ville de vitry sur seine

LA DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES
LA DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

adresse :
monsieur le maire
hôtel de ville
94407 vitry-sur-seine cedex
téléphone : 01 46 82 80 00
télécopie : 01 43 91 13 40
pour joindre directement votre correspondant
téléphone : 01.46.82.83.61
télécopie : 01.43.91.13.45
E-Mail : patrick.trinquier@mairie-vitry94.fr
références à rappeler dans tous les cas
PT/HS

VITRY-SUR-SEINE, LE 06 JANVIER 2006

Madame Pascale MAUREL,
Présidente de l'Association
« Bien Vivre sur le Coteau »
10 bis, voie André Messager

94400 VITRY-SUR-SEINE

OBJET :
Réponse au courrier de l'association «*Bien Vivre sur le Coteau*» (BVC) du 21 juin 2005

Madame,

Suite au courrier en date du 21 juin dernier, présentant la synthèse et les propositions de l'association BVC, pour le futur aménagement du quartier du Coteau - Malassis, la Ville a souhaité organiser une rencontre avec les membres de votre association.

Cette réunion s'est tenue le 30 novembre dernier à l'hôtel de ville, en présence des services et de M. Boiteux, Commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique du PLU.

Je vous adresse ainsi les éléments de réflexion en réponse à vos propositions et observations contenues dans votre document, faisant l'objet d'échanges lors de notre réunion.

Votre courrier fait suite à la réunion publique du 13 juin, conviant les habitants des quartiers Coteau - Malassis pour la présentation du projet de PLU. Lors de cette réunion, comme vous le soulignez, en raison du climat difficile provoqué par certains riverains, la Municipalité n'a pu aller jusqu'au bout de l'exposé et n'a pas pu présenter les objectifs du projet d'aménagement proposé pour ce quartier.

Alors qu'on pouvait craindre une rupture de dialogue, je suis rassuré par votre position d'ouverture exprimée dans votre courrier et lors de notre rencontre. Je vous remercie d'avoir accepté cette nouvelle réunion qui a permis de pouvoir reprendre ensemble le fil des discussions. Ainsi en toute transparence, nous avons pu rappeler, à la fois les objectifs poursuivis par la Ville, ainsi que votre position, en m'autorisant à répondre plus sereinement, à l'ensemble des remarques soulignées par votre analyse.

En effet, je tenais à souligner tout l'intérêt que je porte à la continuité et à la poursuite de la concertation, engagée de longue date avec les habitants de ce quartier comme pour tous ceux de la Ville, notamment dans le cadre de la mission qui m'a été confiée par l'équipe municipale, pour l'élaboration de ce projet.

Au cours de notre rencontre, j'ai tenu ainsi à rappeler combien les échanges avec les riverains ont permis de contribuer activement aux études préalables et notamment à la reconnaissance des spécificités de ce quartier et du fort attachement de ses habitants.

Les usagers sont avisés que leur correspondance adressée aux services municipaux est susceptible d'être traitée sur support informatique. Le droit d'accès prévu par la loi du 6/01/78 relative à l'informatique et aux libertés s'exerce par courrier adressé à monsieur le maire

Ainsi, c'est avec la plus grande attention que j'ai pris connaissance du courrier, et de vos propositions. J'ai pris le temps d'analyser ces documents en collaboration avec les services municipaux, eu égard au travail que cela représente.

L'aménagement de la zone NA

Tout d'abord, je tiens à rappeler que les propositions d'aménagement du Coteau ne sont qu'au stade du pré programme et du test de capacité. La planche graphique exposée lors de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme, rend probablement difficile la lecture des schémas pour le public.

Le pré programme est établi sur la base d'environ 210 logements sur les secteurs 1, 1bis et 2. Deux scénarios envisagent les implantations possibles de l'Etablissement Hospitalier pour l'accueil des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). Les schémas rendent compte de la possibilité d'intégrer, sans bouleversement du quartier, les futurs logements sur les terrains libres de la ville, en ménageant une grande partie des terrains pour les cheminements piétons, les jardins publics et privés, confortant ainsi le réseau des sentes qui découperont les îlots de construction.

Rappelons que la trame verte et les sentes font partie d'un ensemble vert connectant tous les quartiers, en ciblant des lieux majeurs, comme le Parc des Lilas, les berges de Seine, ...

Par ailleurs, le projet et le programme pourront intégrer toute activité, notamment les commerces de proximité dont le quartier a bien besoin.

Les études menées par le cabinet Lapalu montrent, dans le respect des orientations travaillées en concertation avec vous, que la totalité de la zone NA a un potentiel de constructibilité d'environ 450 logements comprenant les 210 logements des secteurs 1, 1bis et 2. La totalité de la zone NA couvrant une superficie de 12 ha environ, cela correspond à une densité moyenne de moins de 40 logements à l'hectare, ce qui ne nous apparaît pas exagéré.

Des évolutions de programmation sont attendues, en avançant de manière plus détaillée dans le projet. Par exemple, les études récentes montrent une possibilité de diminution de l'emprise de l'EHPAD, contribuant ainsi à la recherche du meilleur équilibre du programme de constructions et des espaces verts.

Nous pourrions ainsi réfléchir dans ce cadre, à l'adaptation de vos suggestions et propositions qui ont retenu notre attention. Par exemple, la déclinaison des jardins à mettre en œuvre pourrait comporter la thématique paysagère de vergers ou de vignes et jardins « sauvages ».

Le Projet de Cité-Jardins

Les études, auxquelles nous souhaitons continuer à associer les Vitriots et leurs associations, seront poursuivies à travers l'élaboration du cahier des charges qui doit conduire vers l'aménagement d'un projet type *« cité-jardins contemporaine »*, ambition d'un projet novateur répondant, de manière optimale, aux critères de haute qualité environnementale et architecturale.

Ce concept propose une composition d'espaces publics résidentiels, la construction de petits immeubles collectifs, de maisons de ville groupées, intégrés à toute une déclinaison d'espaces verts publics et privés : jardins privatifs, jardins communautaires, jardins familiaux, squares, ... Un paysagiste pourra être associé aux études.

Tous les critères qualitatifs pour ce type d'aménagement sont contenus dans l'étude de l'agence LAPALU et confortés par le PLU.

Ce concept, aujourd'hui ancien, demande toutefois d'être adapté au contexte actuel, au site et aux critères de qualités souhaités.

Par définition, la cité-jardins pourrait constituer la meilleure réponse pour une composition architecturale, urbaine et paysagère d'un programme de logements, activités, équipements, assurant un bon équilibrage des espaces bâtis et non bâtis, en respectant la proportion de 60% minimum pour les espaces libres. La conception d'ensemble doit valoriser une architecture intégrée à la fois au paysage existant, ainsi qu'aux nouveaux espaces publics et privés de qualité, desservis par un réseau de dessertes publiques et privées. Les squares, les jardins privés ou communautaires sont intégrés à la conception d'ensemble.

Ce modèle d'urbanisation peut répondre à la demande de densité maîtrisée, de forte valeur ajoutée en matière architecturale et environnementale. L'adaptation aux nouvelles contraintes de développement durable peut être facilement prise en compte, notamment au travers des critères HQE, Haute qualité Environnementale.

Le traitement qualitatif des espaces publics et la trame verte

Il faut rappeler que la Ville s'engage dans une démarche de projet qualitatif, dont la mise en œuvre devra montrer la valorisation de l'existant et de l'environnement, répondre aux besoins actuels et futurs, prévoir l'entretien, la pérennité et le développement durable des espaces mis à disposition des habitants actuels et futurs.

Aussi, dès l'élaboration du PLU, la Ville s'est préoccupée de la conservation des sentes qui ont été intégrées dans le schéma élargi de Trame Verte, au niveau de l'échelle de son territoire, puis dépassant les limites Communales, des raccordements aux schémas départementaux et régionaux. On peut retrouver ces propositions dans les documents du PLU soumis actuellement à la concertation.

Le projet de réduction massive des emprises d'élargissement des sentes du Coteau (de 8 m au POS à 3,50 m en général au PLU) pour privilégier les modes doux de déplacements a pour effet direct de diminuer de 40 % l'impact sur les propriétés foncières.

Le projet d'aménagement prévoit des squares, des mails et venelles à requalifier ou à créer. A proximité, on peut noter l'offre de nouveaux squares à créer, comme par exemple dans la ZAC Concorde Stalingrad, où plusieurs espaces publics seront aménagés, facilement accessibles depuis le Coteau, ou bien sur le site du groupe scolaire Marcel Cachin / collège Jean Perrin, terrain dit *des Cléveaux* pour un futur aménagement public.

Je vous propose de reprendre ce travail de réflexion courant 2006, qui pourrait être appuyé par une équipe de paysagistes. La réflexion sur la création de nouveaux espaces verts (jardins « sauvages », jardins familiaux, prairies de jeux, etc.,...) intègrerait naturellement les propriétés foncières de la Ville non concernées par les projets de constructions des secteurs 1, 1bis et 2 de la zone NA.

La proximité du Parc des Lilas, espace vert de 100 ha environ, en cours d'aménagement par le Conseil Général, sera renforcée par un système de dessertes douces et de meilleure visibilité.

Ainsi, le projet d'aménagement prévoit des aménagements de voiries, réseaux, sentes, trottoirs et stationnements, sans réinventer un nouveau système de desserte, mais en prenant en compte l'exemplarité, la spécificité et la qualité du fonctionnement du quartier, tout en en prévoyant une meilleure diffusion du trafic.

Il est rappelé qu'aucune voie traversante nouvelle, de lien direct entre la RN 7 et la RN 305 ne sera créée, je m'y engage personnellement.

Pour tout projet de modification de voirie, une concertation avec l'ensemble des riverains sera organisée préalablement selon la méthode éprouvée par la municipalité sur l'ensemble du territoire communal

Sur la question du prolongement de la rue Beethoven : cette voie est hors du périmètre d'aménagement, et qu'à ce titre, il ne constitue pas un préalable à l'urbanisation des secteurs 1 & 2 du Coteau. Un phasage d'aménagement progressif des voies sera étudié pour un meilleur fonctionnement global.

Comme pour tout projet de voirie, je le répète à nouveau, cela fera l'objet d'une concertation préalable avec les riverains. L'équipe municipale de Vitry-sur-Seine n'a pas coutume de passer ses projets « en force », notre méthode étant la concertation.

Par ailleurs, une réflexion est engagée pour l'adaptation et la facilitation d'accès aux transports en commun existants et en projet, tel que le futur tramway de la RN7.

Propositions des nouvelles règles dans le PLU

Enfin, j'ai entendu vos objections concernant les risques de densification conséquentes aux nouvelles règles envisagées, notamment la nouvelle valeur du COS et les épannelages portés respectivement à 0.8 et R+3.

Comme j'ai eu l'occasion de le souligner, il s'agit de propositions portées au projet de PLU et du futur aménagement, qui au terme de l'enquête publique et au regard de l'ensemble des remarques pourront évoluer dans la version finale du PLU qui sera discutée au sein de l'équipe municipale et soumise au vote du Conseil.

Comme vous pouvez le constater, la Municipalité prend à cœur la redynamisation et la valorisation de ce territoire particulier, tout en préservant et en valorisant son identité spécifique qui constitue un atout fort de Vitry-sur-Seine. J'espère que nos échanges vous rassureront sur ce point.

Les services et moi-même restons à votre écoute, dans le cadre de prochaines rencontres, toujours animées par la volonté de vous écouter afin de réussir ensemble ce projet d'aménagement nécessaire.

L'urbanisme est à la fois une affaire de projets et de bon sens, je pense que nous n'en manquons pas, ni les uns, ni les autres.

Je vous prie d'agréer, chère Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire de Vitry-sur-Seine,
Pour le Maire, l'Adjoint,

M. LEPRETRE