

Quel avenir pour notre territoire ?

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL 2021-35



Compte-rendu de la balade urbaine : « Le devenir du tissu faubourien »

RD5 - Boulevard de Stalingrad

Lundi 2 octobre 2023
18h30-20h30



Agir pour et avec vous

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Date : Lundi 2 octobre 2023

Nombre de participant·e·s : 7 participant·e·s

Intervenant·e·s :

Pierre BELL-LLOCH – Maire de Vitry-sur-Seine

Fabienne CLABAUT – Ville de Vitry-sur-Seine

Lorène PAPPALÉPORE – Ville de Vitry-sur-Seine

Houssem DJABALI – Ville de Vitry-sur-Seine

Sébastien LANCTIN – Grand-Orly Seine Bièvre

Solenn DESVIGNES – Aire Publique

Louise GEFFROY – Aire Publique

Objectif de la balade :

- Concerner sur l'évolution possible de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Expliquer l'intérêt de préserver ce patrimoine tout en acceptant qu'il évolue
- Recueillir la parole des Vitriot·e·s, notamment à travers des discussions et un carnet de balade

Principales contributions :

- Le devenir du tissu faubourien est un sujet complexe qui doit être traité au cas par cas. Chaque solution, démolition-reconstruction, rénovation et surélévation, peuvent avoir leurs points positifs et négatifs.



1 ARRÊT 1 : UN SECTEUR EN MUTATION

La balade a été introduite par Monsieur le Maire, Pierre Bell-Lloch. Le contexte d'élaboration du PLUi a été rappelé, avec un focus sur la Ville de Vitry-sur-Seine. Ensuite, les enjeux du secteur et la justification de l'organisation d'une balade urbaine sur cet espace ont été présentés à l'ensemble des personnes présentes.

Fréquentation du quartier :

Trois personnes habitent le quartier, d'autres viennent de quartiers voisins. Ils et elles fréquentent cet axe de temps en temps, la fréquentation dépend de leur éloignement avec cet espace. Les participant-e-s témoignent de la mutation profonde du quartier depuis leur enfance (environ une cinquantaine d'années).

Quels sont les avantages et les inconvénients de cet axe ?



L'arrivée du tramway a permis de fluidifier les déplacements et les circulations, avec la réalisation de nouveaux aménagements. Les mobilités douces ont été renforcées avec l'aménagement d'une piste cyclable.

L'axe est animé, il propose également des commerces diversifiés, des services de santé et des équipements. Quelques personnes ont mis en avant sa qualité de lien et de continuité avec la ville voisine d'Ivry-sur-Seine.



L'axe est très dense, avec des circulations et des flux nombreux. Il y a beaucoup de monde au même endroit. Les conflits d'usage sont nombreux entre les piétons et les vélos notamment à cause de la piste cyclable qui est considérée comme trop peu visible, et les piétons. Les voitures ont tendance à se garer en double file devant les points d'achat ce qui gêne les circulations. Globalement, le secteur est considéré comme accidentogène.

Une participante regrette également le revêtement en pavé avec du relief.



Ce deuxième arrêt avait pour objectif de présenter le tissu faubourien, de connaître la perception des participants à propos de ce tissu urbain et de discuter de ruptures d'échelles entre la nouvelle ZAC et le bâti ancien. Les habitant-e-s ont été aussi interrogé-e-s sur les possibilités d'évolutions du bâti faubourien pour le rénover et l'adapter aux usages contemporains.

Un intérêt patrimonial des immeubles anciens

Pour les participant-e-s, le tissu faubourien présente un intérêt architectural et rappelle la mémoire de Vitry-sur-Seine. Ces bâtiments font partie de l'identité de la ville. Les participant-e-s remarquent également qu'il n'y a plus beaucoup de bâtiments de ce type aujourd'hui. Eviter les démolitions et préserver ce bâti permet de ne pas uniformiser la ville avec des formes modernes que l'on retrouve régulièrement dans d'autres territoires. Néanmoins, savoir quel bâtiment précisément il faut conserver peut faire débat, puisque certains ne semblent pas bénéficier d'un cachet particulier et sont vétustes.

Des immeubles modernes appréciés

Les bâtiments modernes sont appréciés par les participant-e-s, la nouvelle place est agréable et les immeubles se fondent bien avec le paysage. Ces constructions sont denses mais propres, et permettent de loger plus de personnes. Une participante remarque néanmoins que les matériaux utilisés dans les bâtiments modernes lui semblent de moins bonne qualité que les matériaux plus anciens.

Une liaison avec les bâtiments récents à revoir

La liaison avec les bâtiments plus récents est brutale, avec des différences de style et de hauteur importantes : elle est d'ailleurs qualifiée de rupture. Pour mieux travailler cette liaison, les participant-e-s sont plutôt favorable à une surélévation pour apporter plus d'harmonie.

Autres sujets abordés :

- **Fitness park** : des problèmes de conflits d'usages et de nuisances sonores à cause de l'ouverture nocturne sont signalés

Les perceptives d'évolution

• Démolition-reconstruction :

La démolition et la reconstruction font débat : certaines personnes sont plutôt favorables tandis que d'autres y sont plutôt opposées. Tout dépend de l'état du bâti, de la vétusté et des coûts de rénovation. Certains bâtiments ne valent pas le coût d'être conservés.

• Rénovation :

La rénovation peut être privilégiée pour préserver le bâti si c'est possible et si le bâtiment présente un intérêt patrimonial.

• Surélévation :

Les surélévations font l'objet de discussion entre les participant-e-s. Certaines conditions précises doivent être réunies : limiter la surélévation à un étage, conserver les toits en deux pentes et limiter les toits plats, réfléchir aux matériaux utilisés (bois). Si les immeubles deviennent trop hauts, les terrains derrière en pâtissent.



Pour ce troisième arrêt, l'objectif était d'interpeller les participant-e-s sur la possibilité de préserver des espaces privés pour lutter contre les changements climatiques et amener plus de vert dans les milieux urbains. La transformation du bâti va en effet de pair avec une réflexion sur les espaces verts de pleine terre et la préservation de certains espaces. Les surélévations sont l'une des solutions pour préserver des espaces libres au sol.

Sanctuariser les espaces verts privés

Les participant-e-s sont unanimes sur la question de la préservation des espaces verts : il faut les protéger parce qu'ils participent activement à la lutte contre les changements climatiques. Les arbres permettent également de cacher le bâtiment derrière qui est imposant et haut. Une personne remarque les antennes de ce bâtiment et aimerait que des dispositions soient prises pour éviter ces installations, tandis qu'une autre ne trouve pas ça dérangeant.

Les participant-e-s insistent sur l'importance de la pleine terre et aimeraient qu'un pourcentage minimal soit exigé. La Ville de Vitry-sur-Seine rappelle que c'est le cas dans le PLU actuel et cela sera repris dans le PLUi.



Ce quatrième arrêt a permis de poursuivre la discussion sur le devenir du tissu faubourien, surtout quand celui-ci semble dégradé. Les discussions sont importantes, avec le sentiment qu'il faut faire du cas par cas et que la question est complexe.

Le devenir du tissu faubourien

Le devenir des bâtiments faubouriens interroge, avec des solutions qui présentent chacune des avantages et des inconvénients. Les participant-e-s insistent sur le besoin de faire du cas par cas, pour s'adapter aux différents contextes urbains et à l'état du bâti. Il en ressort également qu'il est essentiel d'agir pour ne pas laisser ces bâtiments se dégrader et voir s'installer des marchands de sommeil.

- **La protection du tissu faubourien** est importante pour la majorité des habitant-e-s pour conserver ces derniers témoins de l'identité vitriotes et créer des espaces de respiration.
- **La réhabilitation** doit être réfléchi en fonction de l'état de l'immeuble : aujourd'hui, certains bâtiments sont très dégradés et ne représentent pas un intérêt patrimonial particulier. La rénovation serait très coûteuse. Il s'agit de faire du cas par cas.
- **La démolition-reconstruction** permet également **d'apporter un renouveau** dans la ville et des bâtiments de meilleure qualité, mieux isolés, plus adaptés aux usages d'aujourd'hui. Néanmoins, la reconstruction s'accompagne **le plus souvent d'un agrandissement de la taille de l'emprise des bâtiments**, avec une hauteur importante qui contribue à la densification de la ville.

L'amélioration du Boulevard Stalingrad

- **Les locaux commerciaux** : les commerces permettent d'apporter de l'animation, néanmoins il faut veiller à ce que ces locaux soient occupés et non vacants. Certain-e-s participant-e-s évoquent également les problèmes de stationnement en double file à proximité de certains commerces.
- **Les déplacements** : pour certaines personnes, les habitudes peinent à changer et la circulation reste importante à Vitry. Cependant, d'autres perçoivent au contraire une diminution de la circulation au profit des transports en commun et du vélo. Pour les participant-e-s les continuités cyclables pourraient être renforcées pour justement favoriser ces changements d'usages. Il est rappelé que la Ville de Vitry-sur-Seine prépare un Plan Vélo pour justement renforcer la place des cyclistes dans la commune.



La cinquième et dernier arrêt de la balade a permis de traverser une sente, une traversée piétonne végétalisée. Cette percée permet d'interrompre les façades et de proposer des cheminements agréables vers les quartiers plus résidentiels. L'objectif de ces sentes est également d'amener la trame verte jusqu'au Boulevard Stalingrad, plus densément construit.

Les sentes et la nature en ville

- **Les sentes** sont appréciées, ce sont des aménagements dégagés, larges et sécurisés. Le quartier des sentes est également apprécié. La bande verte pourrait néanmoins être plus importante, moins minérale. Les participant-e-s identifient un manque de sentes au niveau de Beethoveen.
- **L'entretien des espaces verts** a été également un sujet de discussion, avec des précisions de la part de la Ville sur la politique zéro phytosanitaire. Certaines personnes considèrent que les espaces non entretenus sont peu esthétiques et doivent être traités par les services de la mairie. Il est rappelé qu'il s'agit également de sensibiliser sur ce qu'on appelle réellement une mauvaise herbe et sur le besoin de voir la nature moins contrainte.
- Le **cèdre remarquable** a été identifié par les participant-e-s. La Ville de Vitry précise qu'il est déjà inscrit comme arbre remarquable et donc préservé.

Les hauteurs et les formes urbaines

- Les participant-e-s ont discuté **des hauteurs et des toitures**, en remarquant que l'étalement progressif des hauteurs pour aller jusqu'au R+2 était intéressant. Les toitures à deux pentes sont également à privilégier.

Le stationnement

- **Le stationnement dans les zones pavillonnaires** a été un sujet avec la question du bateau. Il est rappelé que même si le bateau se situe devant la maison d'un particulier, celui-ci n'a pas le droit de se garer dessus, c'est de l'espace public.

Propreté

- **Les dépôts sauvages** au niveau des sentes sont malheureusement fréquents
- **Un manque de poubelles** au niveau des établissements scolaires et d'accueil de la petite enfance est également identifié.

