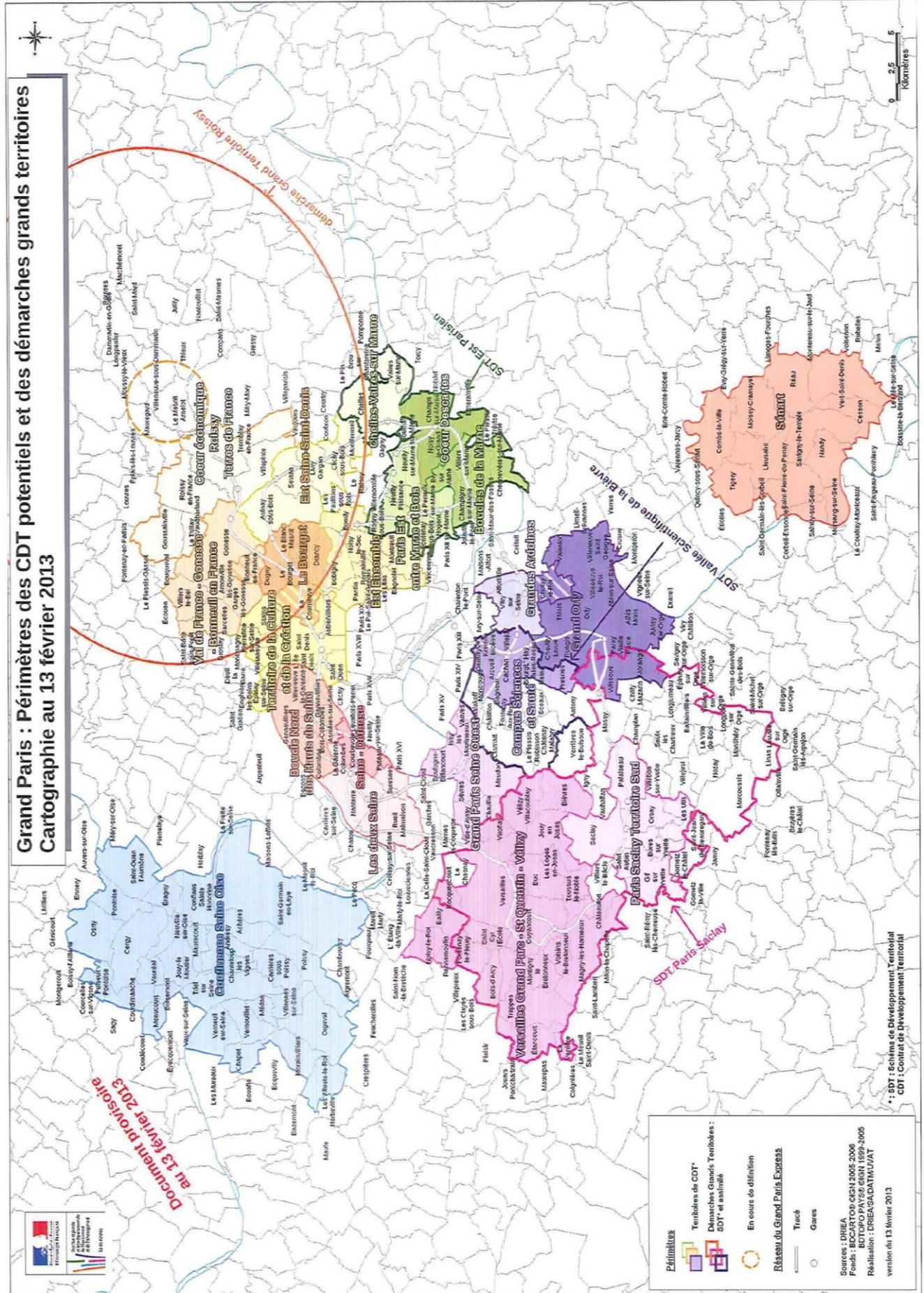


# LES GRANDES ARDOINES

NOTICE EXPLICATIVE

Contrat  
de Développement  
Territorial

5 Décembre 2013



Source : DRIEA

## Les Grandes Ardoines

Situé dans la vallée de la Seine, à moins de trois kilomètres au sud de Paris, desservi aujourd'hui par les RER C et D, l'autoroute A 86 et demain par le réseau du Grand Paris Express, le territoire des Grandes Ardoines, composé des villes d'Alfortville, de Choisy-le-Roi et de Vitry-sur-Seine, constitue un enjeu majeur pour la métropole parisienne par sa situation géographique et son potentiel foncier. Forts de ses atouts économiques, de la diversité de son habitat et de la prise en compte du rôle structurant de la Seine dans le développement urbain et durable du territoire, les Grandes Ardoines connaîtront des transformations importantes et progressives dans les années à venir, en lien avec l'arrivée du réseau de transport du Grand Paris, la fermeture du dépôt pétrolier de Vitry-sur-Seine et la création des nouveaux franchissements de la Seine et des faisceaux ferrés entre Créteil, Alfortville et Vitry-sur-Seine.

C'est tout l'enjeu de ce Contrat de Développement Territorial élaboré par les trois communes d'Alfortville, Choisy-le-Roi, Vitry-sur-Seine, les Communautés d'Agglomération Plaine Centrale et Seine Amont, le Conseil Général du Val-de-Marne et l'État réunis par l'Établissement Public d'Aménagement Orly Rungis – Seine Amont et en collaboration avec le Conseil Régional d'Ile-de-France. Il s'inscrit dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Orly Rungis – Seine Amont, créée en 2007, à l'origine d'une dynamique de collaboration forte entre les acteurs du territoire.

## Qu'est-ce qu'un Contrat de Développement Territorial (CDT) ?

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris prévoit l'élaboration par l'État et les collectivités territoriales, de **contrats de développement territorial (CDT)** autour des principaux nœuds du réseau Grand Paris Express (GPE). Ils ont pour objectif d'anticiper et d'accompagner les changements issus de l'arrivée du Grand Paris et constituent le cadre de l'élaboration d'un **projet de territoire de long terme** pour développer la métropole francilienne. Ces contrats articulent le développement économique et urbain qui structurera le territoire, dans le respect de l'environnement.

La durée de vie d'un CDT est de 15 ans. Sur cette période, le suivi de son exécution est assuré par un comité de pilotage annuel rassemblant l'ensemble des signataires du contrat. Il s'appuie sur des indicateurs de suivi et d'évaluation définis dans le CDT, en lien avec la Charte de développement durable de l'EPA ORSA et reposant entre autres sur des principes de développement de l'habitat et de l'emploi.

# Le CDT des Grandes Ardoines

## Le territoire des Grandes Ardoines : un pôle productif majeur de la région, intégré demain à la métropole parisienne via le réseau du Grand Paris Express

Le territoire des Grandes Ardoines, marqué par la forte présence de ses industries, constitue d'ores et déjà un **pôle productif majeur de la métropole**. Les Grandes Ardoines accueillent de nombreuses PME et PMI innovantes dans des secteurs variés (biotechnologies, production d'énergies, mécatronique, matériaux...) ainsi que plusieurs grandes entreprises structurantes, parmi lesquelles EDF, Sanofi, Air Liquide, Renault, Artélia...

Le territoire est une composante **du Cône sud de l'innovation**, enjeu majeur du dynamisme de la métropole francilienne, porté par les filières de la biotechnologie et la synergie entre les entreprises, les universités et les centres de recherche publics et privés.

A horizon 2020, trois gares de la ligne rouge / ligne 15 du Grand Paris Express viendront donner une nouvelle impulsion au développement du territoire en le connectant avec d'autres pôles d'activité franciliens et le cœur métropolitain :

- la gare de Vitry-Centre (Vitry-sur-Seine), connectée au Tramway Paris-Orly Ville (2020),
- la gare des Ardoines (Vitry-sur-Seine), connectée à la ligne C du RER et, à horizon 2020, au TZE n° 5,
- la gare du Vert de Maisons (Alfortville), connectée à la ligne D du RER.

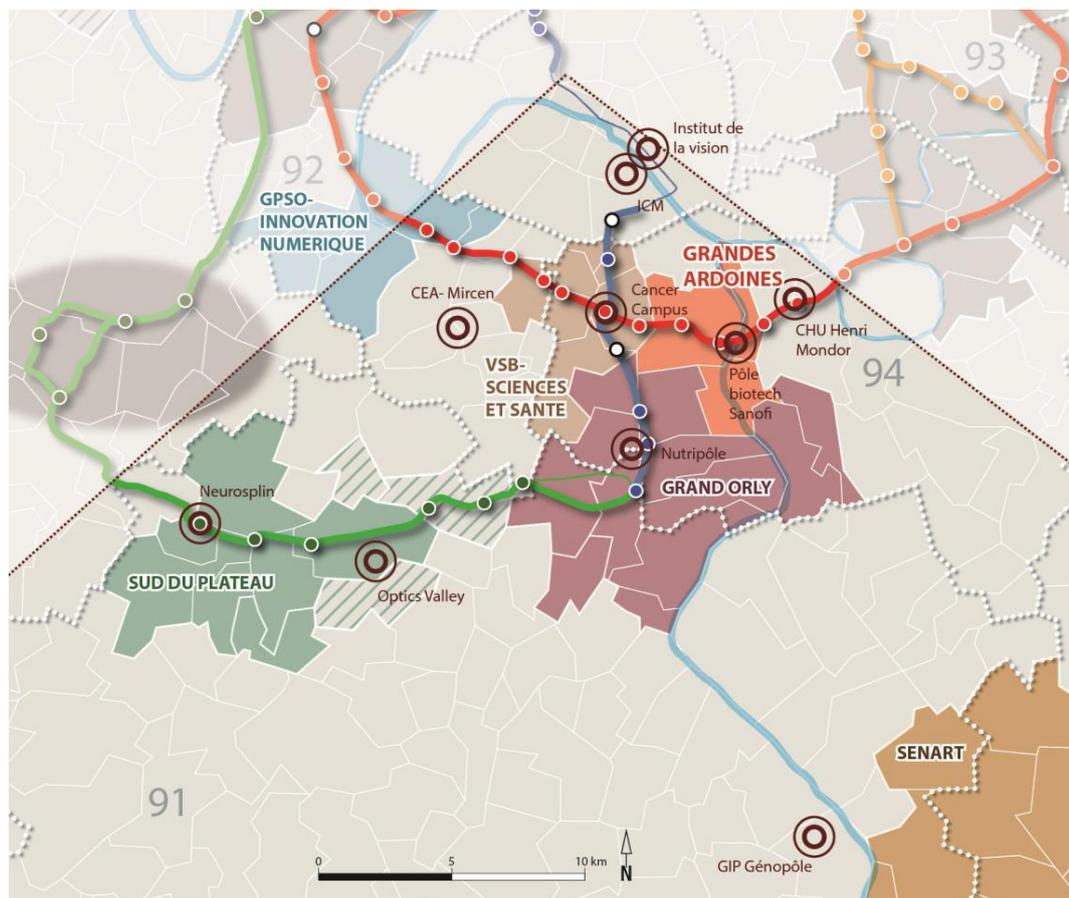
Ce maillage offrira ainsi de nouveaux systèmes de déplacements en lien avec les gares existantes sur les Grandes Ardoines ou à proximité, et notamment les gares RER de Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi et Pompadour.

---

### Les chiffres clés du territoire des Grandes Ardoines (INSEE, 2009)

- 168 780 habitants
  - 74 211 logements
  - 47 867 emplois
  - Taux de chômage moyen : 13 %
  - Revenu annuel moyen par foyer fiscal : 20 520 €
  - Actifs résidant sur le territoire ayant un emploi : 74 761
-





Les Grandes Ardoines dans le Cône sud de l'innovation

Source : EPA ORSA d'après les périmètres de CDT de la « carte des CDT » de l'IAU (19/04/2012)

## Le CDT des Grandes Ardoines : le projet d'une ville complète

Le CDT est construit autour d'une volonté commune de construire une **ville complète** : le territoire des Grandes Ardoines sera un véritable lieu de vie qui offre à ses habitants des emplois, des logements, des services, dans un cadre de vie agréable constituant une ville métropolitaine, dynamique et accueillante où chacun puisse trouver sa place. La Seine, grand équipement métropolitain, occupe une place déterminante par son rôle structurant dans le paysage urbain, dans le développement économique, et dans la protection de la biodiversité.

Le CDT est structuré en quatre sections : le **titre I** présente la stratégie du territoire, le **titre II** la décline en grands objectifs, le **titre III** définit les actions programmées pour atteindre ces objectifs. Au nombre de 65 dans le CDT des Grandes Ardoines, ces actions sont détaillées dans des fiches-actions présentant, selon l'état d'avancement de chaque opération, sa gouvernance, son coût prévisionnel et son calendrier. Enfin, le **titre IV** détermine le pilotage et le suivi du CDT.

Le contrat de développement territorial prévoit de nombreux projets économiques et urbains qui participent à la construction du projet de territoire. Ils se déclinent en trois grands axes :

- Un territoire productif et innovant,
- Une ville dense et agréable à vivre,
- Un développement durable et équilibré.

Pour les mettre en œuvre, le contrat prendra en compte certaines contraintes fortes du territoire comme le déplacement d'un dépôt pétrolier, les risques d'inondation dans la vallée de la Seine, le recompactage d'activités productives (EDF, RFF, SNCF) et la dépollution des sols.

## Un territoire productif et innovant

Les trois gares du Grand Paris Express constituent une opportunité pour le développement économique du territoire, tant pour les entreprises locales que celles qui souhaiteraient s'y installer : accessibles par un nouveau mode de transport rapide, mieux maillées, les Grandes Ardoines constitueront un territoire privilégié car proche de la capitale, des grands pôles d'innovation sud-franciliens et offrant lui-même un nouveau type d'immobilier d'entreprises, tant en direction de PME-PMI que de grands comptes.

Afin d'accompagner le développement des Grandes Ardoines, les parties au CDT se sont fixées plusieurs objectifs : **stimuler l'innovation** sur le territoire en développant les filières stratégiques innovantes (biotechnologies, éco-activités, eau-milieus-sols, matériaux, écoconstruction) ; soutenir et encourager les filières présentes sur le territoire ; **développer une offre tertiaire** autour des stations intermodales existantes et projetées (RER et Grand Paris Express) ; **développer et améliorer l'offre de formation** existante et en lien avec les filières développées sur le territoire pour répondre aux besoins de la population et des entreprises.

Parmi les projets innovants à vocation économique, le CDT prévoit notamment :

- la création d'un **Incubateur Pépinière Hôtel d'Entreprise**, à proximité de la gare des Ardoines, dédié aux filières d'avenir (écoconstruction, NTIC, mécatronique...). Son positionnement multithématique favorisera l'innovation via des phénomènes de « fertilisation croisée »,
- la construction de **produits immobiliers denses et innovants** permettant de rassembler différents types d'activité dans un même ensemble (activités PME-PMI, logistique urbaine, bureaux...), au sein d'îlots mixtes pouvant également accueillir logements et services,
- Les projets d'implantation d'un **éco-campus** à Vitry-sur-Seine et d'un **centre de ressources de l'écoconstruction** à Alfortville, la création d'une **Cité des métiers** à Choisy-le-Roi, et d'un **pôle « emploi-formation-recherche »** sur le domaine Chérioux (Vitry-sur-Seine),
- L'accompagnement des entreprises pour la structuration d'un **cluster Eau-Milieus-Sols**.

## Une ville dense et agréable à vivre

Il s'agit d'améliorer la qualité de vie sur le territoire pour les habitants d'aujourd'hui comme pour ceux de demain. Dans la continuité de la ville existante, l'ambition est de fabriquer une ville dense, facile à vivre et à pratiquer au quotidien ; une ville métropolitaine, dynamique et accueillante, solidaire et équilibrée. Pour répondre à cet objectif, le CDT s'appuie sur des projets d'aménagement, qui prévoient la fermeture du dépôt pétrolier et le désenclavement du territoire (franchissements des voies ferrées et de la Seine) pour permettre la construction de 1390 logements par an sur la période 2012-2018, le réaménagement des espaces publics, la création de nouveaux équipements, notamment scolaires et de formation, pour répondre aux besoins nouveaux. Le CDT accorde une place importante à la valorisation de la présence de la Seine, au développement de la mémoire du territoire et de la culture à travers : l'archéologie préventive, la prise en compte du patrimoine historique et culturel et notamment industriel, l'accompagnement des artistes, la création de nouveaux lieux culturels...

Le CDT s'appuie ainsi sur des projets urbains identifiés qui définissent les périmètres qui recevront les premières opérations d'aménagement.

Parmi les principaux projets urbains :

- Une mutation profonde qui s'engage progressivement sur le secteur des Ardoines avec, à horizon 2040, 13 000 logements et 45 000 emplois attendus, et dans un premier temps, deux secteurs d'aménagement :
  - La **ZAC Gare Ardoines** : un projet d'aménagement urbain autour de la gare des Ardoines, de part et d'autre du faisceau ferré, associant l'accueil de nouvelles activités économiques (65 % des surfaces aménagées) et notamment d'activités productives, la création de 2 800 logements dans les dix ans à venir (dont 40% de logements sociaux), la construction d'équipements publics et d'espaces publics qualitatifs, le développement d'une offre commerciale diversifiée. La Grande Halle ferroviaire transformée deviendra un équipement structurant pour le territoire.
  - La **ZAC Seine Gare Vitry** : un projet d'aménagement urbain, dans la continuité de la ville existante, entre la gare du RER C et la Seine, associant l'accueil d'activités économiques (notamment productives) et commerciales à proximité de la gare et le long des axes structurants, la création de 2 300 logements dans les dix ans à venir (dont 40% de logements sociaux), la construction d'équipements publics (notamment un collège) et d'espaces publics qualitatifs et notamment l'amorce un parc en bord de Seine.
- La réflexion à engager sur **le renouvellement urbain autour de l'implantation de la gare Grand Paris Express de Vitry Centre**,
- La poursuite de la mise en œuvre de la **ZAC Rouget de Lisle à Vitry-sur-Seine**, opération située dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National,
- Le **projet de ZAC du Lugo à Choisy-le-Roi** : un projet d'aménagement urbain qui vise à revitaliser le développement économique et l'emploi tout en renforçant la mixité urbaine. L'ancienne usine Hollander sera réhabilitée pour en faire un équipement public, avec une vocation culturelle à affirmer.
- La **ZAC du Port à Choisy-le-Roi** : afin de poursuivre l'aménagement de ce quartier mixte, ouvert sur son fleuve, le réaménagement de la gare de Choisy-le-Roi et des berges de Seine, ainsi que la création d'une nouvelle médiathèque, seront réalisés d'ici 2016.

- La poursuite du développement des **quartiers sud de la ville d'Alfortville**, à la jonction de la gare du Vert-de-Maisons, qui comprend notamment la reconquête urbaine des berges de Seine, la mutation des entrepôts BHV, du site des Jardins d'Alfortville, de la gare de marchandises et le développement de circulations douces. Le projet d'aménagement en lien avec la future gare du GPE combinera différentes composantes : l'habitat, les activités économiques et commerciales, les transports, les équipements. Il sera complémentaire des projets qui le bordent à l'est (projets d'aménagement de la Seine Amont) et à l'ouest (projets de la Plaine Centrale).
- Le renouvellement urbain du **centre-ville de Choisy-le-Roi**, avec un accent particulier mis sur sa revitalisation commerciale, sera poursuivi. Enfin, en lien avec l'arrivée du tramway, les **quartiers sud de Choisy-le-Roi** accueilleront de nouveaux équipements, la création de plus de 1 500 logements dans les dix ans à venir et un nouvel immobilier d'entreprises en direction de PME-PMI.

Ce projet de ville dense prend appui sur des projets d'amélioration des transports qui visent à faciliter tous les modes de déplacements à travers notamment la promotion des transports alternatifs à la voiture (transport en commun, vélo) et la réduction des coupures urbaines grâce à de nouveaux franchissements de la Seine et des faisceaux ferrés.

L'amélioration de la desserte des RER C et D, la mise en place du tramway Paris-Orly, une nouvelle ligne de bus à haut niveau de service (BHNS) entre Bibliothèque François Mitterrand et Choisy-le-Roi (le TZen5) seront réalisés pour répondre aux besoins actuels, de manière concomitante aux différents projets urbains à venir. Des circulations douces (piétons, cyclistes), porteuses d'une ville agréable à vivre seront également aménagées.

Le CDT porte enfin des projets liés au renforcement des gares existantes et au développement des nouvelles gares, aux espaces publics associés, ainsi qu'aux problématiques d'interconnexion au niveau de ces pôles de mobilité.

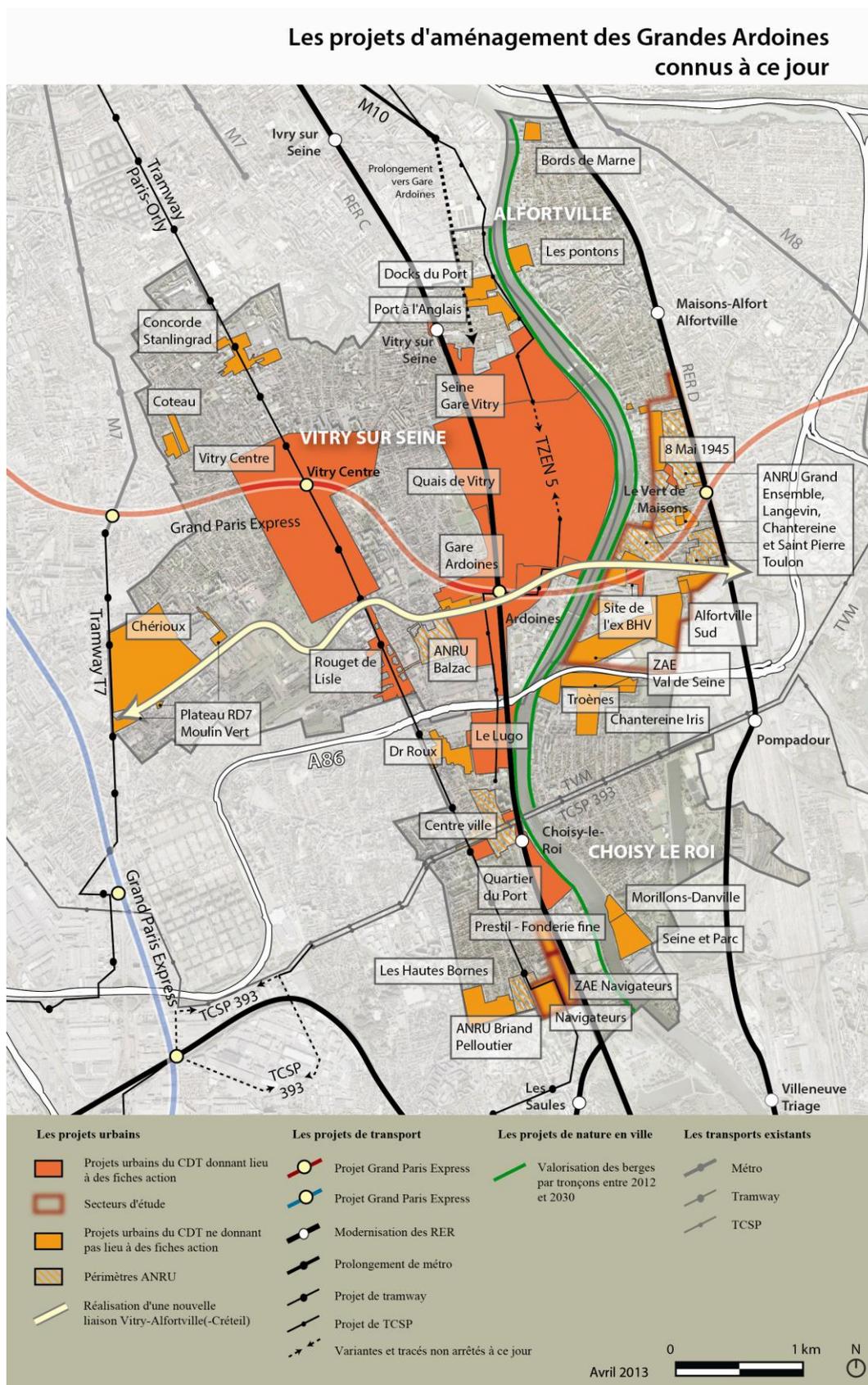
## Un développement durable et équilibré

Conscientes des défis écologiques du XXI<sup>e</sup> siècle, les parties au CDT ont accordé une place centrale aux préoccupations environnementales du projet, formant l'objectif de construire une ville durable et compacte, réconciliée avec son patrimoine naturel et paysager et s'attachant à réduire les nuisances et les risques industriels et naturels. Le CDT comprend également des projets visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire, à développer les énergies renouvelables, à valoriser le patrimoine paysager, et à protéger la biodiversité. Certains de ces projets ont été retenus dans le cadre du programme national EcoCité. Par ailleurs, le CDT est profondément marqué par la volonté de construire une ville résiliente face aux inondations de la vallée de la Seine. Les projets ont donc été élaborés dans une logique d'aménagement responsable, conciliant la protection du capital naturel de la Seine et la gestion des risques liés à l'aménagement en zone inondable.

Le CDT s'appuie sur des actions complémentaires comme :

- le projet de développement de la **géothermie** sur le secteur des Ardoines (Vitry-sur-Seine),
- le projet d'extension de la **collecte pneumatique des déchets aux Ardoines** (Vitry-sur-Seine) qui permettra d'améliorer la qualité de vie des usagers des nouveaux quartiers, et de réduire les émissions de GES,
- le **réaménagement des berges de la Seine**, avec notamment la création d'un Parc des Berges à Vitry-sur-Seine et une renaturation d'une partie des berges sur le quai de Choisy-le-Roi.

Le projet de CDT a fait l'objet d'une évaluation environnementale, présentée en accompagnement du document soumis à l'enquête publique.



Réalisation EPA ORSA à partir des sources Villes et EPA ORSA



© EPA ORSA / Philippe Guignard

**ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC  
D'AMÉNAGEMENT**

**ORLY  
RUNGIS**

---

**SEINE  
AMONT**

2 avenue Jean-Jaurès  
94600 Choisy-le-Roi

tél. 01 48 53 68 00  
fax 01 48 52 44 28  
[www.epa-orsa.fr](http://www.epa-orsa.fr)