

Departement du Val de Marne

Etablissement Public Territorial

« Grand Orly Seine Bièvre »

**Enquete publique ayant pour objet la révision
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Vitry-sur Seine**

**RAPPORT D'ENQUETE, CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Enquete conduite du lundi 16 septembre 2019 au vendredi 18 octobre 2019

Yves Le Pautremat : commissaire enqueteur

SOMMAIRE

1	PRESENTATION DE L'ENQUETE.....	7
1.1	Objet de l'enquete.....	7
1.2	Cadre juridique	8
1.2.1	Le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.....	8
1.2.2	Les schémas directeurs et cadres supranationaux	8
1.3	Composition du dossier	9
1.3.1	Dossier original	9
1.3.2	Les pièces ajoutées au dossier	10
1.4	Evaluation du dossier soumis à l'enquete.....	10
1.4.1	Concertation préalable.....	10
1.4.2	Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale : MRAe	12
1.4.3	Avis des P.P.A.....	12
1.5	Analyse du projet PLU	14
1.5.1	Contexte et déroulement.....	14
1.5.2	Objectif de la révision	15
1.5.3	PADD	16
1.5.4	Les choix retenus pour les OAP	16
1.5.5	Traduction dans la zone et le règlement	17
2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	19
2.1	Désignation du commissaire enquêteur	19
2.2	Modalités de l'enquete.....	19
2.2.1	Entretiens avec le maitre d'ouvrage	19
2.2.2	Arreté d'ouverture d'enquete	20
2.3	Publicité de l'enquete	21
2.3.1	Les affichages légaux	21
2.3.2	Les parutions dans les journaux	21
2.3.3	Les autres mesures de publicité.....	22
2.4	Examen de la procédure	22
2.5	Déroulement des permanences	22
2.5.1	Conditions d'enquete.....	22
2.5.2	Climat des échanges	22
2.5.3	Le rythme des rencontres	22
2.6	Clôture de l'enquete.....	23

2.7	Relation comptable des observations du public	23
3	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	24
3.1	Les observations , courriers et courriels recueillis	24
3.1.1	Nombre de contributions	24
3.1.2	Les thèmes élaborés	25
3.1.3	Tableau des occurrences par thèmes des observations.....	25
3.2	Analyse du thème n° 1 : sur le règlement et son interprétation.....	26
3.2.1	Concernant la zone UC	26
3.2.2	Concernant la zone UCfi	29
3.2.3	Concernant la zone UD	30
3.2.4	Concernant la zone UP	30
3.2.5	Concernant la zone UB	31
3.2.6	Remarques générales sur le règlement	32
3.3	Analyse du thème n° 2 : Demande de changement de zonage	33
3.4	Analyse du thème n° 3 l'OAP les Ardoines	35
3.4.1	Au niveau du centre commercial LECLERC	35
3.4.2	Au niveau du dépôt pétrolier	36
3.4.3	EDF	36
3.5	Analyse du thème n° 4 : Divers	38
3.5.1	La cité du Moulin Vert	38
3.5.2	Remarques générales.....	38
3.5.3	Réponse à l'avis de la MRAe	41
4	ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PPA	44
4.1	Avis de l'Etat	44
4.2	Avis du Conseil Départemental de l'Ile-de-France	48
4.3	Avis de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont	51
4.4	Avis de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes du Département du Val-de-Marne	54
4.5	Avis de France Mobilités.....	57
4.6	Avis du Syndicat des Eaux de l'Ile-de-France	57
5	CONCLUSION ET AVIS MOTIVE	58
5.1	Rappel de l'objet de l'enquete	58
5.2	Constat et conclusions sur le déroulement de l'enquete.....	59
5.2.1	Procédure suivie et déroulement de l'enquete.....	59
5.2.2	Sur le dossier	59

5.2.3	Sur la formulation des PPA.....	60
5.3	Conclusions et avis émis par les PPA.....	60
5.4	Conclusions et avis sur les thèmes soulevés par le public.....	61
5.5	Conclusion générale et avis motivé.....	61

ANNEXES

Les annexes font partie intégrante du rapport

Annexe 1 : Grille de dépouillement des observations du public.....63
Annexe 2 : Procès-verbal de synthèse du 25 octobre 2019.....82

PIECES JOINTES

Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête

Pièce 1 : Décision N° E19000088/77 du 19 juin 2019 de madame la vice-présidente du tribunal de Melun désignant Monsieur Yves LE PAUTREMAT en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Vitry-sur-Seine.

Pièce 2 : Arrêté n° A2019-351 en date du 12 juillet 2019, le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre

Pièce 3 : Affiche de l'Avis d'enquête

Pièce 4 : Certificat d'affichage de l'avis d'enquête

Pièce 5 : Photocopie de la première parution dans « Le Parisien 94 » le samedi 31 août 2019

Pièce 6 : Photocopie de la première parution dans « L'Humanité » le vendredi 30 août 2019

Pièce 7 : Photocopie de la seconde parution dans « Le Parisien 94 » le 23 septembre 2019

Pièce 8 : Photocopie de la seconde parution dans « L'Humanité » le 23 septembre 2019

1 PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 Objet de l'enquete

L'enquête porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vitry-sur-Seine, selon l'article 1 de l'arrêté de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre du 12 juillet 2019.

Cette révision s'inscrit dans une procédure officiellement portée par l'E.P.T « Grand Orly Seine Bièvre » auquel appartient la ville, dans le cadre des évolutions administratives des collectivités locales intégrée dans la Métropole du Grand Paris. L'E.P.T Grand Orly Seine Bièvre a autorisée la commune de Vitry-sur-Seine à poursuivre la procédure de révision générale du P.L.U jusqu'à son terme.

La commune a disposé d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé 1974. Ce POS a fait l'objet de plusieurs modifications et sa dernière révision date de 1994.

Un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 17 juin 2006 se substitua au POS. Ce PLU a été révisé le 18 décembre 2013 dans le but de poursuivre les objectifs du P.L.U de 2006 et de renforcer la cohérence urbaine en intégrant les grands projets :

- L'Opération d'intérêt National Orly-Rungis-Seine Amont
- Le projet sur le domaine départemental Chérioux
- Un programme local de l'habitat (PLH)
- Des secteurs d'étude, des précisions ont été portées dans les orientations d'aménagement du P.L.U.

Depuis 2013 le P.L.U de la commune a fait l'objet de 4 modifications

- Le 13 mai 2015 avec prise en compte d'une disposition de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové qui a supprimé les coefficients d'occupation des sols (C.O.S) et l'intégration dans la zone UD, la totalité du périmètre de Programme National pour la Rénovation Urbaine (P.N.R.U) du quartier Balzac.
- Le 8 octobre 2015 avec l'inscription sur une partie du quartier Blanqui d'une servitude de « périmètre d'attente » du code de l'urbanisme (limitation de la constructibilité de ces terrains) en articulation avec les aménagements prévus dans le cadre de la Z.A.C Confluence à Ivry-sur-Seine avec pour objectif une reconquête des bords de Seine, de son désenclavement et de la conservation de son caractère.
Il a été aussi pris en compte les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme relatifs aux règles de stationnement ce qui a permis d'harmoniser les normes de stationnement du P.L.U dans les zones urbaines avec celles fixées par la loi.
De même une organisation d'une gestion de l'instruction des permis de construire dans le cadre des lotissements a été créé en considérant chaque lot de lotissement comme un terrain.

- Le 9 décembre 2015 avec une définition d'une orientation d'aménagement et de de programmation (O.A.P) et l'ajustement du règlement de la zone concernée en articulation avec la Z.A.C Rouget de Lisle et la définition de continuités vertes. L'emplacement réservé C 77 a été élargi entre la rue Constant Coquelin et l'avenue Rouget de Lisle.

Il a été institué un périmètre de contrôle de la taille minimale des logements dans le tissu pavillonnaire en application de l'article L.123 -1-5, II, 3° du code de l'urbanisme. Il a été apporté des modifications réglementaires ponctuelles pour clarifier l'expression réglementaires de certaines notions (modalités de calcul de la hauteur des constructions dans la Z.A.C Rouget de Lisle, définitions des mezzanines...), pour favoriser une meilleure prise en compte de la nature en ville et réécrire la règle des constructions non conformes au règlement du P.L.U.

Le 7 novembre 2017 une modification approuvée par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre visait la maîtrise du phasage des Z.A.C Gare Ardoines et Seine Gare Vitry, à la pérennisation des activités économiques, à la création des conditions favorables à la réalisation d'équipements notamment scolaires, à l'adaptation de la trame verte.

1.2 Cadre juridique

1.2.1 Le code de l'urbanisme et le code de l'environnement

Le plan local d'urbanisme est le document d'urbanisme qui fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des espaces permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

L'objet, le contenu et les modalités d'un P.L.U sont définis par les articles L.153 - 1 à L. 153 - 33 et les articles R. 153 -8 et suivants du code de l'urbanisme. La procédure comprend notamment une enquête publique.

Le code de l'environnement fixe les règles de participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement en particulier celles relatives :

A la procédure et au déroulement de l'enquête publique (article L.123-3 à L.123-18 et R.122-2 à R.122.25)

1.2.2 Les schémas directeurs et cadres supranationaux

Des documents supra communaux au niveau de la région s'imposent au P.L.U de Vitry-sur-Seine :

- Le schéma directeur de la région Ile-de-France **SDRIF** approuvé le 27 décembre 2013.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine Normandie **SDAGE SEINE NORMANDIE** adopté le 5 novembre 2015.

- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de la Bièvre **SAGE BIEVRE** du syndicat mixte du bassin versant de la vallée de la Bièvre approuvé par arrêté préfectoral n° 2017-1415 du 19 avril 2017 entré en vigueur le 7 août 2017.
- Plan de Déplacements Urbain de la Région Ile-de-France **PDUIF 2014** approuvé le 14 juin 2014
- Plan Local de l'Habitat 2016-2021 5Ex Communauté d'Agglomération Seine Amont) **PLH**
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique **SRCE IDF 2013** approuvé le 21 octobre 2013.
- Le Schéma du Climat, de l'Air et de l'Energie **SRCAE** approuvé le 14 décembre 2012.
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Seine Normandie **PGRI-SN**
- S'y ajoute le Contrat de Développement Territorial **CDT** des Grandes Ardoines 2013

Des documents supra communaux au niveau de la Métropole du Grand Paris s'imposent aussi au P.L.U

- Un Schéma de Cohérence Territoriale **SCoT** métropolitain a été prescrit le 23 juin 2017. L'élaboration de son diagnostic débute en 2018.
- Un Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement **PMHH** a été prescrit le 10 février 2017. L'élaboration de son diagnostic débute 2018, Ce PMHH prendra la suite du Programme Local de l'Habitat intercommunal de l'ex-communauté d'agglomération Seine Amont 2016-2022.

L'enquête publique a été décidée par l'E.P.T Grand Orly Seine Bièvre dont fait partie la commune de Vitry-sur-Seine. Cet EPT a la compétence d'urbanisme sur son territoire depuis le 1 janvier 2016 alors que la révision du P.L.U avait été engagée par la commune de Vitry-sur-Seine le 9 décembre 2015.

1.3 Composition du dossier

1.3.1 Dossier original

Le dossier d'enquête publique original comprenait **un registre et des pièces suivantes** :

1. Rapport de présentation
 - 1.1 Diagnostic
 - 1.2 Etat initial de l'environnement
 - 1.3 Justification des choix
 - 1.4 Evaluation environnementale
2. Projet d'Aménagement et de Développement durable
3. Orientations d'Aménagement et de programmation
4. Règlement
 - 4.1.a Règlement écrit
 - 4.1.b Annexes au règlement

- 4.2 Emplacements réservés et localisations pour voiries détaillés
- 4.3.a Plan de zonage (5000^e)
- 4.3.b Plan du patrimoine bâti d'intérêt local (5000^e)
- 4.3.c Plan des secteurs de bonne desserte en transport en commun (5000^e)
- 5. Annexes
 - 5.1 Rapport des annexes
 - 5.2 Plan des servitudes d'utilité publique (5000^e)
 - 5.3 Plan des infrastructures de transports terrestres (5000^e)
 - 5.4 Plans de périmètres particuliers (5000^e)
 - 5.5 Plan des périmètres de préemption (5000^e)
 - 5.6 Plan d'adduction d'eau potable (5000^e)
 - 5.7 Plan des réseaux d'assainissement (5000^e)
- 6. Pièces administratives
 - 6.1 Délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2015
 - 6.2 Délibération du Conseil Territorial du 26 janvier 2016
 - 6.3 Délibération du Conseil Territorial du 10 avril 2018
 - 6.4 Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 5 octobre 2018
 - 6.5 Bilan de la concertation préalable
 - 6.6 La décision du conseil territorial du 28 mai 2019

1.3.2 Les pièces ajoutées au dossier

Les pièces suivantes ont été ajoutées au dossier :

- Avant le début de l'enquête publique Les avis des PPA : la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Département du Val-de-Marne, la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Syndicat des Transports de l'Ile-de-France, le Préfet, l'Etat ,le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France, la SADEV 94, l'EPA-ORSA et le Conseil Régional de l'Ile -de-France
- Ainsi que l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale reçu hors délai et joint au dossier le 25 septembre 2019.

Le total représentait un volume important d'environ **1640 pages** de format A4 et **7 plans**.

L'ensemble du dossier(dossier original et ajout au dossier constitue la pièce 3 jointe.

1.4 Evaluation du dossier soumis à l'enquête

1.4.1 Concertation préalable

L'élaboration du PLU s'est accompagnée d'une concertation dont le bilan figure dans le dossier d'enquête. Les moyens d'information et d'échange ont été les suivants selon ce bilan de concertation.

Pour les habitants de Vitry-sur-Seine

- **Sur le site internet** de la ville par un article disponible le 28 janvier 2018, article qui a été actualisé respectivement le 20 janvier 2017, le 26 avril 2018 et le 18 février 2019.

- **Dans le journal mensuel municipal** « Vitry le mensuel » par des articles de décembre 2015, février 2016, mars 2018, février et mars 2019. Ce mensuel est distribué dans 38 000 boîtes aux lettres de la commune.
- **Une adresse courriel** a été dédiée à la concertation qui a fonctionné du 6 janvier 2017 au 8 juillet 2018 qui a recueilli 18 observations. Ensuite un registre dématérialisé a fonctionné du 8 juillet au 31 décembre 2018 a recueilli une observation.
- **Un registre permanent de concertation** a été mis à disposition du public dans les bureaux de l'équipe dédiée à la révision du PLU du 1 janvier 2017 au 31 mars 2019. 18 observations ont été recueillies par courriel et 3 courriers ont été reçus.
- **Deux expositions publiques** ont eu lieu du 2 mai au 13 juillet 2018 et du 13 février au 16 mars 2019 à la maison des Projets. Pour recueillir les observations du public un registre de concertation et de cartes postales d'expression libre étaient mises à disposition. (22 cartes postales ont été écrites par le public). Environ 300 personnes ont visité la première exposition. En ce qui concerne la seconde exposition 146 personnes sont venues la voir et 4 observations ont été déposées dont 3 de la même personne.
- **Des réunions publiques** ont été organisées :
 - **Au niveau des conseils de quartiers** : le 2 mai 2017 Quartier Gare Jaurès, 4 réunions sous forme d'exposition itinérante ont été organisées les 6, 8, 13 et 15 juin 2018 pour les quartiers Coteau-Malassis, Jaurès Gare, La ferme / Les Ardoines / Balzac, Plateau / Moulin Vert / Coteau Sud (27 personnes) et enfin 2 réunions sous forme d'ateliers de réflexion à la maison des Projets le 16 février et 21 février 2019 (24 personnes) et le 13 mars 2019 au Plateau (25 personnes)
 - **Présence d'un stand municipal** d'Imagine Vitry à la fête des Lilas le 3 juin 2018.
 - **Des balades urbaines** (2 par jour) le 26 mai 2018, et le 9 juin 2019 se sont déroulées dans les différents quartiers de la commune. Environ 15 personnes étaient présentes par balade.
 - **Réunions à l'hôtel de ville** de Vitry le 28 juin 2018 (80 personnes), le 18 mars 2019 (60 personnes).

Cinq propriétaires ont demandé et obtenu des rendez-vous particuliers auprès de l'équipe - PLU en 2018 et 2019 afin de s'assurer de la compatibilité de leur futur projet immobilier individuel situé en quartier pavillonnaire avec les futures règles du PLU.

Des représentants de l'amicale des locataires de la société anonyme immobilière du Moulin Vert (SAIMV) ont également été reçus à deux reprises en 2018 et 2019, à leur demande, par l'équipe-PLU afin d'échanger sur les règles de construction prévue dans cette cité-jardin, ainsi que le directeur général de cette société.

Des représentants d'entreprises occupant de grandes parcelles à Vitry-sur-Seine ont été reçus par le président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (et maire adjoint à l'urbanisme de Vitry-sur-Seine) en 2018 afin d'échanger sur leur projet à moyen terme et de vérifier la compatibilité avec la révision du PLU (entreprise Metro au nord de Vitry et Enedis dans le quartier Blanqui)

Le bilan de la concertation rapporte que les thèmes abordés par la part de la population qui s'est exprimée sont :

- La préservation des quartiers pavillonnaires,
- L'attachement du patrimoine bâti dans les quartiers anciens,
- Les inquiétudes en matière de logement

- Le développement de l'emploi, du commerce et des activités économiques
- La crainte d'une attractivité immobilière spéculative et disproportionnée,
- Une demande de pistes cyclables et de transports en communs ou de transport alternatif à la voiture individuelle,
- Inquiétudes en matière d'équipements publics et voiries
- La nature en ville.

1.4.2 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale : MRAe

L'avis de la MRAe a été reçu par courriel le 20 septembre 2019 à l'EPT 11 Grand-Orly Seine Bièvre et mis au dossier d'enquête le 26 septembre 2019.

Cet avis a été considéré par le porteur de projet comme « arrivé hors délai et réputé favorable ». En conséquence il n'a pas été produit de mémoire en réponse.

En réalité, cet avis vaut un avis tacite ce qui signifie que l'autorité environnementale est réputée ne pas avoir émis d'observation dans le délai réglementaire.

La réponse de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, à cet avis est traitée au paragraphe 3.5.3

1.4.3 Avis des P.P.A

Les demandes d'avis des PPA furent envoyés le 13 et 14 juin 2019. Les personnes publiques avaient trois mois pour formuler leur avis à partir de la date de réception du dossier d'enquête. A défaut leurs avis est considéré comme favorable

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES			Date de la réponse	AVIS			
				favorable	Favorable avec réserve	Favorable avec Recommandations ou demandes	défavorable
COLLECTIVITES PUBLIQUES	Autres	Etat : DRIEA UD 94	07.09.19		X 23 pages		
		Collectivités	Conseil Régional de l'Ile-de-France	10.09.19	X 3 pages		
	Supra ou Inter communales		Conseil Départemental du Val-de-Marne	09.09.19			X 7 pages, annexes
		Ile-de-France Mobilités ex STIF	13.09.19			X 14 pages,	
	GPA EPA ORSA	GPA	12.09.19			X 11 pages	
		EPA ORSA			(x)		
	Métropole du Grand Paris						
	Chambre de Commerce et d'Industrie		06.09.19	X 2 pages			
Chambre des Métiers et de l'Artisanat		04.09.19	X 7 pages				

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES		Date de la réponse	AVIS				
			favorable	Favorable avec réserve	Favorable avec Recommandations ou demandes	défavorable	
du territoire	Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France		(x)				
	Commission Interdépartementale de la Préservation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers CINEPAF		(x)				
	Communes	Vitry-sur-Seine		(x)			
		Ivry-sur-Seine		(x)			
		Villejuif		(x)			
		L'Hays-les-Roses		(x)			
		Chevilly-Larue		(x)			
		Thiais		(x)			
		Choisy-le-Roi		(x)			
Alfortville		(x)					
AUTRES : Etablissements publics agences, Divers	Ministère des Armées		X 2 pages				
	SEDIF	18.08.19			X 9 pages		
	SADEV 94	12.09.19			X 7 pages		
	EPT 1 Paris		(x)				
	EPT 2 Vallée Sud Grand Paris		(x)				
	EPT 10 Paris Est Marne et Bois		(x)				
	EPT 11 Grand Paris Sud Est Avenie		(x)				
	Agence Régionale de Santé. ARS		(x)				
	Syndicat Mixte Bassin Versant de la Bièvre. SAGE Bièvre		(x)				
	SNCF Réseau Ile-de-France		(x)				
AUTRES : Etablissements publics, agences, divers	Voies Navigables de France		(x)				
	GRT Gaz Région Val de Seine		(x)				
	RTE Enedis Ile-de-France		(x)				
	Société TRAPIL		(x)				
	SIAPP		(x)				
	SIPPEREC		(x)				
TOTAL	34		4 (24)	1	5	0	

(x) Avis réputé favorable (pas de réponse dans les temps)

1.5 Analyse du projet PLU

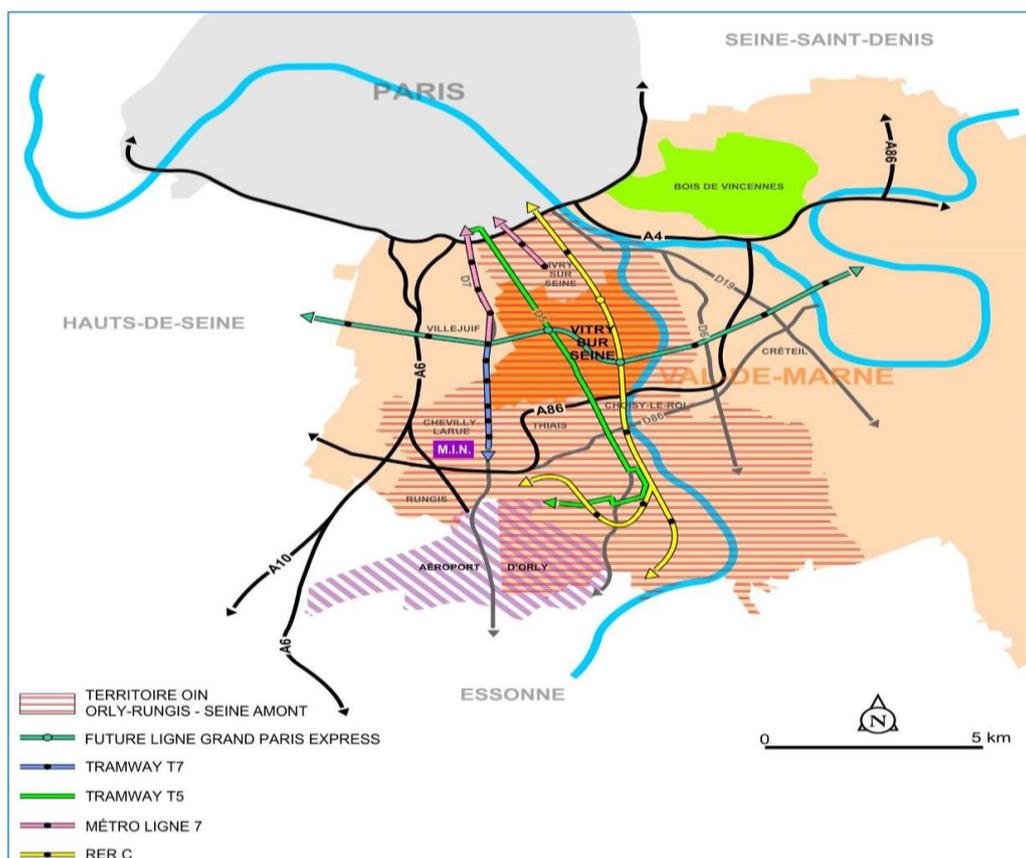
1.5.1 Contexte et déroulement

La commune de Vitry-sur-Seine est la plus grande du Val-de-Marne par sa superficie (1 168 hectares). Elle est située à moins de 3 km au sud-est de Paris.

Elle est bordée au Nord, par Ivry-sur-Seine, à l'Est par Alfortville, au Sud par Choisy-le-Roi et Thiais, à l'Ouest par Chevilly-Larue, L'Haÿ-les-Roses et Villejuif, et s'inscrit dans des limites géographiques bien identifiées :

- à l'Est, la Seine ;
- au Sud, l'autoroute A86 en partie Est, et la frange Nord de Thiais le long de l'autoroute, en partie Ouest ;
- à l'Ouest, la RD7.

La limite communale Nord, qui sépare Vitry d'Ivry-sur-Seine est moins marquée géographiquement (pas de coupure urbaine), mais s'appuie en partie sur le glacis Sud du Fort d'Ivry. De même la limite communale qui sépare Vitry-sur-Seine de Villejuif est moins marquée.



Elle comprenait 92 531 habitants en 2015 (source INSEE). De 1999 à 2015 la commune a gagné 13 623 habitants. Il s'agit de la première commune du Val-de-Marne en terme de poids

démographique devant Créteil (90 739) habitants et la commune la plus peuplée du territoire Grand-Orly Seine Bièvre.

Depuis le 01 janvier 2013, Vitry-sur-Seine a été intégrée à la communauté d'agglomération Seine-Amont qui regroupe les villes d'Ivry-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Vitry-sur-Seine soit plus de 180 000 habitants et 70 000 emplois.

Le 01 janvier 2016 la création de la Métropole du Grand Paris s'est accompagnée de la constitution de 12 Etablissements Publics Territoriaux (EPT). Les villes de Seine Amont ont rejoint l'EPT « Grand-Orly Seine Bièvre » (T12) qui constitue le plus grand territoire de la métropole après Paris en nombre d'habitants 680 000 habitants pour 24 communes : *Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, le Kremlin-Bicêtre, l'Hay-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon, Vitry-sur-Seine.*

Trois axes principaux ont structuré le développement de la ville à partir de la fin du 19^e siècle La voie ferrée parallèle à la Seine venant favoriser l'industrialisation de la rive gauche de Paris à Villeneuve-le-Roi, ainsi que la constitution d'un quartier d'habitat à proximité de la gare de Vitry-sur-Seine

La RD 5 de Paris à Choisy-le-Roi, bordant l'ancien village rural de Vitry

La D155 reliant ce dernier à la gare axe des rues Paul Vaillant-Couturier et Anatole France

Le parc des Lilas, constitue un élément important dans la structuration de la commune. ainsi que la présence du coteau sur lequel s'est développé un habitat pavillonnaire vernaculaire avec un réseau de sentes étroites et des paysages de jardins.

1.5.2 Objectif de la révision

La révision générale du plan local d'urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2015 dans un contexte de forte croissance urbaine et démographique. Les objectifs suivants ont été fixés par cette délibération :

- Faire de Vitry une ville agréable (complète et soutenable) pour les habitants en préservant le caractère mixte de la ville, notamment par le maintien et le développement en lien avec la politique de l'habitat, des équipements scolaires, culturels, sportifs et des activités économiques productive et tertiaire ;
- Accompagner l'évolution de la Ville par la préservation des caractéristiques des différents quartiers et par l'intégration de leur capacité de renouvellement ou de mutation en fonction des morphologies et des fonctions urbaines et du niveau d'équipements et d'infrastructures existants, et, en fonction, apporter des réponses urbanistiques, environnementales et réglementaires spécifiques, en définissant les quartiers support des dynamiques de la ville et ceux au renouvellement plus apaisé ;

- Renforcer la cohérence de la structure urbaine de Vitry par la recherche de continuités entre les formes urbaines variées, par l'intégration des projets de voirie et de circulations douces,
- S'inscrire dans une démarche de valorisation des composantes géographiques et de biodiversité du territoire telles que le relief, la Seine. la perméabilité des sols, les paysages et les continuités environnementales ;
- Prendre en considération le risque Inondation et les contraintes liées aux sols pollués, aux carrières comme des composantes à part entière dans les projets
- Prendre en compte les orientations définies dans le programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2012-2017, reprises par le PLHI pour la période 2016-2021 , en traduisant finement, les objectifs de création de logements , de qualité et de diversité de l'habitat ; s'assurer de la réalisation des projets urbains majeurs pour la ville, porteurs d'objectifs qualitatifs et de mixité, mais au-delà. de l'essentiel de la programmation de logements, d'activités et d'équipements à venir et donc :
 - De permettre la réalisation de projets urbains conçus par la ville (Opération d'intérêt National Orly Rungis Seine Amont).
 - De s'assurer la bonne intégration du projet « campus-emploi-formation-recherche » sur le domaine départemental Chérioux
 - D'accompagner la ZAC Rouget de Lisle
 - Et favoriser l'intégration urbaine des grands projets de transports publics.

1.5.3 PADD

Le PADD de la ville de Vitry-sur-Seine s'articule autour de 4 axes

1. Une ville dynamique qui affirme son identité dans la construction métropolitaine
2. Une ville active, économiquement diversifiée
3. Une ville solidaire et accueillante au service de toutes les générations de Vitriots
4. Une ville à la mobilité et au développement respectueux de l'environnement et favorable au bien-être.

1.5.4 Les choix retenus pour les OAP

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation établies en cohérence avec le PADD et qui répondent aux objectifs suivants :

- Prolonger la ville sur les secteurs d'opérations d'aménagement et assurer leurs coutures avec les quartiers limitrophes
- Conforter la RD5 y compris en maintenant des vocations économiques sur la séquence Nord et maîtriser les transitions urbaines
- Assurer un renouvellement de qualité du Cœur de ville, tout en renforçant son rôle de centralité majeure et préserver les pôles quartiers

- Accompagner le développement de l'offre de transports en commun et adapter le maillage des voies à des usages partagés en faveur des modes actifs
- Mettre en valeur les qualités paysagères et conforter, développer la présence de la nature en ville.

De façon distincte en secteurs d'aménagements ou en secteur diffus le PLU fait le choix d'inscrire des OAP relatives aux modalités d'aménagement les périmètres suivants

Dans les opérations d'aménagement	Dans le secteur diffus
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ardoines ✓ ZAC Chérioux ✓ ZAC Rouget de Lisle ✓ RN7-Plateau-Moulin Vert ✓ Cœur de ville - Barbusse - Robespierre - 8 mai 1945/Rue de Choisy 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Franges du parc des Lilas et la ZAC Rouget de Lisle ✓ Lagaise-Stalingrad6Cleveux ✓ Blanqui - Port à l'Anglais ✓ Kommer

Les OAP dans les opérations d'aménagement visent l'optimisation et l'aménagement des sites stratégiques du territoire. Par contre dans le tissu urbain elles visent la maîtrise du développement urbain en faveur de la trame verte paysagère et du cadre de vie.

1.5.5 Traduction dans la zone et le règlement

Le document graphique du règlement(plan de zonage) découpe le territoire en deux types de zones : les zones urbaines (U) et les zones naturelles (N) :

1.5.5.1 Les zones urbaines

UA	Centre-ville ancien
UAf	Secteurs anciens de type faubourien (fronts bâtis continus et bas)
UB	Quartiers mixtes, notamment en entrée de ville et autour des grands axes
UC	Secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire
UCf	Secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire avec activités économiques compatibles
UCp	Secteur résidentiel à caractère patrimonial de la cité jardin du Moulin Vert
UD	Sites de résidences d'habitat collectif et de grands ensembles sur de grands terrains
UE	Sites à vocation d'équipements d'intérêt collectif (publics / privés)
UEn	Sites à vocation d'équipements d'intérêt collectif à caractère végétalisés et peu bâtis
UF	Secteurs à vocation économique , sauf activités commerciales
UFc	Secteur à vocation économique y compris activités commerciales
	Zone regroupant les grandes opérations d'aménagement d'ensemble :

UP1	Secteur comprenant le périmètre de la ZAC du Domaine Chérioux
UP2	Secteur comprenant les secteurs opérationnels de l'Opération d'Intérêt National des Ardoines (ZAC Seine Gare Vitry et ZAC Gare Ardoines)
UP3	Secteur comprenant les secteurs opérationnels de la ZAC RN7- Plateau-Moulin Vert
UP4	Secteur comprenant les secteurs opérationnels de la ZAC Rouget de Lisle
UP5	Secteur comprenant les secteurs opérationnels du Nouveau Projet de Renouveau (NPRU) Cœur de Ville

1.5.5.2 Les zones naturelles

N	Zone Naturelle
Nb	Zone Naturelle du Parc des Lilas à protéger au titre de son rôle de réservoir de biodiversité
Nj	Zone dédiée aux sites de jardins familiaux ou jardins partagés
Nl	Zone équipée et agricole du Parc des Lilas
Nsi	Zone Naturelle de la Seine et de ses berges

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

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

1.5.5.3 Le règlement

Les « *dispositions générales* » et le « *Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU* » sont suivies des règles présentées zone par zone.

Le règlement de chaque zone comporte un corps de règles réparties en trois sections et 17 articles.

- Section 1 Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité
- Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturales, environnementale et paysagère des constructions
- Section 3 : Equipements et réseaux ;

1.5.5.4 Annexes du règlement

Les annexes du règlement comprennent

- La liste des emplacements réservés

- La liste des commerces autorisés le long des linéaires de « commerce, artisanat, et services »
- La carte des risques liés à la présence d'argiles
- La carte des risques liés à la présence d'anciennes carrières de gypse et de calcaire
- Les typologies de bâtiment de la cité jardin du Moulin Vert
- La liste des arbres remarquables
- La liste des alignements d'arbres
- La liste du patrimoine bâti remarquable

Les annexes du PLU contiennent les éléments informatifs : les servitudes d'utilité publique, le plan d'adduction d'eau, le plan du réseau d'assainissement, et, dans un plan d'ensemble, des périmètres particuliers tels que les zones d'aménagement concertés, les périmètres des droits de préemption, les périmètres de taxe d'aménagement, la zone non-aedificandi à proximité de l'autoroute A86, et les périmètres d'études et de sursis à statuer.

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

A la demande du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, madame la vice-présidente du tribunal de Melun, par décision N°E19000088/77 du 19 juin 2019, a désigné Monsieur Yves LE PAUTREMAT en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Vitry-sur-Seine.

Une copie de cette décision figure en **pièce 1 jointe**.

2.2 Modalités de l'enquete

2.2.1 Entretiens avec le maitre d'ouvrage

2.2.1.1 Entretien préalable à l'enquete

Après avoir pris contact avec la mairie de Vitry-sur-Seine, à une réunion d'organisation de l'enquete publique sur le projet de révision de PLU a eu lieu le 2juillet 2019 en la présence de :

- M. BARGAS Samuel Chef de projet PLU
- Mme RIVAT Lydie Directrice de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Foncier
- Mme CAZARD Pascale Chef de service Etudes Urbaines et Planification

Les modalités d'enquête ont été également définies en particulier les dates de début et de clôtures d'enquête, la date limite d'affichage et de publication de l'avis d'enquête, les dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur, les conditions d'information et de participation du public par voie électronique.

Ces modalités ont fait l'objet de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Le dossier d'enquête a été remis au commissaire enquêteur

2.2.1.2 Visite de la commune

La visite de la commune à la demande du commissaire enquêteur s'est effectuée le 4 septembre 2019 en voiture avec Madame CAZARD Pascale et Monsieur BARGAS Samuel. Le circuit a été celui des différentes balades de quartiers que la mairie a organisée pour le public en mai 2018 et juin 2019.

Cette visite a permis au commissaire enquêteur de découvrir et mieux se rendre compte la spécificité des différents quartiers de Vitry-sur-Seine ainsi que les lieux des différentes OAP. A cette occasion le registre d'enquête a été signé et paraphé par le commissaire enquêteur.

2.2.1.3 Entretien avec Mr. LEPRETRE

En plus de sa qualité de Maire Adjoint de Vitry-sur-Seine, délégations : - Aménagement - Urbanisme - Emploi - Développement économique - Habitat , Mr LEPRETRE est le Président de l'EPT 12 Grand-Orly Seine Bièvre. Cette rencontre s'est déroulée le 10 septembre 2019 dans ses bureaux. Cette réunion m'a permis de découvrir l'historique des différents documents d'urbanisme : la création du premier PLU, les différentes modifications et la présente révision, ainsi que l'évolution de la ville de Vitry-sur-Seine par rapport à la transformation de son activité économique sur son territoire. Mr LEPRETRE est convaincu que les différents projets sont source d'espoir pour l'évolution future de sa commune.

2.2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête

Par l'arrêté n° A2019-351 en date du 12 juillet 2019, le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a défini les modalités de l'enquête publique, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- que **sa durée** est fixée à 33 jours consécutifs du lundi 16 septembre 2019 au vendredi 18 octobre 2019 inclus,
- qu'une mise à disposition du public du dossier d'enquête aux jours et heures d'ouverture de l'Hôtel de ville de Vitry-sur-Seine, à la direction de l'Aménagement, du Foncier, et l'Urbanisme (salle 4, zone jaune-1) ; ainsi que les modalités de formulation des observations et propositions : soit registres, soit correspondance postale ou électronique avant la clôture de l'enquête.

- Qu'un **registre dématérialisé et le dossier d'enquête publique** sont mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/1443>
- Que le **dossier d'enquête** sera également consultable sur le site internet de la mairie de Vitry-sur-Seine à l'adresse suivante : <http://www.vitry94.fr/>
- **Quatre permanences** du commissaire enquêteur à l'Hôtel de ville de Vitry-sur-Seine :
 - Le mercredi 18 septembre 2019 de 13h30 à 17h30
 - Le lundi 30 septembre 2019 de 13h30 à 17h30
 - Le samedi 12 octobre 2019 de 9h00 à 12h00
 - Le vendredi 18 octobre de 13h30 à 17h30.
- **Les modalités d'établissement et de remise du rapport** du commissaire enquêteur puis de sa mise à disposition du public
- **Les modalités de publicité** de l'enquête : avis dans deux journaux locaux ou régionaux, une première fois au moins quinze jours avant le début de l'enquête, une seconde fois dans les huit premiers jours de l'enquête.

Une copie de cet arrêté figure en **pièce jointe 2**.

2.3 Publicité de l'enquete

2.3.1 Les affichages légaux

Les avis d'ouverture d'enquete d'enquete publique ont été affichés à l'Hôtel de Ville de Vitry-sur-Seine et sur les autres panneaux administratifs de la commune dans les délais prescrits par la réglementation (voir avis d'enquete affiché **pièce jointe 3** ainsi que le certificat d'affichage en **pièce jointe 4**).

2.3.2 Les parutions dans les journaux

Ces avis ont été publiés dans des publications légales et réglementaires dans des journaux choisis par la mairie de Vitry-sur-Seine à savoir « L'Humanité » et « Le Parisien édition 94 ».

Les insertions ont été réalisées dans les Annonces Judiciaires et Légales de ces journaux aux dates suivantes :

- « Le Parisien 94 » le samedi 31 aout 2019 **pièce jointe 5**
- « L'Humanité » le vendredi 30 aout 2019 **pièce jointe 6**
- « Le Parisien 94 » le 23 septembre 2019 **pièce jointe 7**
- « L'Humanité » le 23 septembre 2019 **pièce jointe 8**

2.3.3 Les autres mesures de publicité

L'avis d'enquête a été également mis en ligne sur le site internet puis diffusés sur le magazine « Vitry -Le mensuel » et sur « Vitry-Hebdo »

De l'ensemble des éléments rapportés supra, le commissaire enquêteur peut attester du respect des conditions légales et réglementaires de publicité de l'avis d'enquête.

2.4 Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

Par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant l'ouverture de cette enquête publique unique, il semble que la procédure ait été bien respectée.

2.5 Déroulement des permanences

2.5.1 Conditions d'enquête

Les quatre permanences se sont déroulées dans une grande salle de réunion à l'Hôtel de Ville de Vitry-sur-Seine. Cette salle de réunion pouvaient accueillir sept personnes sans difficultés majeures. Une petite salle d'attente a permis au public d'attendre si des personnes souhaitaient de voir le commissaire individuellement. Un balisage très explicite a été mis en place pour parvenir à cette salle de réunion

2.5.2 Climat des échanges

Les entretiens avec les personnes individuelles, ou avec plusieurs représentants d'une même délégation se sont déroulés dans le calme et avec courtoisie.

La plus grande partie du public qui s'est déplacée aux permanences avait une connaissance du dossier d'enquête. Pendant les permanences le travail du commissaire enquêteur peut se résumer : un peu de pédagogie pour la lecture du dossier et des règles générales pour la rédaction de leurs observations sur le registre dématérialisé.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein

2.5.3 Le rythme des rencontres

La première permanence : Deux personnes sont venues. Une personne m'a présenté une lettre à mon attention. Après avoir lu cette observation je lui ai conseillé de la reformuler. Cette personne a refait son observation sur le registre dématérialisé. Une seconde personne est arrivée à la fin de la permanence et n'a pu que s'exprimer oralement.

La seconde permanence : deux visites dont une élue du conseil municipal.

La troisième permanence : elle s'est déroulée un samedi matin. Une dizaine de personnes dont une délégation de cinq personnes se sont présentées tout au long de la matinée. Un couple et une personne sont venues pour confirmer les remarques déjà faites sur le registre électronique.

La quatrième permanence : une quinzaine de personnes se sont succédées toute l'après-midi. La plus-part d'entre elles avaient déjà déposé soit une observation sur le registre électronique soit un courrier. La dernière visiteuse a regretté avec un peu de véhémence l'absence du personnel de l'urbanisme pour pouvoir répondre à une ou deux questions sur des projets de la commune sur certains quartiers. Passage d'un élu du conseil municipal qui avait déposé en début de matinée une observation sur le registre dématérialisé.

2.6 Clôture de l'enquête

A la fin de la quatrième permanence le commissaire enquêteur a conservé et clos le registre mis à la disposition du public. Le registre dématérialisé a été clos automatiquement à la fin de l'enquête même jour, même heure, c'est-à-dire le 18 octobre 2019 à 17h30. Le registre ainsi que le dossier d'enquête ont été conservés par le commissaire enquêteur en vue de leur remise in fine à l'autorité organisatrice.

Le procès-verbal de synthèse des observations du public a été établi à la date du 25 octobre 2019 **Pièce jointe 6** puis remis et commenté aux représentants de l'Etablissement Public Territorial Orly Seine Bièvre au cours d'une réunion. Aux observations du public a été jointe une demande en réponse aux avis P.P.A.

La totalité des observations du public se trouve en **Annexe 1**

Le mémoire en réponse signé du président de l'Etablissement Public Territorial-Orly Seine Bièvre a été transmis par voie électronique le 8 novembre 2019.

Le mémoire en réponse des observations du public et le mémoire en réponse aux avis des P.P.A se trouvent en **Annexe 3**

2.7 Relation comptable des observations du public

Il a été recueilli 40 contributions. Le tableau ci-après précise les registres sur lesquels ces contributions ont été inscrites ou auxquels elles ont été annexées, ainsi que les moyens par lesquels elles ont été transmises.

Les statistiques concernant le registre dématérialisé sont les suivantes. Elles sont très difficiles à analyser en particulier concernant les personnes qui sont venues sur le site et le nombre de téléchargements.

Observations 37,

Visiteurs du site : 743,

Nombre de téléchargements des pièces du dossier : 1 995

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 Les observations , courriers et courriels recueillis

3.1.1 Nombre de contributions

Le total des contributions comme le montre le tableau ci-dessous s'élève à 40 .

Observations recueillies sur le registre papier	5
Courriers destinés au commissaire enquêteur	8
Courriel sur le registre dématérialisé	37
Total	40

Sans les doubles comptes, c'est-à-dire en ne comptant qu'une fois les contributions transmises par plusieurs modes, le nombre total de contributions est de 35.

Le tableau ci-après rapporte la grille de dépouillement de toutes les observations recueillies, sur le registre écrit, les courriers envoyés à l'attention du commissaire enquêteur et tous les courriels parvenus sur le registre dématérialisé lors de l'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de Vitry-sur-Seine. **Annexe n°1**

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

Observation Courrier Courriel	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers

Les contributions sont référencées avec un numéro correspondant à l'ordre d'inscription ou d'insertion dans le registre dans lequel elles ont été déposées.

Les observations exposées dans ces contributions laissent apparaître plusieurs thèmes dont certains peuvent être décomposés en sous-thèmes. Les contributions ne rentrant pas dans les trois premiers thèmes ont été traitées dans un thème nommé Divers

3.1.2 Les thèmes élaborés

N°	Libellé du thème
1	Le Règlement et son interprétation <ul style="list-style-type: none"> • Règlement de la zone UC : Zone résidentielle à dominante pavillonnaire • Règlement de la zone UCfi : Zone mixte d'activités économiques compatibles avec un voisinage à dominante résidentielle • Règlement de la zone UD : Zone de grands ensembles et résidence d'habitat collectif • Règlement des zones UP : Zones de projet • Remarques sur certains articles
2	Demande de changement de zonage
3	L'OAP les Ardoines <ul style="list-style-type: none"> • Observation du centre commercial Leclerc • Observations sur le dépôt pétrolier • Observation de l'EDF
4	Divers <ul style="list-style-type: none"> • Remarques générales • La cité Moulin Vert • Réponse à l'avis de la MRAe

3.1.3 Tableau des occurrences par thèmes des observations

Thème n° 1 : Le Règlement et son interprétation	23 occurrences
Thème n° 2 : Demande de changement de zonage	11 occurrences
Thème n° 3 : OAP les Ardoines	7 occurrences
Thème n° 4 : Divers	21 occurrences

3.2 Analyse du thème n° 1 : sur le règlement et son interprétation

3.2.1 Concernant la zone UC

La zone UC correspond à un secteur résidentiel à dominante pavillonnaire

- Avis positifs

Courriel 4 un anonyme et 23 M. POMMELET. Ces personnes sont contentes que leurs terrains soient dans une zone pavillonnaire protégée.

Réponse du porteur du projet

L'un des objectifs principaux de cette révision, comme inscrit dans la délibération de prescription du PLU et dans le PADD, est en effet de projeter les caractéristiques et le cadre de vie des quartiers pavillonnaires, répondant aux attentes d'un certain nombre de vitriots. Aussi, la remarque 23, à la différence de la demande n°10, portant sur des terrains pavillonnaires limitrophes semblables, justifie le zonage retenu par l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre à l'arrêt et donc l'absence de modification.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces personnes ont souligné que le règlement de la zone UC protégeait l'aspect pavillonnaire du quartier.

- Demandes de renseignement par rapport à un projet particulier.
Ces demandes méritent une réponse personnalisée

Courriel 2 : demande de M. LECLERCQ qui expose son projet pour la construction d'une maison et d'une annexe .

Réponse du porteur du projet

Concernant l'implantation des constructions en limites séparatives sur des terrains étroits, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre prend acte des fortes contraintes que pouvait apporter le règlement arrêté, et décide d'apporter les modifications suivantes :

- Porter de 8 m à 10 m la largeur maximum des terrains sur lesquels une implantation sur les deux limites séparatives est possible (art UC-5.3)
- Diminuer, en zone UC, la distance minimale à respecter en limite séparative latérale en l'absence de baie : 2,5 m quelle que soit la hauteur de la construction, (art UC 5.5).

Il considère en effet que ces ajustements facilitent de façon justifiée des projets modestes sans remettre en cause l'équilibre général du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), en particulier la protection de l'environnement des quartiers pavillonnaires (protection des cœurs d'îlot, exigences d'espaces verts de pleine terre, bande de constructibilité, par ailleurs). Il préfère favoriser en zone UC l'implantation de petites maisons correspondant à la typo-morphologie des quartiers plutôt que la construction d'ensembles collectifs plus impactant.

En revanche, il ne souhaite pas apporter de modification à la définition des annexes et en particulier à leurs dimensions. Celles-ci doivent en effet accueillir des vocations secondaires au logement, pour lesquels, en zone à dominante pavillonnaire notamment, 15 m² et 3 m de hauteur sont jugés suffisants. Autoriser des annexes plus grandes risquerait d'impacter trop fortement les jardins et la perméabilité des sols favorables à l'environnement et à la trame verte.

Avis du commissaire enquêteur

Il est certain que les exigences du règlement limitent les possibilités de transformation et que ces contraintes peuvent gêner les propriétaires mais le but premier est la protection du caractère pavillonnaire.

Courriel 13, courrier 4 de deux anonymes : demande de précision concernant sur l'article UC 13.4

Réponse du porteur du projet

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre décide d'apporter davantage de clarté sur le type d'installations possibles dans les cœurs d'îlot préservés, en complétant l'article UC-13.7 (et non à l'article UC-13.4) par les mots suivants soulignés : « Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations démontables sans fondation ni dalle maçonnée. Il est autorisé un local maximum par terrain, d'une emprise au sol maximale de 5 % et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m »

Avis du commissaire enquêteur.

La réponse donnée est très explicite

- Interprétations générales sur le règlement

Courriel 7 un anonyme : A partir de cas d'école l'observation veut démontrer que les prescriptions édictées limitent les constructions au logement individuel et quelles constituent à une prime à l'habitat vétuste et limitent l'imperméabilisation des sols.

Réponse du porteur du projet

Le projet de PLU vise précisément la protection des quartiers pavillonnaires, de leur cadre de vie et de leur environnement (y compris la perméabilité des sols), justifiant des règles de constructibilité limitées, allant dans le sens d'un apaisement mais permettant néanmoins de nouvelles réalisations. La trame verte et bleue, les typologies de voiries, le niveau de services/infrastructures/équipements ont notamment été pris en compte pour élaborer et adapter ces règles.

De plus, des dispositions spécifiques sont intégrées pour les constructions existantes afin de permettre leur évolution (rénovation, modification, agrandissement...) et notamment de lutter contre l'habitat vétuste, dégradé ou inadapté. Les constructions faisant suite à des démolitions sont également, de fait, possibles.

Les cas de figure 3 et 4 imaginés demeurent des cas théoriques plus ou moins excessifs pour des terrains situés en zone UC à dominante pavillonnaire à Vitry-sur-Seine. De fait, les contraintes réglementaires ont des effets directs sur la constructibilité des terrains. La réponse aux cas de figure 1 et 2 est donnée par la réponse précédente au courriel n°2.

Par conséquent, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n'envisage pas d'apporter de modification au projet de PLU au regard de ce courriel à l'exception de ce qui est indiqué dans la réponse au courriel 2.

Avis du commissaire enquêteur

Il me semble que le règlement permet quand même des transformations de l'habitat. Certaines conclusions de l'auteur de l'observation me semblent excessives en particulier que le règlement constitue une prime à l'habitat vétuste.

- Interprétation particulière

Les courriels 25, 26, 27 et 28 émanent du collectif BERLIOZ qui représente le quartier des musiciens, des habitants de la rue du Génie, de la rue Berlioz et des rues adjacentes. La contestation porte sur l'incorporation de ces rues dans la zone UC car ceci n'est pas compatible avec le SDRIF et le futur SCOT en ne tenant pas compte de la

Réponse du porteur du projet

Globalement le secteur mentionné est situé à plus de 500 m des stations de métro visées et donc hors « périmètre de bonne desserte » aux sens du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France et du code de l'urbanisme. De plus, le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) n'indique pas de pastille correspondant aux « secteurs à fort potentiel de densification » dans ce quartier. Les secteurs à densifier à proximité d'une gare sont représentés « *de façon indicative* » comme le dit le SDRIF (page 31, tome 3 des orientations règlementaires). De plus, le Conseil Régional d'Ile-de-France n'a pas demandé de rectification à ce sujet et considère que le projet de révision de PLU arrêté respecte le SDRIF. Quant au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le territoire Grand-Orly Seine Bièvre n'en comporte pas et celui de la métropole du Grand-Paris n'est pas encore approuvé et donc non opposable au projet de PLU.

L'un des objectifs majeurs de ce projet de PLU révisé est par ailleurs d'apaiser les quartiers à dominante pavillonnaire et de prioriser la densification dans des secteurs adaptés de la ville de Vitry-sur-Seine, en particulier en opérations d'aménagement, en cœur de ville, et sur les grands axes. Ces derniers sont en effet plus pertinents, offrant une mixité fonctionnelle, la proximité de transports, des tissus urbains adéquats...

Au contraire, les réseaux et infrastructures dans les secteurs à dominante pavillonnaire, en particulier à l'ouest, ne sont pas adaptés à une forte intensification urbaine. Les capacités de réponses en matière d'équipements sont également limitées dans ce secteur en tension. Aussi le projet d'équipement sur le terrain communal des Cléveaux permettra à moyen/long termes de répondre aux besoins actuels mais ne pourrait pas suffire pour répondre à des besoins supplémentaires à court terme.

La trame verte et bleue et l'état initial de l'environnement du PLU montrent aussi que les jardins privés, très présents dans les quartiers à dominante pavillonnaire et en particulier sur les coteaux, contribuent à la qualité du cadre de vie, à l'apaisement, à la biodiversité, au maintien d'îlots de fraîcheur, à la qualité des paysages, autant d'objectifs d'intérêt général.

Le projet de PLU recherche donc un équilibre et permet de répondre sur l'ensemble de la ville aux objectifs du SDRIF.

Enfin le projet de PLU ne fige pas les quartiers pavillonnaires : des constructions et extensions dans des gabarits et typologies adaptées sont possibles. Les constructions en second rang sont possibles dans le respect de la bande de constructibilité.

Pour toutes ces raisons, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre considère que le projet PLU (zonage et règlement) est adapté aux caractéristiques et à l'état des lieux du quartier Berlioz et ne souhaite pas maintenir les outils réglementaires en vigueur qui font porter des risques de développements inadaptés sur cette partie de Vitry-sur-Seine.

Avis du commissaire enquêteur

J'estime la réponse satisfaisante et argumentée.

Le courrier 8 et le courriel 22 sont identiques et proviennent de M. AFFLATET membre du conseil municipal. Pour la zone UC il est proposé de limiter la contrainte d'inconstructibilité des 20 mètres au-delà de la rue pour les terrains d'une surface inférieure à 800/1 000 m² et remplacer l'obligation de conserver un logement de 60 m² en cas de division d'un pavillon en appartement par une limitation de surface par type d'appartement.

Réponse du porteur du projet

L'objectif de la bande de constructibilité de 20 m à compter de la voie en zone UC, en réponse au projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU révisé, permet de respecter l'identité urbaine des quartiers, de limiter la densification en cœur d'îlot et de traduire les objectifs de continuité de la trame verte et bleue. Ainsi cette bande de constructibilité se justifie quelles que soient les dimensions du terrain, pour maintenir des espaces verts significatifs en cœur d'îlot et conserver un cadre de vie paysager.

La règle de contrôle de la taille des logements ne peut plus exprimer une taille de logement en m² depuis la jurisprudence du Conseil d'Etat du 30 mars 2018. Le projet de règle « pour toute opération visant à créer 3 logements et plus (y compris le logement d'origine), 60 % des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun » permet néanmoins de limiter les divisions de logements et la création de tout petits logements. Cette règle va donc déjà partiellement dans le sens de la demande, en exprimant une taille minimale pour les logements résultant de divisions.

Par conséquent, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas apporter de modifications aux projets de règles relevées ici.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse me convient

3.2.2 Concernant la zone UCfi

La zone UCfi correspond à un secteur résidentiel à dominante pavillonnaire avec activités compatibles

L'Observation 4, le Courrier 5, et le courriel 21, 30 et 35 portent sur le même sujet. Le courrier 21 et le courriel sont identiques et ***signés par 17 personnes***. La contestation porte sur un projet de permis de construire et sur le passage du zonage actuel UCi en zone UCfi qui « permettrait » l'autorisation de ce permis de construire. Pour permettre l'installation d'un hangar d'une entreprise de démolition entraînant de fortes nuisances.

Le courriel 32 conteste que le zonage actuel en UCi passe en UCfi en centre-ville entraînant des nuisances au niveau de la circulation.

Réponse du porteur du projet

Ces remarques semblent faire suite à plusieurs lectures et interprétations erronées. Le permis mentionné n'est pas délivré et le terrain concerné est bien inscrit en UCi et non pas en UCfi.

De plus seuls quelques secteurs très restreints (environ 15) comportant actuellement des activités ou anciennes activités ont été repérés en zone UCfi. La rue du 18 juin 1940 n'en fait pas partie.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne peut donc pas apporter de modifications au projet de PLU suite à ces différentes remarques.

Avis du commissaire enquêteur

Je me satisfais de la réponse apportée. Une contestation sur une demande de permis de construire non accordée ne concerne pas l'objet de l'enquête.

3.2.3 Concernant la zone UD

Elle correspond à un site de résidences d'habitat collectif et de grands ensembles sur de grands terrains

Le courriel 22 de M. AFFLATET considère que le taux de pleine terre de 20% est insuffisant . Il suggère qu'il passe à 50% comme dans la zone UC.

Réponse du porteur du projet

En zone UD, le taux de pleine terre a déjà été augmenté : 20 % dans le projet au lieu de 10 % au PLU de 2013. Cette règle permet de maintenir une surface non imperméabilisée, favorable à la santé, aux îlots de fraîcheur, à la végétation et à la biodiversité (enracinement plus profond et bonne circulation hydrique des sols).

De plus, à cette exigence minimum de pleine terre, s'ajoute le maintien de la protection d'espaces verts communs résidentiels. Le coefficient est donc établi raisonnablement au vu de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation et de la trame verte et bleue du PADD.

Il est également à noter que la typologie et l'occupation des terrains sont très différentes en zone UD et UC. Enfin, les propriétaires en zone UD (des bailleurs, des copropriétés...) peuvent avoir des besoins de reconfiguration des espaces libres sur leur terrain (densification, réorganisation du stationnement, locaux d'usage collectif pour containers de déchets ménager ou vélos...), répondant notamment aux objectifs du Programme Local de l'Habitat Intercommunal, et d'amélioration des réseaux, et qui justifient un tel taux d'espace vert de pleine terre. Pour ces raisons, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas modifier la règle arrêtée.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse me paraît justifiée

3.2.4 Concernant la zone UP

La zone UP regroupe les grandes opérations d'aménagement d'ensemble

Le courriel 22 de M. AFFLATET et le courriel 29 d'un anonyme demandent que le taux de coefficient de pleine terre passe à 50%.

Réponse du porteur du projet

Ces courriers n'évoquent pas un tel taux d'espace vert pleine terre en zone UP. En revanche, concernant la demande d'un taux identique en zone UC et UD, il convient de se référer à la réponse précédente.

Concernant les périmètres de la zone UP que ces contributeurs voudraient voir étendus à d'autres secteurs, il convient de rappeler la façon dont la zone UP a été définie. En effet, celle-ci intègre les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) en cours de réflexion ou de réalisation, donc en projet, et exclut les ZAC finalisées depuis le PLU 2013 et dont le zonage 2019 s'inscrit

dans la logique de leur typo-morphologie urbaine. C'est le cas de la ZAC du Port-à-l'Anglais et du quartier Concorde Stalingrad, réalisées depuis (ZAC clôturées par délibération) et donc inscrites dans le projet de PLU en zones urbaines correspondant à leurs formes bâties et au PADD.

Les parcelles correspondant à des activités économiques qui ne sont pas situées en ZAC sont, quant à elles, classées en zone UF (ou UFc) car il s'agit d'y maintenir et développer l'activité. C'est le cas notamment à l'ouest du Moulin Vert, au nord de la RD5, dans le quartier Blanqui en limite d'Ivry-sur-Seine.

Les règles et les limites de la zone UP n'ont donc pas lieu d'être modifiées.

Avis du commissaire enquêteur

J'estime la réponse argumentée.

3.2.5 Concernant la zone UB

Elle correspond à des quartiers mixtes, notamment en entrée de ville et autour des grands axes

Dans le courriel 31, les sociétés CEETRUS France et AUCHAN RETAIL demande des modifications des articles UB 7 et UB 8 . Pour un projet (non défini à ce jour) de transformation du centre commercial en centre urbain mixte il demande :

- La possibilité d'accès à des étages de logements ou de bureaux soient possibles en rez-de-chaussée sur rue en substituant le linéaire actuel par un linéaire de « commerce, artisanat et service.
- En considérant le terrain comme une seule unité foncière que l'emprise au sol soit de 80%
- Que la hauteur maximum pour des émergences ponctuelles pourra dépasser 25 mètres.

Réponse du porteur du projet

En réponse aux sociétés CEETRUS France et AUCHAN RETAIL, il est décidé d'ajouter un linéaire de commerce au plan de zonage. En effet celui-ci est cohérent avec le plan d'actions Commerce de la ville et le PADD, et garantira la pérennité de commerces en façade de la RD5 (également traité en « boulevard des Arts ») et à proximité de l'arrêt de T9, secteur devant porter une animation et une dynamique urbaine.

En revanche, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas modifier les articles UB-7.1 (emprises au sol) et UB-7.8. En effet, aucun projet ni aucune programmation précise portés par les pétitionnaires ne sont présentés à ce jour, ne permettant pas d'évaluer précisément l'impact des aménagements évoqués sur le quartier.

Le courrier du porteur du projet évoque « une transformation du centre commercial en espace urbain, mixte dans ses fonctions et usages, ouverts sur la ville et ses espaces publics » : il est donc important que l'aménagement futur du site tienne compte de la nécessité d'intégrer des espaces verts (y compris de pleine terre), des espaces de stationnements (besoin renforcé aux abords de la clinique Pasteur) et la présence voisine de la résurgence de la source de la Petite Saussaie.

La logique de la zone UB consiste, par ailleurs, à conforter une des séquences de front bâti sur la RD5 et à opérer une transition avec le tissu plus aéré en second rang du boulevard. C'est en ce sens que les règles de hauteur et d'emprise au sol ont été conçues. L'intégration d'émergences sur ce site, tel que demandé, risquerait de plus, de fermer des perspectives

visuelles intéressantes et de porter atteinte ici à l'objectif de qualité de cadre de vie exprimé par le PADD.

Avis du commissaire enquêteur

L'observation permet seulement d'ajouter un linéaire commerce au plan de zonage. Par ailleurs je pense qu'une demande d'émergences sans en préciser une hauteur maximum ne peut être recevable.

3.2.6 Remarques générales sur le règlement

Le courriel 8 de M. SOREL met en avant des détails techniques sur les toitures végétalisées, sur l'aspect extérieurs du traitement des façades et des clôtures, sur les obligations imposées à la gestion et l'écoulement des eaux pluviales, sur le stationnement des vélos et enfin sur le réseau électrique, l'éclairage public et autres réseaux d'énergie. Ces remarques sont en grande partie des demandes de rajouts.

Réponse du porteur du projet

Concernant l'épaisseur de substrat des toitures végétalisées, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a fait le choix de rendre possible un choix plus large d'épaisseurs de toiture afin de garantir une pérennité des végétalisations adaptées à leur environnement. Le lexique du règlement du PLU prévoit ainsi 4 strates de végétalisation : 8cm, 15cm, 26 cm, ou 40 cm. Le lexique n'est donc pas modifié.

Concernant le stationnement des vélos, les normes inscrites au projet de PLU, notamment pour le bureau, le commerce de détail, la restauration, et les équipements scolaires, répondent aux pratiques actuelles et tiennent compte des prescriptions et recommandations du Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF). Par ailleurs, ni Ile-de-France Mobilités ni le Département du Val-de-Marne n'ont demandé de rectification à ce sujet.

Par ailleurs plusieurs points ne relèvent pas directement du PLU et n'ont pas à être intégrés dans le règlement :

- Des précisions sur les jardins suspendus ;
- La réutilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des WC, qui nécessite des attestations d'hygiène non intégrées au dossier de permis de construire ;
- Les colonnes sèches (cf code de la construction).

Avis du commissaire enquêteur

La réponse me paraît acceptable

Le courriel 29 d'un anonyme pense que le PLU devrait préserver l'équilibre entre les zones pavillonnaires et zone d'activités ou de zones d'immeubles. Des zones comme le Port à l'Anglais, Gare centre, entrées de ville et bordure de Seine ont été oubliées. Il faut mieux contrôler et réglementer les constructions et indivision faites dans l'existant. De même le PLU n'impose pas assez les constructions en matière de hauteur limite, surface au sol couleurs de matériaux.

Réponse du porteur du projet

Le zonage a été établi en réponse aux objectifs du PADD. Concernant la zone UP, elle a été définie de façon à intégrer les opérations d'aménagement en projet (en cours de réflexion) ou en cours de réalisation. Elle exclue celles finalisées depuis le PLU de 2013, et dont le zonage du projet de PLU correspond à leur typo-morphologie urbaines actuelles. A ce titre les zones comme le Port à l'Anglais n'ont pas lieu d'être intégrées en zone UP. De plus les zones pavillonnaires sont inscrites en zone UC et associées à un règlement qui permet de préserver leurs caractéristiques et d'y apaiser les modalités de densification. Les autres espaces résidentiels ou mixtes sont répartis dans différentes zones (UA, UB, UD) en fonction de leurs spécificités.

La règle de contrôle de la taille des logements est maintenue par la révision du PLU et est même élargie à quelques adresses circonscrites et justifiées en zones UA et UB du projet arrêté (cf Justification des choix)

Par ailleurs, le projet de règlement du PLU fixe les hauteurs et surfaces au sol maximum admises et régleme l'aspect des matériaux afin de créer une harmonie d'ensemble. Les articles 9 du règlement de chaque zone précisent les aspects extérieurs des constructions et clôtures. Il est important de rappeler que le cadre juridique n'autorise plus les PLU à formuler l'interdiction précise de certains matériaux.

Ainsi cette contribution n'appelle pas de modification du projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse a le mérite d'être précise

3.3 Analyse du thème n° 2 : Demande de changement de zonage

Le courrier 2 est adressé par Mme KOH BYONG JIM. Elle demande un changement de zonage de UB en UC des terrains donnant sur le sentier Emile Zola, en invoquant de nombreuses nuisances provoquées par des squatteurs dans une construction laissée à l'abandon sur une parcelle voisine. Elle précise en plus qu'une des parcelles donnant sur ce sentier appartient à la ville de Vitry-sur-Seine.

Réponse du porteur du projet

Le courrier demande le **reclassement d'un terrain UC en zone UB et non l'inverse.**

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre considère que répondre positivement à cette requête irait à l'opposé de l'objectif d'apaisement des secteurs pavillonnaires et d'équilibre général de Vitry-sur-Seine affirmé par le PADD, et ne permettrait pas une diversité architecturale, paysagère et urbaine adaptée au cadre de vie souhaitable dans ce quartier, même avec la proximité d'ensembles collectifs hérités de l'histoire du développement urbain de la Ville.

Le zonage est pensé à l'échelle des différents quartiers et non pas uniquement à l'échelle des trois parcelles concernées.

De plus le besoin d'apaisement est justifié au regard du projet impactant voisin sur le territoire de Villejuif, de l'étroitesse de la voie « sentier Emile Zola » et de la limite de capacité d'accueil déjà atteinte du groupe scolaire Marcel Cachin.

Pour ces raisons, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas modifier le zonage.

Avis du commissaire enquêteur

La remarque à mon attention sur le sens du changement de zonage est juste. Le problème posé porte sur une parcelle particulière alors que le changement de zonage concerne au

moins quatre parcelles. La demande aurait plus portée si elle avait été commune aux quatre propriétaires. Cependant les arguments de réponse me semblent justifiés.

Le courriel 10 de M. LEGRAIN demeurant 33 rue verte demande le changement de zonage de sa parcelle de UC en UD, son pavillon se trouvant en inadéquation avec les autres aménagements de collectif.

Réponse du porteur du projet

Le maintien en zonage UC de cette parcelle et de la parcelle voisine, occupées par des pavillons, est cohérent avec le PADD, qui a pour objectif de préserver les quartiers pavillonnaires. Aussi, les autres pavillons du quartier sont en zone UC.

De plus, ce zonage associé au règlement n'empêche pas des travaux d'amélioration.

Enfin le propriétaire de la parcelle voisine a clairement exprimé son souhait de maintien en zone UC (cf observation n°23).

Avis du commissaire enquêteur

La réponse est acceptable

Le courriel 14 de M. DA CUNHA LEAL concerne un terrain rue Watteau ou un projet a fait depuis mars 2018 l'objet d'une demande de permis de construire. La demande porte sur un changement de zonage de la zone UC en zone UB pour permettre la réalisation de ce projet.

Réponse du porteur du projet

Le courriel ne porte pas sur une demande d'ajustement de zonage, mais sur des demandes d'adaptations de règles en zone UC, au regard de la proximité de zones UB et UP, afin de ménager des transitions et de pouvoir construire davantage sur cette parcelle.

Il n'est pas possible de répondre favorablement à ces demandes car les adaptations de règles demandées impacteraient de nombreuses parcelles et pourraient rompre l'équilibre général du territoire inscrit dans le PADD, notamment l'apaisement de la constructibilité des quartiers à dominante pavillonnaire, l'ambition d'une trame verte et bleue, l'adéquation avec les services et équipements publics communaux (notamment scolaires), y compris pour permettre une densification forte de la zone UC aux abords des zones UB et UP.

Par ailleurs, l'unité foncière citée est proche des zones UB et UP mais ne les jouxte pas directement et ne pourrait donc pas bénéficier de ces ajustements.

Le PLU arrêté identifie un nouveau cœur d'ilot (jardins) à l'arrière des parcelles en question. Le projet présenté propose un nombre de logements qui aurait un impact sur la rue Watteau et la rue Matisse aux heures de pointe et sur le groupe scolaire Victor Hugo.

Enfin, le projet présenté dans le courriel ne tient pas compte du risque aléa de mouvement de terrain lié aux anciennes carrières et que le PLU reprend.

En faisant l'objet d'adaptations pour répondre au règlement de la zone UC, le projet proposé par le propriétaire pourra toutefois être réalisé.

Avis du commissaire enquêteur

Il est certain que le changement de règlement implique une modification du projet et que des modifications du règlement pour valider le projet auraient des impacts négatifs sur l'équilibre général recherché.

Le courriel 20 de M. WARE de la société METRO demande dans le cadre d'une restructuration et de modernisation de ses surfaces de ventes, de ses stationnements et aires de livraison un changement de zonage de UFc en UB.

Réponse du porteur du projet

Le règlement de la zone UFc autorise bien une restructuration des surfaces de vente et des aires de stationnement ou de livraison dans le cadre du développement d'un projet à vocation économique (activités, bureaux, artisanat, commerce...).

Par ailleurs, ce zonage en zone UFc, répond aux objectifs du PADD du PLU de maintenir et de développer les activités économiques qui offrent de l'emploi aux habitants (tel que la société Metro).

Ainsi, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas classer les parcelles en zone UB, qui autorise le logement, car le secteur pourrait alors devenir résidentiel et impacter fortement la mixité fonctionnelle de la ville.

Une mesure ultérieure à cette révision pourrait être étudiée.

Avis du commissaire enquêteur

Je comprends les raisons avancées pour justifier le refus du changement de zonage.

3.4 Analyse du thème n° 3 l'OAP les Ardoines

3.4.1 Au niveau du centre commercial LECLERC

Le courriel 3 de M. HOUBE Yvon SCI ALPHONSE DE POITIERS / SOPRICOM. Le représentant du supermarché LECLERC s'interroge sur les différentes perspectives de transformation de l'ensemble de sa zone commerciale en pôle d'activité régionale avec un schéma architectural adapter regroupant l'ensemble du panel tertiaire , commerce , restauration , hôtellerie , bureaux , administrations et loisirs (cinéma - fitness - spa - ...)

Ce projet de restructuration et agrandissement de l'existant peut rapidement devenir réalité et pour lequel notre groupe est disposé à en être un des acteurs, pourrait s'envisager plus aisément si d'une part le tracé du T Zen 5 n'empruntait pas la rue Eugène Henaff et d'autre part si la zone dévolue au PLU pour accueillir ce projet était agrandie sur une partie du site EDF.

Nous revendiquons que la planification du PLU soit réétudiée dans ce sens et sommes prêts à exposer plus précisément nos intentions.

Réponse du porteur du projet

Au regard de ce courriel, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas apporter de modification au projet de PLU en tenant compte des points suivants :

- La zone UFc dans laquelle s'inscrit le « LECLERC » permet l'installation de bureaux, de restaurants, de commerces et de loisirs de type salle de sport privée ;
- Ce secteur se situe entre les deux ZAC (Seine Gare Vitry et Gare Ardoines) de l'Opération d'Intérêt National portée par l'Etat et sur des secteurs d'études en cours et non encore arrêtées;

- Le tracé du T Zen 5, passant rue Hénaff, a été acté, après enquête publique, par arrêté préfectoral le déclarant d'utilité publique le 16 décembre 2016 ;
- L'agrandissement de la zone UFc sur une partie du site EDF ne peut pas être envisagé avant l'achèvement du démantèlement de la centrale thermique EDF prévu à horizon 2027 et tant que le nouveau projet d'EDF n'a pas abouti.

Avis du commissaire enquêteur

J'estime la réponse argumentée et justifiée.

3.4.2 Au niveau du dépôt pétrolier

Les courriels 11 et 18 de deux anonymes posent la question sur le devenir du dépôt pétrolier qui est classé site SEVESO risque haut. Pourquoi pas un parc paysager ?

Réponse du porteur du projet

Le départ du dépôt pétrolier, qui est un site SEVESO seuil haut (indiqué dans l'état initial de l'environnement) est une volonté inscrite au PADD du PLU révisé. Ce départ est un impératif et est acté par l'Etat, justifié par le risque technologique auquel il expose les habitants, les salariés et autres usagers du site, actuels et futurs.

Par ailleurs au regard, de la nécessité, inscrite au SDRIF, de réaliser un parc de rang régional d'au moins 5 hectares sur la commune, comme rappelé par les Personnes Publiques Associées, ce site pourrait effectivement faire l'objet d'une renaturation.

Par conséquent, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre propose de modifier le plan de zonage et d'ajuster l'OAP en inscrivant ce site en zone N, adapté à la réalisation, à long terme, d'un espace vert d'envergure sur ce site.

Avis du commissaire enquêteur

Je tiens à faire remarquer qu'en ce qui concerne la mise en œuvre de la fermeture du dépôt pétrolier, l'Etat a précisé dans son avis que : « son engagement est partenarial et ne relève pas d'une obligation de résultat » .

Je note la proposition du porteur du projet de modifier le plan de zonage en inscrivant ce site en zone N qui fait aussi suite à une des réserves posées par l'Etat, « rendre parfaitement compatible avec le PLU avec le SDRIF en garantissant la rédaction du règlement la mise en œuvre d'un parc d'au moins cinq hectares sur le secteur des grandes Ardoines » .

3.4.3 EDF

Le courriel 16 de Mme BALAY de l'EDF : pour rappel EDF est propriétaire d'environ 32 hectares. EDF souhaite les évolutions suivantes :

- Demande que l'utilisation du sol et les activités dans la zone UFi soient compatibles avec les opérations de démantèlement telles que prévues par EDF au titre de la législation ICPE. EDF demande que les deux cheminées soient sorties de l'inventaire du Patrimoine remarquable, en annexe du règlement afin de permettre leur démolition intégrale.

- Demande la création d'un nouvel accès au site de production électrique et énergétique d'EDF à partir du quai Jules Guesde à la place de l'emplacement réservé C100 afin de maintenir la vocation industrielle de son site. Le département du Val de Marne est propriétaire d'une bande de terrain entre le quai Jules Guesde et les terrains EDF mais la commune de Vitry sur Seine bénéficie de cet emplacement réservé. EDF demande que ce projet de PLU rende possible l'acquisition de cet emplacement réservé.

- Modifier certaines orientations de l'Orientation d'Aménagements et de Programmation du secteur des Ardoines :

- EDF souhaite que l'OAP du secteur des Ardoines soit corrigée quant à sa mention d'un site de production verte. Il conviendrait de mettre uniquement « site de production d'électricité ».
- Sur la création du Parc des Berges au sud, en-dessous des deux turbines à combustion exploitées par EDF, il faudra prendre garde aux dimensionnements du parc pour respecter les distances de sécurité du fait de la proximité de cette installation classée.
- Enfin, d'une manière plus générale, il est fait état dans les divers documents du rapport de présentation de la friche d'EDF. EDF souhaite que le terme « friche » soit remplacé par le nom « terrains » ou « parcelles d'EDF ». Par ailleurs, ces terrains riches de biodiversité ne sont pas identifiés dans les documents. Par supposition EDF pense que ces terrains correspondent au futur Parc des Berges identifié dans l'OAP du secteur des Ardoines mais il aurait été utile de les localiser précisément.

Réponse du porteur du projet

Au regard des remarques formulées par l'EDF, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre envisage d'apporter les modifications suivantes au projet de PLU :

- Pour permettre la démolition intégrale des cheminées repérées à l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local, l'article UF.10-1 sera complété en autorisant les démolitions totales à condition de justifier d'une situation avérée de péril ou d'insalubrité. En revanche, l'inscription à l'inventaire est maintenue ;
- Pour permettre la création d'un nouvel accès au site de production électrique depuis le quai Jules Guesde, le tracé de l'ER C100 sera ajusté (20 m de large au lieu de 32 m) ;
- Concernant l'implantation d'un nouveau moyen de production d'énergie, la légende du schéma de l'OAP sera ajustée pour étendre les possibilités: « site de production d'énergie non fossile » au lieu de « site de production d'énergie verte », en cohérence avec l'ambition du PADD du PLU.

Sur la forme, l'expression de « friche » sera remplacée par « terrains » ou « parcelles » dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre estime que certaines remarques n'induisent pas de modification :

- concernant l'installation ou le démantèlement d'ICPE car le règlement de la zone UFi ne les interdit pas ;
- concernant un parc car le projet de PLU ne prévoit pas de parc sur ce site. L'évolution des projets d'aménagement sur ce site se poursuivront dans le respect des distances de sécurité des turbines à combustion.

Avis du commissaire enquêteur

Je constate les demandes formulées par EDF sont en grande partie acceptées. Celles refusées le sont par l'application du règlement.

3.5 Analyse du thème n° 4 : Divers

3.5.1 La cité du Moulin Vert

Les courriels 9, 19 de deux anonymes s'interrogent sur le devenir de la Cité du Moulin vert avec l'existence de nombreuses maisons vacantes qui sont murées après le départ de ses locataires aussi bien en zone UCp qu'en zone UD

Réponse du porteur du projet

Les remarques et interrogations exprimées dans ces courriels ne portent pas de demandes de modifications du projet de PLU

La Société Anonyme Immobilière du Moulin Vert (SAIMV) est propriétaire d'une grande partie du patrimoine cité et pourrait donc répondre à certaines interrogations pour lesquelles l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne dispose pas de toutes les réponses. Les projets ne sont pas tous définis à ce jour mais une réflexion est engagée.

L'inscription des parcelles évoquées en zones UC, UD, et UF, permet la réalisation de projets de démolitions/reconstructions ou réhabilitations concernant les maisons actuellement murées, en tenant compte des règles spécifiques de ces zones. Le passage de UC à UD des pavillons de la rue Georges Urbain, au niveau de la place Jean de la Fontaine, doit en particulier permettre la construction d'un ou de petits immeubles collectifs avec des commerces en rez-de-chaussée (linéaire commercial inscrit au zonage).

Enfin, l'inscription d'une grande partie de la cité-jardin du Moulin Vert en zone UCp doit permettre de conserver et de protéger ce patrimoine reconnu, y compris en retrouvant ses qualités urbaines, paysagères et architecturales d'origine.

Avis du commissaire enquêteur

Je pense que toutes les précisions apportées vont permettre de répondre aux différentes interrogations du public.

3.5.2 Remarques générales

- **Le courriel 33 d'un anonyme** aborde le problème de stationnement autour de la Gare

Réponse du porteur du projet

La ZAC Seine Gare Vitry prévoit la réalisation d'un parking ouvert au public aux abords de la gare.

Le schéma de l'OAP de ce secteur est donc complété en intégrant un logo signifiant «implantation privilégiée d'un parking ouvert au public » (cf extrait ci-contre).

OAP arrêtée secteur ZAC Seine Gare



Rectification proposée à l'OAP :



Avis du commissaire enquêteur

Je constate qu'une réponse positive est donnée à l'observation par la modification proposée à l'OAP.

- **Le courriel 34 d'un anonyme** s'interroge sur le fait qu'aucun espace vert est prévu autour du nouveau collège Josette et Maurice AUDIN.

Réponse du porteur du projet

Le collège Josette et Maurice Audin s'inscrit dans le projet d'ensemble de la ZAC Seine Gare Vitry qui a fait l'objet d'une concertation et d'une enquête publique. L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la ZAC Seine Gare Vitry rappelle et fixe les enjeux, notamment d'espaces verts, à l'échelle de tout ce quartier.

Le permis de construire du collège Audin a été délivré par l'Etat sur la base du PLU en vigueur à l'époque.

Aucune réponse ne peut donc être apportée dans ce projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur

Je comprends l'absence de réponse précise par le porteur de projet à la question.

- **Le courriel 36 de Mme PRADIER** dénonce le manque d'information sur l'enquête publique, d'une ville bétonnée à outrance, une forte densification, des nuisances sonores et olfactives ainsi qu'aucune création de parking.

Réponse du porteur du projet

L'information de l'enquête publique a respecté les obligations légales (annonces légales, information sur un site internet, affichage sur les panneaux administratifs) et a même été au-delà avec des parutions dans Vitry Hebdo et dans le Mensuel.

Les débats de la concertation préalable ont été annoncés par des publicités nombreuses comme l'indique le bilan de la concertation préalable figurant au dossier. De plus, la durée de l'enquête (du 16 septembre au 18 octobre 2019) et la mise à disposition sur un site internet dédié (ouvert 24h/24) permettait de lire et de télécharger tous les documents soumis à l'enquête.

Les constructions en cours sur la ville, qui peuvent contribuer au sentiment d'une « ville bétonnée » et une « forte densification », ont été autorisées par le biais de permis de construire attribués au regard du PLU 2013 en vigueur. L'objet de la présente révision est bien de rééquilibrer le développement urbain de Vitry y compris en apaisant le développement dans les quartiers à dominante pavillonnaire. Le zonage et le règlement UC sont ajustés de façon à y

limiter la réalisation d'opérations d'habitat collectif et à respecter des gabarits de type pavillonnaire.

Ce projet de PLU vise à intégrer le stationnement résidentiel sur les parcelles privées en cohérence avec le PDUIF (normes, implantation des constructions en recul pour aménager des places de stationnement, ...).

Les nuisances liées aux travaux du tramway T9 et du métro du Grand Paris sont sans rapport avec la révision du PLU de Vitry-sur-Seine.

Les remarques inscrites dans ce courriel n'induisent pas de modifications particulières.

Avis du commissaire enquêteur

En ce qui concerne l'information sur l'enquête publique mon avis est donné dans le rapport de façon détaillée.

Les réponses données par le porteur du projet sont satisfaisantes.

- **Le courriel 1** d'un anonyme demande des nouvelles sur la création d'un commissariat.

Réponse du porteur du projet

La création ou l'extension d'un commissariat de police nationale dépend d'une négociation en cours avec l'Etat.

Par conséquent, l'observation n'appelle pas de rectification du rapport de présentation.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse est acceptable.

- **Le courriel 5 d'un anonyme** suggère que les terrains départementaux et communaux libres soient destinés au jardinage pour bénéficier aux Vitriots.

Réponse du porteur du projet

La commune de Vitry-sur-Seine possède effectivement des terrains libres rue Lemerle Vetter dans le périmètre du parc départemental des Lilas. Dans le projet de zonage arrêté, ces terrains sont inscrits en zone NI (loisirs).

Toutefois, au regard des besoins des habitants, du PADD mentionnant l'enjeu d'agriculture urbaine, et du programme d'ensemble du parc porté par le Département du Val de Marne, il semble effectivement pertinent de dédier ces parcelles à des jardins partagés. Il est donc proposé de les inscrire en zone Nj selon les modifications ci-dessous.

Extrait du plan de zonage arrêté



Projet de modification



Avis du commissaire enquêteur

Je constate que l'observation reçoit une réponse positive et entraîne un projet de modification de zonage

Le courrier 3 et 7 de Mme VESPERINI destiné à monsieur le Maire de Vitry-sur-Seine exprime une demande rendez-vous avec des responsables pour pouvoir dialoguer suite au fait que la parcelle dont elle est propriétaire est mise en emplacement réservé pour équipement dans le règlement graphique du PLU.

Réponse du porteur du projet

Il sera donné suite à la demande d'entretien.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse est normale.

- Enfin **le courriel 37 de Mme PO** déplore que le commissaire enquêteur ne soit pas secondé par du personnel municipal et ne comprend pas que le quartier Jaurès-Périe, quartier pavillonnaire jouxte des R+4 alors que la Seine-Gare peut atteindre R+12.

Réponse du porteur du projet

Le commissaire enquêteur n'a pas légalement à être accompagné par du personnel municipal ou de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (qui, cependant, était présent pour répondre aux sollicitations du commissaire-enquêteur).

Le projet de zonage a été établi au regard des caractéristiques des différents tissus urbains existants, de manière à préserver leur identité urbaine, en application du projet de PADD du PLU.

Ainsi le quartier, à dominante pavillonnaire, situé entre les voies ferrées, la rue Gabriel Péri et les avenues Paul Vaillant-Couturier et Jean-Jaurès, a été classé en zonage UC et UD et n'a pas vocation à être densifié. Ses caractéristiques sont différentes de celle du noyau ancien repéré en zone UA. De même la voirie du quartier est rapidement saturée. Il est donc recherché un apaisement du cadre de vie, qui passe notamment par des hauteurs limitées à 10 m en zone UC. En revanche, la ZAC Seine Gare Vitry, est une opération d'aménagement qui doit porter un développement urbain adapté, mais située de l'autre côté des voies ferrées. Son éloignement en réduit l'impact sur le secteur évoqué ici.

L'objectif de la révision du PLU n'est pas de lisser les différents quartiers de la ville mais de tenir compte de leurs spécificités, de leurs caractéristiques typo-morphologiques, et de leurs capacités à porter le développement urbain de la ville. Par conséquent, aucune modification n'est apportée ici au projet de zonage.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse est satisfaisante et argumentée.

3.5.3 Réponse à l'avis de la MRAe

- **L'observation 8 : le commissaire enquêteur** souhaite connaître la réponse du porteur du projet à l'avis de la MRAe.

En résumé pour la MRAe la prise en compte des enjeux environnementaux appelle des recommandations visant à améliorer le rapport de présentation et le projet de révision de PLU, dont les principales sont :

- préciser le nombre total de logements, d'habitants et d'emplois supplémentaires attendu dans le cadre de la mise en œuvre du PLU à l'horizon 2030 ;
- analyser l'articulation du projet PLU avec les objectifs du plan de gestion des risques d'inondation(PGRI) et réaliser en particulier le diagnostic de vulnérabilité du territoire

- communal au risque inondation qu'il prescrit ainsi qu'avec le Pla Climat Air Energie territorial de la Métropole du Grand Paris ;
- mieux caractériser les enjeux en particulier à l'exposition des populations aux risques naturels(inondations) et technologiques ainsi qu'aux pollutions des sols et de l'air et aux nuisances sonores ;
 - mieux justifier la manière dont le projet de PLU encadre les aménagements retenus sur le secteur des Ardoines, au regard des forts enjeux environnementaux en présence et en particulier de la vulnérabilité de ce territoire au risque d'inondation ;
 - justifier le choix de permettre d'importantes hauteurs et emprise au sol en zones UP, UE et UF secteur Ardoines et Chérioux en particulier) et définir le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction adaptées ;
 - compléter les indicateurs de suivi des incidences du projet de PLU sur l'environnement et la santé ;
 - analyser l'articulation du projet de PLU avec les objectifs du PGRI ;
 - évaluer le rapport modal sur les transports en commun projetés et réaliser une étude de trafic ;
 - approfondir l'analyse des incidences du projet de PLU sur le paysage ;
 - approfondir l'analyse des incidences des occupations autorisées en zone N ;
 - approfondir l'analyse des incidences du projet PLU sur les ZNIEFF
 - augmenter les coefficients de pleine terre dans les zones UE, UF et UP.

Réponse du porteur du projet

Le rapport de présentation et en particulier l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale seront complétés et ajustés. Il s'agira d'apporter des précisions/données complémentaires, d'actualiser le dossier avec les documents transmis, de compléter les argumentaires/justifications. De même, le dossier des annexes sera ajusté et complété.

Ces compléments porteront notamment sur :

- **l'articulation du PLU** avec les autres documents de planification, en particulier le PCAET Plan Climat Air Energie Territorial et le PCAE Métropolitain. Cet ajout figurera dans le rapport de présentation du PLU ;
- **les enjeux environnementaux** de pollution des sols, de risques naturels (dont mouvements de terrains) et industriels ainsi que leur prise en compte dans le rapport de présentation (évaluation environnementale), notamment en valorisant les études d'impact de chaque ZAC (issues des dossiers de création soumis à enquête publique avant leur déclaration d'utilité publique). Seront intégrées aussi les nouvelles servitudes d'utilité publique établies par l'Etat sur deux anciens sites d'activités économiques (12 rue Marie Sorin Defresne et 6 bis rue Léon Geffroy). Seront ajoutés au PLU des renvois aux bases de données nationales BASIAS et BASOL sur les terrains pollués ou à risque de pollution, et au site officiel <https://sem-mesures.fr> concernant les champs électromagnétiques, et des conseils issus du courrier de GRT Gaz sur les canalisations de gaz et d'hydrocarbures.

Les zonages et règlement proposés par la révision du PLU sont justifiés par la volonté de trouver un nouvel équilibre urbain général répondant aux objectifs du PADD débattu au Conseil territorial du 10 avril 2018 ; et par la prise en compte des projets d'aménagement de rang régional portés par l'Etat dans l'Opération d'Intérêt National des Ardoines et ses ZAC mises en œuvre.

- **les indicateurs de suivi du PLU seront complétés.** Il est à noter que l'exposition aux bruits routiers ou ferroviaires générée par la mise en œuvre du PLU sera suivie au moyen des cartes de bruit mises à jour par l'autorité compétente en charge de ces cartes. Il est précisé également que l'extension de la zone UC et la protection de cœurs d'îlot supplémentaires aux abords du parc des Lilas inscrite dans le projet de PLU traduisent aussi la prise en compte du risque liés aux anciennes carrières (cf. carte informative les localisant page 18 du document des annexes du règlement).
- Les aménagements retenus sur le **secteur des Ardoines**, au regard des enjeux environnementaux, en rappelant notamment que ces orientations découlent de l'Opération d'Intérêt National portée par l'Etat ;
- **l'articulation du PLU** avec le Plan de Gestion du Risque Inondation ; il est indiqué que chaque projet dans les ZAC (Seine Gare Vitry et Gare Ardoines) travaille à la résilience du risque d'inondation.
- les choix concernant le zonage UB ainsi que les hauteurs et emprises au sol en zones UP, UE, UF
- **la préservation des paysages liée aux émergences bâties.** A ce titre, l'émergence de la gare des Ardoines ne constituera pas plusieurs « fortes ruptures » mais une seule figurant dans son futur contexte bâti dans le cadre d'un projet d'intérêt métropolitain et national. Pour les émergences en ZAC Seine Gare ou à proximité de la Seine, le paysage de la Seine et sa lecture ne seront pas dénaturés par des bâtiments fins et hauts qui ponctueront le paysage.
 - En UP1 (Cherieux), le projet de ZAC – qui a été concerté – prévoit deux émergences maximum, dans un secteur en pleine mutation à Vitry-sur-Seine et sur les communes voisines (dans le tissu urbain diffus ou dans la ZAC Hochart à Chevilly-Larue par exemple).
 - En UP5 (Cœur de Ville), une seule émergence à 34 m est envisagée, là aussi dans le cadre d'une requalification / reconfiguration portée au titre du projet concerté de renouvellement urbain Cœur de Ville, et sur des espaces publics largement dimensionnés.
- la cohérence entre l'OAP des Ardoines et le plan de zonage ;
- l'analyse des incidences des occupations autorisées en zone N. Par ailleurs, en cohérence avec la demande de l'Etat, les emprises au sol maximum pour les serres agricoles en zone N seront diminuées (art N-7). : il sera proposé un coefficient de 30 % admissible seulement pour les serres agricoles. De plus, le sous-zonage Nb travaillé avec le Département du Val-de-Marne pour ce qui concerne le parc des Lilas aura une incidence positive pour protéger davantage les espèces faunistiques et floristiques identifiées dans cette ZNIEFF.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre estime par ailleurs que certaines recommandations ne peuvent pas être prises en compte dans le projet de PLU pour les raisons suivantes :

- L'objectif de la révision du PLU n'est pas d'atteindre tel ou tel chiffre de population. La révision du PLU a procédé par hypothèses démographiques et socio-économiques compte tenu de différents paramètres (économiques, fonciers, politiques, individuels, etc.) tel qu'indiqué dans le rapport de présentation. Le PLU révisé respecte les objectifs du SDRIF.
- La réalisation d'une étude sur la vulnérabilité du territoire face aux crues relève en premier lieu des compétences de l'Etat (qui porte aussi les grandes opérations d'aménagements de l'Opération d'Intérêt National des Ardoines dans le respect des Plan de Prévention des Risques et dans une logique de résilience) ou de la Région. Il s'agit

d'une problématique difficile à circonscrire à la seule échelle du territoire de Vitry-sur-Seine.

- les résultats, procédant de l'actuelle enquête publique (organisée par la DRIEE de l'Etat) relative au projet de Secteurs d'Information des Sols notamment situés à Vitry-sur-Seine, seront annexés au PLU une fois qu'ils auront donné lieu à des décisions définitives. Par ailleurs, la mise à jour des bases de données BASIAS et BASOL n'incombe pas à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ni à la ville de Vitry-sur-Seine et l'analyse précise des risques liés aux ICPE n'est pas un volet attendu des PLU. Pour autant, le PLU prévoit bien le démantèlement des dépôts pétroliers qui portent un risque élevé.
- L'évaluation du report modal sur les transports en commun projetés et la réalisation d'une étude de trafic à l'échelle de la commune sont des études complexes qui ne relèvent pas du PLU, et la seule échelle de Vitry-sur-Seine serait insuffisante.

Avis du commissaire enquêteur

Je constate que le porteur du projet, malgré le fait que l'avis de la MRAe soit arrivé hors délai a tenu son engagement de répondre à cet avis à ma demande.

Je constate que suite à cet avis que des modifications seront apportées au projet de révision du PLU. Certaines recommandations de la MRAe seront suivies et le dossier des annexes sera complété.

Quant aux recommandations qui ne sont pas suivies, les justifications qui sont apportées par le porteur du projet semblent être justifiées.

Cependant je pense qu'il serait intéressant d'avoir une estimation du nombre total de logements, d'habitants et d'emplois supplémentaires dans le cadre de la mise en œuvre du PLU à l'horizon 2030 et que cette estimation est réalisable contrairement à ce qu'affirme l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

.

4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PPA

Avec le procès-verbal de synthèse des observations du public a été fourni une synthèse des avis des P.P.A à laquelle l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a bien voulu répondre. Cette synthèse concernent les P.P.A qui ont formulé des réserves, des recommandations et des demandes de modifications dans leurs avis.

4.1 Avis de l'Etat

L'Etat émet un avis favorable sous réserve

1. de supprimer les termes « les aires d'accueil des gens du voyage » dans l'article UF-1,
2. de compléter le rapport de présentation afin d'y intégrer les possibilités de mutualisations des capacités de stationnement, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme et de corriger la définition des secteurs de bonne desserte en prenant en compte les gares en projet,
3. de rendre parfaitement compatible le PLU avec le SDRIF en garantissant dans la rédaction du règlement la mise en œuvre d'un parc d'au moins 5 hectares sur le secteur des grandes Ardoines,

4. de rendre parfaitement cohérent le règlement avec les OAP, en particulier sur la zone UF.
5. de compléter le rapport de présentation par une analyse de mutation des espaces bâtis selon l'article L.151-4 du code de l'urbanisme en identifiant les parcelles mutables et de compléter le PADD avec les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme,
6. de limiter l'implantation de serres agricoles en zone N,
7. de mettre en cohérence les objectifs de lutte contre le réchauffement climatique et de non-consommation d'espaces naturels du PADD avec les autres documents, notamment l'article 7 qui régit l'emprise au sol des constructions qui est fortement augmentée,
8. de réglementer l'article 11 concernant les obligations de performances énergétiques afin de répondre aux objectifs du PADD,
9. de substituer les documents actualisés envoyés par différents services de l'Etat et partenaires que vous trouverez en pièces jointes.

Dans ses nombreuses remarques générales, l'Etat pose le problème sur la hauteur des différentes émergences prévues dans les OAP des Ardoines, Chérioux, Barbusse et Port à l'Anglais. L'Etat juge que les différentes hauteurs prévues ne sont pas souhaitables.

Enfin l'Etat demande que les erreurs de forme qui sont détaillées dans son avis soient corrigées.

Réponse du porteur du projet

1. L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre corrigera cette erreur matérielle et ajustera le projet de PLU afin de faciliter le développement de « **l'aire d'accueil des gens du voyage** », en inscrivant le secteur concerné en zone UE dans le plan de zonage et en adaptant l'article UE-1 dans le règlement.
2. Le rapport de présentation et le projet de zonage vont être ajustés et corrigés de façon à tenir compte des remarques de l'Etat sur **les possibilités de mutualisation du stationnement et la définition des secteurs de bonne desserte en transports en commun**. Ainsi le plan de secteurs de bonne desserte en transport en commun accompagnant le plan de zonage (carte en cartouche en haut à gauche du plan de zonage et plan séparé) va être corrigé en indiquant, comme au PLU avant révision, des cercles de 500 m autour des stations de transports en commun structurant actuels et futurs (ligne 15 du GPE, T9, Tzen5).
Le rapport de présentation sera ajusté et complété en conséquence (dans la partie de Justifications des choix) et le diagnostic sera complété sur les capacités de stationnement selon les données disponibles et en mentionnant l'enjeu du futur parking ouvert au public de la gare des Ardoines. L'OAP du secteur de la ZAC Seine Gare Vitry contiendra également un symbole correspondant au parking ouvert au public situé au niveau du futur cours de la gare qui permettra une mutualisation du stationnement. Enfin, il est noté que la commune de Vitry-sur-Seine mène actuellement une étude de définition d'une politique de stationnement.
3. Afin de garantir la mise en œuvre d'un **parc d'intérêt régional de 5 hectares**, prévu au SDRIF, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre décide de classer sur le plan de zonage le site du dépôt pétrolier (surface de 4,38 hectares) en zone N, afin de garantir à terme sa renaturation et son aménagement en espace vert ouvert au public tout en permettant le démantèlement du dépôt. Etant donné l'échelle régionale de cet enjeu

et les risques générés par le dépôt pétrolier, cet objectif s'ajoute aux 2,4 ha situés de part et d'autre du pont du Port-à-l'Anglais déjà classés en zone N dans le projet de PLU révisé. Ce choix est cohérent avec l'objectif majeur de la Ville, de libérer le territoire communal et ses occupants d'un risque industriel potentiel.

4. Afin de garantir **la cohérence entre le règlement et les OAP**, il sera ajouté une introduction au règlement de chaque zone, rappelant que les règles sont complétées par les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

De plus, l'article UC.8-3 sera complété pour tenir compte du complément de constructibilité de 3 m de hauteur supplémentaire accordé dans l'OAP Franges du parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle sur la rue Constant Coquelin en face de la ZAC Rouget de Lisle.

5. Concernant la **mutation des espaces bâtis et la modération de consommation d'espace**, le PADD sera complété à l'axe 4.2 « Nature en ville » par un objectif chiffré (en cours de définition) rappelant que Vitry-sur-Seine privilégie le développement de la ville sur la ville, et n'a pas pour objectif d'artificialiser de nouveaux espaces. Au contraire, la révision du PLU de Vitry-sur-Seine augmente la surface de sa zone naturelle N.

Par ailleurs, le rapport de présentation sera complété, en particulier le paragraphe « 3.3. La capacité de densification et de mutation » rappelant les objectifs de la ville en matière de renouvellement urbain, de développement démographique et économique, et de préservation de patrimoines bâtis et naturels. Il est rappelé que :

- les projets urbains (ZAC, projet Cœur de Ville) s'appuient sur des études (d'impact notamment) évaluant la mutabilité et présentant des scénarios de construction ;
- le Conseil Régional d'Ile-de-France n'a pas exprimé de réserve sur la consommation de l'espace du projet de révision du PLU de Vitry-sur-Seine, au titre du SDRIF notamment.

Enfin, l'évaluation environnementale du projet de PLU révisé cite déjà comme indicateur de suivi le Mode d'Occupation des Sols (MOS) qui permettra d'évaluer l'atteinte de cet objectif de modération de la consommation de l'espace.

6. Afin de limiter **l'implantation des serres en zone N**, l'article N-7.6 sera modifié : l'emprise au sol des serres sera limitée à 30 %, au lieu de 75 % et de 50 % pour les serres tunnels dans le projet de PLU arrêté.
7. Concernant **l'emprise au sol maximum des constructions**, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre considère que le jugement de l'Etat est excessif. En effet, au regard des considérations suivantes, l'emprise au sol maximum des constructions futures a plutôt été diminuée entre le PLU en vigueur et le projet de PLU arrêté car :
 - La zone UA (centralité à forte densité) est diminué d'environ 25 hectares au profit de la zone UC (dominante pavillonnaire existante), passant de 5% à 3 % du territoire communal. Dans le PLU de 2013 l'emprise au sol était limitée à 50 % de l'ensemble de l'unité foncière (et portée à 70 % pour les terrains d'angle au plus égaux à 1600 m²) alors que dans le projet de PLU révisé elle est limitée à 80% de la partie de terrain comprise dans une bande de 20 m à compter de la rue et à 40 % de la partie de terrain située au-delà de cette bande de 20 m ;

- la zone UA historiquement dense (parcelles étroites et anciennes) est proche de la gare RER et nécessite de pouvoir occuper le sol, conformément au SDRIF, et de pouvoir y stationner, tandis que le front bâti avec des rez-de-chaussée actifs est favorisé (paysages de rues commerçantes) ;
- en zone UC, augmentée de 27 hectares et représentant près de 30 % du territoire communal, l'emprise au sol a été diminuée, passant de 50% à 40 % au bénéfice de la trame verte;
- de même en zone UD (8,5 % du territoire), l'emprise au sol qui n'était pas réglementée est dorénavant limitée à la surface bâtie actuelle augmentée de 800 m² d'emprise au sol ;
- la zone N a été augmentée de 12,4 hectares ;
- globalement les exigences d'espaces verts et en particulier d'espaces verts de pleine terre sont augmentées.

Il résulte ainsi de ces modifications de zonage et de règlement, que les espaces non bâtis, perméables, et traités en espaces verts sont renforcés dans le projet de PLU arrêté au regard du PLU en vigueur, permettant notamment de conserver et d'augmenter les ilots de fraîcheur.

Il est aussi rappelé que le classement d'arbres remarquables (isolés ou en alignement) inscrit au plan de zonage du PLU révisé est nouveau et ces arbres protégés concourront aussi à la lutte contre le réchauffement climatique.

Il est également rappelé qu'au-delà du règlement du PLU, et comme indiqué dans l'état initial de l'environnement du PLU, la ville de Vitry-sur-Seine bénéficie depuis 40 ans d'un système de chauffage collectif (réseau de chaleur du syndicat SICUCV) et alimentant 22 000 équivalents-logements et dont l'extension programmée dans les ZAC des Ardoines (pour 3 000 équivalent-logements) contribuera aussi à lutter contre le réchauffement climatique. De plus, le programme de démantèlement de la centrale thermique (à charbon) qui incombe à EDF a commencé en 2015 et court jusqu'en 2027.

Enfin, la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre le réchauffement climatique est aussi à replacer à l'échelle métropolitaine et régionale dans la mesure où les constructions permises ou conditionnées à Vitry-sur-Seine éviteront un étalement urbain à l'échelle métropolitaine ou régionale.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n'envisage donc pas d'apporter des modifications au projet de PLU sur ce point.

8. Concernant les **obligations de performances énergétiques** : en réponse au PADD sur ce sujet, des souplesses ont été intégrées dans les dispositions réglementaires générales des articles 4-5-6-8 de toutes les zones afin de faciliter l'isolation thermique par l'extérieur et l'installation de dispositifs de productions d'énergie renouvelable qui contribueront à ces performances.

De plus, il a été considéré que la réglementation nationale RT2020 s'appliquait et qu'elle ferait atteindre le niveau BEPOS, très exigeant, aux bâtiments neufs à partir du 1^{er} janvier 2021, soit moins d'un an après l'approbation à venir du PLU révisé.

Par conséquent, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n'envisage pas d'apporter des modifications au projet de PLU sur ce sujet.

9. Les documents nouveaux ou **actualisés** transmis **par l'Etat** seront intégrés aux différentes pièces du dossier de PLU, notamment ceux concernant le Plan de Prévention des Risques, les surfaces inondables ou les canalisations de matières dangereuses.

Concernant les émergences critiquées par l'Etat dans les OAP, celles-ci sont issues du PADD et des projets de ZAC qui ont été validés, y compris par le biais d'enquêtes publiques et notamment dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National des Ardoines portée par l'Etat. Le projet de PLU les prend donc en compte et ne peut les remettre en cause. Les aménageurs que sont l'EPAORSA et la SADEV94 demandent à les maintenir, ajuster, voire à en ajouter.

L'émergence de la gare Ardoines ne constituera pas de « fortes ruptures » dans son futur contexte bâti (dans le cadre d'un projet d'intérêt métropolitain et national), en pleine composition et restructuration, y compris celle de ses espaces publics.

En UP1 (Cherieux) : le projet de ZAC – qui a été concerté – prévoit deux émergences maximum, dans un secteur en pleine mutation à Vitry-sur-Seine et sur les communes voisines (dans le tissu urbain diffus ou dans la ZAC Hochart à Chevilly-Larue par exemple).

En UP5 (Cœur de Ville), une seule émergence à 34 m est envisagée, là aussi dans le cadre d'une requalification / reconfiguration portée au titre du projet concerté de renouvellement Urbain Cœur de Ville, et sur des espaces publics largement dimensionnés.

Enfin, les erreurs de formes relevées par l'Etat, feront l'objet de corrections n'ayant pas d'incidence sur le projet de PLU, mais apportant généralement de la qualité et de la lisibilité.

Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant les neuf réserves, seulement deux sont contestées par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ;

- celle concernant l'emprise au sol maximum des constructions la réponse est argumentée.*
- celle portant sur l'obligation des performances énergétiques la justification porte sur l'application stricte de la réglementation.*
- Par ailleurs, au problème soulevé par l'Etat (ainsi que la MRAe) sur les hauteurs des différentes émergences et sur la divergence de vue avec les deux aménageurs EPA ORSA et SADEV 94, l'EPT Orly Seine Bièvre argumente que les projets de ZAC ont été validés et soumis à enquêtes publiques et de plus pour les Ardoines le projet rentre dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National porté par l'Etat peut se comprendre. Je ne peux qu'accepter cette argumentation si ces décisions ont été prises avec l'accord de tous les partenaires.*

De nombreuses modifications doivent être apportées au projet de révision du PLU.

4.2 Avis du Conseil Départemental de l'Ile-de-France

L'avis du département porte principalement sur des demandes de modifications de règlement de la zone UP1 sur l'OAP Chérioux. Elles concernent les émergences, les espaces libres, le stationnement et les espaces verts protégés. Ces demandes rejoignent celles transmises par l'aménageur de la ZAC.

Les autres demandes portent sur des changements mineurs concernant les infrastructures routières départementales, des équipements départementaux et des modes de déplacements actifs et alternatifs à la voiture individuelle.

Réponse de porteur du projet

- Concernant la représentation des localisations possibles d'émergences sur le schéma de l'OAP de la ZAC Chérioux, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre apportera une modification visant à apporter plus de souplesse sur la localisation des émergences, en repérant une zone (sous forme d'aplats de couleur sur un schéma) associée à un nombre maximum d'émergences (2).
- Sur le plan de zonage : considérant que le repérage en « espaces verts protégés » des abords immédiats de la zone N centrale de la zone UP1 permet des installations légères (démontables, sans dalle maçonnée), des cheminements, un local par unité foncière, et des modifications des terrains à condition de maintenir une surface équivalente à celle repérée sur le plan de zonage, l'unité et le caractère des espaces verts protégés (article UP-13), l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre maintient le classement en EVP du pourtour de l'espace vert central du site Chérioux, des aménagements légers pouvant d'ores et déjà y être réalisés.
- Concernant les autres points, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre apportera une réponse positive aux demandes du Département, à savoir :
 - Une clarification de l'article UP 8.1 du règlement pour mieux localiser les hauteurs indiquées dans l'OAP sous l'expression possible suivante :
 - *UP-8.1. En secteur UP1, la hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser :*
 - *21 m pour les constructions situées sur la pointe Nord à l'angle de la rue Tremblay et de la rue Julian Grimau ;*
 - *la hauteur de la construction d'origine pour les extensions des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage ;*
 - *31,5 m pour les autres constructions, avec deux émergences ponctuelles possibles à 50 m qui devront être localisées dans les secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. »*
 - Des assouplissements concernant les **exigences et coefficients d'espaces verts** au règlement UP1, afin d'éviter une remise en cause de la conception de la ZAC Chérioux et de la ZAC Rouget de Lisle et comme demandé par l'aménageur. Ainsi l'article UP 12-1 relatif au traitement paysager et aux espaces libres sera complété sur les points suivants :
 - Ne pas inscrire d'exigences d'espaces verts pour les travaux de réhabilitations des bâtiments existants,
 - En secteur UP4, au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, en pleine terre, sur dalle ou en toiture.»
 - En zones UP, les articles 12 seront complétés d'une dérogation à la définition des espaces verts, de façon à autoriser les espaces verts sur toitures (dans des proportions toujours très restreintes).
 - Le plan de **secteurs de bonne desserte en transport en commun** accompagnant le plan de zonage sera corrigé en indiquant des cercles de 500 m autour des stations de transports en commun structurant y compris celles en projet. Par conséquent toute la zone UP1 (domaine Chérioux) sera incluse en secteur de bonne desserte en transport en commun ;

- L'article concernant **la mutualisation des places de stationnement** sera clarifié conformément aux demandes de l'Etat. De même des souplesses concernant les dimensions des places seront introduites en cas de mutualisation. Au plus 10 % des capacités d'une aire de stationnement pourra être dédiée à des places de stationnement de petite dimension (2,30 m x 4 m) et seulement dans les espaces résiduels (espaces restant et non conventionnel d'une aire de stationnement);
- Concernant les **normes de stationnement voiture des immeubles de bureaux**, une souplesse sera apportée pour les sous-secteurs UP1 (domaine Chérioux) et UP4 (ZAC Rouget de Lisle) en cohérence avec la marge de manœuvre autorisée par le PDUIF concernant la norme plancher en matière de bureaux et avec les projets de ZAC. Il sera ainsi écrit « 1 place par tranche de 165 m² de SdP » à l'article UP-15.1.1 au lieu de « 1 place par tranche de 150 m² de SdP ».
- L'aménagement d'une **entrée-sortie, sur la rue des Pépinières** du site Chérioux est déjà rendu possible dans le schéma de l'OAP correspondante ;
- Les **ajustements mineurs de zonage sur le parc des Lilas**, demandés par le Département et qui prennent en compte la réalité du terrain seront pris en compte. De même, les ajustements de rédaction proposés pour la présentation du parc des Lilas dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement seront intégrés (chiffres, espèces observées, plan vert départemental, enjeux). Enfin, il sera procédé à la mise à jour du plan du périmètre de préemption relatif au parc des Lilas modifié par délibération du Département (du 21 octobre 2013) tel que demandé ;
- Les modifications demandées concernant **les emplacements réservés** (suppressions, changements de destinataire, ajustements) seront réalisées sur le plan de zonage, dans les annexes du règlement et au document 4-2 les détaillant. A ce titre, la commune de Vitry-sur-Seine propose de se substituer au Département du Val-de-Marne pour la réalisation de l'élargissement de la section du quai Jules Guesde situé devant la centrale thermique EDF afin de répondre à la demande à la fois d'EDF d'un accès par camion à cet endroit et aux enjeux de trame verte et bleu du PADD. Cet élargissement ne serait plus de 32 m mais de 20 m.
- Des précisions seront apportées dans les dispositions générales du règlement concernant **les saillies aux dessus du domaine public** routier départemental pour rappeler la nécessité d'une autorisation préalable des services départementaux.
- Les changements mineurs demandés concernant les équipements départementaux seront réalisés : rectification de l'emprise au sol maximale admise en zone UE à l'article UE.7-1 (75 % au lieu de 80 %) afin de ménager des surfaces pour les voiries, plan de zonage rectifié pour intégrer tout le collège Casanova en UE, périmètre de l'OAP Lagaisse-Stalingrad-Cléveaux élargi pour intégrer tout le collège Perrin, compléments au diagnostic, intégration des éléments transmis sur les secteurs archéologiques dans l'état initial de l'environnement, mention du règlement sanitaire départemental d'assainissement du 24 juin 2019 dans les annexes et l'état initial de l'environnement, mention du plan de déplacement du Val-de-Marne actualisé en 2019 dans le rapport de présentation.
- Concernant la proposition d'ajouter à l'axe 4 (objectif 1) du PADD l'élément de phrase « et renforcer et développer le rabattement bus vers les actuels et futurs pôles multimodaux », il n'y sera pas donné suite car la formulation de l'objectif du PADD relatif aux enjeux de multimodalité est déjà suffisamment explicite.

Les regrets du Département concernant l'obligation d'aménagement d'emplacements couverts pour les vélos et l'évolutivité des espaces de stationnement sur le futur cours Nord-Sud de la ZAC Vitry Seine Gare, n'appellent pas de modifications particulières.

Il est rappelé que la règle proposée en UA pour les emplacements couverts pour les vélos n'est applicable qu'à partir de 2 logements pour l'habitation ou 5 chambres pour l'hébergement ou une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations. Concernant l'évolutivité souhaitée des espaces de stationnement sur le futur cours de la gare de la ZAC Vitry Seine Gare, il est précisé que la ZAC Seine Gare Ardoines prévoit la réalisation d'un parking public aux abords de la gare et que par conséquent le schéma de l'OAP des Ardoines, sera complété par un pictogramme pour «implantation privilégiée d'un parking ouvert au public » (cf infra, réponse à l'EPA-ORSA).

Concernant les garde-corps de sécurité aucune modification ne sera réalisée considérant que celle-ci pourrait avoir un impact fort sur la qualité architecturale et paysagère.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pour mémoire je tiens à rappeler que l'OAP Chérioux correspond à un campus destiné principalement à des étudiants et des chercheurs et que le public pourra profiter de l'espace central naturel.

En ce qui concerne les émergences programmées du domaine Chérioux si le nombre prévu est de deux leurs localisations, ainsi que leurs hauteurs maximums doivent tenir compte de leur intégration dans un site de bâtiments protégés au titre du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, je pense que les différentes demandes de modification de règlement correspondent aux caractéristiques spécifiques des projets et contraintes financières qui empêchent de respecter les normes réglementaires. Pour cette raison il est peut être utile de les satisfaire. De nombreuses rectifications doivent être traitées.

4.3 Avis de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont

L'avis de l'EPA ORSA porte principalement sur la compatibilité du règlement de la zone UP2 Rungis - Seine Amont avec les documents organiques des ZAC des Ardoines.

L'EPA ORSA demande des modifications de règlement sur différents articles de la zone UP2 qui portent sur la hauteur maximale des constructions, sur une modification de la définition des espaces verts et la diminution des coefficients de pleine terre, sur les règles de dimensionnement des stationnements.

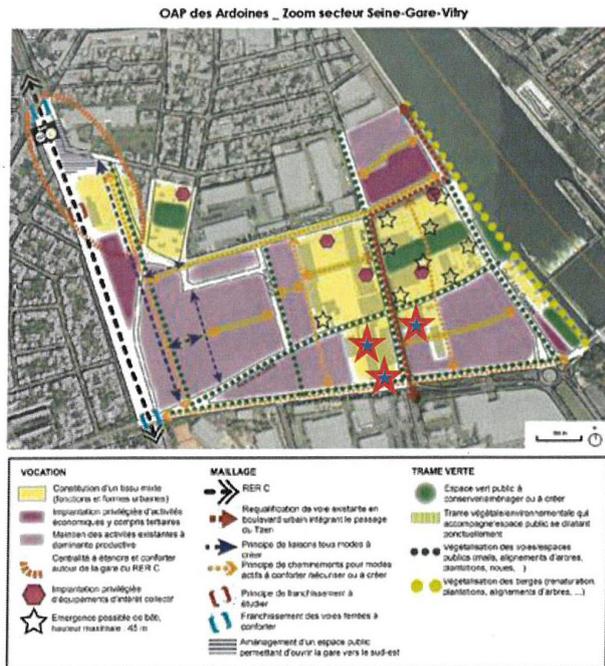
Sur l'OAP des Ardoines est souhaité trois émergences supplémentaires sur le secteur Clavell.

Réponse du porteur du projet

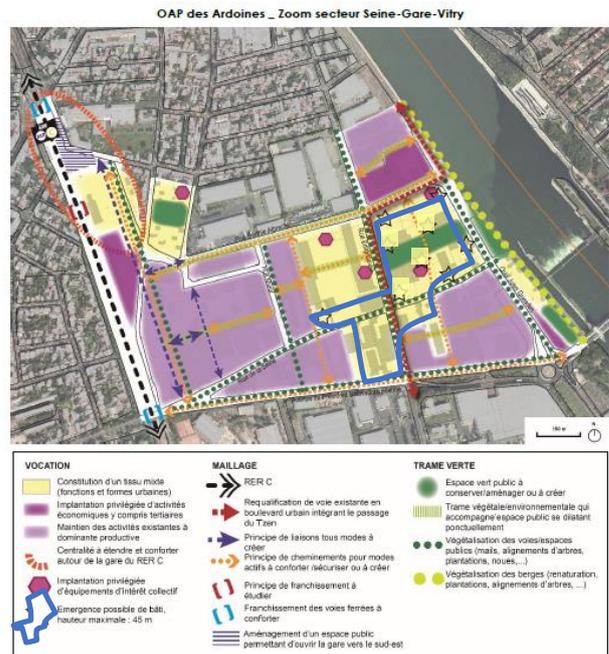
Concernant le règlement UP2, en cohérence avec les enjeux du PADD, avec le PLHI, et en continuité des projets de ZAC Seine-Gare-Vitry et Gare Ardoines, inscrits dans le cadre de l'OIN Orly Rungis-Seine Amont, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre décide d'apporter les modifications suivantes en réponse aux demandes de l'EAP-ORSA :

- remplacement de la représentation graphique des **hauteurs maximales admises** dans l'OAP des Ardoines (secteur de la ZAC Seine Gare Vitry) par une forme plus adaptée de type aplat ou bordure, avec indication d'un nombre maximal d'émergences ponctuelles autorisées.

Rectification demandée par l'EPAORSA secteur Seine Gare



Rectification apportée à l'OAP du



★ Emergences à ajouter

- Suppression de la règle de hauteur minimum pour les rues Voltaire et Olympe de Gouge du secteur 4 (art UP. 8-2) ;
- Des ajustements concernant les exigences d'espaces verts au règlement UP2, afin de permettre la mise en œuvre de la ZAC Gare Ardoines et de la ZAC Seine Gare Vitry et comme demandé par l'aménageur. Ainsi l'article UP 12-1 relatif au traitement paysager et aux espaces libres qui fixe le pourcentage d'espaces verts (de pleine terre) sera reformulé ainsi : « (...) En secteur UP2 :
 - dans le périmètre « Seine Gare Vitry » de l'OAP des Ardoines, au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 13 % en espaces verts de pleine terre sauf sur les terrains situés entre les voies ferrées, la rue Pierre Sémard et le chemin latéral (futur cour de la Gare), où il sera réalisé au minimum 10 % d'espaces verts sur dalle ou en toiture.
 - dans le périmètre « Gare Ardoines » de l'OAP des Ardoines, au moins 30 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10 % en espaces verts de pleine terre, sauf sur les terrains situés entre les voies ferrées, la rue des Fusillés, et la rue Léon Geffroy, où il sera réalisé au minimum 10 % d'espaces verts sur dalle ou en toiture. »

Par cohérence d'ensemble, la dernière phrase de la définition d'« espaces verts » figurant au lexique du règlement sera ajustée, de façon à intégrer les toitures et les dalles végétalisées dans le calcul des espaces verts en zones de projet UP et zones d'équipements UE.

- Concernant l'OAP du secteur de de ZAC Seine-Gare-Vitry, et en cohérence avec le dossier de création de la ZAC, et avec le PDUIF, l'EPT Grand-Orly Seine décide d'apporter les modifications suivantes en réponse aux demandes de l'EPAORSA :
 - Positionnement du maillage Nord-Sud décalé vers l'Ouest (environ 20 m) sur le schéma de l'OAP ;
 - Ajout d'un logo pour «implantation privilégiée d'un parking ouvert au public »

OAP arrêtée secteur ZAC Seine Gare Vitry



Rectification proposée à l'OAP :



Ajout du logo P et déplacement de 20 m à l'ouest des flèches de maillage du cours de la

- Assouplissement des normes de stationnement des immeubles de bureaux, en sous-secteur UP2 en cohérence avec le PDUIF, avec le PADD et avec les projets de ZAC qui proposent des immeubles de bureaux à proximité immédiate de modes de transport en commun fréquents, améliorés et renforcés (RER C, ligne 15, et bus). Il sera ainsi exigé à l'article UP-15.1.1, pour les bureaux, 1 place par tranche de 165 m² de SdP au lieu de 1 place par tranche de 150 m² de SdP. Cette proposition est recevable pour les autres zones UP étant donné leur proximité et leur desserte par des modes de transport en commun de qualité (tramway T7 pour UP1 Chérioux, tramway T9 pour UP4 Rouget de Lisle, tramway T9 et ligne 15 pour UP5 Cœur de Ville).
- Intégration d'une tolérance de 10 % maximum de places de stationnement de petite taille (art UP15. 1-1), sans modifier les exigences concernant les rampes d'accès aux parkings ;
- Intégration d'une tolérance de 5% de places commandées si justifiée par la configuration du site (art UP15. 1) ;
- Suppression de l'obligation d'une hauteur de 4,2 m de hauteur sous plafond des parkings pour les constructions à destination de bureau, commerce et artisanat.
- Les corrections demandées concernant les emplacements réservés (C 84 et D3) seront réalisées dans les documents concernés, ainsi que la suppression d'un bâtiment protégé voué à être démolé sur les documents graphiques, pour assurer la cohérence avec les dossiers de création des ZAC concernés qui ont déjà fait l'objet d'enquête publique.
- Des modifications seront également apportées pour autoriser le commerce de gros (art UP1), les pavés de verre (UP. 5-1), l'implantation de constructions en limite de la zone UC (UP. 5-5 et UP. 5-8), et la végétalisation des clôtures (UP. 9-11) de façon adaptée pour répondre aux enjeux de développement économique du PADD et des ZAC de l'OIN exprimés dans les requêtes de l'EPA-ORSA.

Appréciation du commissaire enquêteur

Toutes les demandes de modifications du règlement sont satisfaites. Comme pour l'OAP Chérioux on peut comprendre que ces changements sont acceptés pour adapter le règlement aux contraintes techniques des projets qui ont été validés dans le passé. Ceci est donc utile et nécessaire pour des raisons techniques et aussi financières.

Cependant en ce qui concerne la demande de rajouter trois émergences la justification n'est pas clairement apportée ni par le demandeur ni par le porteur du projet.

4.4 Avis de la Société d'Aménagement et de Développement des Villes du Département du Val-de-Marne

La SADEV 94 souligne quelques incompatibilités sur plusieurs aspects du règlement et dans les OAP par rapport aux plans directeurs des opérations d'aménagement. Elle demande des rectifications de règlement relatifs aux zones UP 1 et UP 4 .

Concernant l'OAP Chérioux, les demandes de corrections portent sur la définition des espaces verts, sur les espaces privés partage, sur la diminution du coefficient de pleine terre, sur le calcul des places de stationnement et des aires de stationnement pour les livraisons .

En ce qui concerne les émergences elle souhaite une localisation différente et des modifications de règlement sur les hauteurs en fonction de leur implantation et en particulier créer des émergences ponctuelles de 50 mètres.

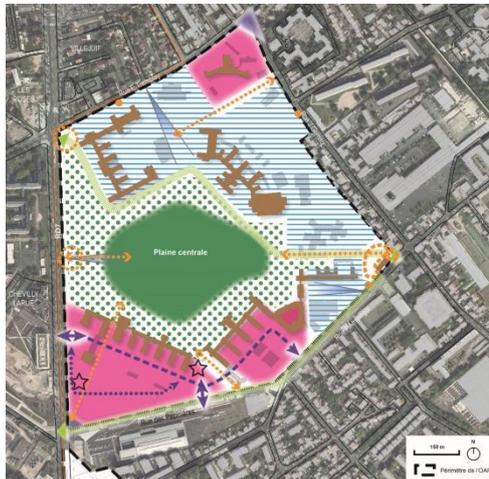
Réponse du porteur du projet

Pour rappel, la SADEV 94 n'est pas une Personne Publique Associée en tant que telle, toutefois elle a déposé un courrier à l'enquête publique. C'est dans ce cadre que ses remarques sont étudiées.

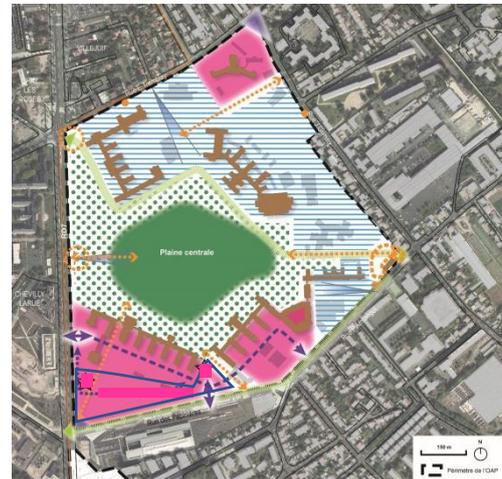
- Concernant l'OAP Rouget de Lisle, en cohérence avec le projet de ZAC, les périmètres seront ajustés sur l'OAP (schéma et plan d'épannelage) pour inclure les deux parcelles concernées et corriger les erreurs matérielles.
- Concernant la localisation des émergences sur le schéma de l'OAP de la ZAC Chérioux, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre apportera une modification de représentation de leur localisation comme indiqué dans la réponse à l'avis du Département du Val-de-Marne (cf infra p.5), par un aplat de couleur sur un secteur avec indication du nombre maximal d'émergences autorisées.
- De plus, le maillage représenté sur le schéma de l'OAP Chérioux sera ajusté conformément aux demandes de la SADEV 94 et du projet de ZAC : à savoir la suppression de la voie secondaire non validée à l'heure actuelle. L'aménagement d'une

entrée-sortie, sur la rue des Pépinières est déjà intégrée par la flèche violette du schéma de l'OAP figurant au dossier d'arrêt du PLU.

OAP secteur du domaine Chérioux



Rectification proposée



MAILLAGE	TRAME VERTE ET PAYSAGE	COMPOSITION URBAINE
● Principe de cheminement modes actifs à conforter ou à créer	● Espace vert à conserver et valoriser y compris par une ouverture au public	■ Patrimoine bâti à préserver et à valoriser
● Accès principaux pour les modes actifs à conforter/améliorer	● Espace vert pouvant accueillir des installations et de petites constructions à conserver et valoriser y compris par une ouverture au public	◀ Perspectives visuelles à intégrer
● Principe d'accès aux équipements	● Couloir vert Bièvre-Lisles à aménager	■ Implantation possible de constructions confortant le pôle «Espace Formation-Recherche»
● Accès principaux pour les véhicules motorisés		■ Site d'équipements à renforcer
● Principe de liaison tous modes à créer		☆ Emergences ponctuelles à 50 m
● Principe de liaison secondaire tous modes à créer		
● Espace public à élargir et recomposer		

MAILLAGE	TRAME VERTE ET PAYSAGE	COMPOSITION URBAINE
● Principe de cheminement modes actifs à conforter ou à créer	● Espace vert à conserver et valoriser y compris par une ouverture au public	■ Patrimoine bâti à préserver et à valoriser
● Accès principaux pour les modes actifs à conforter/améliorer	● Espace vert pouvant accueillir des installations et de petites constructions à conserver et valoriser y compris par une ouverture au public	◀ Perspectives visuelles à intégrer
● Principe d'accès aux équipements	● Couloir vert Bièvre-Lisles à aménager	■ Implantation possible de constructions confortant le pôle «Espace Formation-Recherche»
● Accès principaux pour les véhicules motorisés		■ Site d'équipements à renforcer
● Principe de liaison tous modes à créer		☆ Emergences ponctuelles à 50 m
● Principe de liaison secondaire tous modes à créer		
● Espace public à élargir et recomposer		

Localisation d'au plus 2 émergences ponctuelles à 50 m

- - La demande de modification de l'article UP. 8-1 sur les hauteurs est pertinente au regard du projet d'aménagement validé et des études réalisées par le CAUE 94. Il sera donc modifié pour faire référence aux localisations des opérations et non à leurs vocations, par exemple comme suit :

« **UP-8.1. En secteur UPI1, la hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser :**

 - 21 m pour les constructions situées sur la pointe Nord à l'angle de la rue Tremblay et de la rue Julian Grimau ;
 - la hauteur de la construction d'origine pour les extensions des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage ;
 - 31,5 m pour les autres constructions, avec deux émergences ponctuelles possibles à 50 m qui devront être localisées dans les secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. »
- Concernant le règlement UP, en cohérence avec les projets de ZAC Chérioux et Rouget de Lisle, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre décide d'apporter les modifications suivantes, en réponse aux remarques de la SADEV 94 :

- A l'article UP. 12-1, les espaces verts sur dalle et en toiture seront pris en compte dans le calcul des espaces verts, en secteur UP4 ;

- Par cohérence d'ensemble, la dernière phrase de la définition d'« espaces verts » figurant au lexique du règlement sera ajustée, de façon à intégrer les toitures et les

dalles végétalisées dans le calcul des espaces verts en zones de projet UP et zones d'équipements UE.

- En UP4, la contrainte de traiter 40 % de la marge de recul en espaces verts de pleine terre ne sera appliquée qu'en cas de rez-de-chaussée à destination de logement ou d'hébergement, comme en UP2 (art UP. 12-2) ;
 - Les toitures affectées à un usage collectif ne seront pas concernées par l'exigence de végétalisation d'au moins 85 et 70 % en UP1 et UP4 (art UP. 12-3), et ce, afin de permettre l'agriculture urbaine en toiture ;
 - Une tolérance de 5% de places commandées si justifiée par la configuration du site sera intégrée (art UP15. 1) ;
 - Les parcelles faisant partie de la ZAC Rouget de Lisle, intégrées par erreur au secteur de contrôle de la taille des logements en UB seront retirées ;
 - L'article UP. 9-4 redondant avec l'article UP. 9-3 et l'OAP sera supprimé ;
 - En UP1 la hauteur des clôtures sera limitée à 2,2 m au lieu de 2 m pour tenir compte du modelé du terrain du site Chérioux. En revanche, la demande non significative concernant la partie pleine de 40 cm de ces clôtures ne sera pas prise en compte ;
 - Les articles UP 10 de toutes les zones seront modifiés pour permettre des démolitions ponctuelles de patrimoines bâtis dans le cadre de modifications, et non pas uniquement dans le cas d'extensions ;
 - L'exigence de plantation d'arbres sur les aires de stationnement sera diminuée en UP1 pour être identique à celle d'UP4 (art UP12-9), soit 1 arbre par tranche entamée de 150 m² de superficie affectée à l'usage d'aire de stationnement comportant plus de 5 emplacements (au lieu de 1 pour 50 m²) ;
 - En sous-secteur UP1, un assouplissement des normes de stationnements des immeubles de bureaux, en cohérence avec le projet de ZAC (« 1 place par tranche de 165 m² de SdP » au lieu de « 1 place par tranche de 150 m² de SdP »).
 - Une tolérance de 10 % maximum de places de stationnement de petite taille (art UP15. 1-1) sera intégrée, sans modifier les exigences concernant les rampes d'accès au parking (voir remarque de l'EPA-ORSA).
- L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne souhaite pas assouplir les normes de stationnement pour les livraisons. En effet, cette modification risquerait d'impacter fortement l'espace public (paysages et usages urbains).
 - Par ailleurs les documents graphiques du plan de secteur de bonne desserte en transports en commun et de protection du patrimoine seront corrigés pour prendre en compte des cercles de 500 m de rayon autour des stations de transport en commun structurant et pour prendre en compte les bâtiments déjà démolis ou voués à être démolis et déjà indiqués comme tel dans le dossier de création de la ZAC du domaine Chérioux ayant fait l'objet d'une enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les demandes sont identiques à celle du département ce qui est logique. En conséquence mon appréciation sera identique à celle portée à l'avis du Conseil Départemental de l'Ile-de-France.

4.5 Avis de France Mobilités

En rappelant la compatibilité des PLU avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), Ile-de-France Mobilités demande des corrections du règlement portent sur le plan de zonage ou doit figurer le périmètre des 500 mètres autour des gares et des stations actuelles et futures, de faire référence dans les tableaux des normes de stationnement, à ces périmètres plutôt qu'au document graphique nommé « ZONE TC ». En conséquence il est plus pertinent pour calculer l'accessibilité actuelle, de retenir le périmètre de 500 mètres que les 8 minutes à pieds

Réponse du porteur du projet

En cohérence avec la demande l'Etat, identique à celle d'Ile-de-France Mobilités, **le plan de « secteurs de bonne desserte »** figurant en haut du plan de zonage va être corrigé en indiquant des cercles de 500 m autour des stations de transports en commun structurants y compris ceux en projet (ligne 15 du GPE, T9, Tzen5).

De plus, les articles du règlement (tableaux des articles 15 notamment) et les légendes des documents graphiques concernés seront mis en cohérence avec cette modification, en ajustant les formulations qui y font référence.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les remarques de France Mobilités sont pertinentes et doivent être suivies Il est nécessaire de satisfaire la conformité du règlement.

4.6 Avis du Syndicat des Eaux de l'Ile-de-France

Son avis porte simplement sur des petits compléments à rajouter.

Réponse du porteur du projet

Pour rappel, le SEDIF n'est pas une Personne Publique Associée en tant que telle, toutefois il a déposé un avis à l'occasion de l'enquête publique. C'est dans ce cadre que ses remarques sont étudiées.

Mise à part l'invitation portant sur les « participations à la réalisation d'équipements publics », qui ne relèvent pas du PLU, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre décide de répondre favorablement aux demandes du SEDIF, en :

- Mettant à jour les informations relatives à l'eau potable dans le diagnostic ;
- Substituant dans les annexes la note relative à la situation générale de l'alimentation en eau de la commune et le plan du réseau par ceux transmis ;
- Ajoutant un paragraphe dans les dispositions générales concernant les exigences et la réglementation sur la récupération des eaux pluviales.

Il s'agit donc simplement d'améliorer l'actualisation des éléments informatifs du PLU, sans aucun changement de règles.

Appréciation du commissaire enquêteur

Rien de particulier à noter simplement un complément d'information.

5 CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

5.1 Rappel de l'objet de l'enquete

La commune de Vitry-sur-Seine est la plus grande du Val-de-Marne par sa superficie (1 168 hectares). Elle est située à moins de 3 km au sud-est de Paris.

Elle comprenait 92 531 habitants en 2015. Il s'agit de la première commune du Val-de-Marne en terme de poids démographique devant Créteil (90 739) habitants et la commune la plus peuplée du territoire Grand-Orly Seine Bièvre.

Le 01 janvier 2016 par la création de la Métropole du Grand Paris, les villes de Seine Amont dont Vitry-sur-Seine ont rejoint l'EPT « Grand-Orly Seine Bièvre » (T12) qui constitue le plus grand territoire de la métropole après Paris en nombre d'habitants 680 000 habitants pour 24 communes.

La mise en service de la ligne 15 Sud du réseau du Grand Paris Express devrait faire évoluer sa démographie.

L'objet de l'enquete publique porte sur la révision du PLU de la commune de Vitry-sur-Seine.

Cette révision s'inscrit dans une procédure officiellement portée par l'E.P.T « Grand-Orly Seine Bièvre » auquel appartient la ville, dans le cadre des évolutions administratives des collectivités locales intégrée dans la Métropole du Grand Paris. L'E.P.T Grand-Orly Seine Bièvre a autorisée la commune de Vitry-sur-Seine à poursuivre la procédure de révision générale du P.L.U jusqu'à son terme.

La commune a disposé d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé 1974. Ce POS a fait l'objet de plusieurs modifications et sa dernière révision date de 1994.

Le PLU approuvé le 17 juin 2006 qui s'est substitué au POS, a été révisé le 18 septembre 2013. Cette révision a intégré entre autres l'Opération d'intérêt National Orly-Rungis-Seine Amont et le projet sur le domaine départemental Chérioux. Depuis 2013 ce PLU a subi 4 modifications

La révision générale du P.L.U a été engagée dès le 9 décembre 2015 dans un contexte de forte croissance urbaine et démographique.

Les motifs de la révision sont principalement de faire de Vitry, une ville agréable pour ses habitants, accompagner l'évolution de la ville en préservant les caractéristiques des différents quartiers, renforcer la cohérence de la structure urbaine de la commune par des continuités entre les formes urbaines variées par l'intégration des projets, de valoriser les composantes géographiques et de biodiversité du territoire (le relief, la Seine, la perméabilité des sols...), prendre en compte les risques naturels (inondation, carrières, sols pollués...) dans les projets, permettre la réalisation des projets urbains conçus par la ville dont l'OIN Orly Rungis Seine Amont, l'intégration du projet « campus emploi-formation - recherche » sur le domaine Chérioux, favoriser l'intégration urbaine des grands projets de transport public.

L'enquete publique s'est déroulée du 18 septembre au 18 octobre 2019 dans de bonnes conditions : information réglementaire du public, dossier en ligne et registre électronique

dédié à l'enquête, quatre permanences dont une un samedi matin. Un registre d'enquête a recueilli huit observations 7 courriers et le registre dématérialisé 37 courriels.

Le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse des observations du public, ainsi qu'une synthèse des avis des P.P.A, le 25 octobre 2019 au représentant du Président de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre. Il a reçu de sa part un mémoire en réponse le 7 novembre 2019.

5.2 Constat et conclusions sur le déroulement de l'enquête

5.2.1 Procédure suivie et déroulement de l'enquête

Sur la procédure et le déroulement de l'enquête je fais les constats suivants

La procédure est conforme aux prescriptions réglementaires actuellement en vigueur, concernant notamment le contenu du projet de révision du PLU, le contenu du dossier soumis à enquête et l'organisation de l'enquête selon le code de l'urbanisme et de l'environnement.

Une concertation et information préalables avec le public se sont déroulées sous plusieurs formes : de nombreux articles de presse dans « Vitry le mensuel », sur le site internet de la ville, un registre permanent de concertation, des réunions de quartiers, des visites guidées de quartiers et des réunions publiques à l'Hôtel de Ville de Vitry-sur-Seine.

L'information du public pour l'enquête publique est allée au-delà des prescriptions réglementaires (publication dans la presse et affichage). A savoir mise en ligne du projet sur le site du registre dématérialisé, articles dans la presse municipale hebdomadaire et mensuelle.

Les possibilités de s'exprimer offertes au public comprenait une adresse électronique dédiée, active pendant toute la durée de l'enquête et uniquement pendant celle-ci.

Le registre, les courriers postaux et les courriels électroniques ont permis de recueillir 40 interventions du public dont la plus part comprenaient des observations élémentaires et dont plusieurs représentaient des propositions.

Les prescriptions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête ont été respectées.

5.2.2 Sur le dossier

Sur le dossier soumis à enquête publique je constate :

qu'il est complet par rapport aux obligations du code de l'urbanisme (cf. article L.151-2) , le projet du PLU comprenant un rapport de présentation, le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement et ses annexes (graphiques et écrites) ;

qu'il comprend une notice de présentation avec une évaluation environnementale et son résumé non technique, les avis des personnes publiques associées ;

que l'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale est arrivé hors délai mais a été joint cependant au dossier à partir du 25 septembre 2019 soit 8 jours après le début de l'enquête ;

que ces pièces sont clairement présentées, compréhensibles par un public non averti et néanmoins précis pour un public spécialiste ;

que le plan de zonage, c'est-à-dire le règlement graphique du PLU aurait mérité que le nom des rues et avenues y figurent pour permettent au public de mieux se repérer, mais que ce défaut ne remet pas en cause le projet de révision du PLU.

5.2.3 Sur la formulation des PPA

Je constate que 34 personnes publiques ou parapubliques ont été sollicitées à donner un avis, collectivités publiques (Etat, collectivités supra-communales, communes voisines) , organismes consulaires et autres personnes (établissements publics, agences...)

Que sur 10 avis exprimés, 4 sont favorables sans réserve, 1 avis est favorable avec réserves et 5 sont favorables assortis de demandes de modification ou des recommandations

Que donc aucune personne publique n'as émis d'avis défavorable

Je considère que l'ensemble du déroulement de l'enquête s'est fait de manière satisfaisante.

5.3 Conclusions et avis émis par les PPA

Je constate que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a répondu dans son mémoire en réponse aux différents avis des P.P.A.

De même je constate que les réserves de l'Etat(neuf au total) et les recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale sont en grande partie suivies. Cependant l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n'envisage pas de faire des modifications suite à deux réserves de l'Etat, une concernant l'emprise au sol maximum des constructions et l'autre concernant les obligations de performances énergétiques en argumentant sa décision.

En ce qui concerne les demandes de l'EPA ORSA (aménageur de l'Etat) et de la SADEV 94(aménageur du département), je constate que leurs demandes correspondent en grande partie à des modifications de règlement sur les ZAC ou ils sont engagés et quelles me semblent utiles et nécessaires par rapport aux spécificités de chaque projet.

Par ailleurs je constate une divergence de vue entre l'Etat auquel s'est joint la MRAe et les deux aménageurs par rapport aux différentes émergences prévues (hauteurs et localisation) dans plusieurs ZAC : Chérioux, Gare Seine Vitry et les Ardoines. L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre considère que les différents projets ont été validés par des enquêtes publiques passées et que pour les Ardoines le projet rentre dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National porté par l'Etat. Si c'est le cas je considère que tous les partenaires devaient connaître toutes les caractéristiques de ces projets.

Enfin je constate que les propositions de changement du projet règlement en matière de stationnement de France Mobilités concernant seront prises en compte.

Les différents avis des P.P.A entraineront des modifications tant au niveau du rapport de présentation, du règlement écrit et graphique ainsi que dans le schéma de plusieurs OAP.

5.4 Conclusions et avis sur les thèmes soulevés par le public

Au niveau du nombre on peut considérer que la participation du public a été très faible par rapport à la population de la commune.(35 observations pour une population de plus de 92 000 habitants). La faible participation ne résulte en aucun cas d'une insuffisance de la publicité et d'une concertation préalable qui a bien été menée.

La plus grande partie des observations faites par le public, tant pour les particuliers que pour les sociétés a été guidé par un intérêt personnel.(inadaptation du règlement à certains projets, demande d'assouplissement du règlement, demande de changement de zonage). Généralement les différentes réponses, le plus souvent négatives, s'expliquent par l'application stricte du règlement des différentes zones concernées. Exception faite de la réponse à EDF qui a obtenu plusieurs réponses positives à leurs requêtes

Les questions d'ordre général ont débouché sur des propositions intéressantes : le parking proche de la gare de Vitry-sur-Seine, le dépôt pétrolier qui débouche sur la création d'une zone naturelle, les jardins pour particuliers sur un nouveau zonage. Des précisions concernant la Cité du Moulin Vert et de son devenir ont été aussi données.

Par ailleurs, l'observation faite par le commissaire enquêteur a permis à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de faire une réponse à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnement. Cette réponse sera mise à la disposition du public par ce rapport. Certaines recommandations sont suivies. Celles qui ne le sont pas sont argumentées.

Il faut noter que certaines recommandations entraînent des modifications dans la rédaction du projet.

5.5 Conclusion générale et avis motivé

A l'issue de cette enquête, compte tenu de son déroulement et des conclusions ci-dessus, je considère que le projet de révision du PLU de la commune de Vitry-sur-Seine

- répond à quelques points près aux prescriptions et objectifs supra communaux, lois nationales et documents régionaux de planification
- affiche des argumentations locales argumentées
- nécessite pour ce qui est des dispositions concrètes opposables quelques modifications et améliorations

Suite aux avis des personnes publiques associées, à l'avis de la MRAe et les observations du public, il m'apparaît que des amendements sont nécessaires. Le mémoire en réponse de

l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre aux observations du public et aux avis des PPA propose des amendements à ce projet de PLU révisé. Je considère que ces propositions d'amendements correspondent en partie aux objections.

Sur la base de ces constats et considérations, j'émet un avis favorable sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Vitry-sur-Seine, en assortissant cet avis des recommandations suivantes :

- que dans la rédaction de l'OAP des Ardoines dans le secteur « Seine Gare Vitry » apparaisse la justification des trois nouvelles émergences demandées par l'Etablissement Public Orly d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont.
- que dans la rédaction de l'OAP Chérioux concernant la situation des deux émergences à 50 mètres de hauteurs soit préciser que ces constructions ne doivent pas remettre en cause la qualité de l'environnement des édifices remarquables existants.
- qu'une estimation du nombre total de logements, d'habitants et d'emplois supplémentaires dans le cadre de la mise en œuvre du PLU à l'horizon 2030 soit réalisée.
- que le règlement graphique soit plus lisible en inscrivant le nom des rues et avenues.



Thiais le 22 novembre 2019

Le commissaire enquêteur

Yves LE PAUTREMAT

ANNEXE N° 1

Grille de dépouillement des observations recueillies, selon les thèmes retenus, lors de l'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de Vitry-sur-Seine

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

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
REGISTRE ECRIT A DISPOSITION DU PUBLIC A L'HOTEL DE VILLE DE VITRY-SUR-SEINE					
Obs 1	Le 18 septembre 2019 Mme KOH, BYONG JIM de Vitry-sur-Seine Rencontre avec le commissaire enquêteur pour exposer son problème. Une observation sera faite sur le registre dématérialisé.	X			
Obs 2	Le 2 octobre 2019 un anonyme : Axe 4 objectif 2 : « favoriser les courtes distances et préserver les sentes » appelle de ma part une suggestion De nombreux habitants de la cité verte rue Gagnée ainsi que du lotissement Champollion/ Solidarité font des courses au Carrefour de la RD5 et autres commerces. Le passage pour s'y rendre est indigne et dangereux : passage dans la clôture de Conforama boueux donc glissant puis longer le parking sur le passage des voitures. Certes ce sont des emprises privées mais les commerces ne seront pas insensibles à aménager l'accès à leur emprise. 4.3b patrimoine bâti d'intérêt local lors d'une lointaine préparation du PLU un recensement architectural avant « <i>mot illisible</i> » la diversité du bâti et donné une grille de lecture de celui-ci. Suggestion : Ce pourrait être un matériau à usage des enseignements pour inciter les enfants à connaître et donc respecter leur environnement.				X
Obs 3	Le 7 octobre 2019 un anonyme Révision du plan local de l'urbanisme 1. Rapport de présentation En vue de l'arrêt du conseil territorial du 28 mai 2019 1.1 Diagnostic 6. Les déplacements 6.4. Les transports en commun 6.4.1 Les transports en commun Page 135 il y a une erreur dans le point « le réseau classique ». Il est marqué dans le point ligne 132 (Bretagne-Bibliothèque François Mitterrand) alors que le terminus n'est pas Bretagne mais Moulin Vert. La rectification serait (Moulin Vert - Bibliothèque François Mitterrand)				X
Obs 4	Le 18 octobre 2019 M. GOUIN Philippe Dans le cadre de la révision du PLU 2019 je conteste la transformation de la zone UC en zone UCfi. Je vous informe que je suis opposé à une nouvelle construction dans la rue du 18 Juin Entre. PERREZ MORELLI EFFAGE.		X		
Obs 5	Le 18 octobre 2019 : Question du commissaire enquêteur Je souhaite connaître la réponse du porteur du projet à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale qui est arrivé hors délai.				
COURRIER DESTINE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR ANNEXE AU REGISTRE ECRIT					
Courrier 1	Le 30 septembre 2019 : Lettre de la SADEV 94 C'est la copie de l'avis de la SADEV 94 qui est au dossier d'enquête				
Courrier 2	Le 8 octobre 2019 : Mme KOH, BYONG JIM de Vitry-sur-Seine		X		

Observation Courriel	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Courrier		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>Je me permets d'attirer votre attention sur le PLU du sentier Emile Zola à Vitry-sur-Seine dans lequel nous habitons. En effet le PLU initialement, UB, autorisant la construction d'immeubles collectifs a été révisé en type UC, en reclassant le sentier en zone pavillonnaire.</p> <p>Nous souhaitons que ce reclassement en zone UC soit réétudié car il nous paraît non seulement inadapté au regard de l'environnement urbain du sentier mais aussi contraire à la sécurité et à la qualité de vie des habitants du sentier et de ses alentours.</p> <p>S'agissant de l'environnement urbain, le sentier Emile Zola est encerclé d'immeubles collectifs. A l'entrée du sentier se trouve le complexe immobilier de la rue Bellevue et derrière le sentier sont dressés les immeubles de la rue Emile Zola. En face du sentier se construit prochainement l'important projet immobilier Bizet. Le sentier Emile Zola constitue ainsi le petit point pavillonnaire isolé et en désuétude encerclé par de grands ensembles d'immeubles collectifs. Par conséquent le reclassement du sentier Emile Zola, initialement UB en zone pavillonnaire UC ne nous paraît pas justifié au regard de la cohérence du paysage urbain.</p> <p>Nous comprenons que cette révision en zone pavillonnaire est intervenue pour préserver le tissu pavillonnaire. Or la réalité est que le sentier Emile Zola est habité par seulement trois pavillons (36, 38 et 40) dont un est une maison qui servait d'habitat pour des personnes sans-abris et alcoolisées et qui est aujourd'hui murée et en ruine. Actuellement des déchets y sont déposés et des végétations ont commencé à pousser et cette maison présente un risque permanent de squats. S'agissant des deux autres maisons elles sont très anciennes et en mauvais état. De plus jouxtant le numéro 40, se trouve un grand terrain vague appartenant à la ville de Vitry. Aujourd'hui des squatteurs s'y sont installés et ont construit un endroit précaire et insalubre. Plus généralement le sentier fait l'objet de dépôts sauvages de voitures et motos volées et de toutes sortes de déchets dont des seringues et préservatifs utilisés.</p> <p>Par conséquent l'intention de préserver le tissu pavillonnaire par le reclassement est injustifié puisque le tissu pavillonnaire est sérieusement abimé et de ce fait l'insécurité est permanente. C'est pourquoi au-delà de la cohérence de l'environnement urbain, le rétablissement en zone UB serait bénéfique pour les habitants du sentier et des alentours. En effet, n'étant plus une zone pavillonnaire isolée et peu habitée, comme aujourd'hui, le sentier ne ferait plus l'objet de d'insécurité et d'insalubrité. De plus le terrain de la ville de Vitry qui est aujourd'hui occupé par des squatters serait mieux utilisé. Par conséquent, je suis convaincu qu'il est de l'intérêt de la ville et de des habitants du quartier que cette zone ne soit plus pavillonnaire.</p> <p>Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, nous souhaitons que le PLU précédent permettant la construction d'immeubles collectifs soit rétabli. Nous comprenons qu'un tel rétablissement du PLU ne serait pas un cas isolé puisqu'il a déjà été effectué précédemment dans d'autres secteurs de la ville de Vitry.</p> <p>Je vous demande de reconsidérer le reclassement du PLU qui a été effectué et vous remercie de bien vouloir tenir compte de ces éléments dans le rendu de votre avis.</p>				
Courrier 3	<p>Le 4 octobre 2019 Mme. VESPERINI Catherine</p> <p>Lettre adressée au maire de Vitry-sur-Seine et déposée au registre à l'attention du commissaire enquêteur.</p> <p>« Propriétaire d'une parcelle située au 101 avenue Rouget de Lisle, j'ai appris hier que ce bien fait l'objet dans le cadre de la révision de PLU, d'un nouveau classement en zone UF assorti d'une réserve pour équipements sociaux éducatifs.</p> <p>Je souhaiterais vous rencontrer dans les meilleurs délais avant le 16 octobre terme de l'enquête publique ou bien si cela s'avère difficile rencontrer les responsables du projet tels que Mme ETAVE, directrice adjointe du NPRU- cœur de ville ainsi que Mme HAMEAU directrice adjointe du développement du territoire communal afin d'obtenir des explications de ce classement.</p> <p>Dans ce cadre je serais très heureuse de me positionner en tant que partenaire de la ville pour trouver la meilleure solution possible aux problèmes que pose ce nouveau classement. »</p> <p>Mme VESPERINI est venue me voir et m'a expliqué son problème. J'ai vérifié sur le plan de zonage et lui est confirmé que sa parcelle avait été bien mise en emplacement réservé et je lui ai conseillé de prendre rendez-vous avec les responsables de la mairie pour connaître leurs réelles intentions.</p>	X			
Courrier 4	<p>Le 17 octobre 2019 un anonyme</p> <p>« J'ai noté l'attention particulière que portait la ville sur la protection des cœurs d'îlot et je m'en réjouis. Toutefois, ne faudrait-il pas mieux encadrer les possibilités offertes pour les ouvrages dans ces espaces verts en précisant la nature des travaux envisageables ?</p> <p>Je pense par exemple à la réalisation d'une construction qui prendrait appui sur une dalle en ciment ce qui me paraît incompatible avec les notions d'installation démontable et de maintien en pleine terre. »</p>	X			

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
Courrier 5	<p>Le 18 octobre 2019 par 17 personnes M. MANGIN, VRIELYNCK, GOUIN Ph et J, CRAVERO Ph et Ber, OLIER Ar et Fr, BRAMY, INGLESAKIS, JEANNET, DEWOLFS, LABORIE, BRENGUIER, DE BILG Cl et Cy, RIQUEUR.</p> <p>Ce courrier est identique à celui du courriel 21</p> <p>Contestation contre un projet de construction d'un atelier et espace de stockage 18 Place des Martyrs de la Déportation à Vitry-sur-Seine.</p> <p>J'ai reçu cinq de leurs représentants à la permanence et je leur ai confirmé que les habitations passaient de la zone UCi à UCfi. En relation avec l'observation n° 4.</p>		X		X
Courrier 6	<p>Le 18 octobre 2019 Mme PHAM TI Phuong Dung</p> <p>Correspond au courriel 15</p> <p>Contestation d'un permis de construire n° PC 094081160114 accordé à M. TENOTIT Medhi le 22 juin 2017. Aucune réponse à ses différentes requêtes auprès de monsieur le maire et du service hygiène de la ville. Demande de se pencher de nouveau sur son dossier.</p>				X
Courrier 7	<p>Le 18 octobre 2019 Mme VESPERINI Catherine.</p> <p>Voir courrier 3 . La même lettre m'a été remise en mains propres par Mme VESPERINI</p>	X			
Courrier 8	<p>Le 18 octobre 2019 M. AFFLATET Alain conseiller municipal</p> <p>M. AFFLATET m'a remis l'équivalent de sa déposition courriel 22 sur le registre dématérialisé</p>	X		X	X
REGISTRE DEMATERIALISE					
Courriel 1	<p>Le 17 septembre un anonyme :</p> <p>Pourquoi créer un nouveau centre-ville alors que celui-ci existe déjà ? Pourquoi déplacé les activités économiques près de la mairie ? A quand un nouveau commissariat ?</p>				X
Courriel 2	<p>Le 22 septembre M. LECLERCQ de Vitry-sur-Seine :</p> <p>Je viens d'acheter un terrain situé en zone Uc dans le but de construire une maison individuelle sur celui-ci. Le terrain est très étroit puisqu'il fait 9,4 m entre les 2 limites séparatives. Je voudrais faire certaines remarques concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Nous souhaitons construire une surface de 150m2 environ, le mur pignon en limite séparative doit avoir une longueur de 12m maximum sans baie. Le terrain faisant plus de 8m de large, nous sommes dans l'obligation de respecter un retrait de la moitié de la hauteur à l'égout. Pour atteindre la surface désirée, nous aurons probablement un égout à 7m (R+1 et combles), ce qui nous imposera un retrait de 3,5m soit une maison d'une largeur maximale de 5,90m. Souhaitant construire dans un standard passif, les murs auront une épaisseur d'environ 40cm soit au final une largeur intérieure habitable d'uniquement 5,1m. Le résultat sera une maison étroite et en longueur sans aucune baie latérale.</p> <p>Bien que nous comprenions pourquoi le retrait est demandé, dans le cas de notre projet cette contrainte de retrait nous semble trop importante.</p> <p>Nous aurions souhaité soit pouvoir implanter notre maison sur les deux limites séparatives (passer pour ce faire la limite de 8m à 10m), soit pouvoir garder un retrait de 2m quel que soit la hauteur de l'égout.</p> <p>De plus concernant les annexes, pourquoi limiter leur taille à 15m2 et non pas à 30m2 en zone Uc. Dans un principe d'une construction passive ou la réalisation d'une cave est compliquée. La construction d'une annexe permet de pallier cette difficulté et d'intégrer une surface de stockage hors passif et donc à un coût plus mesuré.</p> <p>Nous sommes heureux d'être vitriots et avons à cœur d'accompagner la ville dans son engagement pour le développement durable et écologique en cherchant à construire une maison passive. Ce type de construction possède son lot de contraintes mais nous sommes enthousiastes et convaincus. C'est pourquoi nous espérons que vous prendrez en compte nos remarques afin de nous permettre de réaliser notre projet dans les meilleures conditions.</p>	X			
Courriel 3	<p>Le 7 octobre 2019 M.HOUBE SCI ALPHONSE de POITIERS</p> <p>L'opération urbaine qui se développe dans le périmètre de la Gare des Ardoines (croisement de la ligne du Grand Paris Express et de la ligne de Bus T Zen 5) et bien au-delà , va faire passer , d'après les études , la</p>			X	

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>population de Vitry sur Seine de 96 000 habitants à plus de 120 000 et le trafic des voyageurs de 10 000 à plus de 100 000 jours</p> <p>Il faut donc s'interroger sur la nécessité que le future PLU permette de transformer l'ensemble du périmètre de la zone commerciale « LECLERC » en pôle d'activité régionale avec un schéma architectural adapter regroupant l'ensemble du panel tertiaire , commerce , restauration , hôtellerie , bureaux , administrations et loisirs (cinéma - fitness - spa - ...)</p> <p>Ce projet de restructuration et agrandissement de l'existant peut rapidement devenir réalité et pour lequel notre groupe est disposé à en être un des acteurs, pourrait s'envisager plus aisément si d'une part le tracé du T Zen 5 n'empruntait pas la rue Eugène Henaff et d'autre part si la zone dévolue au PLU pour accueillir ce projet était agrandie sur une partie du site EDF.</p> <p>Nous revendiquons que la planification du PLU soit réétudiée dans ce sens et sommes prêts à exposer plus précisément nos intentions..</p>				
Courriel 4	<p>Le 7 octobre un anonyme</p> <p>Ce nouveau PLU semble bien protéger les quartiers d'un développement anarchique et réglemente bien pour conserver le caractère vernaculaire de Vitry.</p>	X			
Courriel 5	<p>Le 8 octobre un anonyme</p> <p>Si la commune ou le département possède des terrains, pourraient-ils les destiner à du jardinage ? En effet, utiliser des terrains ainsi aurait le mérite de bénéficier à un grand nombre et d'éviter qu'ils soient convoités. Idéalement les cantines et restaurants de Vitry pourraient essayer de se fournir chez ces jardiniers si leur terrain restent cultivables longtemps</p>				X
Courriel 6	<p>Le 12 octobre 2019 M.TCHERNIATINSKY Jérôme de Paris</p> <p>Suite à notre participation le 12 octobre 2019, à l'enquête réalisée, nous voulons avoir des précisions sur la destination inscrite sur le PLU.</p> <p>Nous souhaitons acheter un immeuble situé en zone UF rue Grétilat en vue d'y établir un lieu à usage culturel et culturel. Outre un temple protestant, ce lieu ouvert au public, permettrait l'enseignement du français langue étrangère à destination d'adultes et d'enfants, l'enseignement du chant et de la pratique instrumentale.</p> <p>Nous comprenons que le PLU n'interdit pas de pratiquer en zone UF des activités d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Nous voudrions savoir si au regard du PLU notre activité serait bien autorisée pour ces usages, dans ce lieu</p>	X			
Courriel 7	<p>Le 13 octobre 2019 un anonyme</p> <p>Voici quelques observations sur le règlement prévu pour la zone UC. Les prescriptions sont faites dans le sens de la préservation du caractère pavillonnaire diffus. Toutefois, les nouvelles règles de hauteur de retrait et de constructibilité tendent à rendre la construction très compliquée voire impossible dans certaines situations. Il est raisonnable que le PLU se fixe comme objectifs de limiter les emprises aux sols et de d'augmenter les espaces végétalisés et de limiter l'imperméabilisation, mais empêcher partiellement ou complètement la construction, voir la démolition de l'habitat vétuste et sa reconstruction dans le respect de ces objectifs constitue un non-sens écologique, économique et social. Les prescriptions édictées tendent à limiter la construction et en particulier l'habitat collectif.</p> <p>L'application de ces prescriptions rend désormais très compliqué voire impossible un programme tel que celui développé dans l'opération du Coteau : les logements réalisés dans le cadre de ce programme dont la qualité et l'intégration sont remarquables et mises en avant dans le rapport de diagnostic de ce PLU ne respectent pas les nouvelles prescriptions en termes de hauteur et de retrait.</p> <p>Cela devrait à mon sens inciter les élus à repenser à l'adéquation entre les objectifs affichés et les conséquences des prescriptions du présent règlement, qui semblent aboutir à des situations absurdes d'un point de vue économique, social, urbanistique, voire en contradiction avec les objectifs recherchés.</p> <p>Je cite ci-après quelques situations qui devraient poser question sur la rédaction de ce règlement. Sur les règles de retrait :</p> <p>Les articles suivant précisent les reculs nécessaires par rapport aux limites de la parcelle</p> <p>UC-4.2. Les constructions doivent être implantées avec un recul* minimum de 5 m.</p>	X			

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>UC-5.1. Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une des limites séparatives latérales.</p> <p>UC-5.3. Sur les terrains disposant d'un linéaire de façade de 8 m ou moins, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.</p> <p>UC-5.4. En secteur UCp, les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales en respectant les dispositions graphiques inscrites au plan réglementaire ci-contre.</p> <p>UC-5.5. En cas de retrait* en limite séparative latérale, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Façade avec baies(s)* : la hauteur* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 m - Façade sans baie* : la moitié de la hauteur* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 2 m <p>UC-5.6. Une construction implantée en limite séparative* ne pourra avoir un mur pignon dépassant 12 m de longueur totale, constructions existantes et extensions incluses, sans compter les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation* de construction existante*.</p> <p>UC-5.10. Le retrait* minimum des constructions par rapport aux limites de fond de terrain* est au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit (H) ou à l'acrotère le plus, avec un minimum de 8 m.</p> <p>Première remarque : la phrase n'est pas complète dans l'article UC 5.10. Par ailleurs, pour les articles UC5.5 et UC 5.10, la hauteur maximale à l'égout étant fixée à 7m dans la zone par l'article UC8.2, celle-ci est toujours inférieure au retrait minimal de 8m , ce qui interroge sur la rédaction de cette prescription.</p> <p>Seconde remarque : voici quelques cas où l'application de ces règles peut poser problème :</p> <p>Cas 1 : Parcelle rectangulaire de 240m² de 8m de large (sur rue) et de 30 m de profondeur La construction autorisée par le PLU est de 8m (largeur de la parcelle) sur 12 (longueur maximale de pignon en limite séparative) en RDC+ étage +comble, soit une surface maximale de plancher de 192 m² (hors combles).</p> <p>Cas 2 : Une parcelle rectangulaire de 240m² : 10m de large par 24 m de profondeur. La construction autorisée par le PLU est de 8m de large maximum, mais seulement 6,5 m si la construction comporte un étage. Sa longueur est-elle de 11 m maximum (retrait de 5m par rapport à la voie et retrait de 8m par rapport au fond de la parcelle). Ainsi la surface maximale de plancher autorisée dans ce cas est de 143 m² (hors comble)</p> <p>Cas 3 : Une parcelle rectangulaire de 240 m² : 20 m de large sur la rue par 12 m de profondeur est inconstructible en application des règles de retrait sur rue et en fond de parcelle. Autre exemple : si l'on considère une parcelle de 600m² de 40 m de large par 15m de profondeur, la seule construction autorisée par le règlement (règle de retrait par rapport à la rue et par rapport au fond de parcelle) est une bande de 2m de profondeur sur 2 niveaux (et comble) de 36, 5 m de largeur, ce qui est correct sur le plan réglementaire, mais pas forcément heureux sur le plan urbanistique.</p> <p>Cas 4 : Une parcelle rectangulaire enclavée située en deuxième ligne, c'est à dire derrière une autre parcelle, accessible par une voie privée, un accès privé ou un droit de passage devient inconstructible dans presque tous les cas : soit par application de la règle de la bande de constructibilité de 20m, soit par les dimensions imposées au terrain : dans cette configuration, toute les limites séparatives étant considérées comme limites de fond de parcelle, le terrain doit être au moins large et long de 16m pour pouvoir respecter les zones de recul. En pratique, cela signifie qu'à de rares exceptions près, toutes les parcelles situées en seconde ligne deviennent inconstructibles.</p> <p>D'un point de vue urbanistique, social, économique, il ne semble pas y avoir de justification évidente aux différences en matière de traitement des différents cas, et cela peut même sembler contre-intuitif : une parcelle étroite sur la rue et en profondeur est constructible au maximum, tandis qu'une parcelle largement ouverte sur rue et peu profonde n'est pas constructible.</p> <p>Sur les autres points du règlement</p> <p>1. Beaucoup de points du règlement paraissent constitués pour éviter la constitution de logements autres qu'individuels (hauteur autorisée, contrôle de la taille des logements, limite à une annexe maximum de surface réduite en regard de l'emprise au sol autorisée, l'obligation de places de stationnement et de stationnements vélo, de locaux poubelles et de surface de pleine terre. L'accumulation de ces règles tend à compliquer la vie des propriétaires individuels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur la hauteur, notamment un deuxième niveau n'étant possible qu'en attique ou sous combles non mansardés) ; - sur les annexes : impossibilité, a priori, de construire un abri de jardin et un garage couvert. <p>Elle n'interdit pourtant pas formellement la construction de logements collectifs dans les gabarits prescrits, et ne découragera pas forcément les promoteurs, ce qui semble le but recherché.</p> <p>Il est à observer par ailleurs que l'application de ces prescriptions rend désormais très compliqué voire impossible un programme tel que celui développé dans l'opération du Coteau.</p>				

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>2. Une prime à l'habitat vétuste</p> <p>Dans le cas d'une construction existante à la date du PLU, celle-ci même vétuste il y aura intérêt à conserver et étendre ou surélever celle-ci, plutôt que de la démolir et de repartir sur une construction saine et isolée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la plupart des situations, les nouvelles prescriptions (retraits, hauteur, emprise au sol) ne permettent pas de reconstruire un gabarit identique. - Même dans le cas où un gabarit identique serait autorisé, l'isolation par l'extérieur d'un habitat vétuste est autorisée et non comptée dans l'emprise au sol alors que l'épaisseur des murs d'une construction neuve très bien isolée (passive par exemple) est comptée intégralement dans l'emprise au sol et conduit mécaniquement à une diminution de la surface habitable intérieure. <p>3. Limiter l'imperméabilisation des sols. La nouvelle règle prescrite pour la hauteur des constructions semble aller à l'encontre de cet objectif. Si la hauteur maximale reste inchangée par rapport au précédent PLU, l'impossibilité de construire un deuxième niveau complet tend à favoriser l'étalement des constructions (dans le respect de l'emprise au sol) : Si un propriétaire disposant d'une habitation avec un rez-de-chaussée et un étage souhaite agrandir son habitation, il aura tendance voire obligation à privilégier l'extension horizontale à la surélévation.</p>				
Courriel 8	<p>Le 13 octobre 2019 M. SOREL Hugo de Vitry-sur-Seine</p> <p>Pour les toitures végétalisées, il faut prévoir a minima 15 cm d'épaisseur de substrat pour que les plantes puissent grandir et jouer un rôle d'absorption de l'eau de pluie. Pour l'entretien des toiture terrasse végétalisée, il faut obliger la mise en place de robinet de puisage, sans quoi cela n'a aucun effet. Créer un classement suivant si c'est une toiture extensive (15 cm de substrat), semi-intensive (26 cm), intensive (40 cm) et agriculture urbaine (>50 cm). Il faut prévoir l'obligation d'escalier pour accéder aux toitures semi-intensive, intensive et pour les toitures permettant une agriculture urbaine.</p> <p>Aspect extérieur des constructions et des clôtures Traitement des façades Il est écrit « Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures et leurs éventuels édicules techniques devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. », il faut rajouter « Ce principe est compatible avec la végétaliser les toitures terrasses, y compris la mise en place d'un jardin suspendu (toiture type intensive) ou d'une toiture dédiée à l'agriculture urbaine ».</p> <p>Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales Le premier article, il faut ajouter « ou la réutilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des WC ». Le second article, indiquer que le rejet des pluies courantes est interdit pour les logements, les gymnases, les écoles, les collèges, les lycées. Pour les autres types de bâtiment, il est possible d'y déroger en stockant l'eau pour une pluie type décennale.</p> <p>Obligation de réalisation d'aires de stationnement Normes de stationnement des vélos D'une manière générale, tous les bâtiments doivent être pourvu de stationnement vélo en nombre suffisant, y compris pour les bâtiments construits dans les zones naturelles. Bureaux, prévoir 2 m² par tranche de 100 m2 de SdP, avec un minimum de 4 places de stationnement. Prévoir pour les commerces de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, un stationnement vélo différent que pour les artisans, prévoir 10 % de la capacité totale d'accueils du bâtiment en stationnement vélo, y compris en incluant les employés, avec un minimum de 5 places de vélos. » Pour la Restauration, prévoir « 10 % de la capacité totale d'accueils du bâtiment en stationnement vélo, y compris en incluant les employés, avec un minimum de 5 places de vélos. ». Equipements d'intérêt collectif et services publics, prévoir d'ajouter ceci « avec un minimum de 10 % de la capacité totale d'accueils du bâtiment en stationnement vélo, y compris en incluant les employés, avec un minimum de 5 places de vélos. » Ecoles primaires, il faut prévoir ceci : 1 place (1,50 m2) pour 7 élèves. ». Etablissements d'enseignement supérieur et secondaire, il faut prévoir ceci : 1 place (1,50 m2) pour 10 élèves. ».</p> <p>Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie</p>	X			

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	Dans le 12ème article, il faut rajouter l'obligation que « les colonnes sèches ne devront pas dépasser des façades et devront être encoffrées ».				
Courriel 9	Le 13 octobre 2019 un anonyme De nombreux logements sont vacants et ont des entrées murées dans la cité Moulin Vert. Pouvez-vous nous expliquer pourquoi les personnes qui partent ne sont pas remplacées / les maisons laissées inoccupées ? Une opération sur la cité du Moulin Vert est elle-en cours / prévue ?				X
Courriel 10	Le 15 octobre 2019 M. LEGRAIN Christian demeurant 33 rue verte à Vitry-sur-Seine Lors du dernier PLU des nouvelles constructions d'immeubles collectifs tout le long d'une nouvelle sente "la sente des lilas" ont ouvert en deux, le bloc de cette grande partie du quartier du plateau, modifiant considérablement la zone de petits pavillons et parcelles végétales d'autrefois. Il est proposé dans cette révision, un classement de cette nouvelle partie en zone UD. De l'autre côté, le centre médical a lui aussi réaménagé ses équipements, il reste classé en UE. La seule zone qui n'a pas subi de déclassement concerne notre parcelle et celle mon voisin qui sont restées en zonage UC, 2 pavillons qui se retrouvent donc en inadéquation avec les autres aménagements de collectif. De rester sur cette classification va rendre quasiment impossible ou assez difficile des modifications pour corriger mon habitation de ce nouvel entourage frontal. Je souhaite donc être classé en UD et non en UC pour avoir les mêmes possibilités de règles de constructions et d'aménagements, si je voulais modifier mon pavillon.		X		
Courriel 11	Le 15 octobre 2019 un anonyme Pourquoi le dépôt pétrolier des Ardoines ne serait-il pas transformé, un jour, en parc ? Vitry doit voir loin et faire rêver : par exemple en transformant le plus gros danger des Ardoines- qui est aujourd'hui un site SEVESO seuil haut ! - en un grand parc paysager, symbole d'un futur quartier pour tous. Initier un tel projet démontrerait un engagement fort au moment où nous sommes tous, et chacun, interrogés sur nos responsabilités sur le réchauffement climatique. Le propriétaire - qui est un fond d'investissement d'anglais (https://www.tdrcapital.com/what-we-do/) - ne devrait pas être trop gêné vu les milliards d'euros qu'il gère...			X	
Courriel 12	Le 16 octobre 2019 M. HUBERT Jean Pour le secteur de la ZAC Rouget de Lisle, est en train de se construire et se trouve confirmé par le nouveau PLU des constructions de part et d'autre de l'avenue des bâtiments R+8, avec des RDC d'hauteurs très importantes. Cela conduit à bâtir en entrée Sud de la ville un véritable "tunnel" à ciel ouvert, ce qui n'est pas favorable à l'objectif affiché de faciliter les liaisons inter quartiers. Quant aux sentes devant permettre des "coulées vertes" elles sont si exigües qu'elles sont sans effet visuel et de plus celles existantes ne permettent pas un cheminement piétonnier				X
Courriel 13	Le 16 octobre 2019 un anonyme Est-ce que je peux construire un abri de jardin avec une dalle en béton de 12 m2 sur une parcelle classée en zone UC en cœur d'ilot? L'article 13. 4 alinéa 4 de la zone UC du règlement écrit, ne prévoit pas que la possibilité d'implanter une construction légère implique le respect de la préservation de la végétalisation et du maintien en pleine terre cités au premier alinéa du même article. Une meilleure rédaction de l'article 13 4 en zone UC permettrait de résoudre cette question.	X			
Courriel 14	Le 16 octobre 2019 M. DA CUNHA LEAL Jean Christophe En pièces jointes 3 documents : Lettre au service aménagement foncier Hôtel de Ville de Vitry du 12 novembre 2018 , fiche de suivi de dossier du 28 février 2017, Avant-projet avec plan cadastral du 28 février 2017 Je suis Architecte avec mon client nous vous écrivons car nous avons pour projet de réaliser une petite opération sur un terrain rue Watteau. C'est un projet pour lequel nous essayons depuis mars 2018 de déposer un permis de construire mais dont nos courriers sont toujours restés en attente du fait de l'instruction du nouveau PLU. (en pièce jointe copie de la charte envoyée en mars 2018 et du courrier qui a suivi en décembre 2018). Je suis Architecte avec mon client nous vous écrivons car nous avons pour projet de réaliser une petite opération sur un terrain rue Watteau. C'est un projet pour lequel nous essayons depuis mars 2018 de déposer		X		

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>un permis de construire mais dont nos courriers sont toujours restés en attente du fait de l'instruction du nouveau PLU. (en pièce jointe copie de la charte envoyée en mars 2018 et du courrier qui a suivi en décembre 2018).</p> <p>Le terrain se situe en zone UC à quelques mètres seulement de la zone UB et UP4 qui autorisent des constructions plus denses.</p> <p>Nous avons proposé, courant de premier semestre 2018, un projet à la ville dans le but de s'insérer dans une logique de transition de la densification entre le tissu pavillonnaire de la zone UC et le tissu dense des deux zones précitées. Le projet avait été plutôt favorablement accueilli par la ville de par son architecture, ses volumétries s'adaptant au terrain accidenté tout en créant ainsi une transition douce entre les zones. Accueil partagé par les voisins à qui nous avons présenté également le projet dans un souci de bonne entente et de transparence.</p> <p>Cependant, malgré tous ses éléments favorables, nous n'avons jamais eu de retour concret pour notre projet, ce pourquoi j'ai moi-même participé à certaines réunions de concertation dans l'espoir de pouvoir avoir davantage de réponses.</p> <p>A la lecture du projet de PLU, nous avons plusieurs remarques :</p> <p>Tout d'abord, il semble qu'entre la zone UC et la zone UB, la transition envisagée permette tout de même de construire un immeuble de 25 mètres de haut (R+7 en zone UB) à côté d'un immeuble de 10 mètres de haut (R+2 en zone UC), soit plus du double. Malgré le fait, qu'une disposition particulière vienne contraindre les constructions de la zone UB à avoir une hauteur diminuée de 3 mètres, il est donc tout à fait possible de construire un immeuble de 22 mètres de haut à 11 mètres de distance d'un terrain en zone UC pouvant contenir un R+1+Combles. Nous trouvons que la transition est plutôt « brutale » et que les terrains proches de la zone UC devrait avoir la possibilité d'être densifiés davantage afin de créer une réelle transition.</p> <p>De plus, le découpage en « lanières » ou « dent creuse », permet à certains terrains de la zone UP4 de se retrouver face à des terrains de zone UC (ce qui est notre cas et celui de notre voisin), soit une hauteur de 31 mètres par rapport à une hauteur de 10 mètres ce qui porte la différence à plus du triple de hauteur. Nous comprenons que la ville est en perpétuelle évolution et que les zones proches de transports en commun doivent se densifier cependant vous conviendrez que nous ne comprenons pas pourquoi une telle différence est autorisée et pourquoi aucun article ne prévoit la densification de la zone UC afin d'obtenir cette transition dite « douce » entre un tissu urbain pavillonnaire et un tissu urbain très dense.</p> <p>Par ailleurs, il est autorisé dans le secteur UC, les constructions de maximum 7 mètres à l'égout du toit avec un recul obligatoire d'1,50 mètre pour le dernier niveau afin d'arriver à 10 mètres. Ce recul est-il réellement nécessaire sur rue, car il ne correspond à aucun des codes architecturaux existant actuellement dans la zone. En effet, il est tout à fait logique d'imposer ces retraits en limite séparatives pour éviter de créer des murs haut par rapport aux voisins, mais sur rue, cela exclut totalement la possibilité de faire des façades pignons qui pourtant sont déjà en retrait (obligatoire) depuis la voirie</p> <p>Enfin, notre dernière remarque concerne les espaces de pleine terre qui dans la zone UC doivent représenter 50% de la superficie du terrain contre 20% dans la zone UB. Dans le même esprit que nos précédentes remarques, la transition sera d'autant plus « brutale » que nous passerons d'un tissu pavillonnaire avec des respirations entre les constructions permettant des points de vue vers des cœur d'îlot végétalisés à une urbanisation dense occupant la quasi-totalité des unités foncières.</p> <p>Vous l'aurez compris, nous estimons que la zone UC, malgré qu'elle soit à juste titre fortement contrainte car pavillonnaire, nécessiterait tout de même d'avoir une zone de transition cohérente permettant de s'adapter à l'échelle des constructions qui vont émerger dans les zones limitrophes et ainsi lier la zone UC avec les perspectives d'évolution de la ville.</p>				
Courriel 15	<p>Le 17 octobre 2019 Mmes PHAM TI et ROULLET, Mrs DUVERGER, TAVARES, ANTONUCCI et LANGLOIS</p> <p>Depuis juin dernier un aménagement de hangar est conduit en dépit du bon sens .Avant même la date d'enregistrement du permis de construire, Mr TENOUTIT Medhi lâchait sa benne de camion sous nos fenêtres ; un pavillon ; et celles de l'immeuble du même numéro 59 avenue Danielle Casanova. De plus de l'amiante est signalé sur la vente antérieure d; au risque de faire tomber le chapiteau ancien du portail de rue qui sert d'entrée à tous les locataires ; 4 étages d'appartements . En enquêtant auprès de la publicité foncière départementale de Créteil, j'ai appris que le vendeur du hangar abandonné depuis 15 ans : Mr MACHECOURT Lucien n'a jamais déclaré cette acquisition aux services départementaux . Il a revendu en mai dernier sans en avisé la copropriété de l'immeuble et moi-même e 2003 LACHERY à MACHECOURT . Je l'ai dit de vive voix aux ouvriers en tenue short et torse nu cet été -canicule- qui travaillent de 8h du matin à 20h le soir en tapant dans la coquille vide de ce hangar. Mr Zminka responsable du cadastre de Vitry est venu faire des clichés de ce hangar en très mauvais état où doivent loger X personnes , aucune explication du propriétaire. Nous avons signalé tout cela depuis juin 19 .Des vis de soutien dépassent dans notre propriété après un élargissement des soupiraux laissés ouverts sur notre jardin. Mr MACHECOURT en 2007 avait ouvert sans mon accord une baie vitrée sur mon jardin en détournant les plans anciens de Mr LACHERY -1993_ qui occupait les 2 lots :pavillon qui m'appartient et Hangar</p>				X

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	, il était chauffagiste . Les voisins et co-propriétaires sont tous hostiles à ces travaux qui laissent la petite cour et le local poubelle déjà débordant dans un état de gravats et poutres plus amiante à l'air libre. Toutes les règles sont bafouées et la suite laisse augurer le pire. Ce Mr TENOUTIT est chez lui et les autres subissent. Cela n'a que trop durer.				
Courriel 16	<p>Le 17 octobre 2019 Mme BALAY Odile pour EDF</p> <p>Pour mémoire, EDF est propriétaire sur la commune de Vitry sur Seine d'une trentaine d'hectares de terrains sur lesquels sont implantés deux turbines à combustion en cours d'exploitation ainsi que les installations de l'ancienne centrale thermique mise à l'arrêt définitif au printemps 2015 et qui doivent être démantelées dans les prochaines années.</p> <p>Trois points majeurs ont attiré notre attention sur le projet de PLU, car ne correspondant pas au souhait d'EDF. Ainsi, les évolutions souhaitées par EDF sont les suivantes :</p> <p>1. Permettre la cohérence du projet de PLU arrêté avec les dispositions réglementaires des ICPE applicables à la déconstruction de l'ancienne centrale thermique</p> <p>Au titre de ses obligations réglementaires des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), EDF doit démanteler l'ensemble des installations de l'ancienne centrale thermique. A la lecture du projet arrêté du PLU, des interrogations subsistent quant à la compatibilité des activités générées par ce démantèlement et l'utilisation du sol prévu dans le zonage UFi. Par ailleurs, si le bâtiment de la centrale thermique EDF ne présente pas d'intérêt particulier, selon l'annexe 7 Patrimoine Remarquable, « les cheminées auxquelles elles se raccordent constituent par leur hauteur (120 m) et leur emplacement un repère urbain important marquant le paysage et rappelant l'importance des installations de production d'électricité dans l'histoire de la ville ». Du fait de cette protection, il n'apparaît pas possible de démolir les deux cheminées (article UF-10). Nous souhaitons alerter sur les risques importants que représente le maintien de cheminées hors d'usage pour la sécurité des ouvrages et des personnes à proximité. En effet, des expertises préalables ont pu mettre en évidence une accélération des fissurations, et un phénomène de carbonatation des bétons qui dépassifie les armatures (possible cancer du béton) provoquant la chute d'éléments pouvant impacter la sécurité des personnes. EDF estime que ces cheminées ne sont pas réparables en l'état et que même de gros travaux très coûteux (plus de dix millions d'euros) ne pourraient que diminuer le risque sans l'écartier. Sans compter qu'en raison de leur proximité avec les bâtiments usines et de leur très grande hauteur, elles menacent les opérations de déconstruction de ces bâtiments, abattus à l'explosif, qui impacteront la zone sur laquelle sont les cheminées. Il s'avère donc impossible de déconstruire les bâtiments usines si les cheminées sont encore présentes.</p> <p>EDF demande que l'utilisation du sol et les activités autorisées dans la zone UFi soient compatibles avec les opérations de démantèlement telles que prévues par EDF au titre de la législation sur les ICPE. EDF demande également que les cheminées soient sorties de l'inventaire du Patrimoine Remarquable, en annexe du règlement, afin de permettre leur démolition intégrale.</p> <p>2. Créer un nouvel accès au site de production électrique et énergétique d'EDF à partir du quai Jules Guesde à la place de l'emplacement réservé C100 afin de maintenir la vocation industrielle de son site.</p> <p>Dans le projet arrêté du PLU, sont prévus des emplacements réservés pour voirie, et notamment l'élargissement du quai Jules Guesde (sud) (confer plan C100). La centrale EDF, mise en post-exploitation depuis 2015, a commencé sa phase de démantèlement. Dans le cadre actuel du démantèlement, EDF demande la possibilité d'accéder à ses installations par le quai Jules Guesde. Par ailleurs, cet accès a vocation à devenir pérenne afin d'assurer au site son caractère industriel de production électrique et énergétique. En effet, la libération du parc à charbon par EDF pour sa reconversion économique ainsi que la création de l'axe Nord-Sud (nouveau cours urbain sur le schéma de l'OAP du secteur des Ardoines) nécessite en contrepartie pour EDF de disposer d'un nouvel accès à l'est de son site suffisamment dimensionné pour permettre aux véhicules d'accéder en toute sécurité aux installations sans rogner davantage sur son foncier. Il est indispensable de créer une voie d'accélération et décélération pour permettre l'accès de camions notamment, sans entraver la fluidité de circulation sur le quai Jules Guesde.</p> <p>Le département du Val de Marne est propriétaire d'une bande de terrain entre le quai Jules Guesde et les terrains EDF mais la commune de Vitry sur Seine bénéficie de cet emplacement réservé.</p> <p>Depuis de nombreuses années, avec la perspective de l'arrêt définitif de la centrale thermique, EDF a mené de nombreux échanges avec la Mairie, l'EPA ORSA, le territoire afin d'envisager le futur de ces terrains. EDF a toujours indiqué souhaiter se porter acquéreur de ces parcelles pour mener à bien un nouveau projet industriel. En conséquence, EDF demande que ce projet de PLU reflète ces échanges et rende possible cette acquisition.</p>			X	

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>La libération des terrains d'EDF pour la création de l'axe Nord Sud fait partie de cette vision d'ensemble partagée.</p> <p>3. Modifier certaines orientations de l'Orientation d'Aménagements et de Programmation du secteur des Ardoines</p> <p>La présentation de l'OAP du secteur des Ardoines figurant dans le rapport de la justification des choix retenus (point 2.4.1 – page 20) interroge EDF quant aux orientations retenues sur deux points :</p> <p>- Au-delà du nouveau cours urbain « Nord-Sud » largement planté qui va scinder les terrains d'EDF en deux parties, certaines orientations annoncées devraient être plus ouvertes notamment s'agissant de l'implantation d'un nouveau moyen de production verte qui correspondrait à un cycle combiné gaz. Nous vous prions de noter que le type de moyen de production d'électricité qui pourrait être développé sur le site de Vitry après démantèlement des installations dépendra du contexte énergétique, des évolutions technologiques et des contraintes réglementaires qui s'imposeront à EDF à cet horizon de temps. En conséquence, EDF souhaite que l'OAP du secteur des Ardoines soit corrigée quant à sa mention d'un site de production verte. Il conviendrait de mettre uniquement « site de production d'électricité ». Par ailleurs, comme rappelé au point 2, le maintien de voies d'accès suffisamment dimensionnées est essentiel pour maintenir la vocation industrielle du site, de même que le site devra pouvoir s'étendre sur une vingtaine d'hectares pour installer un nouveau moyen de production ;</p> <p>- Sur la création du Parc des Berges au sud, en-dessous des deux turbines à combustion exploitées par EDF, il faudra prendre garde aux dimensionnements du parc pour respecter les distances de sécurité du fait de la proximité de cette installation classée.</p> <p>Enfin, d'une manière plus générale, il est fait état dans les divers documents du rapport de présentation de la friche d'EDF. EDF souhaite que le terme « friche » soit remplacé par le nom « terrains » ou « parcelles d'EDF ». Aucun terrain d'EDF n'est laissé à l'abandon justifiant ainsi le terme de friche. Par ailleurs, ces terrains riches de biodiversité ne sont pas identifiés dans les documents. Par supposition EDF pense que ces terrains correspondent au futur Parc des Berges identifié dans l'OAP du secteur des Ardoines mais il aurait été utile de les localiser précisément.</p>				
Courriel 17	<p>Le 17 octobre 2019 un anonyme</p> <p>STOP au bétonnage trop c'est trop surtout avec 40% de logements sociaux dans chaque construction !!! C'est irresponsable !!</p>				X
Courriel 18	<p>Le 17 octobre 2019 un anonyme</p> <p>1-Déplacer le centre pétrolier de la zone industrielle ARDOINES qui présente un grave danger pour la population de plus nouvelle gare à proximité ça craint 2- Respecter les hauteurs des bâtiments voir sur RD5 trop de bétonnage , espaces verts invisibles 3- Sécurité route , voire dans quel état sont nos routes, des trous, vagues,etc.... 4- Plus de commerces actuellement trop de bric à brac depuis des décennies. 5- Développer le commerce BIO avec les producteurs du 94 et circuits courts 6- Faire respecter la tranquillité des habitants dans les quartiers, trop de rassemblements et de divagation en tous genres cela nuit pour l'installation de commerces, entreprises, ou profession libérale. 7- Démolir les bâtisses qui en peuvent pas être réhabilitées et créer des espaces verts. 8- Primordiale avoir un commissariat qui réponds aux attentes de la population avec des moyens et du matériel 9- Avoir un espace Populaire Salle des Fêtes accessible à tous. 10- Plantation d'arbres la ville en manque cruellement, plan climat, Canicule ils ont un enjeu majeur 11-Un bureau de poste accueillant sur le 8 mai 1945 voir dans quel état extérieur très sale à proximité du nouveau centre nautique. 12- Stationnement manquant en cause trop d'habitation et sur AMPERE parking fermé ce qui génère des ventouses et intrusions sur les groupes d'habitations du secteur- OPH- VALOPHIS-HABITAT. Interdire le stationnement des camions sur la rue du 10 juillet 1940 13- Recomposer le fonctionnement du marché sur le mail du 8 mai 1945 et trouver une solution pour le stationnement les jours de marchés. (mardi, jeudi et dimanche) ou le déplacer aux Ardoines- Plus grand, plus spacieux, nouveaux commerçants. 14- Eclairage public pourquoi ne pas adopter le solaire à certains endroits du quartier.</p>	X		X	X
Courriel 19	<p>Le 17 octobre 2019 un anonyme</p> <p>De nombreuses constructions sur Vitry sur seine se sont essentiellement concentrées sur Vitry Sud. Au Moulin Vert, les habitants se sentent un peu délaissé car il n'y a aucun programme de proposer depuis de nombreuses</p>				X

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	années. Sur la place de Jean de la Fontaine, de nombreux pavillons sont murés. Pourrait-il y avoir une opportunité de projet immobilier à cet endroit ou à proximité à court terme ? Nous (car nous sommes nombreux) souhaiterions qu'il y ait des projets de construction d'appartement sur le Moulin Vert (hors HLM) car nous sommes attachés à ce quartier et nous espérons que Monsieur Le Maire ainsi que son équipe se mobiliseront afin que nous soyons entendus				
Courriel 20	<p>Le 18 octobre 2019 M. WARE Sylvain</p> <p>Parcelle Metro France: Le propriétaire alerte le commissaire enquêteur sur la nécessité de laisser suffisamment de souplesse et de marges d'évolutions dans les adaptations urbaines afin de permettre à l'activité commerciale en place de Metro France (utilisateur) de se restructurer et de se moderniser tant pour ce qui est des surfaces de vente que des stationnements ou des aires de livraison, notamment par le passage en UFc en zonage UB. Cette modernisation du site sera effectuée dans une optique d'amélioration des usages, d'évolution de l'entrepôt Metro France vers les dernières réalisations effectuées par le Groupe en Ile-de-France, ceci dans une optique d'ergonomie mais également de développement de l'emploi sur site.</p>	X	X		
Courriel 21	<p>Le 18 octobre 2019 Mme OLIER Françoise</p> <p>Document joint pour argumenter une rencontre avec le commissaire enquêteur. :</p> <p>Lettre non signée sans mention de l'expéditeur 1 page 17 personnes signataires avec adresse 1 page Note de synthèse de contestation du projet de construction d'un atelier et d'espace de stockage 3 pages</p>				X
Courriel 22	<p>Le 18 octobre 2019 M. AFFLATET</p> <p>Voici en pièce jointe mes remarques et suggestions concernant le projet de PLU 2020 de Vitry . Je me tiens à votre disposition pour commenter et argumenter mon document.</p> <p>La ville souffre de plusieurs déséquilibres</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le manque d'emplois Actuellement seulement 25 000 sont offerts alors qu'il faudrait pour obtenir un ratio social/économique offrir 35 à 38 000 emplois. Alors que le taux légal pour les logements sociaux est de 25%, le projet s'obstine à maintenir ce taux à Vitry 0à 40%, ce qui accentue les déséquilibres aussi bien pour le budget de la ville que pour l'offre commerciale et ne favorise pas l'installation de nouvelles familles d'un panel plus large pour favoriser une véritable mixité. - Les trames vertes Dans le projet de PADD(page 24), un plan de cheminement nous est présenté pour l'ensemble de la ville auquel nous pouvons adhérer. Or dans l'application, nous prendront par exemple la trame qui descend du parc départemental des Lilas en direction de la gare RER par la rue Watteau. Au carrefour de la rue Watteau des permis de construire ont été délivrés pour des bâtiments de grande hauteur qui interdisent l'élargissement des rues Watteau et Anselme Rondenay permettant le développement d'une véritable trame verte. Le projet de PLU qui nous est proposé amène à plusieurs remarques <p>Zone de projet UP</p> <p>Sur le plan général, le projet exclut plusieurs zones de son étude, principalement des zones d'activité qui seraient « pourvoyeurs d'emplois » si elles étaient réaménagées à l'exemple des villes voisines.(Créteil, Alfortville) Port à l'Anglais entre gare centrale et la Seine Entrée de ville en bordure de Seine à la limite d'Ivry Entrée Nord le long de la D5 Entrée Sud le long de l'A86 Entrée Ouest au moulin vert</p> <p>Zone Habitation UC</p>	X		X	X

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>Dans ces zones, le taux de pleine terre a été relevé de 40 à 50%. On peut y adhérer, afin de préserver et d'augmenter les zones végétalisées et de lutter contre les îlots de chaleur. Cependant ce taux peut se justifier s'il ne se cumulait pas avec d'autres contraintes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction de construire au-delà de 20 m à partir de la rue. Cette contrainte pourrait se limiter à des terrains d'une surface inférieure à 800/ 1 000 m². Limitation de la hauteur à 10 m soit R+1 alors que dans certains quartiers les hauteurs sont de R+2 et 12 m ? Ce qui permet de construire 1 à 3 logements répondant à la recherche de densification en région parisienne, sans casser les équilibres environnementaux. - Obligation de conserver un logement de 60 m² en cas de division d'un pavillon en appartement sous prétexte de lutter contre le logement insalubre. Il serait plus judicieux de limiter une surface minimum de chaque appartement (ex studio 20m² mini, T2 30 m², ...) et surtout de contrôler les constructions et autres divisions qui se font sans permis de construire et ne respectant aucune règle. <p>Zone d'habitation UD</p> <p>Dans cette zone le taux d pleine terre est passé à 20%. Proportionnellement ce taux est en contradiction avec les taux des zones UC car les zones UD accueillent beaucoup plus d'habitants au km². Ce faible pourcentage aggrave le ratio espaces verts : nombre d'habitant dans les zones UD.</p> <p>D'autre part l'application d'un taux inférieur est contradictoire avec les arguments développés pour maintenir et augmenter les surfaces vertes et lutter contre les zones à effets de serre.</p> <p>En conclusion retenir le même taux pleine terre pour les zones UC et UD aurait certainement du sens</p> <p>Autres remarques</p> <p>La révision du PLU ouvre pour le maire d'un droit de «sursoir à statuer »</p> <p>Nous avons observé que ce droit n'a pas été utilisé dans cette période. De plus, nous avons pu observer une certaine précipitation dans la délivrance de permis et nous citerons deux exemples</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angle rue du progrès : rue Malleret Joinville, ou un permis de construire d'un immeuble en zone UC à la limite de la zone UD sans respecter les règles et dénaturant l'aspect de la rue pavillonnaire. - Rue Edouard Tremblay : délivrance d'un permis de construction d'un bâtiment de 65 logements à la place de 3 pavillons, en ne respectant aucune règle correspond à la zone UC, 				
Courriel 23	<p>Le 18 octobre 2019 M. POMMELET Jean Marc</p> <p>La révision du PLU de la commune de VITRY SUR SEINE prévoit pour ma parcelle située au 33 Bis rue Verte et celle de mes voisins situés au 33 rue Verte le reclassement en zone UC c'est-à-dire en "Zone résidentielle à dominante pavillonnaire". Ceci me convient parfaitement.</p>	X			
Courriel 24	<p>Le 18 octobre 2019 M. PERONE Steve</p> <p>Le plan cadastral est joint</p> <p>Je vous adresse l'observation suivante, le changement de la taille d'accès d'un terrain qui être constructible qui passe de 3,5M à 4M rend de facto mon terrain complètement non constructible. Il s'agit de la parcelle AR 138 sise au 11 rue Lecocq.</p> <p>En effet, j'ai un accès de 3,5m (voir cadastre en PJ).</p> <p>Pourriez-vous tenir compte des cas antérieurs à l'adoption de cette modification s'il vous plaît.</p>	X			
Courriel 25	<p>Le 18 octobre 2019 Collectif BERLIOZ</p> <p>Différents points méritent d'être abordés.</p> <p>1-La consultation des documents a été insuffisante</p> <p>Le projet de PLU n'était pas disponible pour une consultation libre sur internet avant le 16 septembre et la mise en ligne du registre dématérialisé. A l'heure d'internet et de la simplicité de la mise en ligne des documents pourquoi ne pas permettre une consultation simple pour un véritable débat ?</p> <p>Certes il s'agit là d'une délibération, mais comment débattre sans avoir tous les éléments en amont ?</p> <p>Comment permettre un débat lorsque nous n'avons que des informations rapides que nous découvrons en l'espace de deux heures sur un écran lors des présentations aux réunions publiques et qui ne laissent pas le temps de comprendre l'impact pour chacun et de préparer des arguments pour y répondre.</p>	X			X

Observation Courriel	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Courrier		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>La consultation dans sa forme actuelle n'a pas été satisfaisante et vise semble-t-il à faire passer en force des mesures inadaptées.</p> <p>Une demande auprès de Monsieur le Maire avait déjà été faite en date du 15 mars 2019 pour que les documents soient mis en ligne sur le site de la mairie. Cette demande est restée sans réponse.</p> <p>2-La densification</p> <p>Le SDRIF révisé en 2013 jusqu'à 2030 indique plusieurs enjeux, notamment une densification près des gares, ce afin d'éviter l'étalement en grande banlieue, de concentrer l'emploi et les habitants près des gares qui existent et qui vont être créés avec une volonté de créer de nouveaux quartiers mixtes.</p> <p>Le projet de modification du PLU prévoit de limiter la constructibilité à proximité des métros Villejuif Paul Vaillant Couturier et Villejuif Louis Aragon. Certes ce n'est pas un PLU inter communal, mais on ne peut pas méconnaître des métros qui existent depuis 1985.</p> <p>Concernant le secteur du Coteau et plus spécifiquement « le quartier des musiciens », il est envisagé d'interdire toute construction au-delà de 20m à partir de la rue alors que le quartier est situé en moyenne entre 5 et 10 minutes du métro. Doit-on considérer que les deux métros se trouvant à Villejuif, ne doivent pas être pris en compte dans le nouveau PLU car ils ne sont pas dans la commune de Vitry sur Seine ? Ces stations font d'ores et déjà partie du cadre de vie des Vitryots de ce quartier qui est, de plus, prisé du fait de sa proximité des transports en commun.</p> <p>Pour exemple, la COMMUNE est propriétaire des parcelles n°AO102 et AO104 (rue Berlioz). Sur ce secteur, à proximité du métro Villejuif Paul Vaillant Couturier, il est prévu de limiter les hauteurs à 10m, de baisser l'emprise au sol à 40%, d'augmenter l'obligation de respecter les jardins et on oblige à un recul par rapport à la rue.</p> <p>Les différentes règles cumulées (alignement, retrait, hauteur maximale des bâtiments R+1+combles, interdiction de construire au-delà de 20m à partir de la route ...) rendent un terrain de plus de 1000m2 presque inconstructible vu la largeur du terrain où seule une petite maison pourra y être construite !</p> <p>Aujourd'hui, il est possible d'aller jusqu'à 16m de hauteur ; demain seule une hauteur de 10m (R+1+combles) sera autorisée et il sera impossible de construire en second rang.</p> <p>La préservation du cadre pavillonnaire est déjà largement respectée avec des habitations à dimension humaine limitées à R+2. Pour preuve, les constructions opérées par la commune ses dernières années qui sont tout à fait intégrées dans le paysage du quartier (rue du Génie et rue Berlioz). Ces constructions vont au-delà de la borne des 20 m à partir de la route que le nouveau PLU souhaite imposer.</p> <p>La commune est propriétaire de nombreux terrains dans ce quartier ; pour certains depuis plus de 30 ans. Il n'y a aucune visibilité sur les projets de la commune sur ce secteur.</p> <p>Ce manque de transparence sur les projets et l'interdiction faite aux propriétaires de construire au-delà des 20m à proximité des transports en commun où la demande est si forte est incompréhensible.</p> <p>Pourquoi sur-densifier certaines zones aux abords de la RD305 qui pourtant ne connaissent uniquement des réseaux de bus et ne pas permettre de construire à proximité des métros déjà existants ? Ne pensez-vous pas qu'il y a un compromis à trouver entre des barres interminables de logements sociaux du centre-ville et des quartiers exclusivement pavillonnaires où on se croirait à la campagne à quelques minutes de métros existants avec une demande aussi importante de logements ?!</p> <p>La commune justifie cette impossibilité de densifier par un manque d'infrastructures scolaires. Cela est erroné, puisque le projet de PLU prévoit déjà d'utiliser le terrain situé rue des Cléveaux pour étendre le complexe scolaire Cachin existant (qui jouxte les écoles maternelles, primaire et le collège). La capacité d'accueil ne sera pas la difficulté puisque le terrain sera dédié à un équipement public pour les besoins de l'école.</p> <p>Comment expliquer que le secteur ne pourra être constructible que sur les 20 premiers mètres ???</p> <p>Comment expliquer face à une pénurie de logement que des propriétaires qui possèdent des terrains en longueur de plus de 1000m2 seront cantonnés à la construction d'une petite maison familiale.</p> <p>Évidemment il ne faut pas « tout bétonner », le quartier doit rester un havre de paix, mais une densification plus importante avec des hauteurs limitées à minima à R+2 et une possibilité de construire sur les terrains qui sont en profondeur doit être maintenu et ne doit pas être restreint.</p> <p>En conclusion nous vous demandons de tenir compte de notre situation, à proximité immédiate du métro de Villejuif et de ne pas limiter la constructibilité de nos terrains sur le secteur du coteau.</p> <p>Nous souhaiterions conserver la constructibilité actuelle qui était très satisfaisante.</p>				
Courriel 26	<p>Le 18 octobre 2019 Collectif BERLIOZ</p> <p>Je vous témoigne mon profond désaccord concernant le PLU prévu sur le secteur du Coteau limitant la constructibilité. C'est une aberration de vouloir empêcher les particuliers de construire sur leur terrain au-delà de 20m à partir de la rue avec des hauteurs abaissées alors que le secteur est à moins de 1000m du métro.</p> <p>En outre, dès que le Scot sera publié, le PLU ne sera pas compatible avec lui dans la mesure où il méconnaîtra</p>	X			X

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>la politique du SCoT (et du sdrif) de renforcer la constructibilité autour des gares. Je vous invite à consulter le document « d'Élaboration du schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris, Porter à connaissance de l'État juin 2017 (page 17). En espace urbanisé du territoire métropolitain (...) le schéma précise que « les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé [...] ».</p> <ul style="list-style-type: none"> • À l'horizon 2030, à l'échelle communale, « les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ». Les communes ayant une densité des espaces d'habitat supérieure à 220 logements/hectare ne sont pas soumises à ces seuils de 10 % et 15 %, mais doivent tout de même participer à l'effort de densification. • • Dans les communes comprenant des quartiers situés dans un rayon de l'ordre de 1 000 m autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou dans un rayon de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre (tramway, bus à haut niveau de service) cette urbanisation doit être renforcée. Le schéma directeur précise que les documents d'urbanisme locaux doivent alors permettre, à l'horizon 2030 et à l'échelle communale, une « augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ». • Le SDRIF repère également des « secteurs à fort potentiel de densification ». « Il s'agit de zones comprenant des emprises mutables importantes ou disposant d'un fort potentiel de valorisation ». Ce potentiel de mutation majeur ne doit pas être compromis. Ces secteurs doivent « être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain... » et « contribuer de façon significative à l'augmentation et à la diversification de l'offre de logement ». L'ensemble des dispositions relatives à l'intensification urbaine de la zone urbanisée doit bien évidemment être analysé au regard de la situation locale. <p>Pour rappel : Les articles L.131-1 à L.131-3 du Code de l'urbanisme précisent les lois, plans et schémas régionaux que le SCoT doit prendre en considération, dans un rapport de compatibilité ou de simple prise en compte. Y figurent également les documents inférieurs pour lesquels le SCoT est le document de référence Des rapports hiérarchiques existent entre les différentes normes encadrant le droit de l'urbanisme et s'appliquent aux documents d'urbanisme tels que PLU et SCoT. Le droit positif précise ces notions.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La compatibilité d'un document avec une norme supérieure requiert dudit document qu'il « ne fasse pas obstacle » par ses dispositions à l'application du document supérieur ou qu'il « ne lui soit pas manifestement contraire » (cf. Conseil d'État, 12 décembre 2012, n° 353496). • La prise en compte (...) implique que le document inférieur n'ignore pas les objectifs généraux de la norme supérieure. <p>Je vous demande donc de ne pas durcir les règles sur ce secteur. Et de garder la possibilité de construire en second rang au-delà des 20m prévus avec une constructibilité au moins à R+2 comme c'est le cas aujourd'hui.</p>				
Courriel 27	<p>Le 18 octobre 2019 Collectif BERLIOZ</p> <p>Sur la carte des destinations générales des différents parties du territoire SDRIF https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorage/SavoirFaire/NosTravaux/planification/sdrif/CDGT_HD.pdf, la commune de Vitry sur Seine est située en « secteur jaune », c'est un secteur où il faut concentrer l'urbanisation autour des gares, « secteur à fort potentiel de densification ».</p> <p>Aussi, l'argument des agents de la commune de Vitry sur Seine consistant à expliquer lors des réunions publiques que certains secteurs, notamment le secteur du coteau situé à proximité immédiate de la station de métro Villejuif Paul Vaillant Couturier seraient moins densifiés et que cela serait compensé ailleurs ne vaut pas car c'est TOUT le territoire du sud est de Paris qui doit être densifié. Sans parler du métro Villejuif Louis Aragon très proche également du quartier du coteau avec les projets de tram et de métro en cours de réalisation dans le cadre du Grand Paris.</p> <p>Aujourd'hui, le SDRIF s'impose au PLU dans un rapport de comptabilité mais comme le révèle la jurisprudence du Conseil d'Etat, même dans le cas d'un rapport de comptabilité, la marge d'appréciation des auteurs du PLU se trouve réduite lorsque les prescriptions du document avec lequel le PLU doit être compatible sont précises et comminatoires.</p> <p>En l'espèce, le SDRIF classe l'ensemble du territoire de Vitry sur Seine en espace dit « quartier à densifier à proximité d'une gare » et pour certains espaces de cette ville en « secteur à fort potentiel de densification ». Ce dernier zonage impose d'augmenter plus encore la constructibilité que le zonage « quartier à densifier à proximité d'une gare ». Dans de telles conditions, le projet de PLU de Vitry sur Seine en son état actuel ne respecte pas le SDRIF ni les objectifs de densification urbaine descendues par le législateur depuis la loi SRU du 13 décembre 2000 complétée par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 ou encore la loi ALUR du 24 mars 2014.</p>		X		X

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>Toutes ces lois ont en commun de chercher à économiser l'environnement et à rentabiliser les établissements publics existants en densifiant les zones urbaines déjà existantes et tout particulièrement autour des gares. Le SDRIF actuellement en vigueur a traduit ces exigences législatives. Le projet de PLU de Vitry sur Seine est illégal s'il les ignore. Tout particulièrement dans le quartier du coteau ou « quartier des musiciens » qui se trouve à proximité immédiate du métro.</p> <p>Qui plus est, si ce projet de PLU venait à être adopté, il serait très rapidement illégal car le futur SCOT du grand Orly Seine Bièvre devra respecter, sous contrôle du préfet et du juge, les obligations législatives de densification urbaine autour des gares énoncées dans le Code de l'urbanisme.</p> <p>Dans de telles conditions, alors même que je suis une habitante de Vitry sur Seine, soucieuse de ma tranquillité et de mon cadre de vie, je conteste les choix du projet du PLU qui ignorent dans ce quartier du coteau, les exigences de densification urbaine.</p> <p>Ce refus de tenir compte des besoins de logements en Ile de France est tout autant illégal qu'inopportun. Dans ce quartier, il y a des terrains de plus de 1000m2 qui ont une constructibilité très réduite. Alors qu'ils pouvaient accueillir des programmes de logements plus ambitieux, ils doivent se limiter à des habitations familiales très limitées.</p> <p>Nous vous demandons donc de ne pas modifier la constructibilité dans le prochain PLU sur le secteur du quartier du coteau à proximité du métro Paul Vaillant Couturier et plus particulièrement dans les rues du Génie, Berlioz, et les rues adjacentes.</p>				
Courriel 28	<p>Le 18 octobre 2019 Collectif BERLIOZ</p> <p>Certaines zones classées en zone UC nécessiteraient d'être plus densifiées, notamment sur le secteur du coteau qui se trouve si proche du métro Villejuif Paul vaillant couturier.</p> <p>Le nouveau PLU ne permet pas aux propriétaires de construire au-delà de petites maisons familiales alors qu'il existe de très grandes parcelles dans les rues Berlioz et du Génie.</p> <p>Pourquoi empêcher de construire de petits immeubles à dimension humaine comme c'est le cas aujourd'hui à R+2 avec la possibilité de construire en second rang.</p> <p>Le PLU va à l'encontre du SCOT quand il sera publié et du SDRIF.</p> <p>Aujourd'hui, on ne peut pas être égoïste et se dire que sur un terrain de 1000m2 on ne peut faire qu'une toute petite maison alors qu'il y a une pénurie de logements et que nous sommes si proche du métro.</p> <p>Il y a une forte demande de logements, il ne faut pas se contenter de terrains à peine utilisés.</p> <p>Ainsi, nous vous demandons le maintien de la même constructibilité sur la zone UC à proximité du métro de Villejuif. La constructibilité actuelle permet de construire des habitations à dimension humaine (petits immeubles ou maisons individuelles) et de conserver le caractère pavillonnaire qu'il a toujours eu.</p> <p>Cette constructibilité ne doit pas être diminuée.</p>		X		X
Courriel 29	<p>Le 18 octobre 2019 un anonyme</p> <p>sur différents points le "nouveau PLU" ne me semble pas prendre en compte et corriger nombre "d'erreurs du précédent conduisant à une densification de la ville au détriment de "zones apaisées" et de verdure. il nous paraît nécessaire de préserver un équilibre entre zones pavillonnaires et zones d'activité ainsi que de zones d'immeubles. je note que plusieurs zones UP ont été oubliées telles port à l'Anglais- Gare centre, entrées de ville bordure de seine -lvry, entrée N par la D5, sud A86, entrée ouest moulin vert. ce qui rétablirait une cohérence entre les différents quartiers de la ville . le taux de pleine terre devrait être le même pour les zones UC et UD d'autant que l'implantation d'un immeuble en lieu et place d'un espace vert dans une zone pavillonnaire apporte un nombre conséquent de population, voitures, nuisances, nuisances visuelle (grande hauteur de la construction) dénaturant l'espace initial. n'y a-t-il pas lieu également de mieux contrôler et réglementer les constructions et indivisions faites dans l'existant qui se font d'ailleurs le plus souvent de manière anarchique et sans respect des règles.</p> <p>le plu devrait imposer en terme de construction certaines règles en matière de hauteur limite, surface au sol, emploi des matériaux, couleur des façades et volets afin de créer une harmonie et intégration dans la caractéristique de l'existant ? les règles actuelles en matière d'espace réservé au stationnement ne semblent pas tenir compte de réalité et contribuent à l'effet contraire annoncé, entraînant toujours plus de pollution car ne font que ralentir le flux de circulation au lieu de le fluidifier (av Roger Dhéry, D5, av PVC etc...)</p>	X		X	
Courriel 30	<p>Le 18 octobre 2019 M.OLIER Alexandre</p> <p>Le projet du nouveau PLU, souhaite changer le classement UCI en UCFI, pour la zone comprenant la rue du 18 juin 1940. Ceci permettra de défigurer ce quartier par la construction d'un hangar à engins de chantier. La</p>		X		

Observation Courriel	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Courrier		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	configuration de ce quartier pavillonnaire, avec des petites rues en sens uniques, ne se prête pas au passage de poids lourds. Pollution, insécurité routière, bruit et perte d'ensoleillement, sont à la clé de ce renommage				
Courriel 31	<p>Le 18 octobre 2019 M. DE ANDIA Éric</p> <p>Par la présente nous vous prions de bien vouloir trouver la contribution des entreprises CEETRUS France et AUCHAN RETAIL France.</p> <p>CEETRUS et AUCHAN RETAIL sont co-proprétaires et gestionnaires d'actifs immobiliers commerciaux au sein de la commune de Vitry-sur-Seine (Avenue Youri Gagarine -zone UB du projet du dossier d'arrêt du PLU révisé). Depuis 2 ans, la vision de CEETRUS est d'être acteur global du développement urbain, notamment sur ses sites commerciaux. CEETRUS est également devenu un développeur d'opérations d'aménagement urbain et de projets immobiliers mixtes.</p> <p>La commune de Vitry-sur-Seine et l'Etablissement Public Territorial mettent en œuvre un projet ambitieux de rénovation urbaine dans lequel la transformation de la RD 5 en boulevard urbain est un levier essentiel (aménagement de l'infrastructure du tramway, développement de l'opération de la ZAC Rouget de Lisle, arrivée de la gare du Grand Paris Express...)</p> <p>Cela offre un cadre d'opportunités pour réfléchir aux évolutions et à la modernisation de l'ensemble du tissu sur les rives de la RD 5 et plus particulièrement de notre site commercial. Nous avons ainsi engagé une réflexion de requalification et d'intégration urbaine de cet espace, en lien avec le super marché Auchan et de notre partenaire NODI. Nous souhaitons que ce projet ambitieux opère une transformation du centre commercial en espace urbain, mixte dans ses fonctions et usages, ouverts sur la ville et ses espaces publics, et pérennise la vocation de cette polarité commerciale à être un équipement de quartier, répondant aux besoins des résidents directement à proximité du site, en adéquation avec leur niveau de vie et moyens financiers.</p> <p>La mutation d'un ensemble bâti existant est toujours une opération très complexe. A la lecture des orientations réglementaires du projet de PLU, il nous semble que certaines règles pourraient l'objet d'ajustements sans remettre en cause l'intégrité des objectifs visés et pour favoriser la capacité d'évolution et de requalification du tissu urbain de la zone UB. Vous trouverez ci-après nos propositions.</p> <p>Nous connaissons la complexité de ces projets et nous voulons à travers ce courrier affirmer notre volonté de construire le projet urbain de transformation de notre site commercial en lien étroit avec les techniciens et les élus de la ville et du territoire. Nous sommes à leur entière disposition afin d'échanger plus en détail sur ce sujet, ainsi que sur nos propositions.</p> <p>Propositions d'évolutions réglementaires du PLU</p> <p>Le PADD du projet du PLU porte une vision très cohérente du développement communal. Il établit un ensemble d'orientations stratégiques qui visent un développement équilibré des fonctions urbaines, en s'appuyant sur la valorisation des espaces publics comme véritables lieux d'animation du tissu urbain, en régénérant certains espaces déqualifiés. Il inscrit pleinement la commune dans le développement du cœur métropolitain, tout en respectant ses valeurs urbaines et sociales.</p> <p>Le développement et le renforcement des infrastructures de transports en commun, ainsi que du réseau de continuité de liaisons douces, offre l'opportunité de la transformation et de la requalification d'importants espaces urbains. C'est notamment le cas pour le linéaire de la RD 5 et les tissus urbains sur les rives de cet axe.</p> <p>Nous souscrivons pleinement aux orientations du PLU local.</p> <p>Nous attirons toutefois votre attention sur plusieurs dispositifs réglementaires qui mériteraient d'être complétés ou davantage valorisés, afin de faciliter la régénération urbaine le long de la RD 5, en tenant compte de la complexité de la restructuration du bâti existant.</p> <p>L'objectif de mixité urbaine forte, avec notamment le renforcement d'une trame commerciale de qualité aujourd'hui très fragilisée, indique de donner quelques marges de manœuvres pour tenir compte des particularités de cette fonction.</p> <p>Nous souhaitons avec notre projet nous inscrire dans la zone UB du PLU.</p>	X			

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>Toutefois la particularité de notre programmation, notamment les besoins d'emprise au sol et de hauteur sous-plafond d'un supermarché, combinée à notre volonté d'animer le front de rue sur la RD 5 entre les rues Mario Capra et de la petite Saussaie, nécessite d'apporter quelques adaptations aux caractéristiques de cette zone sur notre périmètre de projet (emprise bâtie + emprise de parking actuelle).</p> <p>Il nous semble en effet que la rédaction actuelle risque d'imposer un urbanisme d'alignement linéaire assez lourd le long de l'avenue alors que nous avons observé que le tissu existant est fait d'un rythme de retrait entre bâti et paysage très intéressant.</p> <p>Nous proposons qu'une légère majoration de constructibilité pour les projets développant du commerce en rez-de-chaussée puisse être inscrite, afin de concourir pleinement à l'animation urbaine souhaitée par le projet de développement communal le long de la RD 5, en adéquation avec les besoins des résidents du quartier. Ceci permettra également d'optimiser l'intégration du projet, que nous coconstruirons avec les acteurs locaux, à son environnement.</p> <p>Nos remarques portant notamment sur le linéaire commercial, d'emprise au sol et de hauteur, nous proposons de modifier les articles 7 et 8 du règlement de la zone UB.</p> <p>Vous trouverez ci-après nos propositions d'aménagement du règlement du PLU (surlignés au jaune dans le texte ci-dessous - en encadré 2 options d'écritures dans la continuité des autres paragraphes), et d'ajout au plan de zonage.</p> <p>Proposition n°1</p> <p>Afin d'inciter au développement commercial le long de la RD 5 et sous réserve que des accès à des étages de logements ou de bureaux soient possibles en rez-de-chaussée sur rue, ainsi que des respirations non bâties, il pourrait être envisagé d'inscrire le linéaire de la RD 5 de notre unité foncière (y compris l'actuel linéaire de galerie commerçante et de parking, futur espace de projet) en « linéaire de commerce, artisanat, et services » sur le plan de zonage.</p> <p>Proposition N°2</p> <p>Toujours dans l'optique de favoriser la pérennité d'une offre commerciale composée notamment d'un supermarché répondant aux besoins du quartier et afin de permettre la réalisation d'une opération immobilières mixtes, le principe de bande de constructibilité par rapport à la rue ne nous semble pas adapté entre les rues Mario Capra et de la Petite Saussaie.</p> <p>Nous souhaitons que le terrain soit considéré comme une seule unité foncière, afin de nous laisser la liberté de positionner au mieux ce super marché en adéquation avec un projet urbain de qualité qui n'est pas encore défini à ce jour et qui est à construire en collaboration étroite avec les services de la ville.</p> <p>Ainsi nous proposons de modifier l'article 7 comme suit.</p> <p>Article UB- 7 : Emprise au sol des constructions</p> <p>(...)</p> <p>UB-7.1 Le long de la RD 5, en mitoyenneté de la RD 5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'intérieur d'une bande de 25 m de profondeur à comptés perpendiculairement depuis l'alignement avec la RD 5, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 70% de cette partie de terrain. • Au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement avec la RD 5 l'emprise maximum des constructions est fixée à 40 % de cette partie de terrain. <p>Concernant l'unité foncière située le long de la RD 5 entre les rues Mario Capra et de la Petite Saussaie : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 80% de cette partie de terrain et ce sur la totalité de la profondeur de l'unité foncière.</p> <p>Proposition n° 3</p> <p>Nous souhaitons avec notre projet nous inscrire dans les principes de hauteur de la zone UB, mais demandons que soit envisagées sur notre site de projet des émergences qui viendront dialoguer ou créer une continuité avec les tissus urbains fais de tours et de barres situés juste à proximité.</p>				

Courrier	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Observation Courriel		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>Dans l'optique de favoriser le développement du commerce et de la réalisation d'opérations immobilières mixtes nous proposons de modifier l'article 8 de la zone UB comme suit.</p> <p>Article UB-8</p> <p>Champ d'application</p> <p>(...)</p> <p>UB-8.1 . Dans la bande de 25 M de profondeur comptés perpendiculairement depuis la hauteur maximum des constructions ne pourra excéder la distance la plus courte comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé sans dépasser 25 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut à l'exception de la rue Armangot ou la hauteur ne pourra excéder 12 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut . Au-dessus de 19 m de hauteur de façade, le traitement en comble ou en attique est obligatoire.</p> <p>UB- 8.2. Au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement, la hauteur des constructions est limitée à 16 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut. .Au-dessus de 13 m de hauteur de façade, de traitement en comble ou en attique est obligatoire.</p> <p>Concernant l'unité foncière située le long de la RD 5 entre les rues Mario Capra et de la Petite Saussaie et ce sur la totalité de la profondeur de l'unité foncière : la hauteur maximum des constructions pourra dépasser 25 m uniquement pour des émergences ponctuelles.</p>				
Courriel 32	<p>Le 18 octobre 2019 un anonyme</p> <p>Je trouve inapproprié que la Zone UCi dans le PLU en cours qui se trouve être en centre-ville et zone à dominance pavillonnaire , passe en Zone UCFI dans le Nouveau PLU et qui devient Zone Mixte d'activité économique.</p> <p>Cela va changer tout, Car cette zone est déjà très chargée en passage de voiture, cars d'élèves du centre aérés, on a déjà beaucoup de mal à circuler, et à se garer.</p> <p>Si en plus on laisse s'y installer des entreprises il va y avoir saturation. VIVE LE GRAND PARIS et sa Pollution . Qui peut approuver une chose pareille ?</p> <p>Les entreprises je pensais qu'ils auraient été au contraire démenagées en Zone Industrielle qui serait bien plus normal.</p>		X		
Courriel 33	<p>Le 18 octobre 2019 un anonyme</p> <p>Le stationnement aux abords de la gare Vitry Centre est anarchique et rend la zone dangereuse, notamment au niveau du lycée Jean Macé en face de la gare. Il est indispensable de prévoir des zones de stationnement autour de la gare or cela ne saute pas aux yeux dans le PLU</p>	X			
Courriel 34	<p>Le 18 octobre 2019 un anonyme</p> <p>Pour le collège Josette et Maurice Audin, il est dit minéral, effectivement aucun espace vert prévu ni de zone plantée, où est le végétal annoncé. Dans le PLU, pour les autres espaces scolaires il est prévu du végétal et des zones de loisirs. il n'y a rien de prévu sur la zone du collège Josette et Maurice Audin.</p>	X			
Courriel 35	<p>Le 18 octobre 2019 M. INGLESAKIS Frederic</p> <p>Je souhaite m'opposer au projet de changement de la zone UCI en zone UCFI.</p> <p>en effet cela ne va apporter que des nuisances dans le quartier du parc Joliot Curie et surtout cela a pour finalité de permettre la construction d'un hangar pour une entreprise de démolition avec toutes les nuisances de perte d'ensoleillement ,hangar de 9 mètres de haut, ,bruit,, pollution, ,poids lourds, ,engins de chantier dans une zone pavillonnaire, à cote du parc et des écoles artistiques de Vitry.</p> <p>en vous remerciant de votre écoute</p>		X		
Courriel 36	<p>Le 18 octobre 2019 Mme PRADIER Chantal</p> <p>Je viens d'aller consulter, d'une façon plus que rapide vu la hauteur du dossier et du fait que je n'étais pas informée de cette consultation (et sur internet, et à la Mairie - 4 demi-journées pour un PLU épais).</p> <p>Je n'ai pas le temps de tout regarder en détail, mais il en ressort les constatations suivantes :</p> <p>- VITRY est bétonnée à outrance. On donne des permis de construire à tour de bras et vu les réalisations, on</p>	X			X

Observation Courriel	Date Nom	THEMES			
		1	2	3	4
Courrier		Règlement	Changement de zonage	OAP	Divers
	<p>s'aperçoit qu'elles sont non seulement horribles mais qu'elles vieillissent très, très mal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vous avez autorisé, et allez autoriser, des constructions d'immeubles dans des zones pavillonnaires (dans le secteur de la Clinique des Noriets), ce qui conduit à des nuisances (notamment des voitures stationnées n'importe où, n'importe comment et qui ne sont pas sujets à PV). - Ce nouveau PLU pourrait essayer de reprendre toutes les aberrations du plan précédent, ce qui n'est pas le cas car vous voulez densifier VITRY au maximum (il faut bien trouver l'argent qui ne viendra plus de la taxe d'habitation). Vous ne suivez même pas les constructions pour lesquelles vous avez donné l'autorisation. - Nuisances sonores, par les yeux et par l'odeur au maximum. - Pas de parkings de prévu pour éviter les stationnements sauvages. - VITRY complètement éventrée depuis maintenant pratiquement 2 ans et plus on s'y promène, plus on voit que des travaux vont être faits. - Aucune publicité pour des débats dans les quartiers. <p>Je viens de jeter un œil par Internet ; il faut plusieurs jours pour tout digérer et surtout comprendre car tout le monde n'est pas ingénieur.</p> <p>Pour conclure, je vous fais par de mon appartenance à VITRY depuis le début 1900 par mes familles paternelle et maternelle. J'ai vu VITRY évoluer et prendre, depuis plus de 20 ans, un tour inadmissible par son bétonnage et sa population bas de gamme avec des gangs, de la drogue, des rodéos de voitures et de motos. Et maintenant ce PLU qui va continuer dans cette lignée.</p> <p>Je ne vous félicite pas.</p>				
Courriel 37	<p>Le 18 octobre 2019 Mme PO Na</p> <p>Je viens de me déplacer à la consultation et je trouve regrettable que le commissaire ne soit pas secondé par une personne du Service Urbanisme, pour apporter quelques réponses concrètes.</p> <p>En observant les documents en ligne, il apparaît pour exemple que le secteur "pavillonnaire" Jaurès-Périe est limité à 10 mètres de hauteur alors que nous jouxtons du R + 4 ... Ce qui limite les possibilités d'agrandissement comme de nombreux vitriots ont pu en faire.</p> <p>A contrario, le nouveau secteur Seine-Gare peut atteindre du R + 12. Na serait-il pas judicieux de proposer un compromis ?</p>				X
Total occurrences		23	11	7	22

Observations écrites : 5 ; Courriers : 8 ; Courriels : 37
Total : 40

En enlevant les doublons **le total de contributions est de 35**

Thème n°1 : 23 occurrences ; Thème n°2 : 11 occurrences ; Thème n°3 : 7 occurrences
Thème n°4 : 21 occurrences

ANNEXE 2

le 25 octobre 2019

**PROCES VERBAL DE
SYNTHESE**

des observations recueillies dans le registre papier, sur le registre dématérialisé et des courriers adressés au commissaire enquêteur et sur le registre dématérialisé au cours de l'enquête publique n° E19000088 /77 portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de Vitry-sur-Seine.

REFERENCES:

- code de l'environnement (articles L.123-6 et R.123-18)
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique n° A2019-351 du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 12 juillet 2019.

PIECES JOINTES : (Sous forme de fichiers électroniques)

- Annexe n° 1 : Tableau de dépouillement de l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête.
- Annexe n° 2 : 2^{ème} partie des 4 thèmes retenus par le commissaire enquêteur et 3^{ème} partie avec les différents avis des PPA.

Monsieur le Président,

L'enquête publique citée en objet s'est clôturée le vendredi 18 octobre 2019 à 17h30.

Au cours de cette enquête **5 observations** ont été déposées sur le registre papier ouvert à l'Hôtel de Ville de Vitry-sur-Seine et **8 courriers** destinés au commissaire enquêteur ont été joint à ce registre. Sur le registre dématérialisé mis en place pour cette enquête **37 observations** ont été recueillies dont une grande partie le dernier jour de l'enquête. Sans les doubles comptes, c'est-à-dire en ne comptant qu'une fois les contributions transmises par plusieurs modes, **le nombre total de contributions est de 35.**

Afin de mieux synthétiser les principales problématiques apparues au cours de cette enquête j'ai opéré un dépouillement en 4 thèmes avec certains sous-thèmes. Certaines contributions ne se prêtent pas à ce genre d'analyse et ont été dans le thème 4 - Divers. Les contributions sont référencées avec un numéro correspondant à l'ordre d'inscription ou d'insertion dans le registre dans lequel elles ont été déposées. L'ensemble de ces interventions figure dans le tableau joint sous forme de fichier électronique.

N°	Libellé du thème
1	Le Règlement et son interprétation <ul style="list-style-type: none"> • Règlement de la zone UC : Zone résidentielle à dominante pavillonnaire • Règlement de la zone UCfi : Zone mixte d'activités économiques compatibles avec un voisinage à dominante résidentielle

Page 1 | 2

N°	Libellé du thème
	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement de la zone UD : Zone de grands ensembles et résidence d'habitat collectif • Règlement des zones UP : Zones de projet • Remarques sur certains articles
2	Demande de changement de zonage
3	L'OAP les Ardoines <ul style="list-style-type: none"> • Observation du centre commercial Leclerc • Observations sur le dépôt pétrolier • Observation de l'EDF
4	Divers <ul style="list-style-type: none"> • Remarques générales • La cité Moulin Vert • Réponse à l'avis de la MRAe

Ces thèmes et sous-thèmes figurent dans le fichier électronique joint en annexe II.

Je vous demande donc de m'adresser sous quinzaine, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard de chacun des thèmes exposés.

Vous souhaitant bonne réception de ces documents, veuillez agréer monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Fait à - 94320 - THIAIS - 15 place du Marché
Le 25 octobre 2019 (en 2 exemplaires)

Pour M. le Président de l'EPT
Grand-Orly Seine Bièvre

Le commissaire enquêteur

M. ou Mme

M. Yves LE PAUTREMAT

Pris connaissance le 25 octobre 2019

Remis et commenté le 25 octobre 2019