

**PLU**

# Ville de Vitry-le-François



*Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Vitry-le-François en date du 23 mai 2013 approuvant la modification simplifiée du PLU.*



**Le Maire,**

**Jean-Pierre BOUQUET**



**Approuvé le : 09 décembre 2010**

Mis à jour	Modifié	Révisé
	23/05/2013	

# Plan Local d'Urbanisme

ACTE REÇU LE  
10 JUIN 2013  
PRÉFECTURE DE LA MARNE  
D. R. C. L.

**DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE**



Vitry le François

**orientations particulières  
d'aménagement**

**3**



## **L'objet des orientations d'aménagement**

Les orientations d'aménagement ont pour objet de préciser les choix d'aménagement de la Ville de Vitry-le-François sur les secteurs et quartiers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces choix concernent aussi bien le développement et le renouvellement du tissu urbain, que l'environnement et les paysages. Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent, si nécessaire, les principales caractéristiques des espaces publics.

## **La portée des orientations d'aménagement**

Ces orientations s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité.

Cette exigence de compatibilité signifie que les travaux et opérations d'aménagement réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement. Ils doivent en respecter les principes et les lignes directrices sans pour autant devoir les suivre au pied de la lettre.

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

### *Articulation avec le PADD*

Les orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire communal.

### *Articulation avec le règlement d'urbanisme*

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

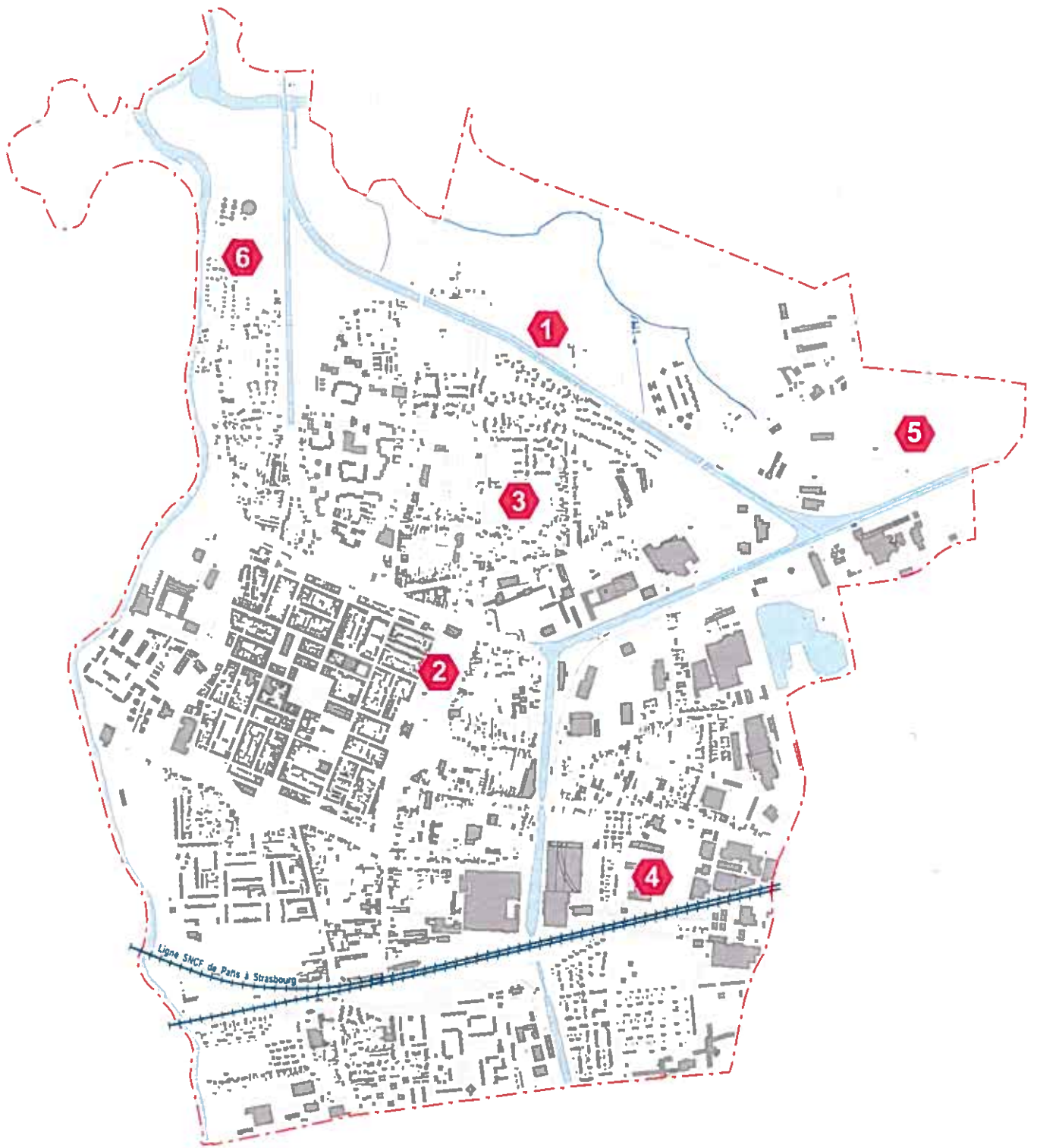
Cette complémentarité s'exprime de façon différente en ce qui concerne leur portée juridique réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement par secteur et en terme de conformité stricte avec les dispositions contenues dans le règlement écrit et graphique.

## **La répartition des secteurs et quartiers**

- 1. Création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage p. 4
- 2. Opération de construction mixte du Vieux Port p. 6
- 3. Aménagement d'un quartier d'habitat au Grand Parc p. 8
- 4. Reconversion de la friche Nithart en écoquartier p.10
- 5. Extension de la zone d'activités de Bois Legras p.12



## Localisation des orientations d'aménagement



1. Création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage  
 2. Opération de construction mixte du Vieux Port  
 3. Aménagement d'un quartier d'habitat au Grand Parc  
 4. Reconversion de la friche Nithart en écoquartier  
 5. Extension de la zone d'activités de Bois Legras  
 6. Renforcement du quartier du Bas Village

## 1. CREATION D'UNE AIRE D'ACCUEIL POUR LES GENS DU VOYAGE

### Contexte Initial :

Cet équipement public est projeté dans le secteur des Marvis sur un terrain d'environ 12 000m<sup>2</sup> dans le respect des dispositions et des prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Après d'importantes recherches de localisation sur un territoire communal relativement exigu et fortement urbanisé, le choix de la commune s'est porté sur ce terrain qui présente les qualités requises d'accessibilité, de neutralité d'environnement urbain tout en étant déjà desservi par un certain nombre de réseaux.

### Orientations d'aménagement :

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

#### - Assurer l'insertion de l'aire d'accueil dans son environnement

Les franges de l'aire d'accueil seront fortement végétalisées (sur au moins 20% de sa surface), en particulier, au Nord et à l'Est afin d'intégrer l'équipement dans le paysage.

Une cohérence d'ensemble des constructions sera recherchée par un traitement homogène des façades et en couplant les modules sanitaires.

#### - Optimiser le fonctionnement interne du site et sa relation avec l'extérieur

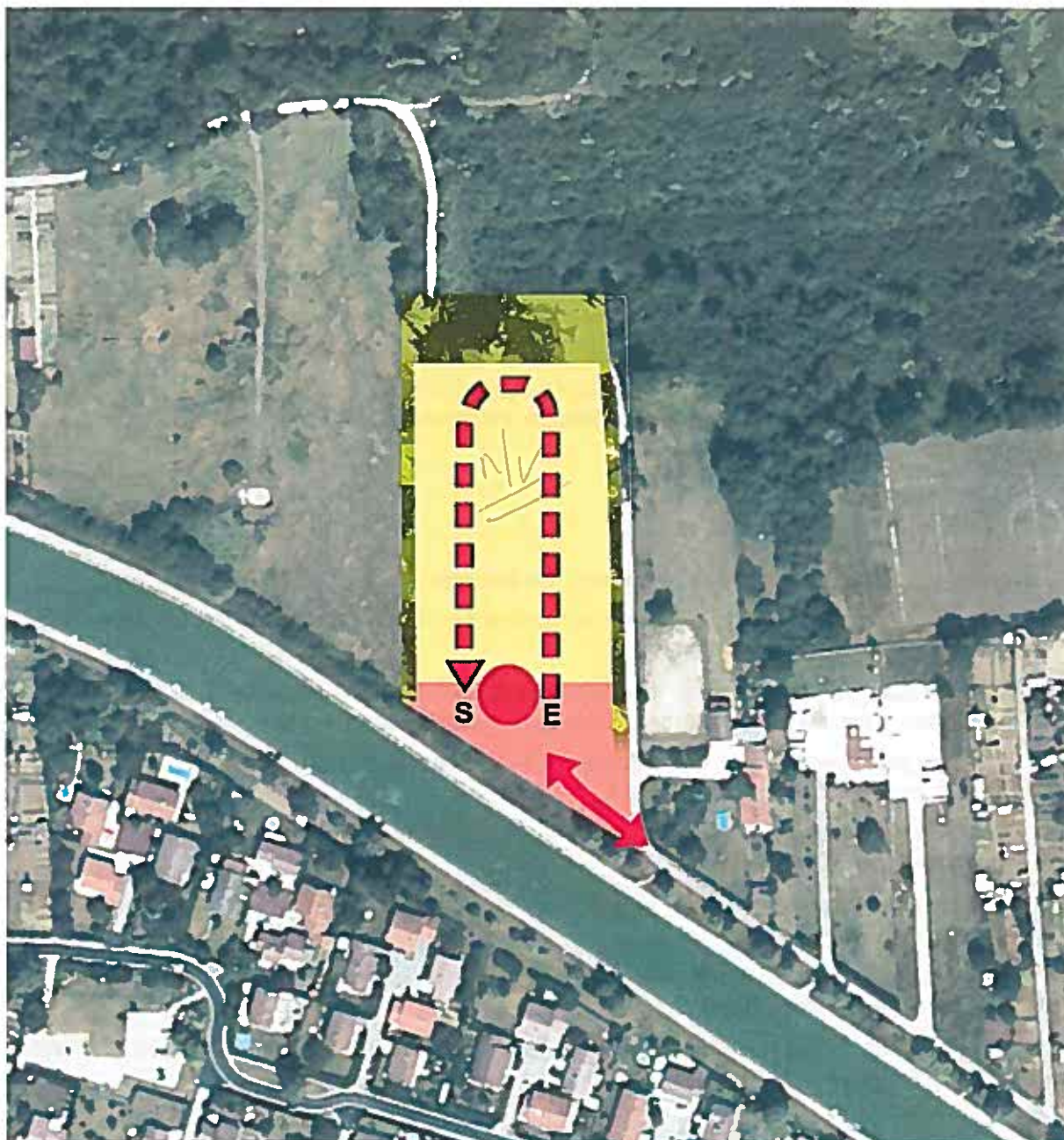
Un accès unique à l'aire d'accueil sera aménagé à partir du quartier de la Haute-Borne et du chemin rural n°19 qui longe le canal latéral à la Marne.







L'entrée de site sera composée d'un local d'accueil et de réunion ainsi que d'une raquette de retournement permettant la collecte des déchets.



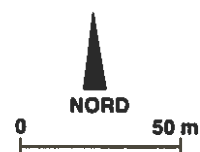
Etat actuel du site





-  Zone d'accueil et de circulation
-  Zone de stationnement des caravanes
-  Accès
- E et S** Entrée et sortie
-  Circulation interne \*
-  Espace à végétaliser
-  Accueil \*

*\* Données à titre indicatif*



## 2. OPERATION DE CONSTRUCTION MIXTE DU VIEUX PORT

### Contexte initial :

La Ville de Vitry-le-François souhaite réaliser une opération d'aménagement combinant équipements publics, logements et bureaux dans un esprit de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle.

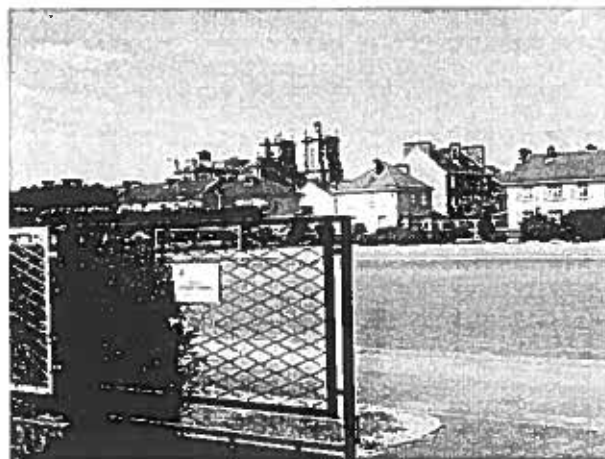
L'opération, dont le point fort est la création d'une médiathèque, doit à terme constituer un quartier nouveau qui à la fois instaure, par sa forme urbaine, une relation avec les quartiers voisins et s'inscrive aussi comme un morceau de ville à part entière.

Cette démarche de diversification sera également l'occasion de valoriser un des éléments forts de l'identité vitryate en rappelant l'histoire de l'ancien port qui a existé à cet endroit par le passé.

### Orientations d'aménagement :

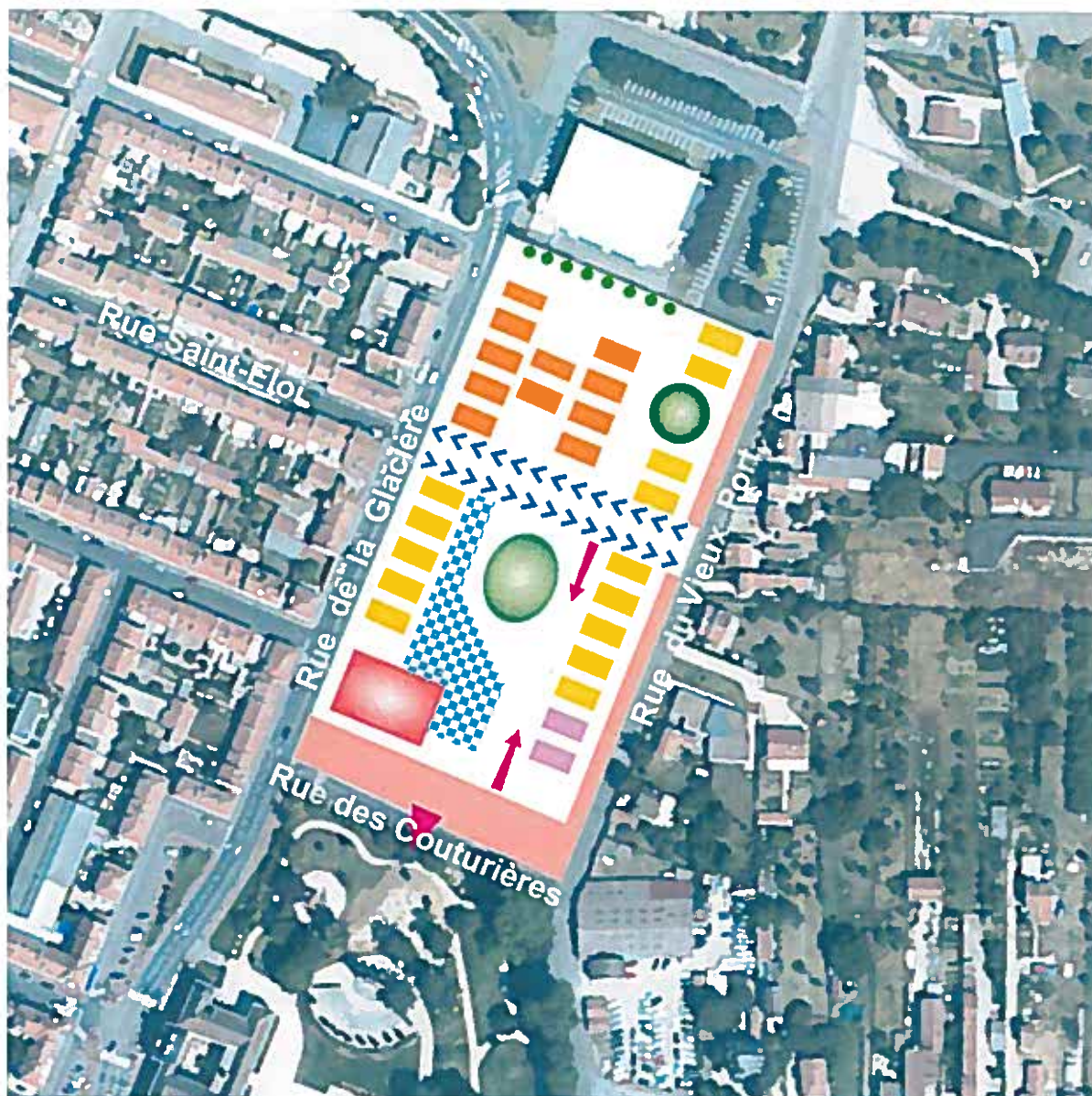
Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- mixité des usages au sein de l'ensemble permettant d'enrichir les pratiques liées à la centralité urbaine ;
- mixité des programmes de logements (accession et locatif) avec possibilité d'accueillir des activités (commerces, services...) en rez-de-chaussée ;
- mixité générationnelle à l'échelle du quartier avec l'implantation sur une partie du site d'une résidence "séniors".
- projet reposant sur des équipements structurants majeurs (médiathèque, cité administrative) et sur la présence d'espaces verts ;
- forme urbaine et aspect architectural affirmant une forte présence spatiale et identitaire face au "carré historique" ;
- présence notable de l'eau au sein de l'espace public, afin de retrouver la mémoire et l'imaginaire du Vieux-Port ;
- mutualisation du stationnement de surface avec les équipements proches, qu'il s'agisse de l'Hôtel de Ville ou du gymnase ;
- création d'une promenade piétonne dans l'axe de la rue Saint-Eloi permettant d'accéder à l'espace public central.



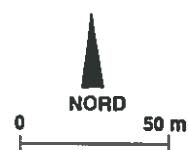
Etat actuel du site





- |  |                       |  |                                     |
|--|-----------------------|--|-------------------------------------|
|  | Médiathèque           |  | Espaces verts                       |
|  | Résidence "séniors" * |  | Plantation d'alignement             |
|  | Logements *           |  | Promenade piétonne                  |
|  | Bureaux *             |  | Liaisons piétonnes                  |
|  | Stationnement         |  | Accès au jardin de l'Hôtel de Ville |
|  | Présence de l'eau     |  |                                     |

\* *Emplacement indicatif*



### 3. AMENAGEMENT D'UN QUARTIER D'HABITAT AU GRAND PARC

#### Contexte initial :

Le quartier du Grand Parc est situé dans la partie Nord du territoire communal mais non loin du carré historique de Vitry-le-François.

L'ambiance du secteur est à dominante résidentielle et, à l'Ouest des terrains concernés, un lotissement de 24 parcelles, mixant habitat locatif et accession sociale, est prévu (opération du Parc des Lettres).

L'aménagement de l'ensemble de cet espace apparaît, du fait de la rareté des espaces non encore urbanisés au sein de la ville, comme un enjeu majeur pour la diversification du parc de logements vitryat.

#### Orientations d'aménagement :

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :






- renforcer l'accès Ouest à la zone à partir de la rue du Bac (emplacement réservé de la ruelle du Bac) ;
- relier les quartiers périphériques à partir d'une voirie structurante assurant la liaison avec la rue de la Fontaine des Epinettes ;
- créer éventuellement un accès à partir de l'Est et de la rue du Grand Parc (emplacement réservé sur une parcelle non bâtie) ;
- prévoir dans l'aménagement global de la zone une liaison piétonne avec l'espace de loisirs situé au Nord-Ouest.

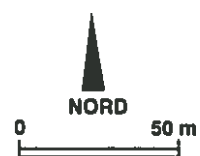


Etat actuel du site





-  Emprise à aménager
-  Accès à renforcer
-  Accès à créer
-  Relations interquartiers  
(voirie structurante à aménager)
-  Liaison piétonne



#### 4. RECONVERSION DE LA FRICHE NITHART EN ECOQUARTIER

##### Contexte Initial :

Le secteur concerné est localisé dans la partie Est du territoire communal, entre le Faubourg de Saint-Dizier et la voie ferrée Paris-Strasbourg.

Il s'agit de terrains anciennement industriels, sur lesquels subsiste une partie des anciens bâtiments d'activités, et destinés à faire l'objet d'un projet d'écoquartier.

A l'Ouest, l'entreprise LECICO (anciennement Sarreguemines) marque fortement le site de sa masse compacte et, à l'Est, une vaste zone d'entrepôts s'étend sur les terrains limitrophes.

Ces deux secteurs sont, à terme, susceptibles d'évoluer également vers de l'habitat.

##### Orientations d'aménagement :

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- la zone fera l'objet d'un projet urbain de type écoquartier intégrant les exigences du développement durable ;
- conformément à la convention ANRU, le programme comprendra 6 PLA<sup>1</sup> (maisons individuelles) et 3 PLUS<sup>2</sup> (petits immeubles ou maisons individuelles) ;
- dans la partie Nord-Est du site, une greffe urbaine est à envisager vis à vis du secteur d'activités et des quelques habitations présentes sur le site ;
- la voie Wagner desservant les entreprises peut d'ailleurs constituer, après requalification, une voie d'accès à la zone à partir du Faubourg de Saint-Dizier ;
- par ailleurs, deux autres accès sont envisageables à partir du chemin du Désert, de part est d'autre de la bande de maisons existante ;
- afin de tenir compte des évolutions futures, une liaison interquartiers est à prévoir avec les terrains limitrophes de la zone à l'Est (actuellement entrepôts) ;
- du fait des contraintes engendrées par la voie ferrée, une zone de retrait faisant l'objet d'un aménagement paysager spécifique est à prévoir le long de l'infrastructure ;
- dans ce secteur, et dans le prolongement de la passerelle du quartier du Désert, une liaison piétonne est à amorcer afin de desservir le site ;
- de même, au Nord, une relation avec le centre-ville en mode de déplacement doux est envisageable via la rue des Fusillés du 28 août 1944 et des terrains actuellement privés.

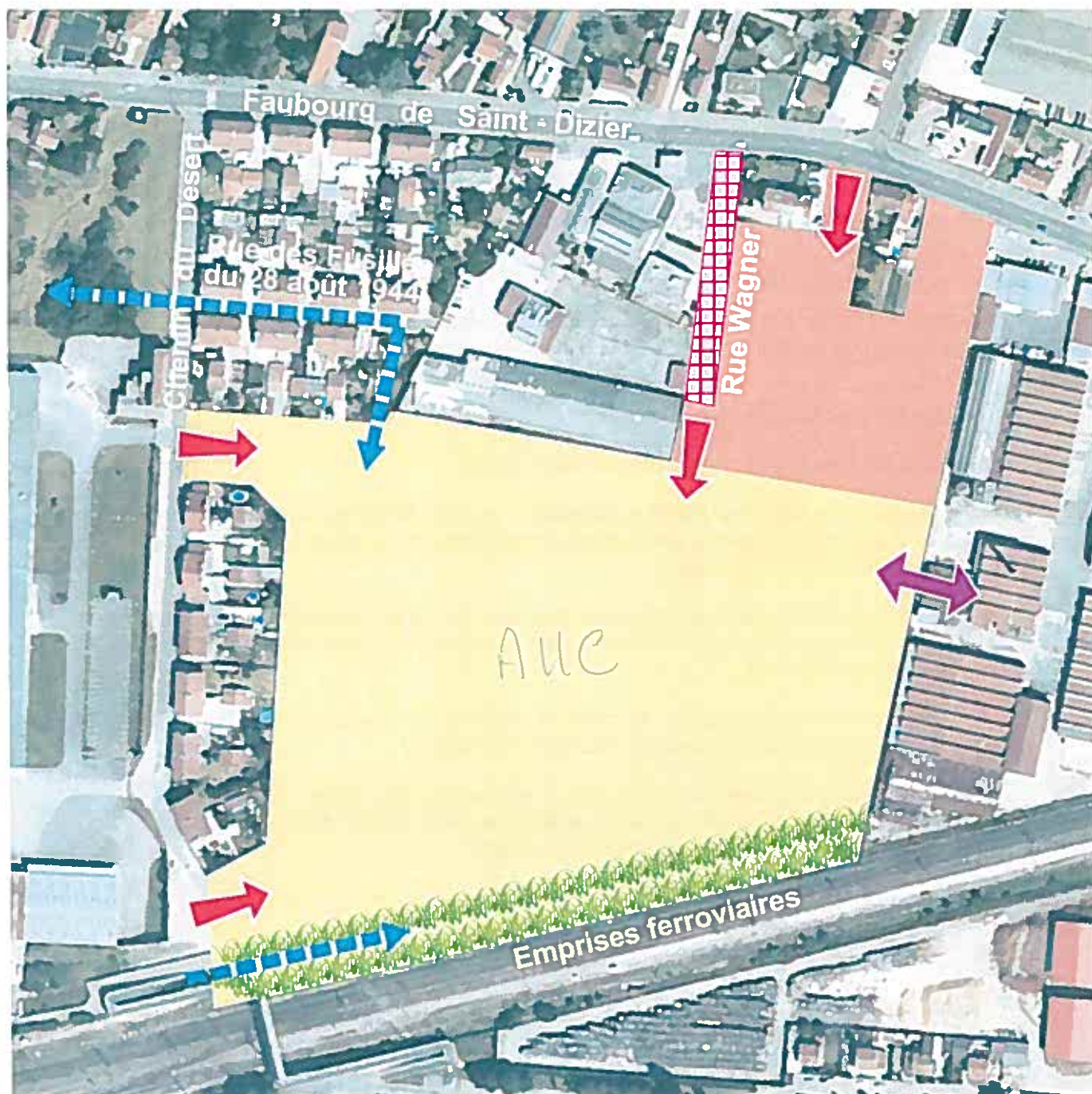


1 : Prêt locatif aidé d'intégration

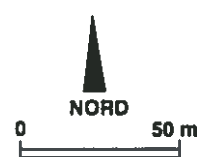
2 : Prêt locatif à usage social

Etat actuel  
du site





- Opération de greffe urbaine
- Emprise à aménager
- Voie à requalifier
- Possibilités d'accès
- Liaison interquartiers à prévoir
- Traitement paysager spécifique
- Liaisons piétonnes à créer



## 5. EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE BOIS LEGRAS

### Contexte Initial :

La zone d'activités de Bois Legras est située au Nord-Est du territoire communal entre la voie de contournement (RN 4) de Vitry-le-François et le canal de la Marne au Rhin.










Elle est desservie à partir de la RD 982 (route de Vitry-en-Perthois) et s'inscrit dans le secteur le plus industriel de la commune.

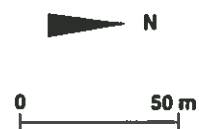
Néanmoins, la partie Est de la zone est encore actuellement occupée par des terrains agricoles mis en valeur par une entreprise d'insertion.

### Orientations d'aménagement :

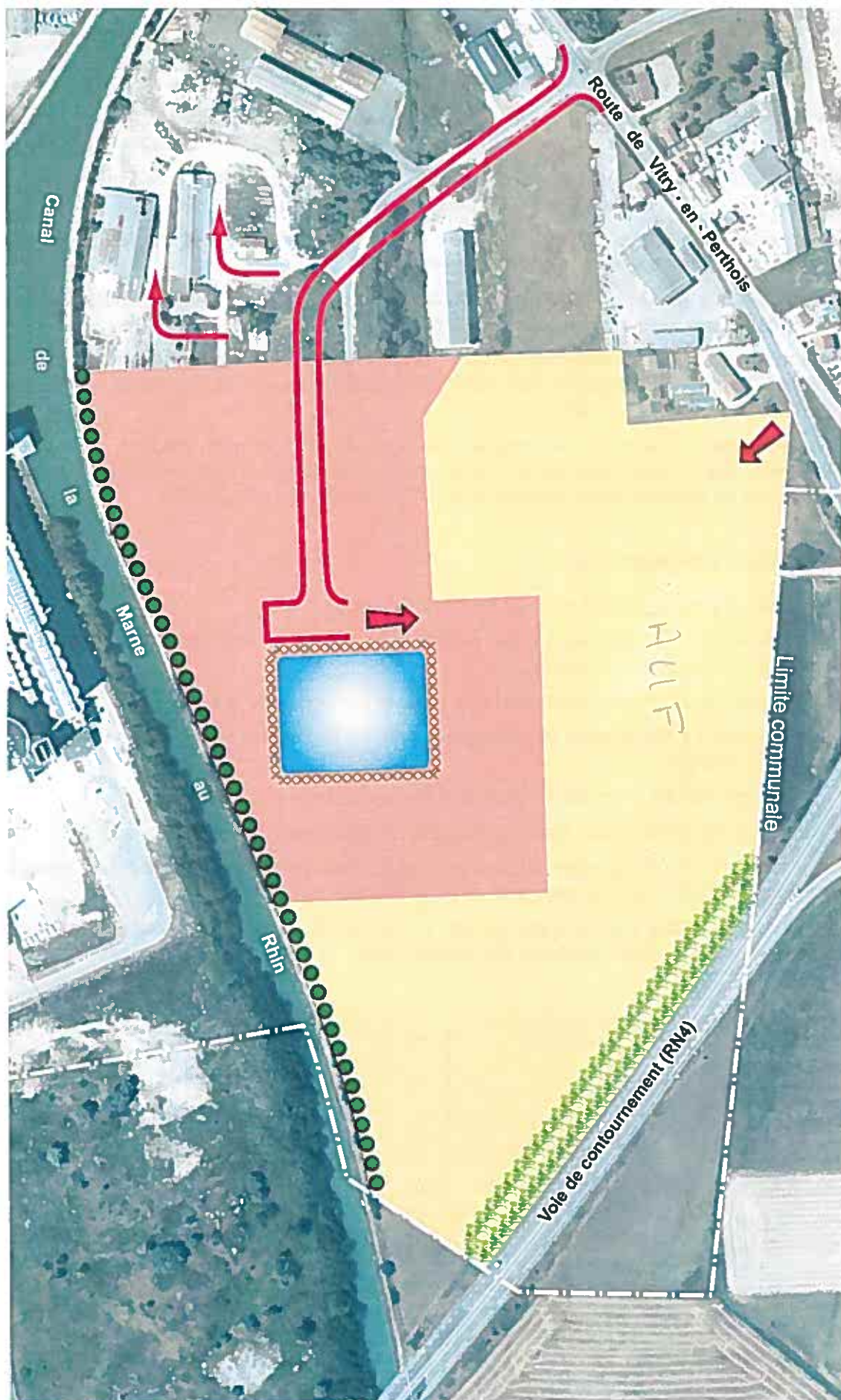
Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- réaliser une première tranche de travaux à partir de l'aménagement d'une voie de desserte et d'accès secondaires permettant de restructurer l'existant tout en définissant de nouvelles possibilités d'implantation ;
- envisager la desserte de la zone à plus long terme en prolongeant cette voirie vers le Nord et en aménageant éventuellement un accès sécurisé, uniquement entrant, à partir de la route de Vitry-en-Perthois ;
- préserver l'étang existant, la ceinture végétale qui l'accompagne et renforcer la ripisylve à proximité du canal (passage du chemin de halage) ;
- du fait de la présence de la RN 4 et de l'impact visuel potentiel des futures constructions, un aménagement paysager spécifique est à prévoir le long de l'infrastructure routière, dans la bande de retrait d'au moins 10 mètres.

	Extension 1 <sup>ère</sup> Tranche
	Extension à plus long terme
	Voie de desserte à aménager
	Accès secondaires à aménager
	Possibilité d'accès
	Etang à préserver
	Ceinture verte à maintenir
	Ripisylve à renforcer
	Aménagement paysager à prévoir







## 6. RENFORCEMENT DU QUARTIER DU BAS VILLAGE

### Contexte Initial :

Le quartier du Bas Village est situé dans la partie Nord-Ouest du territoire communal, entre la Marne et le bras du canal menant aux anciennes cales sèches.

Il est constitué d'un noyau ancien, autour de la chapelle Saint-Nicolas, sur lequel est venue se greffer une extension urbaine sous forme de lotissement au Nord.

Actuellement, une bande de terrain subsiste entre ce dernier et le massif boisé situé dans le prolongement de la station d'épuration.

Le renforcement du tissu bâti permettra ainsi de finaliser le développement urbain de ce quartier qui dispose par ailleurs d'un environnement valorisant du fait de sa localisation à proximité de la Marne et du canal.

Le secteur étant concerné, au même titre que le lotissement existant, par un aléa d'inondation, des prescriptions particulières sont susceptibles d'être imposées aux futures constructions en fonction des dispositions du PPRI en cours d'élaboration.

### Orientations d'aménagement :

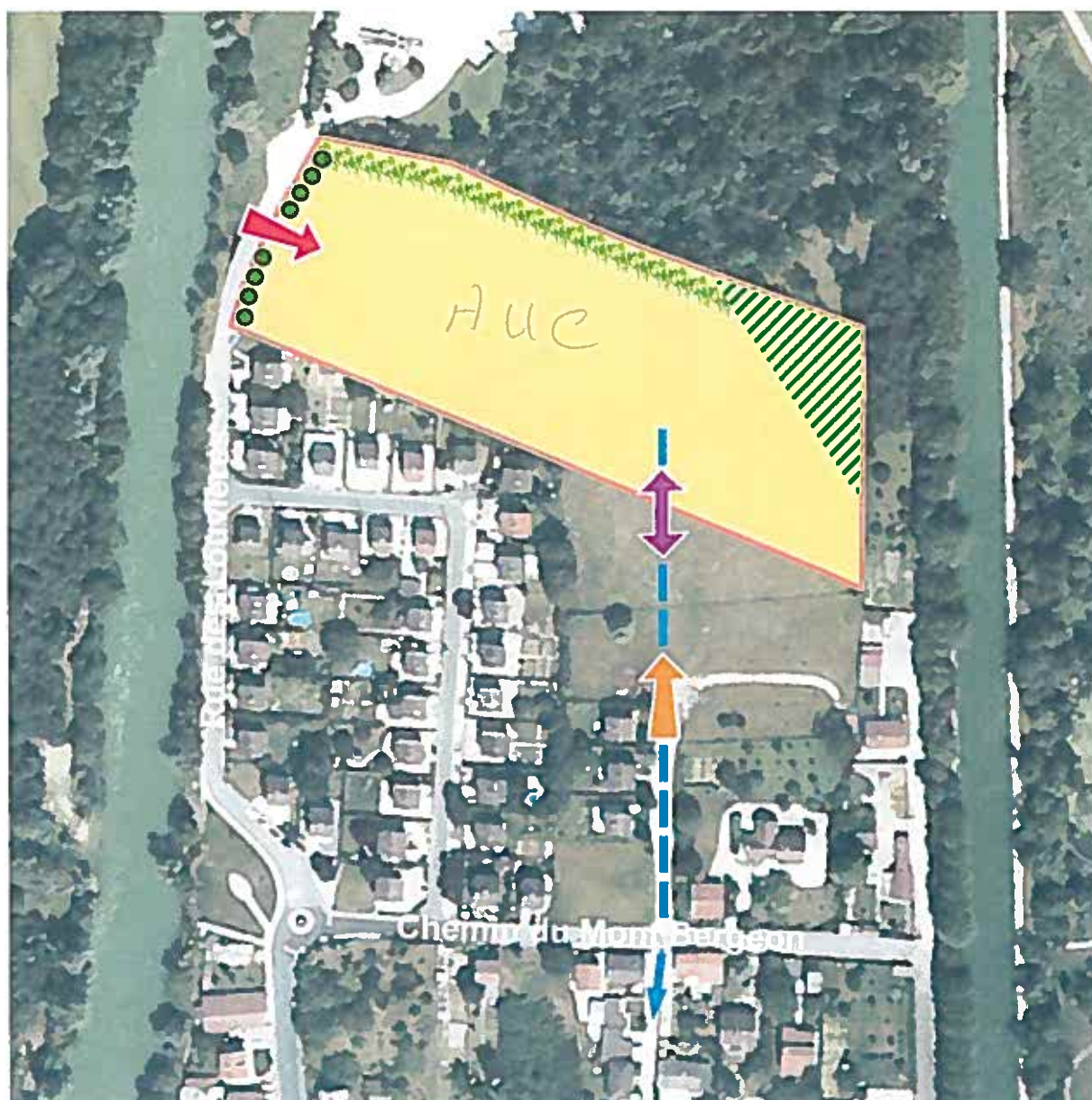
Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- situer le premier niveau de plancher habitable à une altitude lui évitant d'être concerné par le risque d'inondation ;
- préserver les boisements existants dans la partie Est de la zone ;
- créer une zone tampon végétalisée le long de la franche Nord de la parcelle sur une largeur de 10 mètres ;
- prévoir l'accès principal de la zone à partir de la rue des Louvières ;
- structurer cette entrée par une plantation d'alignement le long de la voie ;
- intégrer une réservation de voirie dans l'aménagement afin de ne pas bloquer la possibilité d'une liaison future avec le chemin du Mont Bergeon ;
- cette dernière pourra s'accompagner d'un cheminement piétonnier permettant de rejoindre le sentier du Mont Bergeon et l'ancien canal.



Lotissement du Bas Village





- Limite de la zone AUC
- Emprise à aménager
- Boisements à préserver
- Zone tampon à végétaliser
- Plantations d'alignement
- Accès principal à la zone
- Liaison interquartiers à prévoir
- Possibilité d'accès futur
- Cheminement piétonnier

