

## Table des matières

1- présentation de la commune .....	3
2- objet de L'ENQUETE .....	3
3- objectifs du projet .....	3
4- historique du projet .....	4
5- maître D'OUVRAGE .....	5
6- composition du dossier .....	5
7- cadre juridique .....	5
7-1 cadre législatif .....	5
7-2 l'évaluation environnementale .....	6
8- la concertation .....	6
9- organisation de l'enquête .....	7
-1 Désignation du commissaire enquêteur .....	7
9-2 Modalités de l'enquête .....	7
9-3 Publicité.....	8
9-3-1 Parution dans la presse.....	8
9-3-2 affichage.....	8
9-4 rencontre préalable avec le MO.....	8
10 – déroulement de l'enquête.....	9
10-1 les permanences .....	9
10-2 Le PV de synthèse.....	9
10-3 mémoire en réponse du MO.....	9
10-4 clôture de l'enquête.....	9
11- présentation de la modification.....	9
11.1 Les enjeux du projet de modification.....	9
11.2 La définition des modifications .....	10
12- articulation du plu avec les documents D'URBANISME .....	22
12-1 Au regard du Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (SDRIF).....	22
12-2 Au regard du Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCOT) .....	23
12-3 Au regard du Schéma de Cohérence Ecologique d'IDF (SRCE) .....	25
12-3 Au regard du Plan Climat Energie (PCE) .....	25
12-4 Au regard du Plan de déplacements Urbains d'idf (PDUIF) .....	26
12-5 Au regard du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) .....	26
12-6 Au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Seine (PPRI) .....	26
13- Avis de la MRAe.....	27
14- les PPA.....	31
15- Observations du public.....	32



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A  
LA MODIFICATION N° 8 DU PLU  
DE LA COMMUNE D'IVRY- SUR- SEINE**

## 1-PRESENTATION DE LA COMMUNE

Ivry-sur-Seine est une commune située dans le département du Val-de-Marne en région Île-de-France. Limitrophe de Paris, la ville fait partie de la Métropole du Grand Paris. Elle est bordée au Nord par Paris, à l'Est par Charenton-le-Pont et Alfortville au Sud par Vitry-sur-Seine, à l'Ouest par le Kremlin-Bicêtre et Villejuif.

Ses limites géographiques sont la Seine à l'est et au nord, au niveau de la confluence avec la Marne ; au sud, en partie, le glacis du fort d'Ivry ; l'ancienne route nationale 7 à l'ouest ; le boulevard périphérique, au nord.



## 2- OBJET DE L'ENQUETE

La ville d'Ivry -sur-Seine a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) de son Plan Local d'Urbanisme afin d'adapter sa réglementation à l'évolution des orientations des projets urbains suivis par la Ville, afin d'accompagner la mutation urbaine des quartiers, de l'encadrer en termes d'équilibre entre les constructions et de besoins en équipements publics, et de maintenir une cohérence dans les règles d'urbanisme, tout en intégrant les spécificités des quartiers et les innovations des projets urbains.

## 3- OBJECTIFS DU PROJET

L'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre et la commune d'Ivry-sur-Seine, souhaite procéder à de nouveaux ajustements du PLU afin de :

- permettre l'évolution du projet Ivry Confluences,
- satisfaire au mieux aux obligations du PPRI du Val-de-Marne,
- intégrer de nouveaux objectifs environnementaux, critères de qualité architecturale et orientations en faveur de la production d'espaces publics végétalisés,
- permettre la mise en œuvre du projet Manufacture sur Seine,
- harmoniser la réglementation des secteurs en mutation d'Ivry Port,
- permettre la mutation des zones impactées par l'élargissement de la voirie.

#### 4-HISTORIQUE DU PROJET

La commune d'Ivry sur Seine a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal le 19 décembre 2013

Depuis, le PLU d'Ivry-sur-Seine a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Une modification de droit commun approuvée par le conseil municipal en date du 9 avril 2015, portant notamment sur des ajustements de forme par des corrections d'erreurs matérielles, des précisions de l'application de règles, mais également des modifications de l'OAP Ivry Port nord,
- Une modification simplifiée approuvée par le conseil de territoire le 12 avril 2016, visant notamment à préciser certaines applications de règles, corriger des erreurs matérielles, compléter la liste des
- arbres et alignements d'arbres à protéger, la création et suppression d'emplacements réservés et des changements de zonage pour des parcelles identifiées en double zonage,
- Une modification simplifiée, approuvée par le conseil de territoire le 27 juin 2017, afin notamment de modifier le zonage correspondant
- aux poches urbaines non intégrées à la Zone d'Aménagement Concerté Ivry Confluences pour modification en zone UIC, mettre à jour les façades et bâtiments à protéger, apporter des ajustements ponctuels de hauteur et corriger des erreurs matérielles.
- Une modification simplifiée, approuvée par le conseil de territoire le 19 décembre 2017, portant sur la rectification d'une erreur matérielle sur le document graphique.
- Une modification simplifiée approuvée par le conseil de territoire le 26 mars 2019, visant notamment à préserver la mixité fonctionnelle sur certains secteurs, compléter l'inventaire des éléments du patrimoine bâti remarquable, encadrer la maîtrise du stationnement, mettre à jour la carte des cheminements piétons, modifier l'OAP du secteur Pierre Séward ou encore corriger des erreurs matérielles.
- Une modification de droit commun, approuvée au conseil territorial du 7 avril 2022, visant à simplifier et clarifier les règles, actualiser l'ensemble des emplacements réservés, favoriser la mixité fonctionnelle, maîtriser la production de logements dans le tissu urbain diffus
- (hors ZAC), accompagner la densification urbaine dans les ZAC, aller vers une ville durable et prendre en compte les documents cadres en lien avec l'urbanisme.
- Une modification simplifiée, approuvée le 28 juin 2022, portant spécifiquement sur la ZAC du Plateau.
- Une procédure de «Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU» sur le secteur de la ZAC Gagarine Truillot, approuvé au conseil territorial du 04 octobre 2022.

- Une procédure de «Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU », sur le secteur du centre commercial Quai d'Ivry, prescrite par délibération du conseil territorial de l'EPT Grand -Orly-Seine Bièvre le 04 avril 2022.

## **5-MAITRE D'OUVRAGE**

Depuis le 1er janvier 2016, dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris et des 12 établissements publics territoriaux (EPT), de nombreuses compétences des communes ou des intercommunalités existantes ont été transférées aux EPT, dont la compétence en matière de PLU.

La commune d'Ivry-sur-Seine est membre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, qui a donc compétence pour gérer l'évolution des PLU des communes membres jusqu'à l'approbation d'un futur PLUi pour lequel il est compétent, en application de l'article L.153-6 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification n°8 du PLU de la commune d'Ivry-sur-Seine relève ainsi de la compétence de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Le responsable du projet est le Président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre 7/9 avenue François Vincent Raspail à ARCUEIL.

## **6- COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier présenté au public comporte les documents suivants :

Rapport de présentation

Résumé non technique

Evaluation environnementale

Avis de la MRAe et mémoire en réponse du MO

Bilan de la concertation

Avis des PPA

Pièces administratives

Annexes

## **7- CADRE JURIDIQUE**

### **7-1 cadre législatif**

La procédure de modification du PLU est encadrée par les articles L 153-36 et 37 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où la modification le projet décide « de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

De plus, l'article L153-41 indique que « le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

## 7-2 l'évaluation environnementale

Après examen au cas par cas, une décision de la MRAE N° MRAE DKIF -2022-179 du 27 octobre 2022, a décidé de l'obligation de réaliser une évaluation environnementale portant sur la modification N°8 du PLU d'Ivry sur Seine.

L'évaluation environnementale vise à expliciter les enjeux environnementaux de la modification du PLU sur les dix secteurs principalement concernés. Ces 10 secteurs correspondent à :

- Des changements de zonage,
- La création d'emplacements réservés,
- L'inscription de secteurs au plan des périmètres particuliers périmètres spéciaux,
- La réduction de surfaces de certains secteurs de déplafonnement des hauteurs. Ces derniers sont répartis sur le territoire communal mais ont été rassemblés sous un seul «secteur » (secteur n° 9) pour plus de clarté. Ils sont toutefois représentés dans leur globalité lorsque cela est nécessaire.

## 8- LA CONCERTATION

Depuis, la loi d'Action et de Simplification de l'Action Publique (dite « ASAP ») publiée le 9 décembre 2020, et en application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, toute procédure de modification du PLU soumise à évaluation environnementale doit dorénavant faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La modification n°8 ayant été soumise à évaluation environnementale suite à l'avis DKIF-2022- 179 en date du 27 octobre 2022 de la MRAe Ile - de- France, la Ville d'Ivry-sur-Seine et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, par arrêté n°A2023-809 en date du 17 janvier 2023, ont organisé durant 32 jours, du 1<sup>er</sup> février 2023 au 4 mars 2023 inclus, une concertation publique en mettant à disposition du public un dossier présentation du projet de modification n°8.

Cet arrêté définit les modalités de cette concertation préalable, à savoir :

- La mise à disposition d'une note explicative de présentation du projet dans les locaux de Grand Orly seine Bièvre et de la mairie d'Ivry-sur-Seine, en version papier ; Le contenu de cette note étant également disponible sur le site internet de la ville d'Ivry-sur-Seine ;
- Une mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée ;
- Un article sur le site Ivry94.fr.
- La concertation sur la mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine prévue par l'article L 103-2 du code de l'urbanisme s'est tenue du 6 février au 4 mars 2023 inclus.
- Un article sur le site ivry94.fr : mis en ligne sur le site internet de la Ville à partir du 13 janvier 2023.

**ACTUALITÉS : CONCERTATION PRÉALABLE MODIFICATION N°8 DU PLU**

La Ville d'Ivry sur Seine a lancé l'évolution de son document d'urbanisme dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. C'est dans le cadre de cette évolution du document d'urbanisme que s'inscrit la concertation préalable.

Cette concertation en lien avec l'évaluation environnementale à laquelle est soumise cette procédure, porte sur les grands principes des adaptations réglementaires du Plan Local d'Urbanisme et est proposée **du 6 février 2023 au 4 mars 2023**.

Les objectifs de cette évolution réglementaire sont :

- Permettre l'évolution du projet Ivry-Confluences,
- Satisfaire au mieux aux obligations du PPRI du Val-de-Marne,
- Intégrer de nouveaux objectifs environnementaux, critères de qualité architecturale et orientations en faveur de la production d'espaces publics végétalisés,
- Permettre la mise en œuvre du projet Manufacture sur Seine,
- Harmoniser la réglementation des secteurs en mutation d'Ivry-Port,
- Permettre la mutation des zones impactées par l'élargissement de la voirie.

Vous pouvez formuler vos observations en ligne du 6 février au 4 mars dans la rubrique « Ivry et moi ». Par ailleurs, un registre et un dossier explicatif sont disponibles pendant cette même période en mairie pour vous permettre de formuler vos remarques et observations. Vous pouvez également écrire un courrier à la mairie adressé à Monsieur le Maire.

[Télécharger le dossier de présentation](#)

- Un affichage sur les panneaux municipaux situés sur le territoire de la commune d'Ivry-sur-Seine à partir du 12 janvier 2023.
- Une mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée : de façon dématérialisée sur le site internet de la Ville
- Mise à disposition d'un registre de concertation : en format papier en mairie.
- Avec un document de présentation (document en annexe du rapport).
- La possibilité d'écrire au Maire d'Ivry-sur-Seine

**Personne ne s'est exprimé via les différents moyens d'expression mis à disposition des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées.**

## 9- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### -1 Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier en date du 15 mai 2023, Monsieur le Président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre a saisi le Tribunal administratif de Melun de sa demande de désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête portant sur la modification N° 8 du PLU d'Ivry sur Seine.

Par décision N° E23000048/77 du 24 mai 2023, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné Mme Nicole Soilly pour conduire cette enquête.

### 9-2 Modalités de l'enquête

Par arrêté N° A2023-846 du 20 juillet 2023, Le Président de l'Etablissement Public Territoriale Grand Orly Seine Bièvre a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification N° 8 du PLU de la ville d'Ivry-sur-Seine

Cet arrêté fixe les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et les décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 32 jours du vendredi 15 septembre 2023 au mercredi 18 octobre 2023 inclus.
- Que le dossier sera consultable pendant toute la durée de l'enquête :
  - En mairie Esplanade Georges Maranne à Ivry aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public,
  - par voie dématérialisée sur le site internet suivant : [ivry94.fr/rubrique environnement-cadre de vie /urbanisme réglementaire](http://ivry94.fr/rubrique%20environnement-cadre%20de%20vie%20urbanisme%20réglementaire)
- Que le commissaire enquêteur tiendra 4 permanences réparties comme suit :
  - Vendredi 15 septembre 2023 de 9h à 12h
  - Samedi 30 septembre 2023 de 9h à 12h
  - Jeudi 5 octobre 2023 de 14h à 17h
  - Mercredi 18 octobre de 14h à 17h
- Que le public pourra consigner ses observations :
  - sur le registre papier déposé en mairie à l'adresse précisée ci-dessus,
  - par voie électronique à l'adresse suivante : [modification-plu-ivry-sur-seine@mail-registre-numerique.fr](mailto:modification-plu-ivry-sur-seine@mail-registre-numerique.fr)
  - sur le registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-ivry-sur-seine>
  - par courrier à l'attention du commissaire enquêteur, domicilié en mairie à l'adresse précitée.
- Qu'un avis au public sera publié 15 jours au moins avant de début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours dans 2 journaux régionaux.
- Que cet avis sera affiché à la mairie d'Ivry-sur-Seine ainsi que sur l'ensemble des panneaux administratifs de la ville 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

### 9-3 Publicité

#### 9-3-1 Parution dans la presse

L'avis d'enquête publique est paru dans la presse comme suit (cf P.J) :

	1 <sup>ère</sup> insertion	2 <sup>ème</sup> insertion
Le Parisien	28 aout 2023	18 septembre 2023
L'Humanité	28 aout 2023	18 septembre 2023

Un avis a également été publié dans le bulletin municipal « Ivry ma ville » avec parution en septembre 2023.

#### 9-3-2 affichage

Ce même avis a été affiché au siège de l'enquête, EPT Grand Orly Seine Bièvre et sur les panneaux administratifs de la mairie d'Ivry.

### 9-4 Rencontre préalable avec le maitre d'ouvrage.

Une rencontre avec le porteur du projet pour présentation du dossier s'est déroulée le 19 juin 2023 en présence de Mmes Dulin et Paitry dans les locaux du service de l'urbanisme.



## 10 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 10-1 les permanences

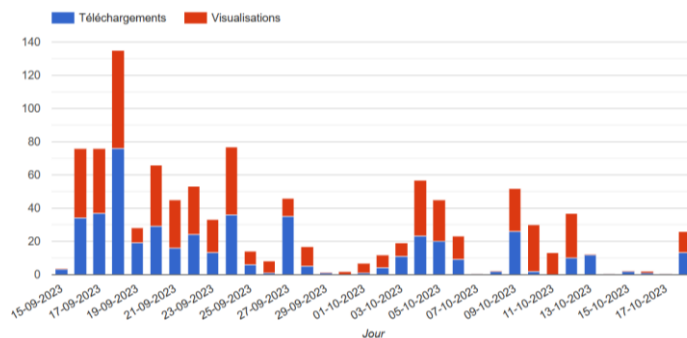
Les permanences se sont tenues dans les locaux de la mairie aux jours et heures prescrits par l'arrêté d'ouverture ; elles se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes mais ont été très peu fréquentées.

### 10-2 Le PV de synthèse

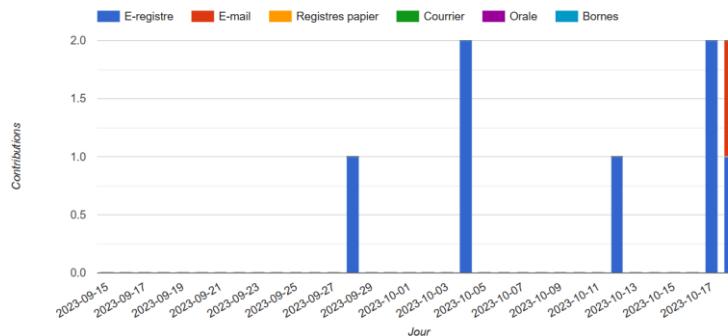
J'ai adressé mon PV de synthèse le 23 octobre 2023 (cf PJ).

3 visiteurs se sont présentés pour consulter le dossier et ont déposé une observation.

On peut noter néanmoins que 471 personnes ont téléchargé le dossier présenté sur le site.



10 contributions du public dont 8 déposées sur le registre dématérialisé.



### 10-3 mémoire en réponse du maitre d'ouvrage

Le 8 novembre 2023, la ville d'Ivry m'a envoyé par mail la réponse aux observations déposées.

### 10-4 clôture de l'enquête

Le 18 octobre 2023, le registre des observations déposées en mairie a été clôturé par mes soins.

## 11- PRESENTATION DE LA MODIFICATION

### 11.1 Les enjeux du projet de modification

Les enjeux qui président à la modification sont liés :

- Au reclassement, modification ou création de différents zonages du PLU ;

- A l'envergure du projet d'aménagement de la ZAC d'Ivry-Confluences qui se trouve modifié ;
- A l'augmentation des possibilités de construction de logements dans un secteur qui comprend plan de prévention du risque inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine ;
- A deux emplacements réservés destinés à accueillir des voiries créées qui se trouvent dans des zones fortement exposées à l'aléa mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières
- A l'intégration de deux îlots (avenue Jean Jaurès) où l'accueil de populations dans ces îlots les exposera en conséquence à des pollutions de sols potentiellement importantes ;
- Au fait que les modifications apportées au PLU, liées à différents projets de réaménagement urbain (ZAC Ivry Confluences, Ivry Port, « Manufacture en Seine », Jean Le Galleu / Pierre et Marie Curie), vont affecter un nombre important de riverains

### 11.2 La définition des modifications

La procédure porte sur la modification du règlement écrit et graphique et sur une actualisation du cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et consiste à :

- Reclassez des zones UM et UF correspondant à trois îlots enclavés au sein de la zone UIC en zones UIC relative au projet d'aménagement de la ZAC Ivry Confluences
- Reclassez un secteur de zone UA en zone UIC pour permettre la mise en œuvre du projet Manufacture-sur-Seine ayant une emprise de 5,8 hectares et localisé sur le site de l'ancienne usine des eaux d'Ivry-sur-Seine
- Modifier l'OAP du secteur Ivry-Confluences afin d'apporter des précisions « en matière de réappropriation de la Seine » et de compléter le schéma pour renforcer le nombre d'espaces verts à créer et les principes de faisceaux paysagers et pour densifier le réseau de mobilité douce à créer
- Reclassez des zones UIC en zone UF autour de la place Gambetta pour conforter l'urbanisme de faubourg de la place
- Créer une zone N pour les espaces naturels sensibles de la grève d'Ivry-Vitry et du glacis du Fort d'Ivry en intégrant des zones UA et UIC afin de correspondre à un espace protégé de l'urbanisation
- Modifier la surface de zones de dépassement exceptionnel du plafond de hauteur (Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 56 mètres) sur le secteur de la ZAC Ivry-Confluences (de 11 hectares à 3,8 hectares), réduisant ainsi les émergences de hauteur pouvant avoir des effets négatifs sur le paysage urbain
- Modifier la réglementation des zones N, UF, UIC et UP afin d'intégrer les remarques soulevées à la suite de la modification n°6 par les personnes publiques associées et porteurs de projet
- Modifier le périmètre des emplacements réservés afin d'y ajouter deux voies pour désenclaver deux îlots à l'ouest de la commune

Dès lors, la modification n°8 du PLU d'Ivry-sur-Seine concerne les pièces suivantes du dossier approuvé le 05 avril 2022 :

- Le plan de zonage,
- Le règlement,
- Les OAP,
- Les annexes : le plan des formes urbaines,
- Le rapport de présentation.

Ivry-sur-Seine une ville en pleine mutation marquée par de grands projets urbains dont la ZAC Ivry-Confluences, qui fait l'objet des principales évolutions de la modification n°8.

Ivry-Confluences constitue un des projets majeurs de la commune. Il est bordé par les limites communales de Paris et de Vitry-sur-Seine respectivement au nord et au sud, et par le faisceau ferré et la Seine à l'ouest et à l'est. Porté par une Zone d'Aménagement Concertée, il s'agit d'accompagner le renouvellement urbain suite la désindustrialisation amorcée dans les années 1990.

La ZAC encadre l'implantation de nouveaux logements, activités économiques et équipements publics dans un objectif de mixité représentant environ un million de m<sup>2</sup> construits et 30 ha d'espaces publics. Ce projet intègre également le développement des transports en commun avec la création de la future ligne T Zen 5, permettant de relier le XIII<sup>ème</sup> arrondissement de Paris à Choisy-le-Roi

Le projet d'Ivry Confluences depuis ses premières études a connu de nombreuses évolutions. Le PLU révisé le 19 décembre 2013 et ayant connu des ajustements successifs, ne tient pas compte des évolutions récentes qui viennent répondre à des enjeux de développement durable plus ambitieux. Il s'agit ainsi de permettre l'évolution du projet Ivry Confluences en faisant évoluer certaines dispositions du règlement en vue notamment de favoriser une meilleure intégration du projet dans son environnement (art. 6), des critères de qualité architecturale innovants et en lien avec le contexte environnant (art. 11) et de renforcer les orientations en faveur d'une production d'espaces publics végétalisés (plan des formes urbaines, plan de la trame verte et orientations d'aménagement et de programmation)

La modification n°8 permet également d'ajuster certaines dispositions afin de permettre la mutation de certains secteurs en vue d'une réponse toujours croissante en logements. Il s'agit notamment d'harmoniser la réglementation des secteurs en mutation d'Ivry Port.

Ainsi, dans le tissu urbain diffus des zones UF et UP, des ajustements au règlement sont faits aux articles 7 et 10 afin de concilier réponse aux obligations du PPRI du Val-de-Marne et mutation des constructions existantes. Des ajustements sont apportés à l'ensemble des zones à l'article 11 du règlement afin d'intégrer de nouveaux objectifs environnementaux, critères de qualité architecturale. Enfin, la création de deux nouveaux emplacements réservés est proposée afin de permettre le désenclavement d'ilots en mutation.

## **MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

### **1-Présentation des modifications du plan de zonage et trame verte et bleue**

Carte de localisation des modifications du plan de zonage et trame verte et bleue



1. Intégration en zone UIC de secteurs dans le tissu urbain diffus classés en zone UM et UF au PLU en vigueur
2. Intégration en zone UIC de l'opération Manufacture sur Seine classée en zone UA au PLU en vigueur
3. Intégration en zone UF des parcelles autour de la place Léon Gambetta
4. Création d'une zone N pour les Espaces Naturels Sensibles de la grève d'Ivry-Vitry et du Glacis du Fort d'Ivry

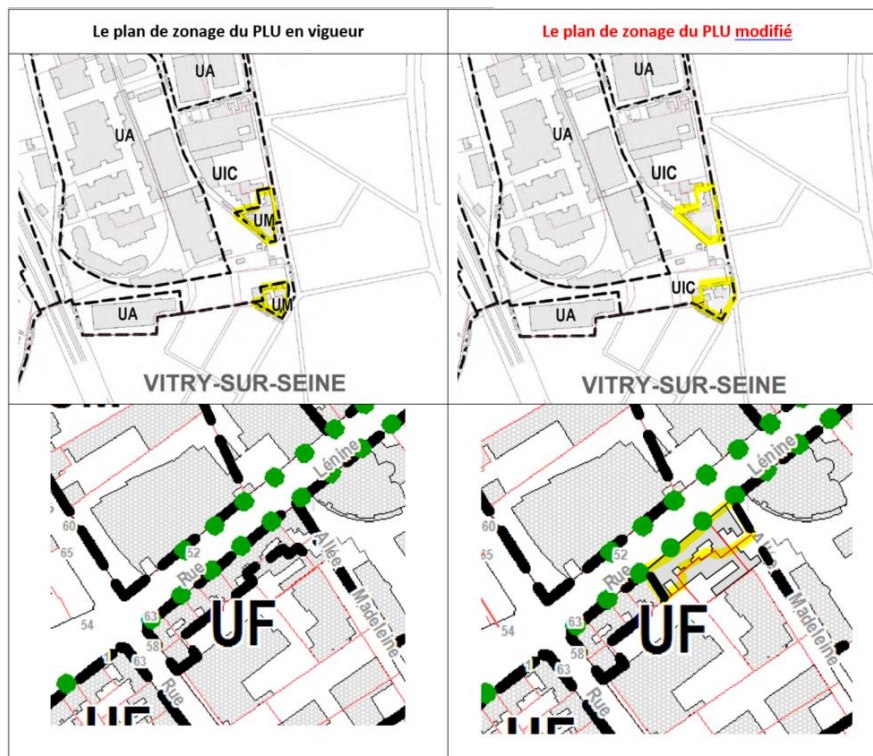
***Intégration en zone UIC de secteurs dans le tissu urbain classé en zone UM et UF***  
 Cette modification concerne 3 ilots enclavés au sein de la zone UIC





### La modification de zonage des zones UM et UF en UIC

La modification consiste à classer les deux secteurs bordés par l'avenue Jean Jaurès, aujourd'hui en UM, ainsi que l'îlot des 49 à 53 rue Lénine, aujourd'hui en UF, en UIC.



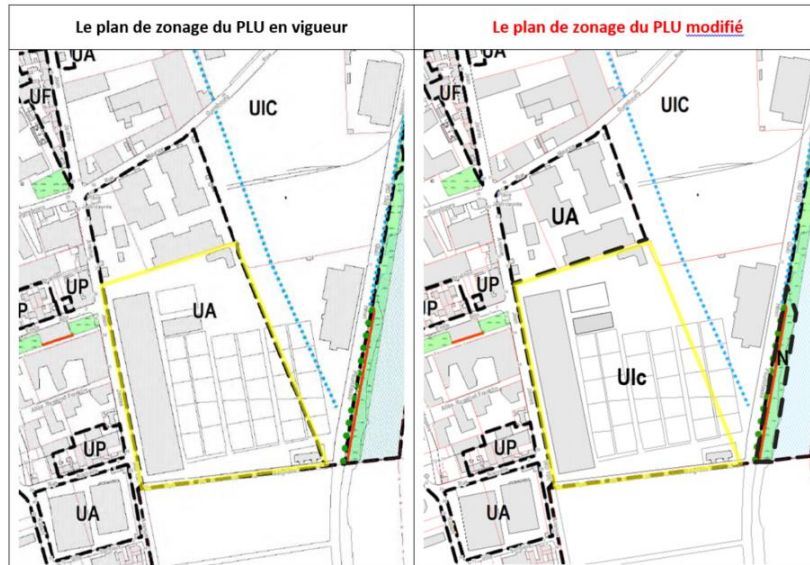
### ***Intégration, en zone UIC de l'opération Manufacture sur Seine classée en zone UA au PLU.***

Ce site, propriété de la Ville de Paris, fait l'objet d'un protocole de vente signé en décembre 2019 avec le maître d'ouvrage QUARTUS, sur la base du projet lauréat de la consultation « Réinventer la Seine » de 2017. Le projet s'inscrit dans une reconquête des grands terrains industriels en bord de Seine, porté notamment par la ZAC Ivry Confluences. De plus, le projet prévoit d'y introduire une programmation mixte en termes de fonctions. Or ce secteur historiquement industriel, est aujourd'hui classé en zone UA, dédié aux activités économiques.

Afin de permettre la mise en œuvre du projet retenu dans le cadre de l'appel à projet, des ajustements au PLU sont nécessaires, portant sur le plan de zonage ainsi que sur le règlement, comme cela sera démontré dans la partie suivante. Il s'agit principalement de s'inscrire dans le développement urbain raisonné encadré par la zone UIC.



Pour ce faire il convient de classer le secteur Manufacture Seine en zone UIC, alors qu'il est aujourd'hui en zone UA.



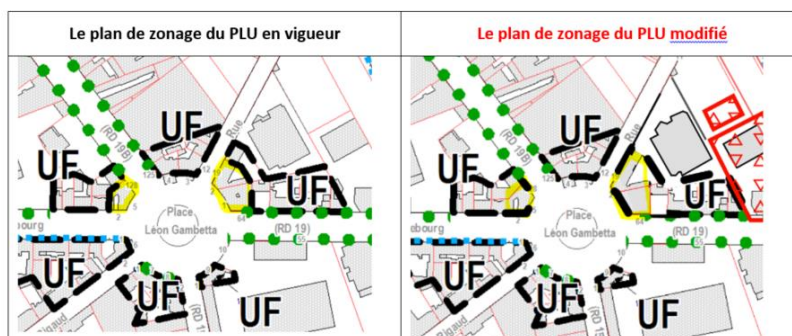
### *Intégration en zone UF des parcelles autour de la place Gambetta*

La Place Léon Gambetta se caractérise par un urbanisme de faubourg hérité de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle – début du XX<sup>e</sup> siècle.

La Ville et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre souhaitent conforter l'urbanisme de faubourg de la place en inscrivant l'ensemble des constructions existantes en zone UF, conservant ainsi l'implantation à l'alignement et la matérialisation de la place. Il s'agit ainsi de classer les parcelles AY 20, AY 21 et AU 85 en zone UF.





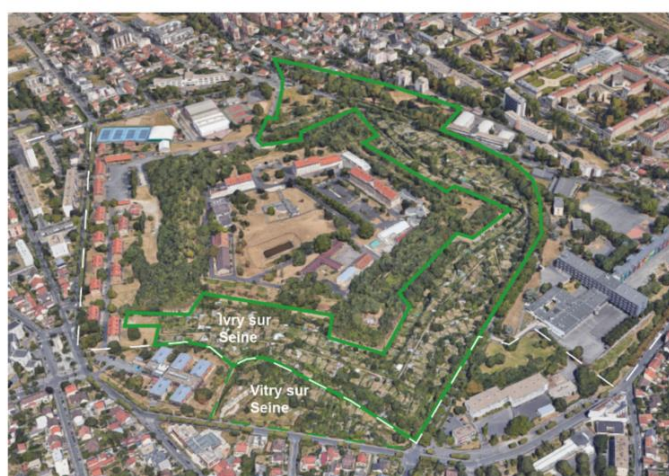


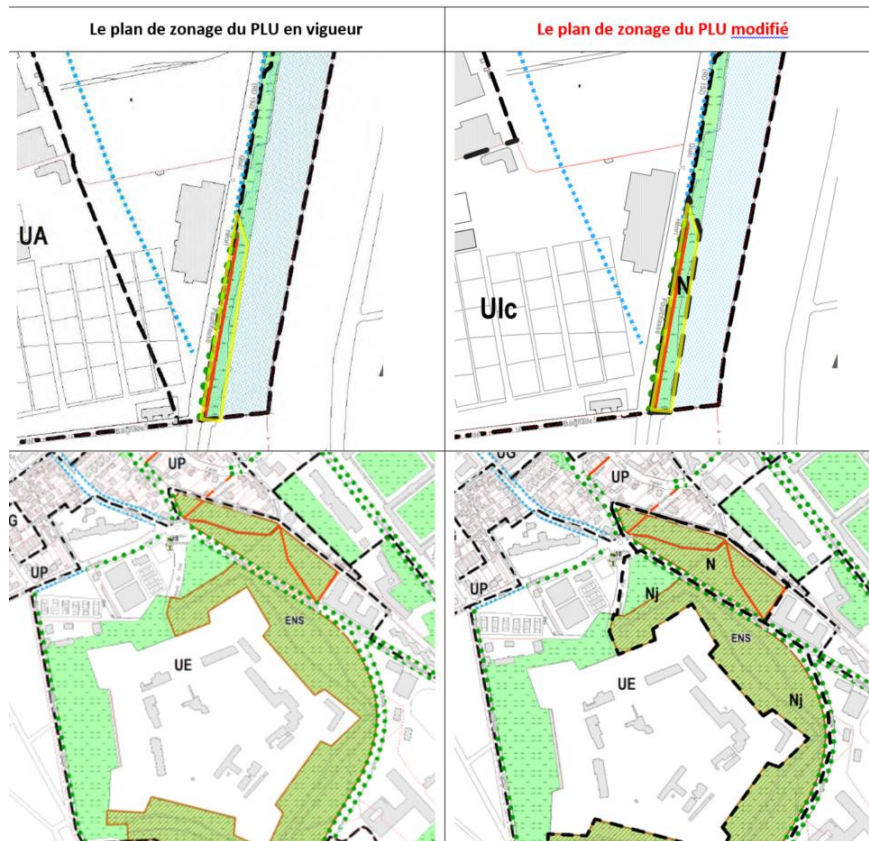
### ***Création d'une zone N pour les Espaces Sensibles (ENS) de la grève d'Ivry-Vitry et du Glacis du Fort d'Ivry***

Suite à la délibération du conseil départemental du Val-de-Marne du 12 avril 2021, délimitant le périmètre de l'Espace Naturel sensible (ENS) de la grève alluviale d'Ivry-Vitry, le département, dans son courrier du 24 juin 2021, a demandé à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de mettre en cohérence le Plan Local d'Urbanisme d'Ivry-sur-Seine avec ce nouveau dispositif de protection par un zonage N, le site étant actuellement classé en zone UA.



De plus, dans son courrier du 2 mai 2022, le conseil départemental rappelle que l'ENS du Glacis du Fort d'Ivry, au même titre que l'ENS de la grève d'Ivry-Vitry, doit faire l'objet d'un changement de zonage en faveur d'un classement en zone N, afin de correspondre à un espace protégé de toute urbanisation





## **2-Présentation des modifications au « plan formes urbaines »**

### ***Modification des emprises, de zones de déplafonnement des hauteurs***

Depuis l'élaboration du PLU de 2013 et la révision simplifiée du 28 avril 2011 instituant une nouvelle zone UIC, le projet de la ZAC Ivry Confluences s'est précisé. La définition de nouveaux objectifs environnementaux, de nouveaux critères de qualité architecturale et de nouvelles orientations pour la production d'espaces publics végétalisés ont conduit à libérer les berges de Seine, permettant de redonner cet espace aux habitants.

Ainsi les zones de déplafonnement de hauteurs inscrites près de la Seine sont réajustées et optimisées, permettant une diminution très nette de surface de ces zones qui ouvrent des possibilités de hauteur plus importantes.

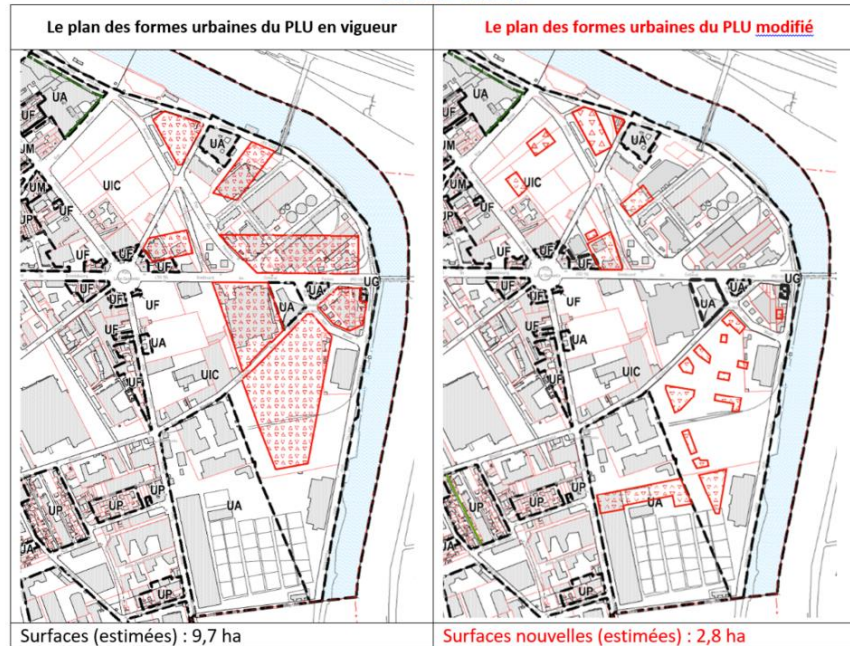
Cependant afin d'assurer un certain équilibre dans la programmation, deux nouveaux secteurs ont vu leur forme urbaine redéfinie suite au départ des entreprises en place : l'îlot BHV et l'Usine des Eaux. Ainsi de nouveaux secteurs de déplafonnement sont nécessaires sur le site du projet de la Manufacture, issu de l'appel à projets Réinventer la Seine, ainsi que sur l'îlot dit BHV.

Sur le secteur Seine, le PLU en vigueur identifie aujourd'hui 9,7 hectares de zone de déplafonnement, répartis sur 7 vastes zones. L'aboutissement d'un plan masse précis permet aujourd'hui d'affiner la localisation de ces zones de déplafonnement en identifiant des zones spécifiques autorisant la création d'émergences à l'échelle de la ZAC Ivry-Confluences.

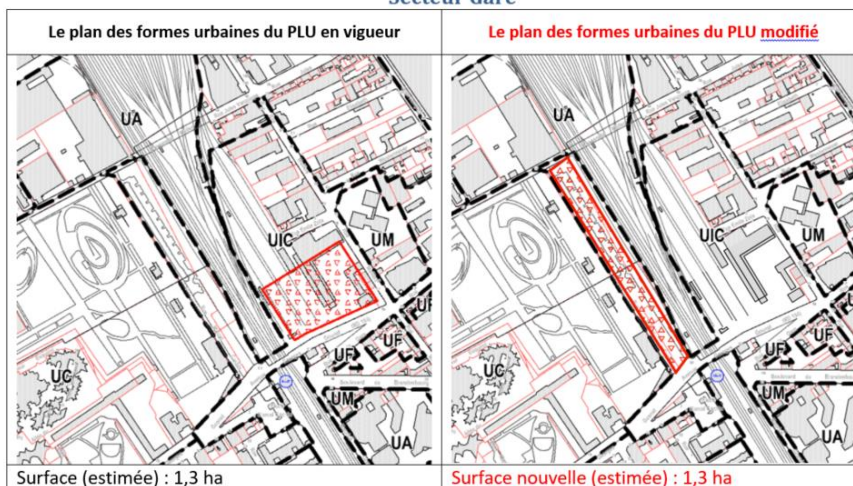
La zone de déplafonnement localisée vers la gare, à l'origine implantée avenue Georges Gosnat sur 1,3 hectare, est déplacée pour une superficie équivalente, entre les voies ferrées et le parc des Cormailles.



## Secteur Seine



## Secteur gare



### *Corrections matérielles*

Dans le cadre de la modification n°6, la légende du plan des formes urbaines a été modifiée et a eu pour résultante d'inscrire 2 couleurs différentes pour une même hauteur. La modification n°8 corrige la légende pour permettre une meilleure lecture du plan, en l'occurrence la hauteur de 21m précédemment codifiée en rouge et violet est présentée en rouge

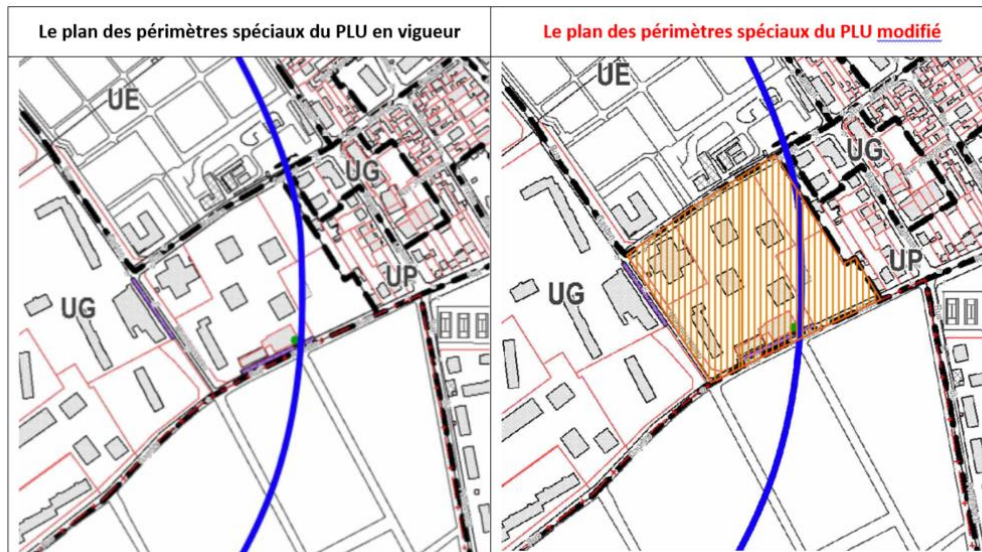
### **3- Présentation des modifications au plan des périmètres spéciaux**

#### ***Création d'un secteur UG1 sur l'ilot Coutant/Monmousseau***

Le site faisant l'objet de la modification est situé au sud-ouest de la commune, et est bordé par les rues Coutant, Huon et Monmousseau.

La forte demande en logement nécessite d'assouplir les dispositions de l'article 1 encadrant une importante mixité fonctionnelle.

Ce secteur nécessite ainsi de faire l'objet d'une dérogation à cet article à travers son identification au plan des périmètres spéciaux.



LEGENDE	
	Rayon de 500 m de bonne desserte de transports en commun structurants
	Secteur où ne s'applique pas les règles de l'article 1 imposant une part d'activité minimum
	Linéaire RDC actifs
	Limite de zone
	UG1 : au moins 30% d'artisanat/bureau/services/commerce/entrepôt/industrie/hébergement hôtelier

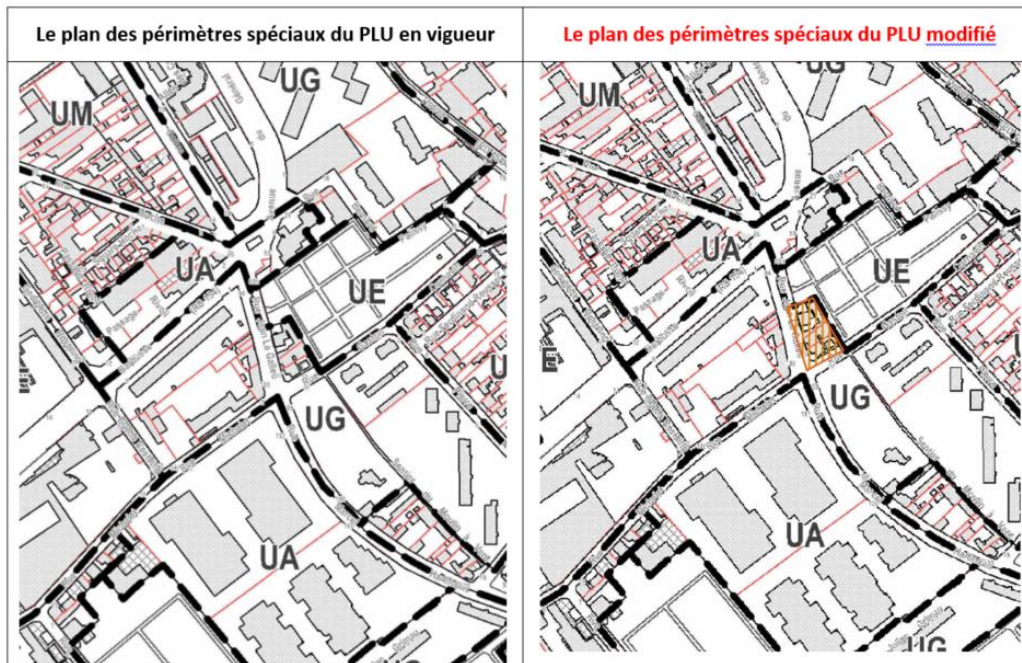
### ***Création d'un secteur UG1 sur l'îlot Cornavin/Legalleu***

Le site est occupé par un ensemble bâti hétérogène, issu de différentes périodes de constructions et accueillant des fonctions diverses : restauration, logement, bâtiment recevant du public.

La zone UG est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle. Cependant, 50% de la SDP minimum doit être dévolu à une autre destination que du logement : artisanat, bureau, services, commerce etc... Or la forte demande en logement nécessite d'assouplir les dispositions de l'article 1 encadrant une importante mixité fonctionnelle.

Ce secteur nécessite ainsi de faire l'objet d'une dérogation à cet article à travers son identification au plan des périmètres spéciaux.

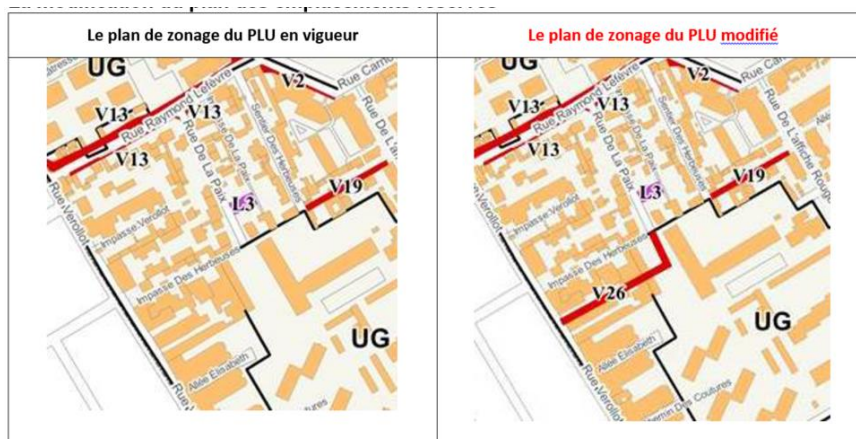




### **3- présentation des modifications au plan des emplacements réservés**

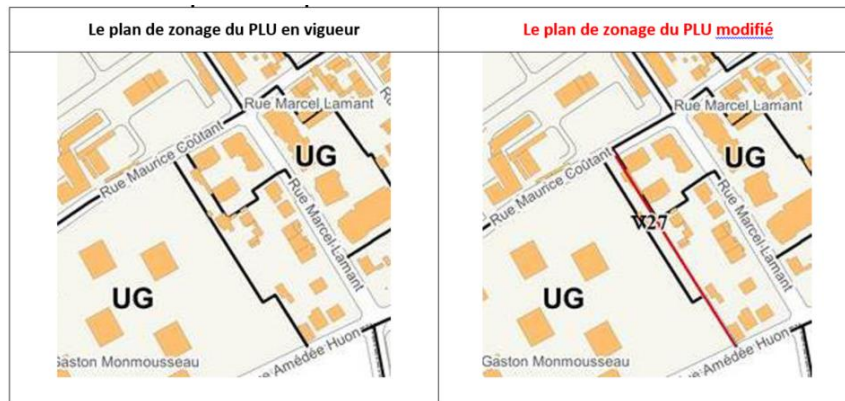
#### ***Emplacement réservé N°V26***

Afin de désenclaver l'îlot entre les rues Lefèvre et Henri Martin et permettre la création d'une voie en sens unique faisant la liaison entre la rue de la Paix et la rue Vérolot, il est prévu d'instaurer un emplacement réservé prévoyant une voie nouvelle d'une largeur de 6 m.



#### ***Emplacement réservé n° V 27***

Afin de permettre de désenclaver l'îlot bordé par les rues Huon/ Coutant et Monmousseau, la liste des emplacements réservés du PLU d'Ivry-sur-Seine est complétée par l'identification d'un emplacement réservé partant de la rue Maurice Coutant à la rue Amédée Huon en prévoyant une voie nouvelle piétonne d'une largeur de 2 m.



#### **4- Présentation des modifications au plan du patrimoine**

Le plan du patrimoine comporte par erreur l'identification du bâtiment du 95 rue Jean Le Galleu (façade) alors que ce dernier n'est pas répertorié à l'article 2 du titre 4 du règlement : inventaire des éléments du patrimoine bâti remarquable. Par conséquent, son identification n'a pas à figurer au plan du patrimoine : elle est donc supprimée (erreur matérielle).

#### **MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT**

**Modification du Titre 2 :** Dispositions propres aux zones urbaines pour les zones UC, UF, UG, UM, UP, UR.

Dans un souci de clarification de l'article 1 encadrant les destinations des secteurs identifiés au plan des périmètres spéciaux, pour les zones UC, UF, UG, UM, UP et UR, la notion de « construction » est remplacée par la notion de « projet ». La règle est également remaniée pour clarifier sa lecture.

Afin de clarifier l'application des liserés de hauteurs sur les terrains traversants de l'article 10, il est proposé de compléter et préciser la rédaction des articles 10.1.2 et 10.2.6.

Il est proposé de réduire le dimensionnement des aires de dégagement à 5 m (contre 5,5 m dans le règlement en vigueur issu de la modification n°6), à l'article 12, afin de permettre une meilleure optimisation des parkings. Des précisions sont également apportées aux règles de stationnement vélos, concernant les Services publics ou d'intérêt collectif. Pour faciliter leur interprétation, leur rédaction a été reprise en cohérence avec les autres destinations.

**Modification des dispositions du Titre 5 :** Dispositions applicables au patrimoine bâti et urbain. Le projet de modification prend en compte les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France sur les appellations à corriger et la liste à actualiser du patrimoine ivryen remarquable, au titre 4 5 du règlement.

#### ***Règlement de la zone UIC***

Le projet de la ZAC Ivry Confluences s'est précisé. La ZAC est récemment entrée dans une nouvelle étape de son développement, ainsi des règles nécessitent des ajustements et des précisions.

**Il s'agit notamment à l'article 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) de :**

- Prendre en compte les possibilités de constructions sur pilotis pour les règles d'implantation des constructions (6.1),
- Ne pas imposer la césure du front bâti le long du linéaire impair de la rue Pierre Rigaud et du boulevard Paul Vaillant-Couturier afin de conserver une composition urbaine cohérente et harmonieuse, tout en préservant le caractère faubourien de l'ensemble des

ilots (6.1.4). En effet, l'article 6.1.4 impose des césures tous les 50 m dans les linéaires de façade. Or certaines configurations d'ilots rendent les césures compliquées à mettre en œuvre ou alors au détriment d'une composition urbaine cohérente et harmonieuse. Il est cependant important de permettre les césures dans les séquences de rez-de-chaussée afin de garantir des percées visuelles vers les cœurs d'ilots.

- Ne plus imposer un recul minimum de 2 m par rapport à la limite d'emprise du « Parc de la Confluences » et des parcs et jardins publics existants ou à créer, afin de permettre l'implantation de rez-de-chaussée actifs sur certains ilots (6.2.1).

Par ailleurs, le règlement actuel contraint les matériaux à être enduits ce qui empêche l'utilisation de matériaux bio ou géosourcés. Il est donc proposé de permettre aux matériaux dits bio ou géosourcés de déroger à la règle 11.2.2.

### ***Règlement des zones UF et UP***

Certains contextes urbains en zone UP et UF rendent compliquée l'application de la règle d'implantation des constructions par rapports aux limites séparatives de fonds de parcelles, en particulier sur les parcelles peu profondes et desservies par des voies étroites.

La notion de fond de terrains a été supprimée au profit de fonds de parcelles en cohérence avec le lexique du Titre 2 du règlement.

L'article 10 fait également l'objet d'une correction d'erreur matérielle en zone UF et UP. L'article 10.2.3 et 10.2.4 étant identique, le doublon est supprimé et la numérotation ajustée pour les zones UF et UP.

En UP, le retrait de l'attique encadré par l'article 10.1.1, est complété, pour les autres façades en dehors de celles donnant sur les emprises publiques, par une distance minimale d'1m permettant d'une part de limiter l'effet massif des constructions et d'autre part permettre aux constructions en attique d'avoir un accès extérieur en cœur d'ilot

### ***Règlement de la zone N***

Une nouvelle zone N est donc introduite au PLU d'Ivry-sur-Seine, au Titre 4 : Dispositions propres aux zones naturelles : Il est ainsi proposé de classer le secteur de la grève alluviale d'Ivry-Vitry en zone N, en s'inspirant des règles fixées pour le sud de la grève dans le PLU de Vitry-sur-Seine.

Pour l'ENS du Glacis du Fort, il est proposé de créer un sous-secteur Nj, afin de permettre le maintien et l'accueil de jardins familiaux. Il s'agit principalement d'y permettre des constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux.

## **MODIFICATIONS APPORTEES AU CAHIER DES OAP**

Il s'agit ainsi, pour la partie écrite des orientations, d'une reprise de formulation et de précisions à apporter aux textes. Elles traduisent notamment des précisions en matière de réappropriation de la Seine et de dénomination de l'axe structurant du projet, l'avenue de l'Industrie.

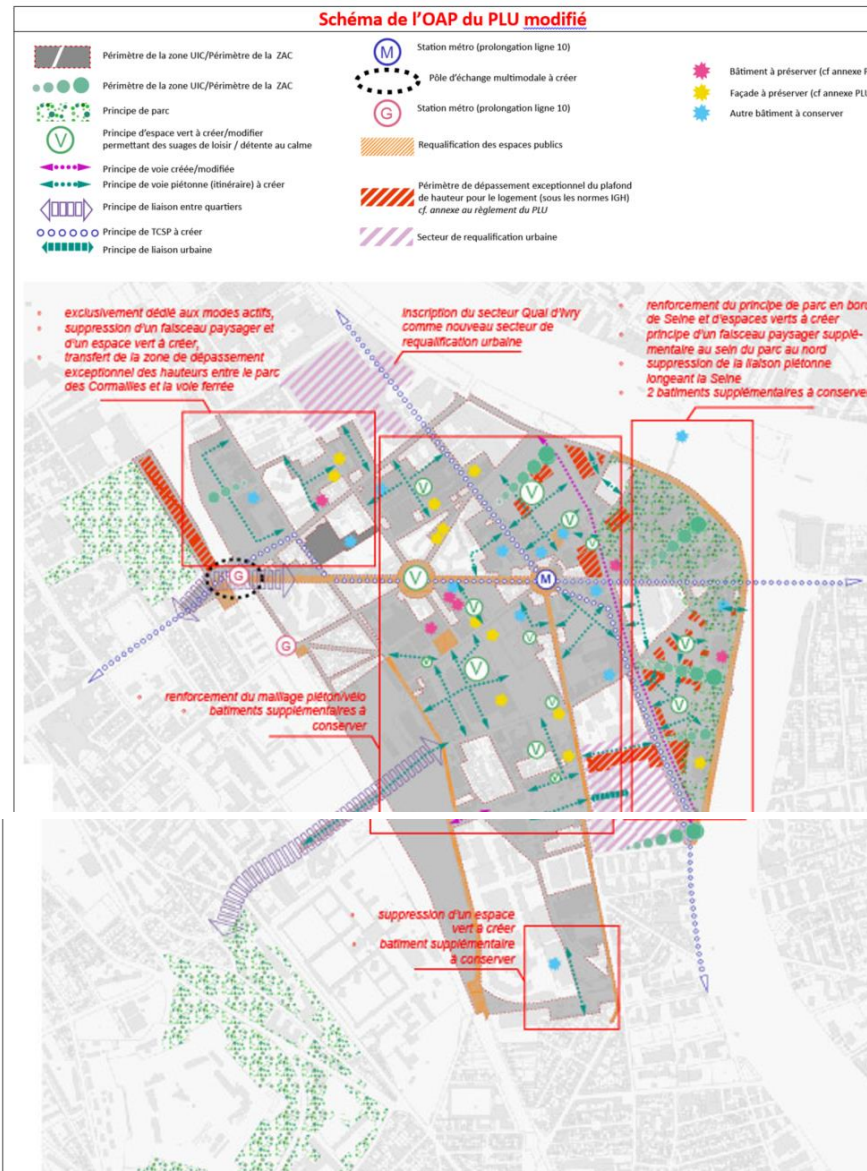
Quant au schéma, des changements d'intitulé de la légende sont apportés afin de faciliter leur lecture et permettre une complémentarité avec les autres outils règlementaires (inventaire du patrimoine, plan des formes urbaines, plan de la trame verte, etc.)

Le projet ayant affiné la localisation et le dimensionnement des espaces verts structurants et de proximité, le schéma est complété afin de renforcer le nombre d'espaces verts à créer et les principes de faisceaux paysagers.

Le maillage a lui aussi été précisé, notamment en matière d'armature de voies pour les modes actifs. Le schéma développe ainsi un réseau plus dense de liaisons piéton/vélo à créer.



## OAP sectorielle – Secteur Ivry Confluences



## 12- ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

### 12-1 Au regard du Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (SDRIF).

La commune se doit de répondre à divers objectifs :

- Optimiser les espaces déjà urbanisés,
- Densifier les espaces à proximité des gares tant en terme d'habitat que d'emploi,
- Accroître la densification du tissu urbain tant dans les secteurs réservés aux activités que dans ceux de de l'habitat.

Les modifications proposées dans le présent projet concourent à ces objectifs comme le démontre le tableau ci-dessous.

	Secteur «UM»	Secteur «Manufacture en Seine»	Secteur «Grève Ivry-Vitry»	Secteur «Place Gambetta»
<b>Prescription du SDRIF</b>	Secteur à fort potentiel de densification	Secteur à fort potentiel de densification	Espace vert et/ou de loisir à créer	Secteur à fort potentiel de densification
<b>Objet de la modification n° 8</b>	Augmenter la densité sur le secteur <b>Compatible</b>		Classer le secteur en zone naturelle N <b>Compatible</b>	<i>Sans objet</i>
	<b>Secteur «Rue Lénine»</b>	<b>Secteur «Fort d'Ivry»</b>	<b>Secteur «Ilot Coutant»</b>	<b>Secteur «Rue de la Paix/Vérollot»</b>
<b>Prescription du SDRIF</b>	Secteur à fort potentiel de densification	Espace vert et/ou de loisir	Quartier à densifier à proximité d'une gare	Quartier à densifier à proximité d'une gare
<b>Objet de la modification n° 8</b>	Augmenter la densité sur le secteur <b>Compatible</b>	Classer le secteur en zone naturelle N <b>Compatible</b>	Augmenter la densité sur le secteur <b>Compatible</b>	<i>Sans objet</i>
	<b>Secteurs de déplafonnement</b>	<b>Secteur « Cornavin »</b>		
<b>Prescription du SDRIF</b>	Secteur à fort potentiel de densification	Quartier à densifier à proximité d'une gare		
<b>Objet de la modification n° 8</b>	<i>Sans objet</i>	Augmenter la densité sur le secteur <b>Compatible</b>		

## 12-2 Au regard du Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCOT)

12 orientations sont définies pour structurer les opérations d'urbanisme :

Le tableau ci-après examine les modifications envisagées par rapport à ces orientations

	<b>Compatible</b>
Orientation n° 2 : Embellir la Métropole et révéler les paysages, renforcer la présence de la nature et de l'agriculture en ville, renforcer le développement de la biodiversité en restaurant notamment des continuités écologiques telles que les trames vertes et bleues, tout en offrant des îlots de fraîcheur et la rétention d'eau à la parcelle	Le classement des deux secteurs en zone N permet le renforcement de la nature en ville. <b>Compatible</b>
Orientation n° 3 : Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement	<i>Sans objet</i>
Orientation n° 4 : S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique	<i>Sans objet</i>
Orientation n° 5 : Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde	<i>Sans objet</i>
Orientation n° 6 : Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains	La densification rendue possible par la procédure sur plusieurs secteurs implique notamment la création de logements. <b>Compatible</b>
Orientation n° 7 : Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible	La création de deux emplacements réservés visant la création de deux nouvelles voies dont une piétonne. <b>Compatible</b>
Orientation n° 8 : Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre les territoires	
Orientation n° 9 : Confirmer la place de la Métropole comme une première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique	<i>Sans objet</i>
Orientation n° 10 : Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets	<i>Sans objet</i>
Orientation n° 11 : Organiser la transition énergétique	<i>Sans objet</i>
Orientation n° 12 : Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales, notamment par l'arrêt de la consommation et la reconquête des espaces naturels, boisés et agricoles	Le classement de deux secteurs en zone N (pour une surface totale de 11,8 ha) est pleinement cohérent avec cette orientation. <b>Compatible</b>
<b>Orientations du SCoT de la MGP</b>	<b>Compatibilité de la modification n° 8</b>
Orientation n° 1 : Conforter une Métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions	La modification vise à augmenter la densité de certains secteurs bien desservis par les transports en commun, notamment les gares du RER C.  Elle a également pour objectif de classer deux ENS en zone N, permettant ainsi d'assurer une gestion économe des espaces naturels.



	<b>Compatible</b>
Orientation n° 2 : Embellir la Métropole et révéler les paysages, renforcer la présence de la nature et de l'agriculture en ville, renforcer le développement de la biodiversité en restaurant notamment des continuités écologiques telles que les trames vertes et bleues, tout en offrant des îlots de fraîcheur et la rétention d'eau à la parcelle	Le classement des deux secteurs en zone N permet le renforcement de la nature en ville. <b>Compatible</b>
Orientation n° 3 : Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement	<i>Sans objet</i>
Orientation n° 4 : S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique	<i>Sans objet</i>
Orientation n° 5 : Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde	<i>Sans objet</i>
Orientation n° 6 : Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains	La densification rendue possible par la procédure sur plusieurs secteurs implique notamment la création de logements. <b>Compatible</b>
Orientation n° 7 : Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible	La création de deux emplacements réservés visant la création de deux nouvelles voies dont une piétonne. <b>Compatible</b>
Orientation n° 8 : Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre les territoires	
Orientation n° 9 : Confirmer la place de la Métropole comme une première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique	<i>Sans objet</i>
Orientation n° 10 : Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets	<i>Sans objet</i>
Orientation n° 11 : Organiser la transition énergétique	<i>Sans objet</i>
Orientation n° 12 : Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales, notamment par l'arrêt de la consommation et la reconquête des espaces naturels, boisés et agricoles	Le classement de deux secteurs en zone N (pour une surface totale de 11,8 ha) est pleinement cohérent avec cette orientation. <b>Compatible</b>

### 12-3 Au regard du Schéma de Cohérence Ecologique d'IDF (SRCE)

Ce document comporte différentes informations relatives à la trame verte et bleue et présente les enjeux relatifs à la préservation et la restauration des continuités écologiques.

La commune est concernée notamment :

- Par le secteur ENS de la « grève d'Ivry-Vitry » situé en bord de Seine, son classement en zone N est compatible avec le zonage du SRCE.
- Par le secteur N°2 Manufacture en Seine

En revanche aucun secteur de biodiversité n'est identifié sur le territoire communal. Le plus proche est situé à environ 1km (le bois de Vincennes)

### 12-3 Au regard du Plan Climat Energie (PCE)

Les objectifs de ce plan visent à :

- Atteindre la neutralité carbone en 2050

- Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050, en alignement avec la Schéma Régional Climat Air Energie d'Ile-de-France de 2012 et la Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015
- Accroître la résilience de la Métropole face aux effets du changement climatique
- Ramener les concentrations en polluants atmosphériques à des niveaux en conformité avec les seuils fixés par l'Organisation Mondiale de la Santé
- Réduire massivement les consommations énergétiques finales, notamment pour les secteurs résidentiels et tertiaires, ainsi que du transport, en tenant compte des nouveaux besoins
- Obtenir un mix énergétique diversifié et décarbonée, grâce au développement des énergies renouvelables et de récupération

La modification N° 8 inscrit ses objectifs dans plusieurs aspects du thème « *adaptation au changement climatique* » par notamment son action de « *créer un îlot de fraîcheur au sein de la Métropole et de redonner une place à l'eau et la nature dans la ville* ».

#### **12-4 Au regard du Plan de déplacements Urbains d'IDF(PDUIF)**

La commune d'Ivry répond à plusieurs défis que se fixe ce document en :

- Créant 2 emplacements réservés visant la création de deux nouvelles voies dont une piétonne,
- Augmentant des possibilités de stationnement dédié aux vélos sur plusieurs secteurs à proximité de transports collectifs (secteurs « Cornavin, Cornavin »),
- Augmentant les possibilités de stationnement dédié à la voiture et aux deux rues sur plusieurs secteurs.

#### **12-5 Au regard du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

En créant une zone N dans le règlement et en classant la Grève Ivry-Vitry dans cette zone, la commune satisfait à plusieurs des orientations de ce document visant à :

- Préserver, restaurer et valoriser les zones humides
- Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens par l'intégration du risque d'inondation par débordement de cours d'eau dans l'urbanisme
- Prévenir le ruissellement de l'eau à la source
- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages

#### **12-6 Au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Seine (PPRI)**

Parmi les 10 secteurs concernés par la modification 6 d'entre eux sont situées à l'intérieur d'un zonage défini par le PPRI ; le plus important étant le secteur « grève Ivry-Vitry »

Le changement de cette zone en faveur d'un classement en zone N, afin de correspondre à un espace protégé de toute urbanisation, répond à l'interdiction d'occupation ou d'utilisation des sols afin de prévenir les dommages occasionnés par un épisode d'inondation.

### 13- AVIS DE LA MRAE

Principales recommandations de la MRAe :

L'Ae recommande :

#### RECOMMANDATION 1

-Présenter les solutions de substitution raisonnables examinées pour permettre de démontrer que les choix retenus dans le cadre du projet de modification du PLU sont les solutions de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine

-Intégrer le résumé non technique dans un fascicule autonome, afin de le rendre plus directement accessible.

#### Réponse du maître d'ouvrage

*L'évaluation environnementale de la modification n°8 du plan local d'urbanisme d'Ivry-sur-Seine relève d'un exercice théorique visant à analyser des scénarios dans le cadre de l'évolution de dispositifs réglementaires. Il ne s'agit donc pas de l'analyse de projets urbains et de leurs impacts.*

*Comme le rappelle la MRAe dans son mémoire, le dossier d'évaluation environnementale de la modification n°8 évoque déjà l'analyse d'hypothèses d'évolution envisageables pour définir un scénario de référence.*

*Néanmoins, les évolutions relatives à la zone UIC, traduisent en effet les intentions du projet d'ensemble de la ZAC Ivry-Confluences. Comme l'évoque l'évaluation environnementale p. 109 et p.154 le projet de la ZAC Ivry Confluences s'est précisé depuis l'élaboration du PLU de 2013 et la révision simplifiée instituant une nouvelle zone UIC.*

*Dans le cadre des dispositifs de concertation relatifs à la ZAC Ivry Confluences, la Ville a souhaité associer les Ivryennes et les Ivryens au renouvellement de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui pilote le projet.*

*Les assises de la ville ont ainsi eu lieu en 2017 en parallèle du renouvellement de l'équipe d'urbanistes de la ZAC. Les études issues de ces échanges et des réflexions de la nouvelle équipe, ont profondément modifié le projet sans remettre en question les orientations municipales qui visent à équilibrer l'habitat et l'emploi, et permettre d'accompagner la mutation de la ville pour toutes et tous. Les nouvelles orientations permettent de repenser le phasage de l'opération en accompagnant mieux la livraison d'espaces publics et de services et commerces notamment. Il s'agit ainsi de repenser l'organisation des espaces verts, la reconquête des berges de Seine.*

*Les trois secteurs auxquels l'Autorité environnementale fait référence sont situés en dehors du périmètre de la ZAC, mais sont intégrés au sein du plus vaste secteur de l'OIN (Opération d'Intérêt National) Ivry Confluences.*

*L'enjeu de leur intégration au sien de la zone UIC s'inscrit dans un objectif global de cohérence urbaine, paysagère et environnementale.*

*Concernant le Secteur de Manufacture-sur-Seine, celui-ci résulte de l'appel à projets «Réinventer la Seine» avec pour objectif de vivre autrement avec le fleuve. Le projet répond à travers les usages, les aménagements à l'innovation dans le rapport à l'eau. Ce projet multidimensionnel en fait un lieu ouvert qui se caractérise par une démarche environnementale caractérisée entre autres par le choix de matériaux locaux et résilients, avec la mise en place d'une filière de construction en terre.*

*Il est également rappelé, que ces évolutions permettent d'avoir une vision plus fine de l'évolution de ce vaste secteur UIC, notamment à travers la réduction des zones de déplafonnement des hauteurs. Ces indications graphiques inscrites au plan des formes urbaines, connaissent en effet une réduction de l'ordre de 72364m<sup>2</sup> au sol, soit une diminution d'environ 54 % de la densité humaine, comme l'indique l'évaluation environnementale p.144.*

*Il s'agit du résumé non technique de l'Évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU et non pas du projet.*

*Cependant, afin de rendre le document plus lisible et accessible, et pour préserver la cohérence de l'ensemble du dossier d'évaluation environnementale, le résumé non technique sera remonté en partie 2, après la partie 1 : Cadrage et méthodologie.*

## **RECOMMANDATION 2 : RISQUES D'INONDATION.**

L'Autorité environnementale recommande de :

- d'approfondir l'analyse des incidences potentielles de l'augmentation des densités humaines dans les secteurs fortement exposés au risque d'inondation ;
- et renforcer les dispositions contraignantes du PLU, complémentaires à celles du PPRI, afin de mieux prévenir et limiter l'exposition à ce risque des populations concernées et d'organiser les conditions d'une meilleure résilience des quartiers.

### Réponse du maître d'ouvrage

*L'état initial des sites présent dans l'évaluation environnementale permet d'apprécier les niveaux de risque et de pollution au niveau des sites concernés par la modification n° 8.*

*L'état initial renseigne également de la situation de chacun des sites vis-à-vis du risque d'inondation (par ruissellement, remontée de nappe ou débordement de la Seine) p.46. En revanche, la caractérisation des niveaux de risque générés directement par la mise en œuvre des projets permis par la procédure d'évolution du PLU relèvent des éventuelles études d'impact des futurs projets.*

*Le PPRI est pris en compte et le sera avec plus de précision au fur et à mesure des affinements de la conception des différents projets et des procédures ultérieures (dont dossiers Loi sur l'eau), études d'impact...).*

*La MRAe fait remarquer p.8 que les hypothèses de densification du secteur Manufacture sur Seine entraînent une production supplémentaire de logements. Il est rappelé que l'exercice de l'évaluation environnementale consiste en un exercice théorique posant des scénarios au regard de l'évolution des règles. Le site en question est aujourd'hui un site monofonctionnel, avec une hauteur limitée à 24m. La modification du PLU en UIC, entraîne de fait une évolution de la constructibilité notamment en matière de logements, où la hauteur permise pour la destination logement est de 56m.*

*Toutefois, le site Manufacture a fait l'objet d'un appel à projets, dans le cadre de « Réinventer la Seine », en 2017. Le projet retenu par les différentes parties prenantes, notamment la ville d'Ivry-sur-Seine, porte une ambition d'exemplarité tant en matière d'environnement, que de mixité fonctionnelle. C'est pourquoi l'évaluation environnementale p.119 présente les éléments de programmation connus au moment de la rédaction de l'étude, indiquant ainsi une densité humaine de l'ordre de 1800 personnes au maximum. Le projet est encore à l'étude.*

*Néanmoins, compte tenu des enjeux propres au site, et des enjeux d'intégration au projet global de la ZAC Ivry Confluences, le parti pris retenu lors de l'appel à projets sera conservé : mixité fonctionnelle, densité faible, exemplarité environnementale, etc...*

*L'établissement d'une analyse prévisionnelle du fonctionnement des quartiers en cas de crise liée à une inondation ainsi que son évaluation opérationnelle dépassent le champ de compétences attribué au Plan Local d'Urbanisme.*

*NB : on peut également rappeler que les deux documents cadres en matière de planification de l'urbanisme et de rang supérieur au PLU ( Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris approuvé le 30 juin 2023, et le projet de Schéma Directeur de la Région Ile de France, en cours de révision) inscrivent des objectifs de mutation et de valorisation / densification des tissus urbanisés existants, dans un objectif de*

*contribution aux besoins en logements métropolitains et régionaux, y compris en zone inondable (et dans le respect des exigences et des normes qui s'imposent au titre des PPRI). Les projets permis par la modification n°8 entrent dans le champ global de ces objectifs.*

### **RECOMMANDATION 3 : RISQUES D'INONDATION**

L'Autorité environnementale recommande à la commune d'informer les populations installées ou arrivant dans des zones d'aléas forts ou très forts des lieux prévus en cas de crues pour servir de refuge et des conditions de fonctionnement de ces lieux en cas d'inondation de plusieurs jours ou semaines

Réponse du maitre d'ouvrage

*L'information des populations quant à la localisation des lieux prévus pour servir de refuge et des conditions de fonctionnement de ces lieux dépasse le champ de compétences attribué au Plan Local d'Urbanisme.*

*NB : la prise en compte des personnes en cas de crue est traitée hors des compétences du PLU (Dispositifs et plans ORSEC de l'Etat, Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM), en cours d'actualisation et Plan communal de Sauvegarde, 2 documents établis par la Ville d'Ivry-sur-Seine).*

### **RECOMMANDATION 4 : RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN**

L'Autorité environnementale recommande de :

- de compléter le projet de PLU modifié par les dispositions faisant suite au porter à connaissance de l'État concernant les aléas de mouvements de terrain liés à l'existence d'anciennes carrières souterraines ;
- d'expliciter les raisons de l'augmentation de constructibilité accompagnant le reclassement du secteur « Fort d'Ivry » de la zone UE à la zone N ;
- de décliner dans le règlement écrit du PLU la disposition du PADD imposant aux pétitionnaires d'un permis de construire la réalisation d'une étude préalable d'identification du risque de mouvements de terrain.

Réponse du maitre d'ouvrage

*Le document mentionné par l'Autorité Environnementale ne constitue en l'espèce que des recommandations. La carte des aléas de mouvements de terrain liés à l'existence d'anciennes carrières souterraines actualisées est aujourd'hui disponible sur le site de la Préfecture du val de Marne. Elle a servi de base à l'établissement de l'évaluation environnementale.*

*Toutefois, la commune d'Ivry sur Seine n'est pas couverte par un PPRMT approuvé.*

*Au regard de la délibération de prescription de la modification n°8, la procédure n'est ainsi pas légitime à intégrer des dispositions relatives à ce risque. Toutefois, des réflexions pourront s'engager pour une traduction dans le projet de PLUi, en cours d'élaboration par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.*

*L'hypothèse retenue part du postulat d'une refonte complète des jardins familiaux en recréant de nouveaux abris, et de la création de deux locaux destinés à accueillir du public en vue de la valorisation et pédagogie sur le site.*

*Néanmoins, au regard du scénario retenu pour le scénario de référence et compte tenu du fonctionnement actuel du site, il apparaît plus cohérent de retenir une hypothèse identique au scénario de référence, à savoir un secteur qui reste inchangé et ne fait pas ou très peu l'objet d'une urbanisation.*



*L'évaluation environnementale sera mise à jour comme suit.*

*La modification n°6 du PLU avait rajouté dans les dispositions générales à l'article 2 : portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols la mention du Plan de prévention du risque d'anciennes carrières de gypse.*

#### **RECOMMANDATION 5 : POLLUTION DES SOLS**

L'Autorité environnementale recommande de :

- d'approfondir l'analyse des incidences potentielles de l'augmentation des densités humaines dans les secteurs fortement exposés au risque de pollution des sols ;
- de prévoir et renforcer les dispositions contraignantes du PLU, en complément ou en encadrement de celles qui incombent aux maîtres d'ouvrage des projets futurs, afin de mieux prévenir et limiter l'exposition à ce risque des populations concernées.

Réponse du maître d'ouvrage

*L'état initial des sites concernant la pollution des sols a pu être réalisée grâce à la base de données officielle BASOL disponible sur le site géorisques.gouv.fr. Les études et diagnostics de pollution des sols seront réalisés par les porteurs de projet. En effet, les sites étant occupés, il n'est pas possible à ce stade de caractériser plus finement l'état initial concernant la pollution des sols.*

*Comme le prévoit le code de l'environnement, et comme le rappelle le dossier de modification du PLU, le PLU fixe des dispositions réglementaires invitant à une bonne prise en compte des problématiques de pollution dans la conception des projets notamment à l'article 4, qui encadre les systèmes de traitement et de dépollution, visant à réduire et traiter la pollution par temps de pluie (mesures d'évitement).*

#### **RECOMMANDATION 6 : POLLUTIONS SONORES ET ATMOSPHERIQUES**

L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter et renforcer les mesures d'évitement et de réduction des impacts potentiels du projet de modification du PLU liés à l'exposition des populations aux pollutions sonores et atmosphériques, dans le cadre d'une démarche approfondie de recherche des dispositions propres à un urbanisme favorable à la santé ;
- définir ces mesures par référence aux niveaux définis par l'OMS pour caractériser l'effet néfaste sur la santé du bruit (routier ou ferroviaire) et des différents polluants atmosphériques.

Réponse du maître d'ouvrage

*L'état initial des sites présent dans l'évaluation environnementale permet d'apprécier les niveaux de risque et de pollution au niveau des sites concernés par la modification n° 8. Les valeurs recommandées par l'Organisation Mondiale de la Santé relatives à la pollution de l'air sont indiquées à la page 68 du document. La situation de chaque secteur en termes de concentrations en différents polluants (PM10, PM2.5, dioxyde d'azote) vis-à-vis des valeurs limites est renseignée à la page 70 du document.*

*Concernant les nuisances sonores, les niveaux de bruit estimés par Bruitparif sont renseignés pour chacun des sites à la page 59, ainsi que le dépassement éventuel des valeurs limite.*

*En revanche, la caractérisation plus fine des niveaux de pollution ou de risque générés directement par la mise en œuvre des projets permis par la procédure d'évolution du PLU relèvent des éventuelles études d'impact des futurs projets.*

*L'autorité environnementale suggère p.11 de son avis de mener «une réflexion [...]donnant lieu à des dispositions propres à un urbanisme favorable à la santé [...] dans le cadre d'une OAP thématique dédiée. L'EPT Grand Orly seine Bièvre dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, prévoit une OAP thématique «Nature en ville et bien-être» déclinant des orientations veillant à «réduire les nuisances affectant la santé des populations du territoire(pollution de l'air, nuisances sonores, pollution lumineuse)».*

*Le calendrier d'élaboration du PLUi prévoit un arrêt au 2etrimestre 2024*

#### **14- LES PERSONNE PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

Le présent dossier a été notifié pour avis, aux Personnes Publiques suivantes :

- Etat (Préfet des Hauts-de-Seine)
- Région (Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France),
- Département (Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine),
- Ile de France mobilité (Présidente d'Ile-de-France Mobilités),
- Métropole du Grand Paris (pour sa compétence en matière de logement –PMHH  
Président de la Métropole du Grand Paris),
- Chambre CI (Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine)
- Chambre M&A (Président de la Chambre des Métiers et d'Artisanat des Hauts-de-Seine),
- Chambre d'Agriculture (Président de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Île-de-France),
- Maire d'Ivry-sur-Seine, (commune concernée par la modification).

#### **Observations du Département du Val-de-Marne :**

	Remarques
Règlement du PLU	Ajout de la mention du SAGE récemment révisé. Reprise de la parie relative à la gestion des eaux pluviales
Nouvelle zone N	Précisions à apporter quant au niveau de l'ENS du Glacis du Fort ; seule la partie de l'ENS située à l'Est de la rue Jean Baptiste Renoult est en zone N hors zone Nj
Principes d'aménagement de l'OAP Ivry-Confluences	Remplacer page 52, la dernière phrase par : « A ce titre une réflexion devra être engagée avec le Département pour travailler à l'amélioration des cheminements piétons » Associer le Département à la requalification du secteur Quai d'Ivry. Conséquences négatives quant au dépassement exceptionnel des hauteurs entre le parc des Cornailles et la voie ferrée sur 1.3ha.
Opération Manufacture Seine	Préconisation de soumission des dossiers d'aménagement au service régional d'archéologie Devant la possibilité de présence de vestiges archéologiques dans ce secteur

## 15- OBSERVATIONS DU PUBLIC

Huit Observations ont été déposées sur le registre dématérialisé ; dans l'ensemble elles concernent des points spécifiques du règlement. :

### Obs N°1 M. Damien BOBOC

J'ai deux remarques suite à la consultation du registre (proposition de PLU modificatif 8)

Remarque #1: hauteur de gabarit max sur rue de 6m.

Dans l'article 10.2.7, il est précisé que "Pour les constructions dont l'implantation cumulent :

- un alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile d'une largeur inférieure ou égale à 4m

- sur un terrain d'une profondeur de moins de 15m, La hauteur maximum autorisée est de 6m."

Cette hauteur maximum est-elle :

1/ une hauteur max sur rue à partir de laquelle le gabarit H=L s'applique ? Dans ce cas 1, est-il possible de rajouter une mention en fin de phrase: "Au-delà des 6m, le gabarit H=L s'applique"

2/ une hauteur max sur rue à partir de laquelle s'impose un recul de 1.50m (attaque) ? Dans ce cas 2, est-il possible de rajouter une mention en fin de phrase: «Au-delà des 6m, un recul de 1.50m s'impose jusqu'aux 10m autorisés «Remarque #2: Qu'en est-il en cas de recul par rapport à la rue ?

Comme précisé dans l'article UP6.1.1, "Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter (...) en recul d'au moins 2m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies. «En cas donc de recul de 2m par rapport à la rue, quel gabarit s'applique ?

1/ Le gabarit de 6m puis H=L tel qu'il est à l'alignement de la rue ? Dans ce cas 1, est-il possible de rajouter une mention en fin de phrase: "En cas de recul par rapport à la rue, le gabarit à respecter (Hmax de 6m et H=L) est le même qu'à l'alignement."

2/ Le gabarit de 6m puis H=L, décalé au recul de 2m ?

Dans ce cas 2, est-il possible de rajouter une mention en fin de phrase:" En cas de recul par rapport à la rue, le gabarit à respecter (Hmax de 6m et H=L) est décalé au recul appliqué"

### Réponse du maître d'ouvrage

Afin de faciliter la compréhension de la règle et permettre aux terrains rendus non constructibles suite à la modification n°6 il est proposé de préciser à l'article 6.1.2 que les constructions relevant du même champ d'application que l'article 10.2.7 déroge à la règle de gabarit.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur adhère à cette précision qui effectivement rendra la lecture de l'article plus compréhensible.

### Obs N°2 M. Antonin ROTH

Le règlement du PLU indique pour la zone UIC : « En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée. »



Cette disposition contraint très fortement le socle des constructions disposant d'un large rez-de-chaussée. En pareille situation, le pourcentage que prescrit le règlement constitue une masse commerciale très conséquente qui engendre des cellules très volumineuses et souvent peu contributrices de l'animation de l'espace public, en contradiction avec l'objectif poursuivi. Il pourrait être judicieux de plafonner la règle à partir d'une certaine épaisseur de bâti ou du moins mieux l'encadrer.

Il pourrait par exemple être ajouté l'alinéa suivant : « Dans le cas d'un immeuble d'angle situé entre un « linéaire à RDC actif » et une autre rue non concernée par cette disposition, la surface de plancher à prendre en compte se comptabilise uniquement sur une épaisseur de 15m, perpendiculairement à la façade concernée par le linéaire actif. Enfin, cette disposition ne s'applique pas pour les parcelles d'une longueur de façade inférieure à 12 m ».

#### Réponse du maître d'ouvrage

Afin de permettre une plus grande souplesse dans l'animation des rez-de-chaussée de la ZAC Ivry Confluence, la Ville précisera la règle « En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée *et sur au minimum 15 mètres de profondeur comptés perpendiculairement à l'alignement objet du linéaire.* »

Il est préférable d'appliquer la règle modifiée à l'ensemble des constructions sans distinction de ce qui relève d'un bâtiment d'angle ou non.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur adhère à cette position.

#### Obs N° 3 Antonin ROTH

Le règlement du PLU définit dans l'article 3 : éléments naturels et paysagers remarquables, les secteurs d'intérêt paysagers comme suit : « Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. »

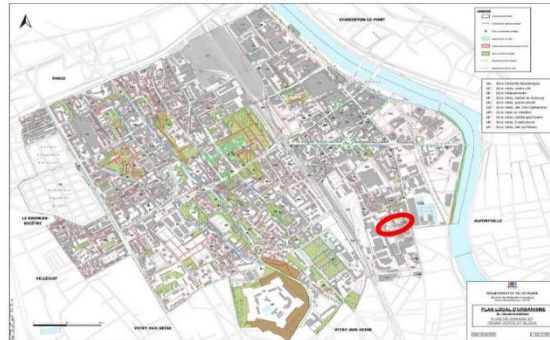
Le secteur d'intérêt paysager ciblé le long de la rue Emile Blin ne correspond pas à ces dispositions (voir document joint : carte de repérage et photographie aérienne). Il semble opportun de corriger cette erreur matérielle.

Octobre 2023

**Remarque sur le projet de modification n°8 du PLU d'Ivry-sur-Seine**

**Remarque sur le plan de zonage et trame verte et bleue**

Localisation du secteur d'intérêt paysager rue Emile Blin



Vue aérienne de la rue Emile Blin



Ce classement en SIP relève en effet d'une erreur matérielle. Celle-ci sera corrigée en vue de l'approbation de la modification n°8 du PLU.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend bonne note de cette correction à effectuer.

**Obs N° 4 Florian BOSC- MALAVERGNE**

L'article 10.2.7. est insuffisamment développé pour expliquer quel gabarit s'applique dans le cas qu'il décrit.

Il est indiqué que les dispositions de l'Article 10.1.3 ne s'appliquent pas. Mais lesquelles de ces dispositions ne s'appliquent pas ?

- 1) La notion même de gabarit ?
- 2) La façon dont s'applique le gabarit ?

Si la signification 1) est retenue, c'est à dire que les constructions sont en tous points limitées à 6m de hauteur, les terrains du secteur "d'Ivry-Port" deviennent de fait inconstructibles. En effet

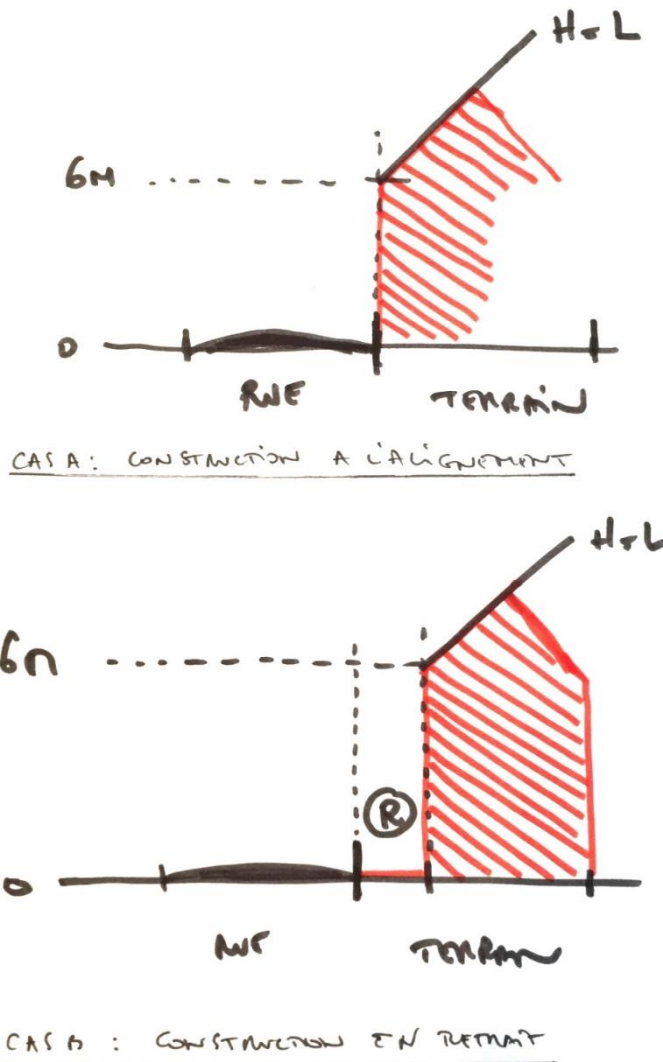
le PPRI oblige à construire le niveau habitable au-dessus de la cote de PHEC. Ces deux niveaux sont incompatibles pour conférer au R+1 exigé une hauteur habitable suffisante.

Si la signification 2) est retenue, le PLU devrait préciser la façon dont se déploie le gabarit dans la configuration décrite à l'Art. 10.2.7.

Soit :

- Un gabarit  $H=L$  s'applique aux constructions. Il prend son origine en limite de propriété à une hauteur de 6m.

- Un gabarit  $H=L$  s'applique aux constructions. En cas de recul par rapport à la limite d'emprise publique, il prend son origine à l'alignement du recul, à une hauteur de 6m.



Cf réponse n°1

**Obs N° 5 Laurence PARIS (ville de Paris direction de l'urbanisme)**

Dans le document joint, l'intéressée expose l'avis de la ville de Paris sur le projet de la modification 8 du PLU.

### Réponse du maitre d'ouvrage

Les remarques émises par la Ville de Paris pourront être intégrées dans la procédure de modification n°8 :

- En effet, la demande de généralisation à l'ensemble des destinations autorisées d'une hauteur de 56 m en zone de déplafonnement apparaît judicieuse au regard des opérations à venir en réponse aux enjeux de mixité fonctionnelle et permet une mise en cohérence avec la règle de la zone UR, qui ne fait pas référence à une destination.
- Dans l'OAP, la demande d'indiquer un partage de la voirie pour accéder au nord du site est retenu. Toutefois, le principe de desserte par et pour les modes actifs devra dominer sur les espaces dédiés à la desserte automobile ou de livraison.
- Dans l'OAP, la liaison vers la Seine, dans la continuité de l'allée Rosalind Franklin constitue un principe d'aménagement, il ne préfigure pas un accès unique. Le principe de « liaison vers la Seine par la nef via un passage existant » sera précisé dans les orientations écrites.

L'évaluation environnementale pourra être mise à jour en conséquence. Il est toutefois rappelé qu'il s'agit d'un exercice théorique visant à démontrer l'impact des évolutions de la procédure de modification du PLU sur l'environnement. Dans le cas de Manufacture Seine, ces éléments avaient été ajustés au regard d'un programme précis, lié aux études en cours, au moment de la rédaction du projet de modification n°8. L'évolution de la programmation et des études ne nécessiteront pas de mettre à jour l'évaluation environnementale de la procédure de modification n°8, dans la mesure où le projet répond aux règles du PLU modifié.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de cet engagement qui lui semble effectivement nécessaire pour rester dans l'optique de la création d'une mixité fonctionnelle.

### Obs N° 6 Daniel ROBIN

Dans le document joint très documenté, l'intéressé demande la suppression de l'emplacement réservé V27, en raison, notamment, des atteintes qu'il porterait à la propriété privée.

### Réponse du maitre d'ouvrage.

La Ville porte le projet d'accompagner la mutation de l'îlot Gagnée/Monmousseau/Coutant aujourd'hui à dominante résidentielle et marqué par un manque de porosités nord/sud. L'emplacement réservé n°V27 vise à désenclaver le site par la création d'une traversée entre les rues Gagnée et Maurice Coutant.

La Ville tient à maintenir l'emplacement réservé, destiné à la création d'une liaison destiné aux modes actifs entre les deux voies citées ci-avant.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur approuve l'instauration d'emplacements réservés ; cette décision va dans le sens des objectifs que s'est fixés la commune de désenclaver certains secteurs et de favoriser la création de nouvelles voies de circulation.

### Obs N° 7 Olivia CASSAS

L'intéressée présente les observations du groupe QUARTUS lauréat de la consultation « Réinventer la Seine » sur le site de l'usine des eaux d'Ivry et développeur du projet Manufacture sur Seine.

Les observations concernent les adaptations du projet nécessaires à l'urbanisation du secteur de l'Usine des eaux

Réponse du maître d'ouvrage.  
Cf réponse n°5

Obs N° 8 Laetitia RAHN  
L'intéressée présente également les remarques du groupe QUARTUS.  
Cf réponse n°5

➤ **Deux observations ont été déposées sur le registre « papier »**

**Obs N° 1 ANONYME**

L'intéressé a écrit :

Nous aimerions consulter le détail de modification du PLU apportée à la zone UP Ivry Confluence et notamment sur le Passage Volta

Pagen16110.2.7 : la hauteur maximum autorisée de 6m est bien la hauteur autorisée de construction autorisée sur rue ?

Si tel est le cas pourrions-nous avoir la formulation suivante :

« *La hauteur maximum du gabarit autorisé sur rue est de 6m* »

Cf réponse n°1

**Obs N° 2 Groupe QUARTUS**

L'intéressée a déposé le document présenté par le groupe QUARTUS

Cf Obs N° 7 du registre dématérialisé.

Cf réponse n°5

**Obs N°3 un membre de l'association URBANIC** a signalé son passage pour une simple consultation du dossier sans déposer d'observation.

**Questions complémentaires du commissaire enquêteur**

Quelle réponse apportez-vous aux diverses observations du Département du Val-de-Marne ?

- Dispositions de l'article N4 : les propositions de rédaction de l'article N4 seront intégrées à la procédure en revanche l'harmonisation de la règle pour les autres zones, sera intégrée au PLUi.
- Rapport de la modification, page 40 : la précision sera apportée
- Classement en N du Parc des Cormailles : la modification n°8 consiste à intégrer la demande du CD94 visant à classer en N les 2 ENS du territoire d'Ivry-sur-Seine. Le renforcement de la protection des espaces naturels par leur classement en zone N est prévu dans les travaux du PLUi. Le classement du Parc des Cormailles en zone N sera intégré aux réflexions du PLUi.
- Dispositions globalement trop permissives pour une zone N : Il est rappelé que les secteurs en zone N sont aujourd'hui hérités d'un zonage U, elles sont donc pour certaines déjà construites.
- Dispositions de l'article N12 : L'article 12 renvoie à une refonte de la réglementation du stationnement de manière générale, issue de la modification n°6 du PLU. Elle s'applique donc de manière commune à toutes les zones. Il est également rappelé que la zone de la grève d'Ivry-Vitry ne devrait pas a priori faire l'objet d'un aménagement

susceptible de nécessiter une/des aire(s) de livraisons. Enfin, la ville indique que les règles de la zone N seront harmonisées à l'échelle du territoire dans le cadre du PLUi.

- Dispositions de l'article N2 : sera précisé « hors travaux de confortement des carrières »,
- OAP : sera précisé « A ce titre, la voie Jean Jaurès sera requalifiée ponctuellement, pour le confort des trottoirs, *en concertation avec le département.* »
- Zone de dépassement des hauteurs entre Parc des Cormailles et voie ferrée : ce secteur est fait partie du périmètre de la ZAC Ivry Confluences. L'inscription d'une zone de dépassement exceptionnel permet de libérer des espaces au sol tout en maintenant une constructibilité équivalente, dans l'objectif de préserver une trame végétalisée. Dans le cadre des fiches de lot élaborées préalablement à leur commercialisation, des études d'ensoleillement seront réalisées pour évaluer l'impact sur le parc.
- Suspicion de vestiges archéologiques : la Ville et ses services porteront une attention particulière pour saisir le service concerné.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que le maître d'ouvrage prend en considération les remarques exposées par le Département et s'engage à y répondre positivement.

S'agissant de la zone de dépassement des hauteurs entre le Parc des Cormailles et la voie ferrée ces dispositions s'inscrivent dans les orientations de la ZAC Ivry-Confluences en libérant des surfaces au sol sans nuire aux besoins d'urbanisation ; par ailleurs elles respectent les objectifs qui président à la présente modification du PLU, notamment la préservation de la trame végétalisée et le respect de la nature en ville.

\*\*

\*

L'approche personnelle du commissaire enquêteur au regard du projet, les observations des différents acteurs, étayeront les conclusions exposées dans la 2<sup>ème</sup> partie de ce document.

Le 27 novembre 2023  
Le commissaire enquêteur



Nicole SOILLY