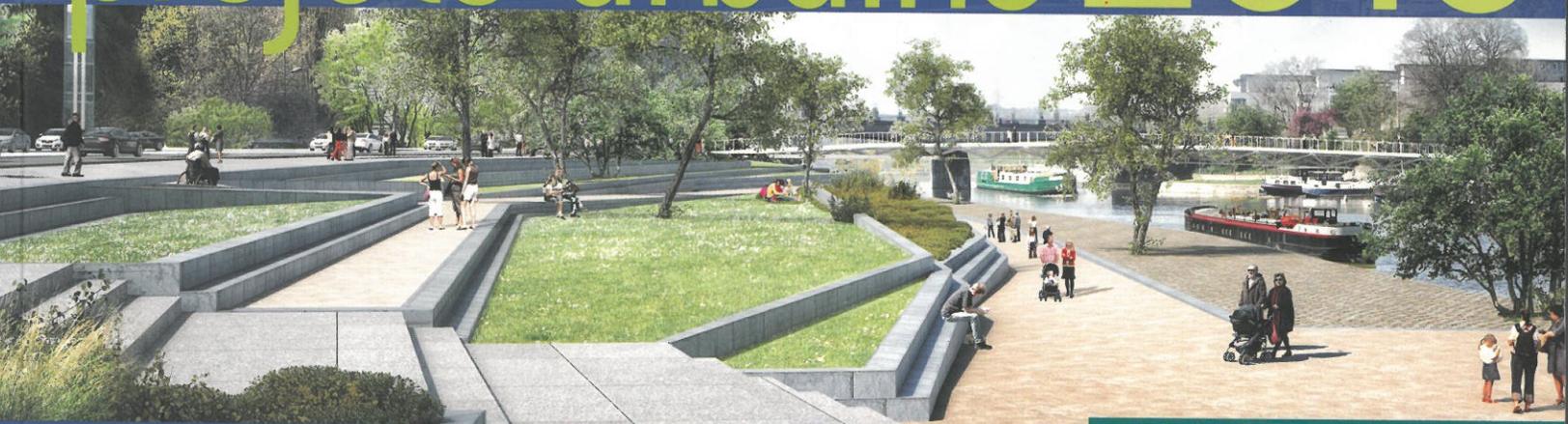


NOVEMBRE 2013 • 200 €

le guide des projets urbains 2013



65 PROJETS

Zac Seine Gare Vitry, une ville mixte en bord de Seine

Dans la partie nord du projet des Ardoines (300 ha, à 3 km de Paris), la ZAC Seine Gare Vitry (37 ha) crée un quartier mixte connecté au reste de la ville. Le projet conforte la vocation économique du secteur, l'ouvre sur la ville et la Seine, en le dotant d'une nouvelle qualité urbaine et en développant sa mixité par une offre résidentielle renforcée. La programmation comprendra une part importante de logements et de programmes économiques (activités, bureaux), accompagnée de commerces et d'équipements publics. Le projet est élaboré autour de quatre grands objectifs : la maîtrise

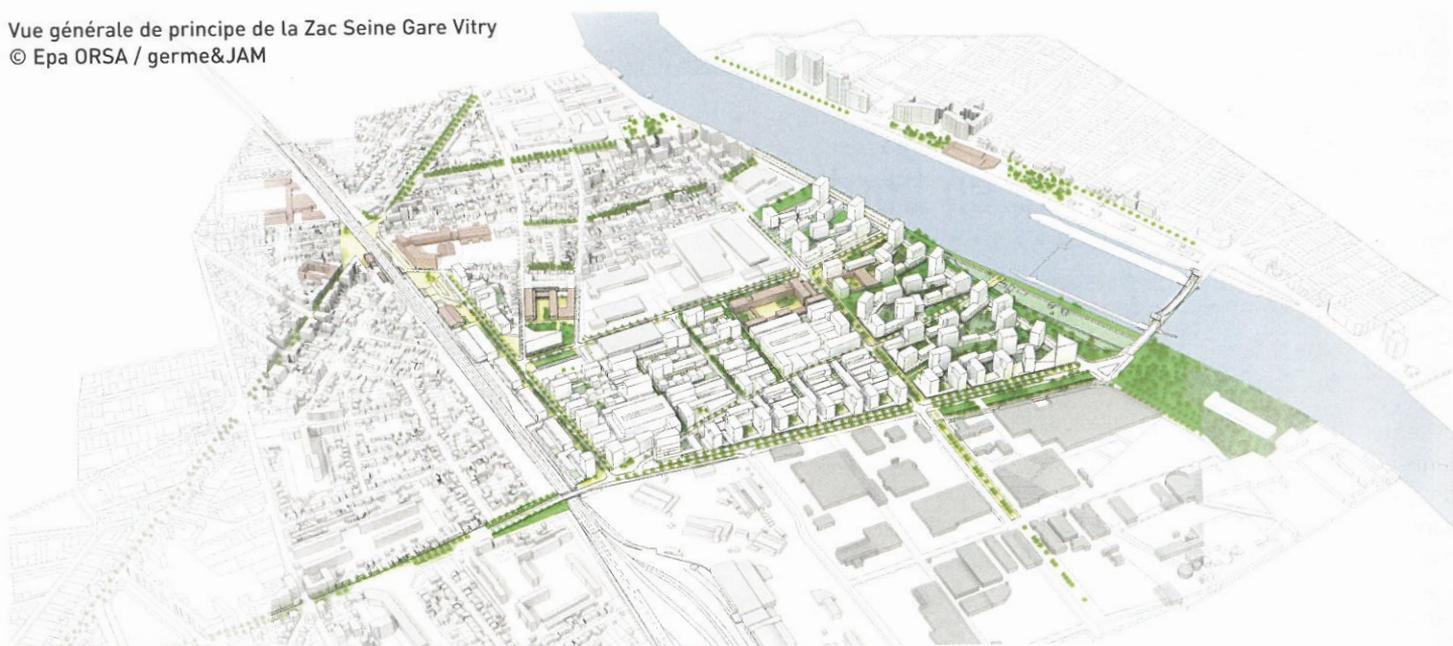
de l'évolution du tissu urbain, en assurant l'équilibre entre habitat diversifié activités économiques, services et équipements ; la diversification des emplois tout en préservant une part importante d'activités liées à la production industrielle ; l'amélioration de la desserte du quartier, par les transports en commun et les modes doux de déplacement ; la protection des espaces naturels et des patrimoines de qualité, nécessaires à l'équilibre de la région, avec, notamment, la mise en valeur des berges de Seine.

Vue aérienne de la Zac, entre Seine et faisceau ferré

Le prolongement d'un quartier faubourien ancré dans la dynamique du Grand Paris et rattaché au pôle stratégique de la gare des Ardoines

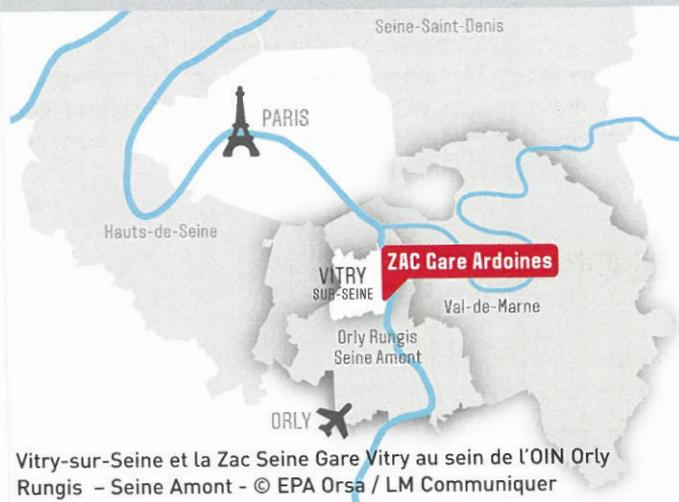
Vue générale de principe de la Zac Seine Gare Vitry
© Epa ORSA / germe&JAM

284



SITUATION

Bordée au nord par le nouveau quartier du Port-à-l'Anglais, la Zac englobe la gare du RER C de Vitry-sur-Seine et s'étend sur 37 ha entre les voies ferrées et les berges de la Seine. Le secteur est aujourd'hui occupé par un tissu actif de PME - PMI (notamment du commerce de gros, de la logistique et la filière BTP) et par de rares logements.



Vitry-sur-Seine et la Zac Seine Gare Vitry au sein de l'OIN Orly Rungis - Seine Amont - © EPA Orsa / LM Communiquer

ENJEUX

► Accompagner la transformation d'un quartier d'activités:

d'un côté, le quartier bénéficie d'un tissu économique varié, véritable richesse de la ville. De l'autre, il dispose d'un petit parc de logements diversifiés dont la proximité avec la Seine constitue l'un des indéniables atouts du site. Entre les deux, il n'y a toutefois que peu, voire pas de connexion, pas de continuité urbaine et l'ensemble manque de qualité paysagère et architecturale. Complémentaires et toutes deux essentielles, l'activité économique et l'offre résidentielle doivent être conservées et renforcées sur ce territoire.

L'enjeu est donc ici de maintenir l'emploi productif au cœur de quartiers urbains denses et d'imaginer les conditions de la cohabitation des programmes d'activités économiques et des programmes résidentiels, dans leurs formes urbaines, architecturales, et dans leurs usages. La gestion dans le temps et dans l'espace du projet urbain, des entreprises existantes sur le site, de leur maintien dans le tissu et de leur éventuelle intégration dans la dynamique du projet est une question sous-jacente mais déterminante pour sa réussite. Il s'agit d'adapter le renouvellement de Seine Gare Vitry aux différentes échelles d'opération et aux aléas des conjonctures sans remettre en cause les logiques d'ensemble du tissu urbain.

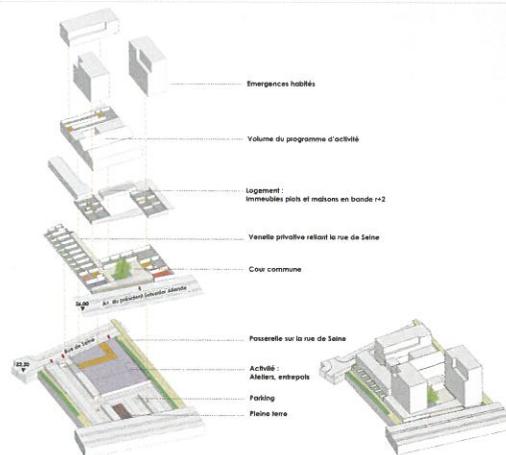
► Faire émerger un quartier mixte et dense autour de nouvelles centralités

Réorganiser le tissu urbain dans ce secteur où les programmes sont trop isolés les uns des autres et regroupés par typologie, amène naturellement la question de la mixité : diversité dans l'offre de logements (social / privé, accession / locatif), diversité des programmes économiques (productif / tertiaire) et présence d'équipements, de services et de commerces de proximité complémentaires. L'ambition du projet est de construire un quartier de ville dense et agréable à vivre, animé et connecté. Il est donc question d'identifier et de créer de nouvelles centralités pour faire émerger une vie de quartier, répondre aux besoins des habitants et des salariés du secteur, et où chaque composante du programme puisse trouver sa place. Trois lieux stratégiques sont identifiés : le « centre de la gare » devient un pôle d'échange et un centre urbain pour la ville et les quartiers existants et en projet, par l'installation d'équipements, de commerces, de premiers programmes de développement économique innovants et d'espaces publics ; le « centre Albrecht-Cavell » fait naturellement office de centre de quartier puisqu'il se situe à la croisée de grands tracés structurants ; enfin, le « centre Seine » paraît être l'endroit idéal pour un pôle commercial et de loisirs à l'échelle des Ardoines, puis un parc de Seine qui s'étire sur tout le linéaire de la berge.

► Améliorer l'accessibilité du quartier

La circulation est aujourd'hui mal adaptée, notamment au cœur du secteur qui est enclavé. Les cheminements piétons et cyclistes sont peu structurés sur l'ensemble du quartier. L'offre de transport en commun va être renforcée, dès 2015, avec l'amélioration des fréquences du RER C, puis l'arrivée d'une nouvelle ligne de bus à haute qualité de service (TZen 5).

L'enjeu de la Zac est donc aussi d'améliorer la gestion des circulations pour tous, piétons, cyclistes et automobilistes. Il s'agit de relier les sites d'envergure métropolitaine et le cœur du secteur par un maillage finement structuré autour de trois « courroies » : la gare, actuellement enchâssée dans le tissu faubourien, est ouverte par un cours sur l'avenue du Président Salvador Allende et devient visible ; une belle promenade est aménagée tout au long de la rue-jardin Berthie Albrecht entre la Seine et la gare (d'ouest en est) et entre le nouveau quartier résidentiel du Port à



Principe d'organisation de la mixité fonctionnelle à l'îlot

© EPA Orsa / germe&JAM

ZOOM SUR... LA MIXITÉ PROGRAMMATIQUE PAR JEAN-MARC BICHAT DE GERME&JAM ARCHITECTURE-TERRITOIRES

« Parmi les composantes du projet, citons "l'urbanisme de la mixité", qui ambitionne de maintenir l'emploi productif au cœur des quartiers urbains denses, et cherche à optimiser la gestion des contraintes techniques, financières et morphologiques, induites par la présence de nombreuses activités économiques. Il fixe les conditions de la cohabitation des programmes d'activités économiques et des programmes résidentiels, dans leurs formes urbaines et architecturales et dans leurs usages. Il interroge également la gestion, dans le temps et dans l'espace du projet urbain, des entreprises existantes sur le site, de leur maintien dans le tissu et de leur éventuelle intégration dans la dynamique du projet. »

PROGRAMME ET VENTILATION

Surface totale : 613 400 m², dont :

► Équipements	29 100 m ²
► Pôle commerces-loisirs	14 550 m ²
► Pôle habitat	326 100 m ²
► Pôle économique	243 650 m ²

QUI FAIT QUOI ?

- ▶ Les décideurs politiques : la Ville de Vitry-sur-Seine.
- ▶ Les concepteurs : l'Agence Germe & JAM architecture-territoires (architecte urbaniste, mandataire), Mageo (BET généraliste VDR et hydraulique), l'Agence Hilaire (paysagiste), et l'agence Zoom (écologue).
- ▶ L'aménageur : Établissement public d'aménagement Orly Rungis-Seine Amont.

CALENDRIER

- ▶ 2009-2011 : élaboration du plan guide sur la totalité du site des Ardoines par David Mangin (agence Seura).
- ▶ Avril 2012 : lancement du dialogue compétitif international pour le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et technique de la Zac.
- ▶ Juin 2012 : création de la Zac.
- ▶ Décembre 2012 : choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et technique de la Zac.
- ▶ 2013 : études urbaines et environnementales, étude des premiers secteurs opérationnels et mise en place d'un partenariat amont avec les opérateurs immobiliers sur le premier secteur.
- ▶ 2014 : élaboration du plan de référence et des fiches de lots, DUP, dossier de réalisation de la Zac.
- ▶ 2015 : premiers permis de construire et engagement des travaux de libération des emprises foncières sur les premiers secteurs opérationnels.
- ▶ 2017 : premières livraisons.

l'Anglais et la Zac (du nord au sud) ; la rue Cavell et le quai de Seine amorcent la création d'une future grande liaison nord-sud en lien direct avec l'arrivée de la nouvelle ligne de bus (TZen 5) qui rejoindra le pôle multimodal des Ardoines.

▶ Inscrire le projet dans un quartier historique de Vitry et dans le grand paysage de la vallée de la Seine

Le site de Seine Gare Vitry dispose de véritables atouts paysagers et architecturaux comme la Seine, le quartier historique de la ville, le tissu pavillonnaire du Port à l'Anglais, son pont et ses écluses. Aujourd'hui, la Seine est peu visible et accessible, les bords du fleuve étant occupés par les activités productives, dont l'installation urbaine s'était faite sans préoccupations paysagères ou esthétiques.

Un autre enjeu du projet est de respecter les ambiances et architectures des quartiers voisins et de valoriser le paysage du site. Pour révéler à tous ce décor remarquable, le projet d'aménagement vise à dégager de grands espaces, publics et privés, étendant en profondeur le parc de la Seine. Cette question rejoint celle du déplacement et du réaménagement des activités économiques existantes sur le site en maintenant la continuité d'activité.

▶ Intégrer la problématique de la vulnérabilité au coeur du projet d'aménagement

Atout paysager, le fleuve s'impose aussi comme une contrainte dans le projet d'aménagement. L'enjeu de la Zac sur ce point est de parvenir à un aménagement exemplaire en zone soumise aux risques d'inondation. Le projet vise à assurer le maintien de l'accessibilité aux immeubles en cas de crue majeure et de faciliter un retour rapide à la normale, tout en offrant en situation usuelle (hors crue majeure) une réelle qualité urbaine d'animation et d'aspect sur ses niveaux de façades potentiellement inondables.

PROGRAMME

Le programme global prévisionnel tel qu'il est envisagé à l'étape du dossier de création de la Zac sera ajusté et validé à l'étape suivante dans le cadre des études de réalisation de la Zac.

▶ **Pôle habitat** : pour développer la mixité du secteur, développer la vie de quartier puis pour répondre aux besoins des Vitriots et des salariés, le projet de la Zac Seine Gare Vitry consacre plus de la moitié de son programme à la

construction de logements de toutes les typologies (dont 40 % de logements sociaux).

► **Pôle activités économiques** : les activités productives représentent une part importante de la programmation envisagée, complétée par des bureaux. L'offre s'adressera en particulier aux entreprises déjà présentes sur le site afin de faciliter la mutation du tissu économique existant. La construction d'un immobilier d'activités compact (démonstrateur) est prévue dès la première phase du projet. Il représente l'aboutissement d'une recherche de solutions immobilières innovantes conciliant objectifs de densité et d'inscription qualitative dans la ville (tant en matière d'architecture, d'environnement, de gestion des nuisances, des accès,...), qui soient pour une large part adaptées aux demandes de relocalisation d'entreprises du territoire, et permettent également l'accueil de nouvelles entreprises et filières d'activités (immobilier multi-utilisateur, immobilier mono-utilisateur d'activité productive, immobilier logistique urbain, programme d'activités intégrés en îlot urbain complexe).

► **Équipements publics et enseignement** : en cohérence avec l'offre résidentielle proposée, plusieurs équipements sont envisagés pour compléter le programme : des équipements scolaires et pour la petite enfance (collège, groupes scolaires, crèche) et des équipements culturels, sportifs et de loisirs (médiathèque, gymnase, centre de loisirs de quartier, local associatif). L'implantation d'un éco-campus des métiers du bâtiment est également à l'étude.

► **Espaces publics** : l'amélioration de l'accessibilité et de la gestion des circulations pour tous, piétons, cyclistes et automobilistes constitue un axe fort du projet. L'avenue Salvador Allende et la Place Pierre Sémart sont notamment réaména-



Vue de principe du futur parvis de la gare de Vitry
© EPA Orsa / germe&JAM

gées en promenades urbaines et les cheminements piétons sont assurés dans la continuité, jusqu'à la gare où un parvis sera réalisé. L'offre de stationnements publique et privée sera renforcée. Le projet prévoit également de développer des espaces verts de proximité, des accès et des vues vers la Seine pour améliorer le cadre de vie.

► **Pôle commerces** : de nouveaux commerces et services de proximité viendront animer le secteur du Port à l'Anglais et de la gare, permettant d'entériner la création d'un quartier vivant, dynamique, et agréable à vivre.

.....
ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT ORLY RUNGIS - SEINE AMONT
 2 avenue Jean Jaurès
 94600 Choisy-le-Roi
www.epa-orsa.fr
 Dominique Givois, directeur de l'aménagement
 Tél. : 01 48 53 70 42 -
 E-mail : d.givois@epa-orsa.fr
