An aerial photograph of Ivry-sur-Seine, France, showing a dense urban landscape with numerous residential buildings, streets, and green spaces. The Seine river is visible on the left side of the image.

Ville d'Ivry-sur-Seine (94)

Plan local d'urbanisme (PLU)

1 - Rapport de présentation

1b - Justifications des choix retenus

PLU révisé le 19 décembre 2013

mis à jour les 21 mars 2014 et 8 avril 2015

et modifié les 9 avril 2015, 12 avril 2016 et

27 juin 2017

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
CHAPITRE 1 : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD.....	6
1. AXE 1 : UNE VILLE ACCUEILLANTE, SOLIDAIRE ET ACCESSIBLE.....	9
1.1. Objectif 1 : Permettre le maintien des habitants actuels et l'accueil de nouveaux yvriens et des usagers permanents de la ville.	9
1.2. Objectif 2 : Adapter l'offre d'équipements à l'évolution des besoins des usagers de la ville.	10
1.3. Objectif 3 : Favoriser les lieux de rencontres entre les usagers de la ville et veiller à la qualité et à l'accessibilité des espaces publics.	11
1.4. Objectif 4 : Dynamiser la vie locale grâce à des quartiers attractifs pour tous et interconnectés.....	12
2. AXE 2 : IVRY, UNE VILLE RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT ET AGREABLE A VIVRE.	14
2.1. Objectif 1 : Anticiper les dynamiques urbaines et démographiques pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, adapter le territoire au changement climatique, limiter les impacts sur l'environnement et sur la santé humaine.....	14
2.2. Objectif 2 : Préserver l'environnement et les usagers de la ville des pollutions et nuisances.....	15
2.3. Objectif 3 : Développer la trame verte et bleue d'Ivry-sur-Seine pour un cadre de vie valorisé et accueillant.	15
2.4. Objectif 4 : Affirmer le paysage et l'identité urbaine d'Ivry-sur-Seine. .	16
3. AXE 3 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN NOVATEUR ET ENGAGE	19
3.1. Objectif 1 : Optimiser le tissu urbain de la commune.	19
3.2. Objectif 2 : Renforcer et développer le tissu économique ivryen.....	20
3.3. Objectif 3 : Structurer une offre de mobilité alternative à l'autosolisme.	21
CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DES ZONES DU PLU	24
1. LES ZONES MORPHOLOGIQUES.....	26
2. LES ZONES EVOLUTIVES	28
3. LES ZONES SPECIALISES	30
CHAPITRE 3 : JUSTIFICATIONS DES REGLES.....	31
1. JUSTIFICATION DES REGLES (HORS UIC)	32
2. JUSTIFICATION DES REGLES DE LA ZONE UIC	53
3. JUSTIFICATION DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES DES TRAMES VERTES ET BLEUES.....	67
3.1. Espaces boisés classés existants ou à créer	67
3.2. Inscriptions graphiques au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.	67
CHAPITRE 4 : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	68
1. LE SECTEUR RD5 / PIERRE ET MARIE CURIE	72
2. LE SECTEUR GAGARINE / TRUILLOT	74
3. LE SECTEUR IVRY – PORT NORD	75
4. LE SECTEUR PIERRE SEMARD	76
5. LE SECTEUR RENE VILLARS	77
6. LE SECTEUR IVRY- CONFLUENCES.....	78
7. OAP THEMATIQUE : CHEMINEMENTS PIETONNIERS	79
CHAPITRE 5 : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	81
1. INCIDENCES DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE	83

1.1. La prise en compte des risques.....	83
1.2. La prise en compte des nuisances sonores.....	84
2. INCIDENCES DU PLU SUR L'EAU ET LES DECHETS	86
2.1. La gestion de l'eau.....	86
2.2. La gestion des déchets	87
3. INCIDENCES DU PLU SUR L'AIR ET LE CLIMAT	89
3.1. Transports, déplacements et qualité de l'air	89
3.2. Consommation énergétique	90
CHAPITRE 6 : MOTIFS CHANGEMENT DE REGLES	92
1. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU	93
1.1. Les objectifs du PLU approuvé en 2004.....	93
1.2. Les objectifs du PLU 2013	93
2. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT	95
2.1. Le PLU approuvé en 2004.	95
2.2. Les conséquences de la mise en œuvre du PLU sur le règlement d'urbanisme	95
2.3. Les principaux éléments amenés à évoluer du fait de la révision du PLU 103	
CHAPITRE 7 : ARTICULATION DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....	105
CHAPITRE 8 : INDICATEURS DE SUIVI	118

PREAMBULE

Article R.123-2

« Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1 ;

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

CHAPITRE 1 : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Préambule

L'article R.123-2 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation [...] 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ... ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été pris lors de l'élaboration du PADD de façon à préciser les enjeux et les objectifs qui ont sous-tendu la rédaction de ce document.

Le diagnostic territorial a abouti à l'émergence de 3 enjeux prioritaires pour l'aménagement du territoire, auxquels répond le PADD :

- l'accueil de nombreux nouveaux habitants et emplois sur la commune du fait d'une attractivité renouvelée dans une logique d'intensification du territoire et d'articulation du développement avec la desserte en transport collectif ;
- la nécessité d'accompagner le développement de la commune par la prise en compte de l'environnement naturel et de préserver certains espaces de nature en ville dans le cadre d'une trame verte généreuse et structurante ;
- la valorisation d'un potentiel de développement durable d'une ville bénéficiant d'un positionnement stratégique dans le cadre du Grand Paris.

En réponse à ces enjeux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est **structuré en 3 axes**, visant à renforcer l'attractivité et l'identité ivryenne :

Axe 1 : Une ville accueillante, solidaire et accessible

- Objectif 1 : Permettre le maintien des habitants actuels, l'accueil de nouveaux ivryens et des usagers permanents de la ville
- Objectif 2 : Adapter l'offre d'équipements à l'évolution des besoins des usagers de la ville
- Objectif 3 : Favoriser les lieux de rencontres entre les usagers de la ville et veiller à la qualité et à l'accessibilité des espaces publics
- Objectif 4 : Dynamiser la vie locale grâce à des quartiers attractifs pour tous et interconnectés

Axe 2 : Ivry, une ville respectueuse de son environnement et agréable à vivre

- Objectif 1 : Anticiper les dynamiques urbaines et démographiques pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, adapter le territoire au changement climatique, limiter les impacts sur l'environnement et sur la santé humaine
- Objectif 2 : Préserver l'environnement et les usagers de la ville des pollutions et nuisances
- Objectif 3 : Développer la trame verte et bleue d'Ivry-sur-Seine pour un cadre de vie valorisé et accueillant
- Objectif 4 : Affirmer le paysage et l'identité urbaine d'Ivry-sur-Seine

Axe 3 : Un développement urbain novateur et engage

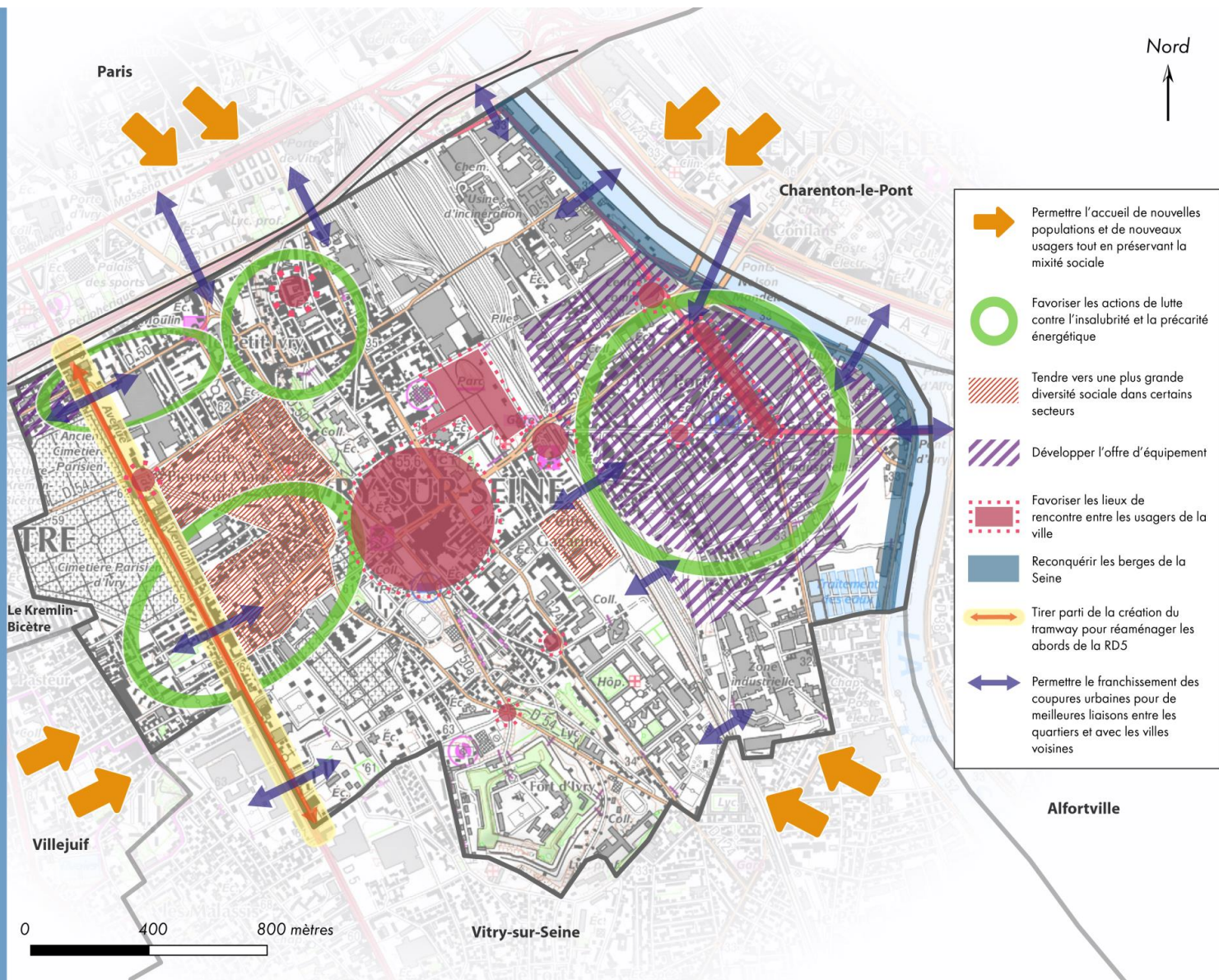
- Objectif 1 : Optimiser le tissu urbain de la commune
- Objectif 2 : Renforcer et développer le tissu économique ivryen
- Objectif 3 : Structurer une offre de mobilité alternative à l'autosolisme

Cette attractivité est envisagée de manière globale, en intégrant la dimension résidentielle et démographique, la dimension économique et la dimension du cadre de vie.

Axe 1 - Une ville accueillante, solidaire et accessible

CITADIA

PLU d'Ivry-sur-Seine - Juillet 2012



1. AXE 1 : UNE VILLE ACCUEILLANTE, SOLIDAIRE ET ACCESSIBLE.

1.1. Objectif 1 : Permettre le maintien des habitants actuels et l'accueil de nouveaux yvriens et des usagers permanents de la ville.

En recul démographique du début des années 1970 à la fin des années 1990 (passant de près de 63 000 à quelques 51 000 habitants), la commune d'Ivry-sur-Seine connaît aujourd'hui un véritable essor : en l'espace d'une décennie, elle a gagné autant d'habitants que ce qu'elle avait perdu dans les vingt années précédentes (presque 58 000 habitants en 2010). Non seulement le solde migratoire est redevenu positif mais la population est en voie de rajeunissement. Ivry-sur-Seine devrait ainsi voir sa population atteindre environ 67 000 habitants d'ici 2025. Cette dynamique positive, dont fait état le diagnostic, confronte la ville à un certain nombre de défis, d'autant plus complexes que les évolutions sont différentes d'un quartier à l'autre.

Le parc de logement d'Ivry-sur-Seine étant relativement ancien et de qualité inégale, la pression démographique oblige aujourd'hui la ville à améliorer son offre résidentielle. La commune choisit, dans son PADD, de faire de cet objectif une priorité de sa politique urbaine.

- Il s'agit d'abord d'offrir plus de logements, en maintenant le rythme de construction soutenu de la dernière décennie. D'une part, la commune doit construire un grand nombre de logements pour répondre aux besoins de ses habitants actuels. En effet, en raison du phénomène de desserrement des ménages (séparation, divorce, décohabitation) mais aussi du renouvellement urbain (opérations de démolition/reconstruction et, dans une moindre mesure, changement de destination des logements), un nombre

identique d'habitants nécessite tout de même la construction de nouveaux logements. D'autre part, la croissance démographique importante de la commune ainsi que l'objectif de 70 000 constructions de logements par an à l'échelle de la région indiquée par les projets de SDRIF de 2008 et 2013 nécessitent également la construction de logement. Le PLH (Plan Local de l'Habitat) fixe un objectif de 2 545 constructions nettes de logements d'ici à 2017 : il propose un rythme de 350/400 logements par an de 2012 à 2014. Ce rythme est fixé à 500 par an de 2015 jusqu'à 2017. Pour répondre à cet objectif ambitieux, la ville d'Ivry a initié une série de projets qui intègrent d'importants programmes de construction de logement : les ZAC d'Ivry-Confluences, du Plateau, et le projet Gagarine-Truillot, notamment, qui devraient, à eux seuls, comporter plusieurs milliers de logements.

- Il apparaît également nécessaire de proposer des logements adaptés aux besoins actuels et futurs des Ivryens qui se caractérisent par leur grande diversité (âge, taille des ménages, milieu socio-professionnel ...) comme cela a été mis en avant dans le diagnostic. L'objectif est ici de permettre à tout ivryen de pouvoir réaliser un parcours résidentiel complet. L'idée est de donner la possibilité, à tout habitant de la commune, quel que soit son âge, ses conditions de revenu et les événements de sa vie de trouver un logement sur le territoire communal.

La mixité sociale et générationnelle est l'une des principales priorités de la commune. Ivry-sur-Seine, qui accueille un grand nombre de ménages modestes, souhaite permettre à ces derniers d'y poursuivre un parcours résidentiel de qualité, et ce, malgré la hausse des loyers qui devrait encore s'accélérer en raison du renforcement de la desserte et donc, de l'attractivité de la zone. Le PADD affirme donc la nécessité de développer et réhabiliter les

logements sociaux de manière mixte et équilibrée au sein des différents quartiers et des opérations, tout en accompagnant les habitants impactés par les opérations de renouvellement urbain, et tout particulièrement les plus modestes.

- Le développement de l'offre de logement recouvre également l'amélioration du parc actuel. La réhabilitation d'un certain nombre d'habitations dégradées a été définie comme une priorité essentielle pour la commune : Ivry-sur-Seine a signé un plan d'EH (éradication de l'habitat indigne) en 2005 et mène, depuis près d'une décennie, une série d'actions dans le cadre de l'OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat). Il s'agit non seulement de lutter contre l'habitat insalubre, mais aussi contre la précarité énergétique, que cela concerne le logement public ou le logement privé. Le PADD, en adéquation avec le PLH communal et le projet de PLH intercommunal, affirme la nécessité de poursuivre cette politique de rénovation.
- De surcroît, la ville d'Ivry développe une offre de logement adaptée à des besoins spécifiques : les personnes âgées, handicapées, défavorisées. La réflexion sur la création d'une aire d'accueil des gens du voyage, sera poursuivie dans le cadre du programme local de l'habitat intercommunal. Les étudiants font l'objet d'une attention particulière. En effet, la ville devrait accueillir 5 000 à 7 000 étudiants d'ici à 2025, notamment en raison des implantations prochaines d'antennes des Universités Paris 6 (Pierre et Marie Curie) et Paris 7 (Diderot) de l'Ecole Polytechnique et de l'Aquafutura de l'Université Paris Diderot. Le PADD affirme donc non seulement la nécessité de construire des

logements supplémentaires pour ces populations, mais de développer un cadre de vie urbain qui corresponde à leurs attentes.

En outre, du fait de sa position stratégique au sein de la métropole et de la région, Ivry-sur-Seine sera amenée à accueillir de plus en plus d'activités et donc de salariés sur son territoire. La Ville souhaite offrir à ces travailleurs l'opportunité de s'installer dans la commune et, parallèlement, de favoriser la création d'emplois qui pourraient bénéficier aux habitants de la ville. Cette volonté d'équilibre entre habitat et emploi sur le territoire est de faire d'Ivry-sur-Seine une ville dynamique tant sur le plan résidentiel qu'économique.

Ainsi, le PADD porte l'engagement communal d'un développement du logement, des équipements publics, des services et des commerces de manière adaptée et cohérente avec les ambitions de la Ville.

1.2. Objectif 2 : Adapter l'offre d'équipements à l'évolution des besoins des usagers de la ville.

La population d'Ivry-sur-Seine a vocation à fortement augmenter dans les prochaines années et décennies : d'après le PLH, elle devrait atteindre 65 950 habitants en 2022. Le diagnostic s'est ainsi efforcé de mesurer les capacités d'accueil des différents équipements. Or, certaines infrastructures sont déjà considérées comme manquantes (celles dédiées à la petite enfance notamment) et d'autres sont en voie de saturation : les équipements scolaires, sportifs notamment. Le PADD affirme donc la volonté de la commune de compléter l'offre d'équipements de façon à répondre aux besoins actuels et futurs de l'ensemble de la population ainsi que des usagers de la ville. Il apparaît ainsi nécessaire, par exemple, d'anticiper et accompagner l'arrivée de nouvelles familles avec jeunes enfants en matière d'équipements scolaires. Deux groupes scolaires sont ainsi en construction sur le plateau et Ivry-Port. La ville a, par ailleurs,

lancé l'élaboration d'un Schéma Directeur des Equipements Publics afin de pouvoir analyser plus finement l'évolution de l'offre et des besoins en la matière.

Le diagnostic fait également état d'une concentration des équipements dans le centre-ville au détriment de certains secteurs et notamment ceux d'Ivry-Port et du Plateau. On y observe une forte carence de l'offre d'équipements dédiés à la culture, ce qui a été soulevé par les habitants durant les ateliers de concertation. Le PADD porte ainsi la volonté de rééquilibrer ces équipements sur le territoire : les ZAC d'Ivry-Confluences et du Plateau devraient permettre de faire évoluer la situation en ce sens et, ainsi, de rapprocher les équipements des logements et des emplois. Ce rééquilibrage permettra également de réduire les déplacements au sein de la ville. La création de nouveaux équipements et la réhabilitation des plus anciens dans les différents quartiers de la ville permettra de renforcer le rayonnement de la commune d'Ivry-sur-Seine.

L'implantation de ces nouveaux équipements doit également se faire en lien avec la mise en place du tramway sur la RD5, afin de les rendre accessibles au plus grand nombre. Ils seront mis en lien avec les polarités commerciales et de services afin de constituer des lieux très mixtes sur le plan fonctionnel.

Appelée à devenir une polarité économique structurante du développement économique francilien, la ville d'Ivry-sur-Seine doit être en mesure de proposer aux différents usagers (acteurs économiques, institutionnels, citoyens) des équipements et réseaux de qualité. Le développement de la fibre optique et des nouvelles technologies de communication apparaît ainsi comme une priorité dans le PADD.

1.3. Objectif 3 : Favoriser les lieux de rencontres entre les usagers de la ville et veiller à la qualité et à l'accessibilité des espaces publics.

La Charte des Espaces Publics, adoptée en juin 2012 et reprise dans le diagnostic, indique la nécessité d'accompagner le développement et les projets urbains d'une démarche qualitative de définition d'espaces publics structurants. Il sera utile que l'évolution du tissu bâti aille de pair avec le développement de liens sociaux et de la convivialité urbaine. Cet objectif est d'autant plus important que l'arrivée de populations nouvelles requière la mise en place de nouveaux moyens de sociabilité. Le PADD affirme donc la volonté de la commune de concevoir des espaces publics et espaces verts publics de détente qui soient des lieux de convivialité et d'échanges, devant lier entre eux différents usagers de la ville (résidents, salariés...).

Le PADD signale l'intention de relier ces lieux à l'espace urbain par le biais d'un réseau de liaisons pour modes actifs structurant. Parallèlement, il s'agit aussi de porter de nouveaux espaces urbains dans les espaces déjà accessibles : les entrées de territoire constituent, à ce titre, un défi et une opportunité de valorisation de la ville. Le PADD ambitionne donc de les rendre plus qualitatives et lisibles.

Dans cette optique, une attention particulière a également été apportée au traitement des berges de la Seine. Le fleuve est, en effet, appelé à devenir un espace de circulation de plus en plus attractif, reliant les différentes polarités urbaines et métropolitaines. Le PADD fait donc écho à l'ambition de reconquérir ces rives communales qui ouvrent de nouvelles perspectives d'activité et de mobilité et constituent également une opportunité de redéfinition paysagère. Incarnation de cette ambition, le projet Ivry Confluences devrait être accompagné de la création d'un maillage piéton le long des rives de la Seine.

L'aménagement d'espaces publics de qualité constitue, en outre, l'opportunité de favoriser la sérendipité à Ivry-sur-Seine, c'est-à-dire sa bonne disposition aux rencontres fortuites, aux échanges et aux découvertes. Cette caractéristique est, de plus, propice à la coopération, à la créativité et à l'innovation. Les aménagements d'espaces publics de qualité sont donc non seulement une question d'attractivité résidentielle, de qualité de vie mais aussi, de développement économique. Ils sont le moyen de créer une ville cohérente, mixte et plurielle dans ses usages.

1.4. Objectif 4 : Dynamiser la vie locale grâce à des quartiers attractifs pour tous et interconnectés.

La Ville a pour ambition de dynamiser la vie locale grâce à des quartiers attractifs et interconnectés. La Ville d'Ivry-sur-Seine peut s'appuyer sur de nombreux projets urbains et l'arrivée de nouveaux habitants pour impulser des dynamiques sociales, économiques et culturelles qui soient portées par l'ensemble de la population. Les ZAC d'Ivry-Confluences et du Plateau constituent, de par leur programmation, une opportunité qui va en ce sens : ces projets intègrent le développement d'équipements attractifs en complément de ceux du centre. La Charte Ecoquartier insiste sur l'importance de développer des projets urbains qui soient fondés sur un principe de mixité fonctionnelle, afin, non seulement d'améliorer la qualité de vie des usagers, mais aussi de créer des lieux de rencontres pour la population.

Le diagnostic souligne la tendance du centre-ville à perdre sa fonction commerciale. Par ailleurs, certains quartiers restent peu animés et lisibles, du fait notamment de la rareté de l'activité. Il s'agit donc de profiter des diverses dynamiques urbaines pour redynamiser le centre mais aussi faire du Petit Ivry et d'Ivry Port des polarités réellement structurantes pour l'ensemble de la population. S'agissant des quartiers dans leur ensemble, il s'agit de favoriser le commerce pour répondre aux besoins des

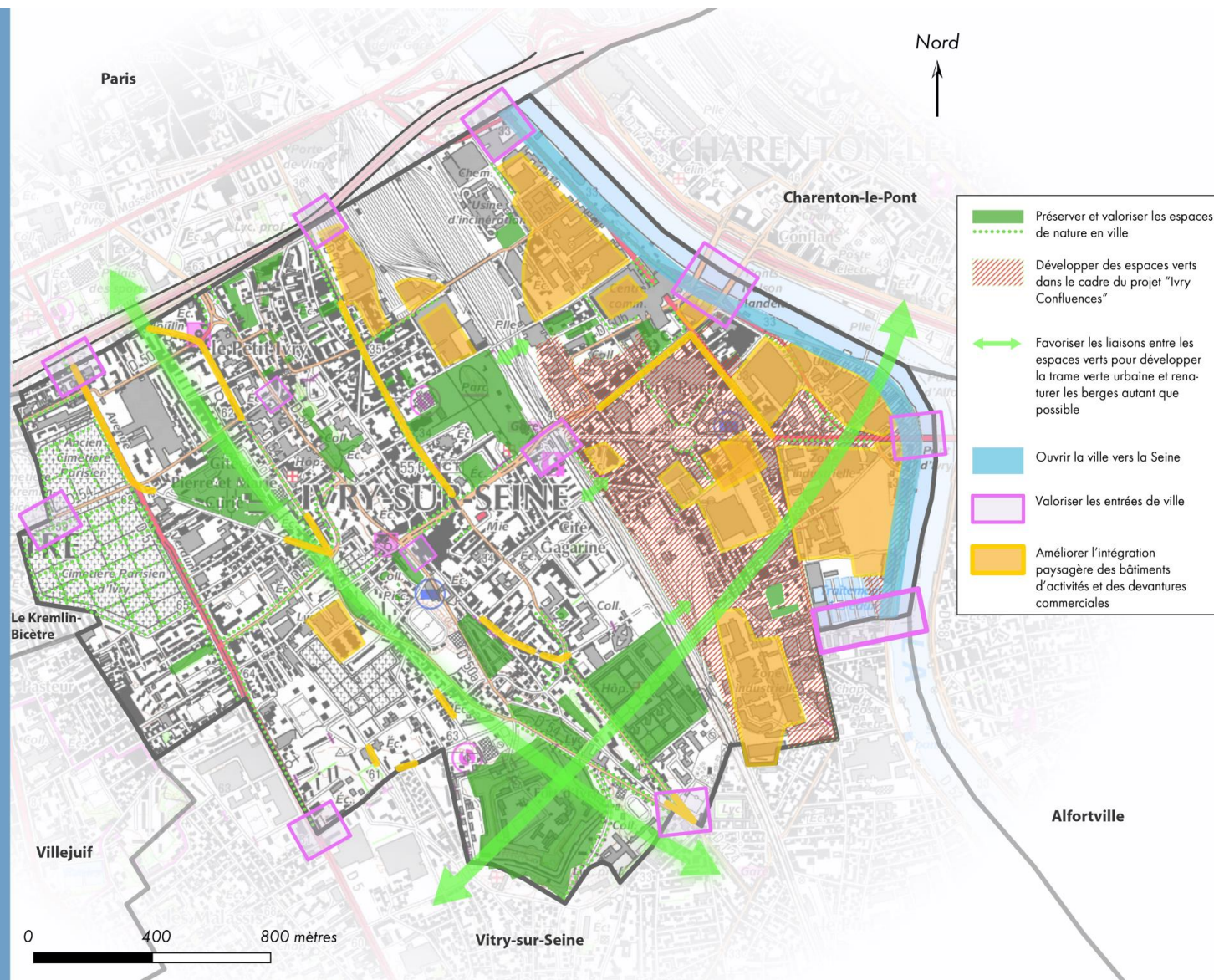
habitants au quotidien, dans le cadre de polarité de proximité. La Ville a ainsi exprimé, dans le PADD, sa volonté de poursuivre le renforcement du commerce et de l'activité économique en général l'attractivité sur l'ensemble de la commune.

Un certain nombre de projets de transport collectif viendront bientôt favoriser la mobilité au sein de la commune, notamment le tramway Paris-Orly le long de la RD5, le T-ZEN 5 « Vallée de la Seine » et le projet de prolongement de la ligne 10 du métro. Le développement urbain est donc pensé, dans l'esprit du projet de PDUIF 2013, en cohérence avec le développement des transports collectifs mais aussi celui des liaisons pour modes actifs dans l'optique de connecter les différents quartiers, de porter le développement le long des axes structurants tels que la RD 5 et la RD 19, de réduire l'usage de l'automobile et l'espace réservé au stationnement dans le tissu urbain.

Cette politique de mobilité devrait permettre de favoriser les relations de proximité entre les différents quartiers et points d'intérêt de la ville (équipements et espaces publics, espaces verts publics, pôles commerciaux, écoles d'enseignement supérieur) mais aussi avec les villes voisines. A ce titre, Ivry-sur-Seine affirme, dans le PADD, sa volonté d'accompagner spécifiquement les projets de Masséna/Bruneseau (Paris), Bercy – Charenton, ou encore celui du Secteur du Port à l'Anglais (Vitry-sur-Seine), situés au contact direct d'Ivry-sur-Seine. L'aménagement des quais de Seine à Ivry-Confluences permet en outre d'envisager le développement du transport fluvial, bien que les expériences n'aient pas abouti à un usage pérenne du transport fluvial comme moyen de transport quotidien. C'est toutefois par la mise en œuvre de ces liaisons fines et multiples que la ville affirmera son ancrage au sein de la dynamique métropolitaine et régionale. C'est pourquoi la Ville d'Ivry insiste, dans son PADD, sur l'importance de développer une qualité urbaine et des liaisons sur l'ensemble de son territoire.

Axe 2 - Une ville respectueuse de son environnement et agréable à vivre

PLU d'Ivry-sur-Seine - Juillet 2012



2. AXE 2 : IVRY, UNE VILLE RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT ET AGREABLE A VIVRE.

2.1. Objectif 1 : Anticiper les dynamiques urbaines et démographiques pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, adapter le territoire au changement climatique, limiter les impacts sur l'environnement et sur la santé humaine.

Consciente de la nécessité d'agir à la fois pour réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), pour adapter le territoire au changement climatique et aux mutations énergétiques à venir et pour sensibiliser la population aux enjeux des prochaines décennies, la Ville d'Ivry-sur-Seine qui s'est dotée d'un plan Climat Energie dès 2011 et s'est fixée de réduire de 10% ses émissions de GES, affiche dans son PADD sa participation, à l'échelle locale, aux objectifs supracommunaux, nationaux et globaux en la matière, qu'il s'agisse du « Facteur 4 » ou encore du « 3X20 » (réduction de 20% des GES et 20% d'énergies renouvelables d'ici 2020).

Commune de première couronne francilienne, elle accueille sur son territoire de nombreuses infrastructures routières d'envergures, et est à la croisée de pôles générateurs de déplacements importants, dont elle compte quelques éléments sur son territoire. De plus, elle bénéficie d'une bonne desserte en transports collectifs sur laquelle s'appuyer pour réduire les émissions de GES liées au trafic routier. C'est ce qu'elle affirme dans son PADD, en élargissant cet objectif au développement de tout mode de déplacement alternatif à la voiture.

La commune présente un parc bâti relativement ancien et donc consommateur en énergie et fortement émetteur de GES. De ce fait, pour répondre aux objectifs globaux précités, elle a inscrit dans son projet la

volonté d'améliorer les performances énergétiques des nouvelles constructions et de permettre la réhabilitation du bâti existant.

Le contexte densément urbain de la ville l'expose à des phénomènes importants d'îlots de chaleur. Au vu des impacts environnementaux que cela entraîne, Ivry-sur-Seine s'est positionné dans le PADD pour agir en faveur de leur réduction.

La réduction des émissions passe également par le développement des énergies renouvelables se substituant ainsi aux énergies fossiles classiques très émettrices. C'est pourquoi la collectivité s'engage dans le document à développer les énergies renouvelables et à optimiser leur exploitation à des échelles plus importantes en créant un réseau de chaleur alimenté par la géothermie sur Ivry-Confluences et en maillant ce dernier avec le réseau existant afin d'obtenir sur l'ensemble du nouveau réseau au moins 50% d'énergie renouvelable. Ces orientations du PADD permettent, dans le même temps, de répondre à l'objectif national du « Plan d'action national en faveur des énergies renouvelables » qui vise à porter à 23% la part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie finale.

Par ailleurs, pour un projet de développement urbain durable, la gestion responsable de la ressource en eau est un réel enjeu d'avenir. Ainsi, au vu de l'augmentation de la consommation d'eau à attendre en rapport aux perspectives démographiques l'économie de la ressource en eau se doit d'être un objectif central des politiques futures. C'est pourquoi le PADD d'Ivry-sur-Seine exprime la volonté de proposer des projets urbains économes en eau.

De plus, l'imperméabilisation supplémentaire liée au développement urbain de la commune aura des conséquences sur la gestion du ruissellement urbain. Il est à noter que la commune a connu des

dysfonctionnements dans ce domaine (inondations) qu'elle a résorbé en grande partie. Néanmoins, le PADD souligne le souhait de favoriser les techniques alternatives dans la gestion des eaux pluviales pour réduire encore davantage les risques de dysfonctionnements et respecter, autant que possible, le cycle de l'eau. Cela permet, en outre, d'être compatible avec les orientations du SDAGE.

2.2. Objectif 2 : Préserver l'environnement et les usagers de la ville des pollutions et nuisances.

Consciente de la nécessité d'agir à la fois pour réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), pour adapter le territoire au changement climatique et aux mutations énergétiques à venir et pour sensibiliser la population aux enjeux des prochaines décennies, la Ville d'Ivry-sur-Seine (qui s'est dotée d'un plan Climat Energie dès 2011 et s'est fixée de réduire de 10% ses émissions de GES) affiche dans son PADD sa participation, à l'échelle locale, aux objectifs supracommunaux, nationaux et globaux en la matière, qu'il s'agisse du « Facteur 4 » ou encore du « 3X20 » (réduction de 20% des GES et 20% d'énergies renouvelables d'ici 2020).

La commune est traversée par de nombreuses infrastructures de transport qui soumettent les espaces riverains à des nuisances sonores plus ou moins importantes. L'ambition de préserver le cadre de vie des usagers de la ville a conduit la collectivité à intégrer dans son PADD des orientations visant à maîtriser ces nuisances (réduction de la part modale de la voiture, isolation acoustique des bâtiments riverains, réduction du bruit à la source).

Par ailleurs, ces infrastructures et le trafic qu'elles supportent sont sources d'importantes émissions atmosphériques qui participent à la réduction de la qualité de l'air. En outre, la situation de la commune au cœur du contexte francilien l'expose également à une qualité de l'air

fortement influencée par les déplacements motorisés. Enfin, Ivry-sur-Seine présente sur son territoire des établissements qui peuvent être source d'émissions atmosphériques polluantes, comme par exemple l'incinérateur du centre de traitement des déchets ménagers du SYCTOM. De ce fait, afin de participer à l'effort régional et offrir à ses usagers un cadre de vie plus sain, le PADD de la commune exprime la volonté d'agir en favorisant les mobilités durables et en accompagnant les activités du territoire qui peuvent avoir un impact sur la qualité de l'air vers des pratiques plus respectueuses.

Bien que la collecte des déchets soit complète, des dysfonctionnements (dépôts sauvages...) persistent sur le territoire. De plus, des enjeux nationaux, et départementaux (au travers du PDEDMA) de réduction de la production de déchets et d'amélioration du tri doivent trouver une réponse à l'échelle locale. C'est pourquoi le PADD contient des objectifs visant à améliorer la collecte des déchets et à accroître les performances de tri.

A travers son PADD, la ville a également souhaité répondre à l'objectif national de réduction de la pollution lumineuse et de préservation de la biodiversité qui y est directement liée, d'autant plus dans un contexte francilien où la pollution lumineuse est importante. Et cela rejoint le double objectif de réduction de la pollution visuelle pour des critères de mise en valeur du paysage urbain, notamment par la réduction des enseignes lumineuses de grande taille.

2.3. Objectif 3 : Développer la trame verte et bleue d'Ivry-sur-Seine pour un cadre de vie valorisé et accueillant.

La commune s'engage au travers de l'ensemble de cet objectif 3 à aménager sur son territoire une trame verte et bleue cohérente et de

qualité. Elle souhaite ainsi répondre aux objectifs nationaux issus du Grenelle de l'Environnement, décliner à l'échelle locale le Schéma Régional de Cohérence Ecologique en cours d'élaboration, mais également s'inscrire dans les orientations du SDRIF et du Plan Vert départemental.

De plus, Ivry-sur-Seine est une commune densément urbanisée pour laquelle les éléments de trame verte et bleue sont un réel enjeu de préservation de la biodiversité locale, bien qu'ordinaire. Mais c'est également un moyen de qualifier encore davantage le cadre de vie des usagers de la commune, et de leur offrir des espaces de respiration et de loisirs de proximité qui participent, en outre à l'attractivité de la commune.

Les espaces de nature en ville sont donc très importants sur le territoire. C'est la raison pour laquelle le PADD s'engage en faveur de leur protection, mais également pour la préservation des continuités écologiques. Le PADD exprime même la volonté de développer ces espaces verts, notamment pour répondre aux orientations du SDRIF (tendre vers un objectif de 10m² d'espaces verts publics ouverts par habitant), dans un esprit de renforcement de la biodiversité, par le traitement dont ils feront l'objet entre autres.

Au vu du contexte urbain, la fragmentation de la trame verte et bleue est conséquente sur le territoire. La réduction de cette fragmentation est donc l'un des principaux enjeux pour la ville. Enjeu auquel elle a souhaité répondre au travers de son projet.

Enfin, la Seine est le seul élément de trame bleue du territoire. Elle doit donc bénéficier d'une attention particulière, d'autant plus qu'elle est fortement artificialisée sur le territoire. Consciente de l'importance du fleuve pour la ville et ses habitants, la collectivité exprime dans son PADD

le souhait de reconquérir les berges de la Seine dans un but de valorisation naturelle et de réintégration du fleuve au cadre de vie des ivryens.

2.4. Objectif 4 : Affirmer le paysage et l'identité urbaine d'Ivry-sur-Seine.

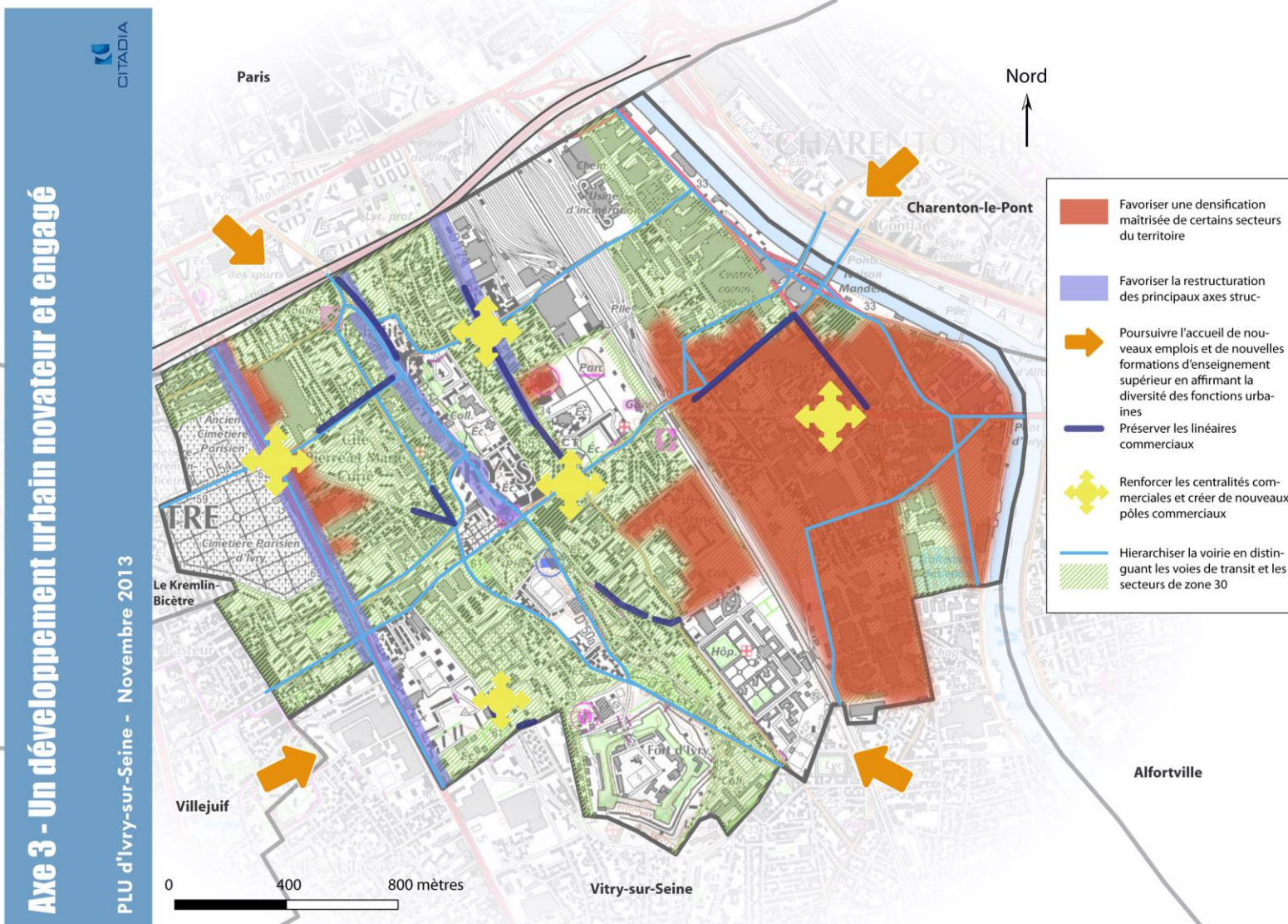
La commune dispose d'atouts paysagers incontestables : son relief à l'origine de points de vue remarquables, la présence de la Seine... Mais elle comporte également une identité territoriale qui lui est propre. Afin de mettre en valeur ces atouts le PADD affiche la volonté de protéger les éléments qui participent au paysage urbain de la ville et à son identité (protection des espaces verts et arbres remarquables, des points de vue remarquables, des îlots verts du coteau, des berges de Seine...).

L'identité d'Ivry-sur-Seine provient également de son patrimoine architectural, culturel et historique. Le PADD prévoit donc de préserver et valoriser ce patrimoine remarquable.

En tant que territoire urbain, les constructions existantes mais également à venir, sont constitutives du paysage et du cadre de vie de la commune. Une attention particulière doit donc y être portée afin qu'elles s'intègrent au mieux à l'existant, voire qu'elles permettent la valorisation du paysage. Le PADD s'engage donc en ce sens.

Le territoire compte de nombreux bâtiments d'activité, notamment en bords de Seine, secteur sensible du point de vue paysager. Leur intégration paysagère est généralement difficile. Ce double enjeu d'intégration des bâtiments dans une zone paysagère sensible fait donc l'objet d'orientations spécifiques dans le PADD. Il en est de même pour les devantures commerciales qui participent à la qualité du paysage urbain, surtout dans les zones d'intérêt telles que le centre-ville.

Par ailleurs, l'identité d'un territoire est perceptible dès les entrées de ville qui sont une réelle vitrine de celui-ci. Or, en contexte urbain dense comme c'est ici le cas, il est souvent difficile de rendre clairement visible les entrées de ville. Le PADD souhaite relever ce défi en aménageant de manière qualitative les entrées de ville d'Ivry-sur-Seine.



3. AXE 3 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN NOVATEUR ET ENGAGE

3.1. Objectif 1 : Optimiser le tissu urbain de la commune.

Le projet de SDRIF 2013 prévoit, pour la commune d'Ivry-sur-Seine, un développement par le biais d'une intensification de son tissu urbain. En effet, la commune étant totalement urbanisée et équipée, les évolutions à venir, en termes de constructions neuves, seront réalisées dans le cadre d'un renouvellement du tissu existant.

Dans ce cadre, la municipalité souhaite ainsi poursuivre son effort de densification maîtrisée. Il s'agit de répondre aux objectifs de construction de logements fixés par les projets de SDRIF de 2008 et de 2013 tout en préservant des espaces verts publics et de respiration qui garantissent un cadre de vie de qualité à tous les habitants et usagers de la ville. Il s'agit donc d'une part de faire évoluer les droits à construire dans le cadre du règlement de PLU pour permettre une forme plus dense et compacte du bâti mais aussi de rendre vivable cette évolution du tissu par le développement d'espaces préservés de l'urbanisation. Les objectifs fixés par le SDRIF, sur ce second point, sont de conforter la trame verte d'agglomération et de tendre vers 10m² d'espaces verts publics de proximité par habitant. Il s'agit de palier la carence de certains quartiers en espaces verts, dans le secteur de la ZAC du Plateau par exemple. A ce titre, le diagnostic reprend les orientations définies par la Charte des espaces publics, signée en 2012. Cette dernière insiste tout particulièrement sur le partage des espaces publics de la ville entre ses différents usagers.

Trois polarités sont affirmées comme structurantes pour le développement du tissu urbain : le centre-ville, Ivry-Confluences et Petit-Ivry/Mirabeau-Sémard. Les ZAC d'Ivry-Confluences et du Plateau

permettent la mise en place de nouveaux équipements et l'aménagement d'espaces publics de qualité. Ces centralités seront reliées entre elles par des transports collectifs et des liaisons pour modes actifs.

Les opérations dans le tissu urbain devront également prendre en compte un certain nombre d'exigences liées aux caractéristiques du site. Il s'agit d'abord de considérer les contraintes liées au risque inondation et au risque mouvement de terrain. D'autre part, la restructuration du tissu urbain d'Ivry-sur-Seine doit se faire en cohérence avec l'existant pour permettre l'affirmation de l'identité de la ville.

Le diagnostic fait état de la diversité, sur le plan fonctionnel, du tissu urbain ivryen que la ville souhaite conserver. La commune souhaite un renforcement de cette caractéristique mais également préserver une spécialisation de certains secteurs du territoire où les activités occupantes ou à venir ne seraient pas compatibles avec l'habitat (ex : activités industrielles, grands équipements tels que l'hôpital ou les cimetières).

Par ailleurs, la commune souhaite faire évoluer son tissu urbain dans un souci d'exemplarité environnementale en intégrant les objectifs de la stratégie du Plan Climat Energie Territorial (PCET) et des différentes chartes de ville : la Charte des espaces publics, la Charte écoquartiers, la Charte qualité-habitat. Le diagnostic rappelle, en effet, la nécessité de réaliser un effort local pour répondre au défi global du changement climatique : il s'agit, d'une part, d'atteindre l'objectif de réduction par 4 des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 (objectif auquel s'est engagé la France en 2003 et qu'elle a confirmé dans le cadre des lois Grenelle) ; d'autre part, il apparaît nécessaire de réduire la vulnérabilité du territoire et d'adapter le tissu bâti aux possibles risques environnementaux (en lien avec le PPRI notamment).

Les chartes écoquartiers et habitat insistent particulièrement sur l'importance de la performance énergétique, la pérennité des formes bâties et la nécessité de l'engagement des habitants face à ce défi. Ces ambitions doivent pouvoir se concrétiser dans la valorisation et la réutilisation des matériaux dans le cadre des démolitions et travaux d'aménagement et d'utilisation des matériaux recyclés dans les constructions neuves.

L'engagement de la Ville en matière de durabilité consistera également à concevoir des équipements et installations qui soient mutables sur le moyen et le long terme, afin de pouvoir les redimensionner au fil de la croissance démographique projetée.

3.2. Objectif 2 : Renforcer et développer le tissu économique ivryen.

Ivry-sur-Seine sera amenée à jouer un rôle économique de plus en plus important au sein de l'agglomération parisienne. Le réseau de transport du Grand Paris a pour ambition d'accélérer et de développer les mobilités entre les différentes villes du cœur de l'Île de France afin d'en faire une métropole mieux connectée. La ville d'Ivry-sur-Seine se situe dans le cœur géographique de la réalisation de ce projet, entre la ligne 14 et la ligne 15 qui traversent et enveloppent Paris : les stations du Kremlin-Bicêtre et de Villejuif-Aragon, situées dans des communes voisines, seront facilement accessibles depuis Ivry-sur-Seine. Consciente de cette opportunité de développement, la commune souhaite renforcer son tissu économique, en accord avec les objectifs de l'EPA ORSA qui préconise la création de 1 000 emplois par an sur le territoire de l'OIN dont fait partie Ivry-sur-Seine et insiste sur la nécessité de développer la performance économique du territoire en s'appuyant sur les grandes entreprises présentes localement (telles que l'Imprimerie du Monde, Look Voyages, Fréquence Plus, France Télécom, Groupement d'achat Leclerc, la

plateforme du bâtiment, SNCF, Sennheiser, la FNAC, Marie Brizard) autant que sur les petites entreprises innovantes, et ce dans les secteurs clés identifiés (santé, numérique, ou encore alimentaire).

Le développement économique devrait permettre de créer 15 000 emplois supplémentaires en 15 ans et 20 000 emplois supplémentaires en 20 ans. Cela devrait permettre de conserver le ratio d'un emploi pour un actif sur la commune, indice d'un développement équilibré. A ce titre, la Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite pouvoir accueillir les salariés qui désireraient résider dans la commune dans l'optique de réduire les déplacements et d'optimiser l'usage des transports collectifs.

En outre, la commune souhaite développer l'activité économique dans des quartiers mixtes sur le plan fonctionnel, notamment en implantant des PME et TPE en pieds d'immeubles. Dans la même optique, et en adéquation avec la Charte des espaces publics, la commune a également indiqué sa volonté de favoriser la proximité des zones d'activités économiques et d'habitat, des commerces et des services afin de créer des lieux aux usages mixtes. Il s'agit, notamment, d'utiliser l'activité comme levier d'animation et de développement urbain.

La constitution d'un appareil commercial pérenne est souhaitée par le renforcement des pôles et des linéaires existants. Le centre-ville et le Petit-Ivry, qui constituent les deux principales polarités commerciales d'Ivry-sur-Seine, devraient ainsi pouvoir profiter du surplus d'attractivité de la ville pour se développer. Cette dynamique économique, parce que bien distribuée au sein des différents quartiers, devrait favoriser l'épanouissement du commerce de proximité dans l'ensemble de la ville.

Enfin, la Ville souhaite favoriser certaines activités et des filières de formation supérieure sur le territoire. L'association « Campus Urbain » a été conçue dans le cadre du projet d'aménagement d'Ivry-Confluences

comme un outil de développement économique devant accompagner la création d'activités innovantes à Ivry-sur-Seine. La commune accueille 13 établissements délivrant des diplômes d'enseignement supérieur, ainsi que 6 centres de recherche scientifique. A ce jour, ils comptent un peu moins de 5 000 étudiants, avec des prévisions de croissance qui portent ce nombre entre 7 000 et 9 000 pour les 5 prochaines années. La présence de cette population constitue un formidable atout pour la commune et diverses réflexions sont en cours afin de développer des filières en lien avec le Campus Urbain (présence d'une importante filière médiatique, possible constitution d'un pôle ingénierie audiovisuel ou encore d'une plate-forme scientifique et technologique sur l'eau).

Le PADD affirme ainsi la volonté de la commune de porter un projet économique bien défini, lié aux grandes dynamiques métropolitaines et régionales et qui soit le levier d'un développement urbain de qualité.

3.3. Objectif 3 : Structurer une offre de mobilité alternative à l'autosolisme.

L'augmentation structurelle des prix du carburant, la nécessité de rapprocher habitat et emploi, et la sensibilisation aux enjeux environnementaux obligent aujourd'hui à reconsidérer la place de l'automobile et des véhicules motorisés dans la ville. Le projet de PDUIF de 2013 a ainsi défini un certain nombre d'objectifs relatifs à l'usage de la voiture et au développement de formes de mobilités alternatives :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements ;
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;

- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements ;
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train ;
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du nouveau PDUIF ;
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Cinq projets majeurs permettront de restructurer l'offre en transports collectifs à Ivry-sur-Seine :

- Le projet de tramway Paris Orly (TPO) sur la RD5 remplacera la ligne de bus 183 et permettra de relier Paris à Orly en passant par Ivry-sur-Seine en 2020. Ce projet permettra d'assurer une meilleure qualité de service aux usagers et le caractère structurant de la ligne, notamment en renforçant les connexions modales avec le T3, la ligne 7 du métro et le futur réseau régional du Grand Paris.
- Le T-Zen 5 « Vallée de la Seine » qui aura vocation à relier Paris à la station du RER C de Choisy-le-Roi en longeant la vallée de la Seine. Il devrait ainsi passer par Ivry-Confluences et la gare des Ardoines à Vitry-sur-Seine. Ici aussi, il s'agira d'améliorer la qualité globale du service et de renforcer l'intermodalité (notamment les liens avec le T3, les lignes 6, 10 et 14 du métro, le RER C et les bus).
- Des projets d'amélioration du RER C : le diagnostic faisant état d'une certaine insatisfaction des usagers ivryens face aux problèmes du RER, il a été décidé d'accroître sa fréquence pour

atteindre un rythme de passage de 12 trains par heure à terme. Un nouvel accès est à l'étude afin de relier le secteur Gagarine-Truillot, situé au sud.

- Le prolongement de la ligne 10 du métro jusqu'à Ivry-Confluences est par ailleurs à l'étude mais à un horizon plus lointain (2025 – 2030).
- Le développement de navettes fluviales, dans la continuité de l'expérimentation Voguéo.

L'ensemble de ces projets est ainsi en lien avec des enjeux et problématiques territoriales auxquelles la Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite répondre : il s'agit en effet d'assurer une desserte locale efficace et qualitative des principaux pôles générateurs de déplacements, existants et à venir, d'accompagner les mutations et le développement urbain du territoire mais aussi de mettre en place un nouveau partage de la voirie qui favorise les modes actifs de déplacement.

L'ambition de la commune est d'articuler les projets de densification urbaine autour de la desserte par les transports collectifs afin de favoriser l'usage des modes alternatifs à l'automobile, de limiter les temps de déplacement, de rendre la ville plus fluide et mieux connectée à l'ensemble de l'espace métropolitain. A l'instar des projets Masséna-Bruneseau à Paris, des Ardoines, du Port à l'Anglais et des Docks du port à Vitry-sur-Seine, le projet Ivry-Confluences va donc de pair avec la réalisation et l'extension des transports collectifs : tant le développement des logements, que celui des équipements et des commerces y est pensé dans la perspective d'une ville dense, ouverte et interconnectée.

Ces grands projets de transport, que la Ville d'Ivry soutient, répondent aussi à l'ambition des élus d'améliorer le cadre de vie des résidents de la commune : l'amélioration du service permettra à un plus grand nombre d'usagers (notamment les personnes à mobilité réduite) d'utiliser les

transports collectifs au quotidien, de réduire les émissions de gaz à effets de serre et de favoriser la qualité de l'air. D'autre part, les grands projets tels qu'Ivry-Confluences seront accompagnés du développement de liaisons pour modes actifs qui mailleront progressivement l'ensemble du territoire ivryen pour permettre un usage plus apaisé des voiries et espaces publics. Le développement du Vélib' et des pistes cyclables à Ivry-sur-Seine est révélateur de la volonté de la Ville de porter un modèle de mobilité urbaine alternatif. Par ailleurs, l'expérience Voguéo conduite de juin 2008 à 2011 laisse présager un usage beaucoup plus structurant de la Seine et des espaces navigables dans le futur : le fleuve constitue en effet une opportunité qui permettrait d'alléger le trafic routier de personnes et de marchandises sur les grands axes de transport et au sein des espaces urbains.

Parallèlement à ces projets, la Ville souhaite réduire progressivement la place des véhicules motorisés dans l'espace urbain et leur usage pour favoriser les piétons, vélos, bus et autres usagers actifs des voies de circulation de la commune. Il s'agit de tendre vers une ville à 30 km/h et d'adapter les normes de stationnement aux usages rationalisés des véhicules motorisés. La ville souhaite ainsi limiter la consommation de foncier des véhicules individuels en stationnement et de développer des parcs de stationnement mutualisés qui incitent au développement du covoiturage. A ce titre, le diagnostic a révélé une sous-occupation des places de stationnement dans le parc de logements gérés par l'OPH et une part croissante de places de stationnement occupées par des non-résidents, ce qui indique qu'une optimisation est d'ores-et-déjà possible. Par ailleurs, les futures constructions et aménagements urbains devront favoriser un stationnement à l'intérieur des parcelles afin de limiter l'occupation de l'espace public par l'automobile.

Le PADD affirme ainsi la volonté de la commune de développer des formes de mobilités alternatives à l'autosolisme, et de favoriser un

développement urbain plus fonctionnel et soucieux des enjeux environnementaux, de durabilité et de qualité des espaces de vie. Cette ambition de modifier les usages en termes de mobilité se trouve donc en parfaite adéquation avec la mise en œuvre des Chartes écoquartiers et des Espaces Publics qui affirment la nécessité de développer une ville conviviale, porteuse de qualité de vie et soucieuse de son rapport à l'environnement.

CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DES ZONES DU PLU

PREAMBULE

L'article R123.2 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation [...] 3° expose les motifs de la délimitation des zones... ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de sa réalisation.

La Ville d'Ivry-sur-Seine est un territoire entièrement urbanisé qui ne comporte que des zones urbaines, dites « zones U ». En application de l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme, elles concernent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Tableau de surface des zones

Nom de zone	Surface en ha	Pourcentage
UA	131,4	20,1%
UC	37,8	5,8%
UE	156,8	23,9%
UF	27,7	4,2%
UG	79,4	12,1%
UIC	97,4	14,9%
UM	74,1	11,3%
UP	24,5	3,7%
UR2	1,5	0,2%
UR1	12,9	2,0%
UV	11,9	1,8%
TOTAL	655,3	100,0%

1. LES ZONES MORPHOLOGIQUES

Les zones morphologiques sont des zones qui ont vocation à préserver les caractéristiques du tissu urbain existant pour lesquelles le diagnostic territorial a constaté une identité spécifique et/ou une qualité patrimoniale et architecturale remarquable. C'est le cas, notamment, des espaces du centre-ville d'Ivry-sur-Seine (zone UC), des secteurs de faubourgs à Ivry-Port et aux abords du périphérique (zone UF), des zones pavillonnaires (zone UP) et des zones d'habitat collectifs ne faisant pas l'objet de projet de rénovation urbaine (zone UG).

La logique de ces zones est d'accorder une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions en cohérence avec l'existant, à œuvrer en faveur de la diversité des fonctions urbaines (en autorisant outre l'habitat, les commerces, équipements et services, activités compatibles avec l'habitat) et à permettre l'adaptation des logements aux normes de confort et de performances énergétiques actuelles.

Zone UC

La zone UC est une zone centrale et mixte tant sur le plan morphologique que fonctionnel.

Cette zone correspond au centre d'Ivry-sur-Seine qui englobe l'Hôtel de Ville et le centre Jeanne Hachette / Marat / Voltaire. Le tissu urbain de cette zone est principalement marqué par un principe d'architecture en « étoiles » des ensembles Renaudie / Gailhoustet et la présence de plusieurs tours. Elles se situent le long des avenues Georges Gosnat et Danielle Casanova, et jouxtent, à l'est, le parc des Cormailles.

La zone UC concentre des fonctions à la fois institutionnelles, commerciales et résidentielles. Ce secteur bénéficie d'une desserte en transport collectif très structurante (plusieurs lignes de bus, station de

métro « Mairie d'Ivry-sur-Seine » et proximité de la station « Ivry-sur-Seine » du RER C).

L'objectif de la zone UC est de pérenniser le tissu urbain existant tout en autorisant quelques opérations de logements. Une attention particulière sera portée à la préservation des qualités architecturales du site et des perspectives paysagères sur l'ensemble Renaudie.

Zone UF

Il s'agit d'une zone urbaine couvrant un tissu urbain de type faubourg. Cette zone est mixte à dominante résidentielle. Elle présente des caractéristiques morphologiques spécifiques. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement et en ordre continu.

Cette zone comprend deux ensembles situés au nord du territoire communal (le quartier Châteaudun et les faubourgs du Petit Ivry) et plusieurs poches au sein de la zone UIC.

L'objectif du règlement de la zone est de protéger les caractéristiques spécifiques de ce tissu urbain. De très légères évolutions pourront être autorisées.

Zone UP

La zone UP est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle. Il s'agit d'un tissu pavillonnaire dense et réalisé en ordre discontinu où se trouvent quelques petits immeubles d'habitat collectif.

La zone UP couvre plusieurs espaces sur le territoire communal : les abords de la rue Berthelot, le secteur Gaston Picard, les abords nord du Fort d'Ivry et plusieurs secteurs au sein de la zone UIC.

Les constructions de l'impasse Roger Buissard font l'objet d'un traitement spécifique du fait de leur état de détérioration important. Des règles « dérogatoires » sont instaurées de façon à permettre la reconstruction d'ensembles plus qualitatifs.

L'objectif du règlement de cette zone est de permettre de légères évolutions du tissu, ainsi que la valorisation des espaces de nature de la zone

Zone UG

La zone UG est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle.

La zone UG couvre plusieurs espaces sur le territoire communal : les grands ensembles Pierre et Marie Curie et Monmousseau ainsi que des secteurs plus restreints, généralement en rupture avec le tissu urbain environnant (ex : dans les quartiers de faubourgs du Petit Ivry).

Il s'agit d'un tissu d'habitat collectif relativement peu dense, réalisé en retrait des limites parcellaires et avec des emprises au sol restreintes. Les hauteurs présentes sont toutefois plus importantes que dans le reste de la ville. Une proportion généreuse de ces espaces est accordée aux espaces libres.

L'objectif du règlement de cette zone est de permettre que des actions d'amélioration des bâtiments soient possibles.

2. LES ZONES EVOLUTIVES

Les zones évolutives sont des zones pour lesquelles une mutation est encouragée, soit dans le cadre de projets d'aménagement conduits par les autorités publiques, soit par une augmentation des droits à construire contenus dans le règlement de la zone incitant à une plus forte optimisation de l'utilisation du sol. Ces zones sont situées sur l'ensemble du territoire communal et bénéficieront ou bénéficieront d'une bonne accessibilité par les transports collectifs.

Les quartiers mixtes ont vocation à muter progressivement, tout en veillant à une intégration urbaine respectueuse du tissu existant (zone UM). Deux projets de la Ville font l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifiques permettant le renouvellement urbain dans deux secteurs d'Ivry-sur-Seine : il s'agit des secteurs René Villars et Gagarine-Truillot en zone UR. Deux projets d'aménagement d'ampleur, qui font l'objet de procédures de ZAC, bénéficient d'un zonage et de prescriptions réglementaires spécifiques : la ZAC du Plateau (zone UV) et la ZAC Ivry Confluences (zone UIC).

Zone UM

La zone UM est une zone urbaine mixte tant du point de vue de la forme urbaine (habitat individuel, habitat intermédiaire, habitat collectif) et de l'implantation des constructions (alignement ou recul) que des fonctions urbaines qui y sont présentes : habitat, équipements et services, activités économiques, etc.

Des règles spécifiques dans certains secteurs visent à préserver la mixité en privilégiant l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat.

La Zone UM recouvre la plus grande partie du territoire de la commune, à l'est comme à l'ouest des voies ferrées.

Cette zone a vocation à muter progressivement en permettant une densification maîtrisée du tissu.

Zone UR

La zone UR est composée de 2 secteurs : UR1 et UR2.

Le secteur UR1 correspond au secteur Gagarine Truillot.

Ce premier secteur recouvre un des quartiers emblématiques du centre-ville d'Ivry-sur-Seine. Construit dans les années 1960, l'ensemble est principalement composé d'habitat collectif. Ce secteur est une cible prioritaire de la politique de la ville et fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine et architecturale. Il est un des sites de l'OIN Orly Rungis Seine Amont. Le secteur se situe à proximité de la gare du RER C, entre la voie ferrée et la rue Truillot. Il jouxte la rue Saint Just au nord et la rue Fouilloux au sud. Le secteur UR1 a pour ambition la réalisation du projet de rénovation urbaine et architecturale de la cité Gagarine-Truillot. En complément de l'OAP, le règlement de ce secteur vise à encadrer la réalisation du projet sur ce site, qu'il s'agisse des constructions nouvelles ou des travaux de rénovation/réhabilitation. La gare de RER C, à proximité, justifie l'écriture d'un règlement visant une densité importante.

Le secteur UR2 correspond au secteur René Villars.

Ce secteur concerne un des derniers espaces peu urbanisés de la commune. Friche enclavée située au nord du territoire, proche du périphérique, cet îlot urbain fait l'objet d'une programmation mixte comportant du logement, la création d'un nouvel équipement sportif

pour la ville, un jardin public, une résidence pour étudiants et un établissement d'enseignement supérieur.

Zone UV

Il s'agit d'une zone mixte d'habitation et d'activités.

Elle s'étend le long de l'avenue de Verdun entre le boulevard Hippolyte Marquès et la rue Gaston Picard. Elle correspond presque en totalité à la ZAC du Plateau.

La zone UV comprend aussi des bâtiments existants pouvant évoluer.

Zone UIC

La zone unique UIC (comme U « Ivry - Confluences ») correspond presque en totalité au périmètre de la ZAC du même nom et prend appui sur une orientation d'aménagement dénommée « Ivry - Confluences ».

3. LES ZONES SPECIALISES

L'établissement de zones spécialisées dans le PLU est justifié par les caractéristiques morphologique du tissu bâti et du tissu urbain propres à certains secteurs et également par les modes de fonctionnement à l'œuvre qui sont difficilement compatible avec l'habitat.

Il s'agit tout d'abord des secteurs dédiés aux activités économiques, accueillant notamment des industries, situés en zone UA du PLU. Il s'agit également des secteurs de grands équipements, qui se caractérisent par de grandes entités bâti et des usages participant peu, ou pas, à la dynamique urbaine (ex : cimetière, Fort d'Ivry-sur-Seine ...).

Zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée à vocation dominante d'activités économiques (zones industrielles, commerciales et zones à vocation artisanale, tertiaire ou mixte).

L'objectif de cette zone spécialisée est de conserver certains espaces dédiés aux activités économiques en interdisant les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles nécessaires à la surveillance des bâtiments). La réglementation de cette zone doit être souple de façon à être adaptable à tout type de projet et en particulier pour l'implantation de constructions de dimensions importantes.

Zone UE

La zone UE est une zone urbaine dédiée aux grands équipements de la ville : Hôpital Charles Foix, Fort d'Ivry-sur-Seine, cimetières et site du SYCTOM. La spécificité architecturale et extra urbaine de ces ensembles rend nécessaire l'établissement de règles particulières, notamment sur la question des règles d'implantation et de hauteur. Des règles souples sont envisageables du fait de la maîtrise foncière (publique) et des faibles perspectives d'évolution, à moyen terme, de ces ensembles.

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATIONS DES REGLES

1. JUSTIFICATION DES REGLES (HORS UIC)

PREAMBULE

L'article R.123-2 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation [...] 3° expose les motifs de la délimitation des zones, des règles ... ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de l'élaboration des prescriptions réglementaires, de façon à préciser les objectifs poursuivis dans les différentes zones du PLU.

La zone UIC, de par la spécificité de sa réglementation, fera l'objet d'une partie indépendante.

Au même titre que les règles rédigées, les inscriptions graphiques doivent également faire l'objet d'une justification.

Justifications des règles des zones du PLU	
Articles 1 et 2	<p>Les articles 1 et 2 du PLU règlementent, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme :</p> <p>« 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;</p> <p>2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ; »</p>
Zones urbaines « morphologiques » et « de mutation »	<p>A l'exception des zones UA et UE, les zones du PLU d'Ivry-sur-Seine sont des zones mixtes ayant une dominante résidentielle plus ou moins forte.</p> <p>Dans l'esprit de la loi SRU de 2000, la logique de ces zones est d'accueillir un grand nombre d'occupations différentes, dans la limite d'éventuels conflits d'usages et de fonctionnement (en particulier entre l'habitat et les activités économiques).</p> <p>Ainsi, sont interdites toutes les activités nuisantes (pollution olfactive, sonore...) ou à risques (explosion, incendie, pollution des eaux...), qui ne correspondent pas à des besoins nécessaires à la vie courante et au fonctionnement d'une zone mixte. Plus largement, les constructions pouvant occasionner des nuisances non compatibles avec le voisinage (en particulier le voisinage résidentiel) sont interdites.</p> <p>Les constructions visant un mode d'habitat temporaire (camping, habitations légères de loisirs ...) ne sont pas autorisées, du fait de la densité importante d'Ivry-sur-Seine qui laisse peu d'opportunité de développement pour ce type de construction et d'installation.</p> <p>Ces zones ont donc vocation à accueillir la plupart des destinations listées à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme, à savoir l'habitat, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

Les constructions en rapport avec l'exploitation agricole ou forestière et la fonction industrie ne sont pas autorisées car, dans leur fonctionnement comme dans leur conception bâtie, elles ne sont pas compatibles avec un tissu urbain mixte. De même, la destination entrepôt n'est autorisée que dans une certaine limite de la surface de plancher totale (50% dans toutes les zones).

La destination commerce fait l'objet d'une prescription visant à pérenniser le tissu existant et à interdire la transformation en logement de locaux à usage de commerce. Cette règle est applicable sur les parcelles concernées par un linéaire commercial qui figure dans le « plan des périmètres particuliers » (périmètres spéciaux).

L'article 2 réglemente, pour les constructions autorisées (par déduction, celles qui ne sont pas citées dans l'article 1) un certain nombre de conditions pour des occupations du sol susceptibles d'engendrer un risque pour les biens ou les personnes. C'est le cas des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement. Les exhaussements et affouillements du sol, eux, sont autorisés à condition qu'ils correspondent à une nécessité fonctionnelle ou paysagère.

Une zone est concernée par des prescriptions spécifiques :

- **La zone UM** s'inscrit dans une logique identique aux autres zones mixtes à quelques exceptions près. En effet, la zone UM ayant vocation à préserver l'activité économique, elle autorise la destination industrie contrairement à toutes les autres zones mixtes (sauf UIC). D'autre part, elle intègre certaines règles visant à limiter le développement résidentiel. Ces interdictions sont les suivantes :

Toute construction ne comportant pas au moins 50% de surface de plancher en activités, sur les parcelles dont la superficie est supérieure à 500m², dans les secteurs non repérés sur les documents graphiques ;

Toute transformation de constructions existantes destinées à l'activité en logement sur les parcelles dont la superficie est supérieure à 500m² ;

Toute transformation en logement de locaux situés en rez-de-chaussée sur rue en cas de démolition de constructions existantes destinées à l'activité sur des terrains supérieurs à 500m², dans les secteurs non repérés sur les documents graphiques.

Certains secteurs de la zone UM ne sont pas concernés par ces normes restrictives car l'objectif de diversité des fonctions

	urbaines est déjà atteint. Ces secteurs figurent dans le « plan des périmètres particuliers » (périmètres spéciaux).
Zones « spécialisées »	<p>La caractéristique essentielle des zones UA et UE est d'interdire les constructions de logement, à l'exception de ceux destinés <i>exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements</i> ». Cette exception s'explique par la volonté de réduire les risques de nuisances et de conflits d'usages entre l'habitat d'une part et les activités économiques et de grands équipements d'autre part. Ces deux zones permettent toutefois des travaux sur constructions existantes, à vocation d'habitat, pour autoriser des évolutions sur les constructions déjà réalisées.</p> <p>La zone UA, à vocation économique vient autoriser les destinations entrepôts et industrie de façon à permettre l'implantation des activités qui leurs sont liées et rendre possible leur implantation sur le territoire ivryen. Ces destinations participent de la diversité du développement économique souhaité par la commune. La zone UA comprend également des prescriptions relatives à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises de façon à permettre les activités du Port de Paris.</p>
Article 3	<p>Comme le prévoit l'article R.123-9, 3° du Code de l'urbanisme, l'article 3 du règlement a pour objet de définir « <i>les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> ».</p> <p>Ces règles poursuivent 3 objectifs principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la desserte des constructions et des installations de manière adaptée aux usages des zones ; • la sécurité (pour les usagers et la sécurité incendie avec l'utilisation des véhicules de secours) ; • l'intégration de la voirie dans son environnement urbain. <p>Même si ces règles ne sont pas obligatoires, la ville d'Ivry-sur-Seine a fait le choix d'élaborer un certain nombre de prescriptions relatives aux voies et aux accès puisque les règles d'ordre public du Code de l'urbanisme ne suffisent pas pour refuser une autorisation ou s'opposer à une déclaration préalable en cas d'absence ou d'insuffisance du projet relative aux voiries et aux accès (hors projet présentant des risques pour la sécurité publique).</p>
Article 4	L'article R.123-9, 4° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut comprendre tout ou partie de prescriptions relatives aux « <i>conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que,</i>

	<p><i>dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ; »</i></p> <p>La Ville d'Ivry-sur-Seine a choisi, bien que ce soit facultatif, d'élaborer un certain nombre de prescriptions au sein de l'article 4 de son règlement. Ce choix s'explique par l'impossibilité de refuser une autorisation ou de s'opposer à une déclaration en cas d'absence ou d'insuffisance du projet relative aux réseaux publics (hors projet présentant des risques pour la salubrité publique).</p> <p>La Ville a souhaité porter, dans le cadre de son projet, les grands objectifs du Grenelle de l'environnement en prenant des mesures pour limiter l'impact du développement urbain sur la gestion des eaux pluviales et proposer de nouvelles solutions de gestion alternative, à la parcelle. Des mesures sont également prises pour éviter toute pollution des milieux liée à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Ces règles sont édictées en conformité avec le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin Seine-Normandie et sa déclinaison locale, le SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de la vallée de la Bièvre.</p> <p>Concernant l'alimentation en eau potable, le règlement du PLU permet de garantir l'accès à l'eau potable pour toutes les constructions le nécessitant, et en particulier les habitations, dans le but d'assurer des conditions d'hygiène adaptées pour tous.</p> <p>De façon à ne pas surcharger les réseaux d'eaux usées avec des eaux claires, les eaux pluviales doivent être traitées séparément. De plus, il est demandé, lors de tout projet, de vérifier la mise en charge des réseaux publics.</p> <p>Par ailleurs, afin de préserver l'environnement de la commune, les rejets dans la Seine ou dans les noues publiques sont proscrits. De plus, l'article 4 prévoit que les eaux déversées dans les réseaux d'assainissement doivent être conformes aux capacités de traitement de la station.</p>
Article 5	<p>L'article R.123-9, 5° indique que le règlement peut fixer « <i>La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou</i></p>

	<p><i>lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée» ;</i></p> <p>Cette règle de superficie minimale des terrains constructibles est facultative. L'article 5 du règlement du PLU d'Ivry-sur-Seine n'est pas règlementé.</p>
Article 6, 7	<p>Le règlement du PLU d'Ivry-sur-Seine règlemente, pour l'ensemble de zones, les articles suivants :</p> <p><i>« 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques;</i></p> <p><i>7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;</i></p> <p>Contrairement à tous les autres articles du règlement, les articles 6 et 7 sont obligatoires. Ces articles, qui sont relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, doivent obligatoirement figurer dans le règlement. Par conséquent, une attention particulière a été portée au contenu de ces 2 articles qui déterminera fortement la forme urbaine des aménagements à venir. Ces articles permettent d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, est destiné à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus.</p> <p>Ces deux articles permettent également de veiller à l'ensoleillement des locaux situés à l'intérieur des constructions.</p> <p>Dans les différentes zones du PLU, les prescriptions des articles 6 et 7 visent une implantation des bâtiments qui correspondent à la situation actuelle et dominante des constructions existantes. Dans cette logique et du fait du caractère hétéroclite du tissu urbain et bâti caractérisant la ville d'Ivry-sur-Seine, une relative souplesse a été mise en place. En effet, dans toutes les zones, à l'exception de la zone UF et de certaines rues où le « plan des formes urbaines » règlemente graphiquement les implantations, le choix est de laisser la possibilité d'une implantation à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques mais également sur ou en retrait des limites séparatives.</p> <p>Seules les distances de recul et de retrait varient de 2m à 6m en fonction des caractéristiques existantes des implantations par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.</p>

Les retraits par rapport aux limites séparatives sont, eux, d'un minimum de 2,50m dans les zones UC, UF et UP et conditionnés par la hauteur des bâtiments et la présence ou l'absence de baies. Plus la hauteur des constructions est importante et plus le retrait est important, de 4m pour les façades ou pignon d'une hauteur inférieure à 7m jusqu'à 10m pour les façades ou pignons supérieure à 12m. Ces distances fixées en fonction des hauteurs de construction permettent, comme expliqué plus haut, une meilleure prise en compte des troubles de voisinages éventuels et de la question de l'ensoleillement des pièces des bâtiments. La zone UG fixe un minimum de 4m, au lieu de 2,50m, ce qui s'explique par les hauteurs déjà importantes des bâtiments existants.

Plusieurs exceptions sont prévues vis-à-vis de ces dispositions générales :

- Des règles graphiques sont prévues, figurant dans le « plan des formes urbaines », prévoyant un recul obligatoire le long de certaines voies (rues des jardins, Jean Dormoy et des Petits Hôtels) de façon à permettre une restructuration et l'aération du tissu urbain ;
- La réalisation de pan coupé est imposée pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies d'une longueur minimale de 3m ou 5m, en fonction de la largeur de la voie la moins large ;
- Concernant les limites séparatives de fond de parcelle, la règle de l'article 7 est différente de la règle relative aux limites séparatives latérales car les constructions en projet doivent respecter un maximum de 2,60m en hauteur et un gabarit maximum figurant schématiquement dans le règlement ; cette particularité s'explique par une volonté de préserver les fonds de parcelles de constructions qui soient trop hautes, inciter la constructibilité en avant de la parcelle et permettre la protection des cœurs d'îlot à dominante naturelle et végétalisés ; de cette façon, seules des annexes telles que des abris de jardin pourront être installées.

Pour les articles 6 et 7, plusieurs souplesses sont accordées dans le règlement afin de permettre la réalisation de travaux sur des constructions existantes, qui ne seraient pas implantées conformément aux règles prescrites dans le règlement, mais également pour permettre des adaptations mineures dans plusieurs cas (travaux d'amélioration, implantation d'ouvrages techniques, prise en compte de la configuration des parcelles et des constructions voisines).

Des saillies sont autorisées, en rez-de-chaussée, dans la limite de 0,20m, et à compter de 3m au-dessus du niveau du sol, dans la bande de recul mais aussi en surplomb des emprises publiques et des voies. Ces conditions strictes s'expliquent par les souhaits suivants de la commune : animer les façades urbaines et donner un espace aéré aux constructions tout en sécurisant les espaces situés en pied d'immeubles.

Plusieurs zones sont concernées par des prescriptions spécifiques :

- En zone UF, l'alignement aux voies et emprises publiques est imposé afin de respecter le profil des rues actuelles caractérisé par des implantations à l'alignement, comme le démontre le diagnostic territorial, donnant au secteur un aspect de faubourg.
- En zone UR, dans une logique de souplesse de la réglementation, la Ville ne réglemente que le principe d'implantation à l'alignement ou en recul et sur ou en retrait par rapport aux limites de la parcelle en fixant un minimum très faible pour laisser le plus de souplesse possible dans le cadre des projets à venir. La zone n'intègre pas de règles propres aux pans coupés, pas de limitation de hauteur et de gabarit de construction en fond de parcelle. La règle n'intègre pas non plus de prospect relatif à la hauteur ou encore à la présence ou absence de baies. Seules les dispositions relatives aux constructions existantes et aux saillies sont communes aux autres zones.
- En zone UV, concernée en partie par un plan masse, les implantations sont directement gérées par le document graphique dans certains secteurs. A l'intérieur de la zone de plan masse, il est précisé que la façade ou le pignon des constructions d'une hauteur supérieure à 2,60m, situé en limite séparative, ne doit pas dépasser 20m de longueur.
- En zone UA, le pan coupé est réglementé différemment des autres zones en prévoyant qu'« à l'angle des rues Victor Hugo, François Mitterrand et Jean Jacques Rousseau supporteront un alignement nouveau constitué par un angle droit rentrant inscrit à l'intérieur d'un pan coupé régulier de 14m », ceci pour tenir compte des pans coupés déjà réalisés et correspondants à cette règle.

Tableau de synthèse de la règle principale et minimale dans les articles 6 et 7		
Nom de la zone	Article 6	Article 7
UC	Alignement ou recul minimum de 3m des voies et emprises publiques	Sur ou en retrait minimum de 2,50m des limites séparatives
UF	Alignement des voies et emprises publiques sauf exception	Sur ou en retrait minimum de 2,50m des limites séparatives
UP	Alignement ou recul minimum de 2m des voies et emprises publiques	Sur ou en retrait minimum de 2,50m des limites séparatives
UG	Alignement ou recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques	Sur ou en retrait minimum de 4m des limites séparatives
UM	Alignement ou recul minimum de 3m des voies et emprises publiques	Sur ou en retrait minimum de 3m des limites séparatives
UR	Alignement ou recul minimum de 2m des voies et emprises publiques	Sur ou en retrait minimum de 3m des limites séparatives
UV	Alignement ou recul minimum de 2 m des voies et emprises publiques	Sur ou en retrait minimum de 2,50m à 6m des limites séparatives
UIC	Alignement ou recul minimum de 2m des voies et emprises publiques	Sur ou en retrait minimum de 2m des limites séparatives

	UA	Alignement ou recul minimum de 3m des voies et emprises publiques	Sur ou en retrait minimum de 3m des limites séparatives
	UE	Alignement ou recul minimum de 3m des voies et emprises publiques	Sur ou en retrait minimum de 4m des limites séparatives
Article 8	<p>La plupart des zones du règlement intègrent les prescriptions de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme suivantes :</p> <p><i>8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ; »</i></p> <p>Dans une logique similaire aux articles 6 et 7, l'article 8 vise à satisfaire un objectif « urbanistique » tout en assurant aux occupants des bâtiments édifiés sur une même propriété des conditions d'habitabilité (éclairage, ensoleillement...) satisfaisantes.</p> <p>La Ville autorise plusieurs constructions, contiguës ou non contiguës, sur une même unité foncière. La règle de l'article 8 prévoit toutefois des limites à cette possibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en l'absence de baies, une distance de 2,50m minimum entre les différentes constructions est imposée ; • en présence de baies, la distance varie entre 4m et de 10m minimum en fonction de la hauteur de la construction la plus élevée. <p>Des exceptions à ces règles sont prévues pour les annexes, si la construction constitue un même logement et des</p>		

	<p>adaptations mineures sont autorisées pour les travaux sur construction existante.</p> <p><u>Plusieurs zones sont concernées par des prescriptions spécifiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone UR ne règlemente pas l'article 8, dans une logique de souplesse de la réglementation, pour ne pas contraindre l'avancée des études sur les projets futurs. • La zone UE ne règlemente pas l'article 8 dans une logique de souplesse de la réglementation. • La zone UV précise que l'implantation des constructions sur le secteur de plan masse est libre dans les emprises constructibles. Deux distances sont prévues à l'extérieur du périmètre de plan masse : 2,50m en cas d'absence de vues directes, 6m dans le cas contraire. • La zone UIC qui intègre des règles minimum de 4m à 8m
Article 9 et 10	<p>La plupart des zones du règlement intègrent les prescriptions de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme suivantes :</p> <p><i>9° L'emprise au sol des constructions ;</i></p> <p><i>10° La hauteur maximale des constructions ;</i></p> <p>Les articles 9 (emprise au sol) et 10 (hauteur) règlementent le gabarit de la construction. Les conséquences visuelles et physiques de ces deux règles présentent de forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville, sur les formes urbaines amenées à se développer dans le renouvellement du tissu urbain de la ville. C'est la raison pour laquelle il a été décidé de règlementer ces deux articles, pourtant non obligatoires, dans la plupart des zones. Pour les hauteurs, un « plan des formes urbaines » permet de prévoir des règles spécifiques aux normes du règlement rédigé. Cette règle s'explique de par la grande diversité des hauteurs existantes dans le tissu urbain d'Ivry-sur-Seine. Notamment en zone UF et en zone UM, plusieurs rues ou parties de rues font l'objet de règles spécifiques.</p>

Tableau de synthèse de la règle principale et maximale dans les articles 9 et 10		
Nom de la zone	Article 9	Article 10
UC	60%	31m
UF	Dans une 1 ^{ère} bande de 13,50m à compter de l'alignement : 100% Au-delà de la 1 ^{ère} bande de 13,50m : 30%	10m
UP	40%	10m
UG	40%	18m
UM	50%	18m
UR	Pas de règle	UR1 : de 24m à 31m UR2 : de 5m à 35m en fonction du secteur de la zone considérée
UV	Plan masse + 50%	Plan masse
UIC	Pas de règle	de 12m à 36m en fonction de destinations de la construction la hauteur des services publics ou d'intérêt

		collectif n'est pas règlementée
UA	60%	24m à 31m
UE	20% pour le Fort d'Ivry et 40% dans le reste de la zone	18m à 24m

La zone UC

En centre-ville, la Ville a choisi d'inscrire des règles de gabarit moindre que les gabarits des constructions existantes. En effet, la zone UC recouvre des immeubles aux hauteurs importantes (plus de 50m) et aux emprises au sol de 100% sur certaines parcelles. En limitant l'emprise au sol à 60% et les hauteurs à 31m, la Ville autorise au tissu urbain et bâti de la zone d'évoluer en cohérence avec l'existant tout en imposant une densité plus faible aux nouveaux aménagements et ainsi donner un aspect plus aéré au tissu urbain.

La zone UF

Dans les secteurs du Petit-Ivry et Châteaudun, caractérisés par un tissu de faubourg, la volonté de la Ville de conserver le profil des voies nécessite, en plus de la réglementation de l'article 6 qui impose l'implantation à l'alignement des voies et des emprises publiques, une constructibilité en avant de parcelle. L'article 9 distingue donc l'avant de la parcelle (une 1^{ère} bande de 13,50m à compter de l'alignement) où l'emprise au sol est maximale (100%) et l'arrière de la parcelle (au-delà de la bande de 13,50m) où la constructibilité est limitée (30%). L'objectif de cette règle est d'inciter le pétitionnaire à construire en avant de parcelle conformément aux caractéristiques morphologiques actuelles du tissu bâti et de préserver les arrières de parcelles afin qu'ils puissent accueillir des jardins en cœur d'îlots participant à la trame verte de la Ville. Les hauteurs étant très hétéroclites dans la zone UF, le choix est de fixer une hauteur faible (10m) et de l'associer à une série de prescriptions graphiques en fonction des hauteurs existantes dans le « plan des formes urbaines ».

La zone UP

Le tissu pavillonnaire d'Ivry-sur Seine fait l'objet de prescriptions relatives au gabarit des constructions respectueuses des caractéristiques existantes du tissu, à savoir une emprise au sol relativement importante (40%) pour ce type de tissu du fait de l'étroitesse des parcelles et une règle de hauteur faible correspondant à des constructions du type maison individuelle en R+1+C (un rez-de-chaussée, un niveau et des combles) ou petit collectif en R+2 (un rez-de-chaussée et 2 niveaux).

La zone UG

Les grands collectifs de la zone UG font l'objet de règle d'emprise au sol correspondant aux constructions existantes (40%) dans une logique de cohérence avec les caractéristiques morphologiques présentes. Les hauteurs sont, elles, moins élevées pour les constructions neuves afin que les aménagements futurs donnent un aspect plus urbain à ces secteurs de la ville. Il n'existe pas de projet dans l'immédiat dans ces secteurs.

La zone UM

La zone UM couvre des secteurs de la ville où une mutation maîtrisée est souhaitée par le biais de règles incitatives menant à une densité plus importante que ce que les droits à construire existants autorisent. L'emprise au sol (50%) comme la hauteur (18m en général et une série d'inscriptions graphiques fixant des hauteurs spécifiques allant jusqu'à 31m) sont réévaluées en conséquence.

La zone UR

La zone UR n'impose pas d'emprise au sol maximale car, contrairement aux autres zones du PLU, les projets à venir sur les espaces du territoire qu'elle recouvre sont en cours d'études et de programmation. Fixer une emprise au sol dans le PLU actuel pourrait contraindre ces dernières.

La zone UR fixe des hauteurs différentes en fonctions des secteurs. Les hauteurs les plus importantes (au-dessus de 30m) sont localisées à proximité des axes de transport (voie ferrée pour le sous-secteur UR1 et boulevard périphérique pour le

sous-secteur UR2) et ont vocation à règlementer les constructions accueillant des destinations autres que l'habitat (bureaux et services publics et d'intérêt collectif) qui permettent de faire écran aux nuisances sonores, réduisant ainsi l'impact sur le logement implanté en arrière d'îlot. Dans le secteur UR1, une règle de modulation du plafond des hauteurs (la hauteur prévue peut ponctuellement être dépassée) est fixée afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain.

La zone UV

La zone UV vise à permettre la réalisation de la ZAC du Plateau. Les gabarits de construction sont donc strictement encadrés dans le cadre d'un plan masse. A l'extérieur de cette zone de plan masse, l'emprise au sol est règlementée de la même façon qu'en UM, à savoir 50% ce qui permettra une requalification des abords de l'axe de l'avenue de Verdun par la confortation d'un front urbain dense.

La zone UA

La zone UA permet des gabarits importants pour les nouvelles constructions à vocation économique de façon à permettre l'accueil d'une grande diversité des activités économiques amenée à s'implanter sur le territoire (60% en emprise au sol et dont la hauteur varie entre 24 et 31m).

La zone UE

La zone UE accueillant des constructions aux gabarits volumineux (équipements sportifs, hôpital, etc.) l'emprise au sol et la hauteur fixée dans cette zone permettent une cohérence avec les caractéristiques morphologiques existantes dans ces secteurs (60% d'emprise au sol et 24m de hauteur maximale). L'espace du Fort fait l'objet d'une protection particulière limitant fortement toute possibilité de mutation en raison de son caractère patrimoniale remarquable : son emprise au sol se limite à 20%.

Une exception pour l'emprise au sol de 60% est prévue pour les services publics et d'intérêt collectif, dans les zones qui prévoient une emprise au sol moindre (ex : UP, UG ...).

Article 11

L'article R.123-9 11° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement de PLU peut prévoir des prescriptions relatives à « *l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11* ».

La réglementation de l'article 11 n'a pas de caractère obligatoire. Cependant, la Ville d'Ivry-sur-Seine a décidé d'accorder une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions par le biais de prescriptions visant les implantations nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions existantes.

L'article 11 du règlement est uniforme dans toutes les zones à l'exception de la zone UIC. Les principales prescriptions sont les suivantes :

- **La composition d'ensemble et l'intégration dans le paysage**

Ce premier point traduit l'ambition de la Ville d'assurer une insertion harmonieuse des constructions et travaux dans le milieu environnant. Ce milieu est constitué des constructions voisines déjà existantes, des caractères propres du site et de son paysage.

Les prescriptions relatives à ce premier point insistent particulièrement sur certains éléments tels que les coffrets, compteurs, ouvrages et locaux techniques ou encore de stockage qui présentent bien souvent des caractéristiques uniformes et peu valorisantes pour le bâti de façon à répondre à un objectif de qualité esthétique. Ainsi ces installations devront respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants et être dissimulées ou constituer un élément de la composition architecturale.

- **Le traitement des façades**

Ce sont les éléments des constructions qui sont les plus visibles depuis la rue. Ils doivent donc faire l'objet d'un traitement soigné. Pour assurer l'animation des façades, ces dernières doivent comporter des baies lorsqu'elles sont visibles directement de la rue, et notamment lorsqu'elles sont implantées à l'alignement et sur un terrain d'angle. Le revêtement

	<p>des façades doit être harmonisé avec les constructions existantes pour assurer une insertion des travaux dans l'environnement existant.</p> <p>Le traitement des toitures</p> <p>Les toitures doivent également répondre à une exigence d'insertion paysagère dans l'environnement existant. Les toitures à pentes (même multiples) comme les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions de logements de plus de 170m² de surface de plancher, ainsi que pour les constructions à destination d'activités, les toitures terrasses devront être végétalisées. Les prescriptions concernant cette végétalisation sont plus restrictives s'agissant des toitures terrasses non accessibles.</p> <p>Le traitement des clôtures</p> <p>Sur ce point, l'objectif d'insertion harmonieuse fait l'objet de prescriptions spécifiques et restrictives. Un élément de hauteur s'ajoute ici de façon à rendre visible les constructions de l'extérieur et en particulier de la rue. Le règlement impose ainsi que les clôtures sur rue ne doivent pas excéder une hauteur de 2,20m (2,50m en zone UA et pour les services publics ou d'intérêt collectif). Ces clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur. Ces règles permettent de conserver un aspect d'ouverture mutuelle entre l'espace public et l'espace privé.</p> <p>Les soubassements des clôtures, sur rue et en limites séparatives, doivent être traités de façon à permettre la circulation de la biodiversité de et vers les espaces voisins, pour répondre aux objectifs du développement de la trame verte dans la ville.</p>
Article 12	<p>L'article R.123-9 12° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement de PLU peut prévoir des prescriptions relatives aux <i>« obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 »</i>.</p> <p>La réglementation de l'article 12 du règlement n'est pas une obligation mais la Ville a vivement souhaité répondre, dans le cadre des nouvelles exigences du Grenelle II et du projet de Plan des Déplacements Urbains en Ile-de-France (PDUIF) de 2013, aux besoins de rationalisation de ce type d'obligation.</p>

La réduction de la consommation de l'espace par le stationnement et, de façon générale, la réduction des besoins en déplacement au moyen des véhicules motorisés (voiture individuelle et deux roues motorisées) est l'objectif qui a guidé la rédaction de l'article 12 commun à toutes les zones du PLU (y compris la zone UIC).

Plusieurs fois affirmée dans le cadre du PADD, la volonté d'Ivry-sur-Seine est de s'inscrire dans une ville des courtes distances de façon à rapprocher l'usager de la ville des principaux secteurs d'intérêt de la ville (son logement, son lieu de travail, les commerces, les équipements et les services). Cette démarche intègre non seulement la réalisation de constructions nouvelles à proximité des transports collectifs, mais également les places de stationnement qui peuvent occuper des espaces du territoire particulièrement importants.

La première règle qu'impose l'article 12 du règlement est un principe d'aménagement de ces places en dehors des voies publiques afin de libérer l'espace public du stationnement et d'y laisser plus d'espace aux modes actifs de déplacement (piétons, vélos ...). Dans le même esprit, l'article 12 prévoit des prescriptions relatives à la mutualisation des places de stationnement. En effet, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à plusieurs opérations pouvant desservir plusieurs catégories d'usagers situés à moins de 300m du parc. De plus, dans les opérations d'aménagement, le règlement prévoit une possible diminution des obligations (10%) dans le cas d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, partagé par différentes destinations du bâti.

Dans de nombreux secteurs, la ville d'Ivry-sur-Seine, outre le fait de concentrer différents réseaux de transports collectifs structurants, bénéficie d'une forte présence de commerces, services et autres équipements au sein de certains secteurs ce qui permet de réduire les obligations de déplacements et en particulier les déplacements motorisés. Partant de ce constat, une adaptation de la réglementation au regard de la destination des constructions a été réalisée. Les obligations en matière de stationnement de l'article 12 diffèrent en fonction de la destination des constructions et le type de véhicule : véhicule motorisé d'une part et stationnement vélos d'autre part. Le premier type de stationnement fixe des normes plus faibles que dans le PLU de 2004 dans le but de réduire la place de l'automobile dans la ville. A l'exception de la destination logement, les normes fixées sont des normes maximales ce qui permet de limiter le nombre de places par opération et même de supprimer toute installation de place de stationnement. Pour le stationnement vélo, au contraire, les normes fixées visent une intensification de l'utilisation du vélo et permettent un certain nombre d'emplacements (minimum) par opération. L'objectif est ici d'inciter aux déplacements à vélo non seulement pour les loisirs mais également pour les déplacements quotidiens tels que les déplacements domicile-travail. Pour certaines destinations, comme les services

	<p>publics et d'intérêt collectif, l'industrie et les entrepôts, le nombre de places est fonction du projet.</p> <p>Pour les constructions de 5 logements et plus, un local de rangement des poussettes devra être aménagé afin de répondre aux besoins des familles. Une aire de stationnement pour les livraisons devra également être aménagée de façon à répondre aux besoins des acteurs économiques du territoire pour les constructions importantes (250m² pour le commerce et l'artisanat, 2 500m² pour les bureaux).</p>
Article 13	<p>L'article R.123-9 13° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement du PLU peut prévoir des prescriptions relatives aux « <i>obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</i> ».</p> <p>Cet article, non obligatoire, fait l'objet de prescriptions car la Ville a souhaité être ambitieuse en matière de conservation et de valorisation d'espaces de nature en ville, y compris au sein d'unités foncières privées.</p> <p>Un pourcentage d'espaces verts, à intégrer au sein de la parcelle objet d'une opération, est fixé par zone. Ce pourcentage dépend directement de l'intensification urbaine souhaitée en fonction des zones. Ainsi, les zones où des objectifs de densification et de structuration du tissu urbain ont été déterminés dans le PADD établissent des pourcentages moindres : 20% en UC, UA et UE, ainsi que 30% dans les zones UG. Dans les zones plus éloignées du centre-ville, lorsque les objectifs de densification sont plus limités, on observe que les coefficients d'espaces verts sont plus élevés : 40% en UF, UM et UV, et jusqu'à 50% en UP. Une exception est prévue pour les services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Un indice de pondération permet, pour les projets ne permettant pas de réaliser la totalité de la surface en espace de pleine terre, de compenser cette réduction par la réalisation de surfaces plus importantes d'espaces verts sur dalle ou de toiture végétalisées.</p> <p>Dans la zone UR, zone de renouvellement urbain, aucun coefficient n'est fixé afin de permettre une plus grande souplesse dans les projets. Enfin, la zone UIC présente un système particulier de « Surface Végétalisée Pondérée » propre au projet Ivry-Confluences.</p> <p>L'article 13 intègre également des prescriptions relatives aux plantations d'arbres de façon à favoriser le développement de</p>

	la plantation de sujets dans l'ensemble de la ville, ces éléments ayant un fort potentiel paysager et permettant le maintien voire le développement de la biodiversité. Il est également demandé de protéger autant que possible les éléments naturels existants pour conserver au maximum le patrimoine actuel.
Article 14	<p>L'article R.123-9 14° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement du PLU peut prévoir des prescriptions relatives au « <i>coefficient d'occupation du sol défini et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot</i> ».</p> <p>Le choix a été fait de ne pas règlementer cet article qui n'a pas d'impact sur la forme urbaine. La Ville d'Ivry-sur-Seine a donc opté pour des règles de gabarit (hauteur et emprise au sol) qui permettent d'influer sur la perception et la gestion du tissu urbain.</p>
Article 15	<p>L'article R.123-9 15° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement du PLU peut prévoir des prescriptions relatives aux « <i>obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</i> ».</p> <p>La Ville a souhaité faire un certain nombre de recommandations afin de répondre aux besoins de réduction des émissions de gaz à effet de serre produit par les constructions : choix de matériaux (renouvelable et/ou de recyclage, bois ... concourant à de meilleures performances thermiques), recours privilégié aux énergies renouvelables et raccordement au réseau de chaleur.</p> <p>Toute construction nouvelle importante (au-dessus de 750m² de SDP) devra tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWh/m²/an. Pour ces opérations, le mode de production de chaleur doit être collectif.</p>
Article 16	<p>L'article R.123-9 16° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement du PLU peut prévoir des prescriptions relatives aux « <i>obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> ».</p> <p>Nouvel article intégré par le Grenelle 2, la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de</p>

	réseaux électroniques répond à l'ambition de la commune d'assurer un raccordement effectif de toute nouvelle construction aux différents réseaux de communication (et notamment aux réseaux à très haut débit). Cet article répond à un objectif d'égalité entre les territoires en matière de télécommunications.
--	--

2. JUSTIFICATION DES REGLES DE LA ZONE UIC

Les réflexions concernant la définition des règles d'urbanisme de la zone Ivry-Confluences (UIC) ont conduit à rechercher la meilleure articulation possible avec les possibilités offertes par la procédure de ZAC.

La réglementation du PLU se veut ainsi la plus « souple » possible, pour donner un cadre ouvert et ainsi éviter un recours fréquent à la modification du PLU pour répondre aux évolutions du projet qui ne manqueront pas d'intervenir au cours des 10 à 15 prochaines années.

Les cahiers des charges de cession des terrains, qui seront réalisés dans le cadre de la procédure de ZAC, viennent préciser beaucoup plus finement les orientations d'urbanisme, de paysage... à respecter lot par lot.

Articles 1 et 2

Seules les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont interdites. Les autres destinations des constructions sont autorisées dans toute la zone UIC, sans conditions.

D'autres occupations du sol sont interdites, notamment les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux ou à des aménagements autorisés.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- « que ces installations ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes

- et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ».

Les constructions légères et le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installations à caractère évènementiel ou artistique sont également autorisées.

Article 3

Le règlement rappelle ce qui peut être considéré comme une voie pour l'application de l'article 3 : « les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses ».

Il définit également les conditions d'accessibilité pour qu'un terrain puisse être constructible et les conditions de sécurité pour aménager un accès (adaptation de l'accès à la taille de l'opération, facilité d'accès pour les services de secours...).

Une précision est apportée concernant les abords des espaces publics de type parcs, squares... : « Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public. Toutefois, les accès piétons et/ou vélo sont autorisés vers et depuis le parc dénommé « Parc de la Confluence » identifié sur le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry-Confluences ».

La dimension des accès est également réglementée en fonction de la nature de l'opération et notamment pour le logement, afin d'éviter des emprises trop importantes en façades qui pourraient « déqualifier » les fronts de rues. Un calibrage suivant le nombre de logements desservis est imposé :

- « Accès à une opération comportant au plus 2 logements ou 170 m² de SDP maximum à destination d'habitat la largeur de l'accès sera obligatoirement comprise entre 2,5 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- Pour les opérations comportant plus de 2 logements ou supérieure à 170 m² de SDP, la largeur minimum de l'accès sera de 3,5 mètres ».

Dans un souci de sécurité, « les places de stationnement (hors emplacements de livraisons) réalisées à l'intérieur d'une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie publique ».

Il est par ailleurs rappelé que « la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation, en fonction des caractéristiques des terrains riverains de la voie, de la nature des constructions ou aménagements autorisés sur ces terrains, des caractéristiques des voies sur lesquelles elles doivent se raccorder, et de la circulation générale du quartier ». Par ailleurs, les principes de localisation de certaines voies nouvelles et leur fonction (circulation de véhicules, strictement piétonne ou vélos...) sont définis par le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry-Confluences ».

Les voies à créer doivent « présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et

de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et déchets assimilés, conformément aux règlements en vigueur ».

Article 4

L'eau potable et l'assainissement :

Cet article rappelle l'ensemble des obligations à respecter en premier lieu en termes de desserte par le réseau d'eau potable et de rejet dans celui d'assainissement.

Les eaux pluviales et usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci. Les installations d'assainissement doivent être réalisées en respectant les normes du règlement départemental.

Des dispositions spécifiques sont édictées pour les eaux issues des parkings couverts ou en sous-sols de plus de 5 places, ainsi que celles issues des voies et quais de déchargement, pour les eaux issues des aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées...

Le projet propose de limiter l'imperméabilisation des sols : favoriser l'absorption naturelle dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...)

Les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation en leur conférant un volume de stockage suffisant. Pour faciliter leur inspection par les services compétents, « ils seront installés dans les parties de terrain situées à au

moins 2 mètres de distance de toutes fondations et un regard de visite sera créé en limite de propriété ».

Des règles très strictes ont été édictées concernant le débit des eaux pluviales évacuées : Il sera limité à 1 l/s pour les parcelles de moins de 1 hectare et 1 l/s/ha pour les parcelles de plus de 1 hectare. Aucun débit supplémentaire ne sera admis dans le réseau public.

Par ailleurs, les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

Afin d'éviter des conséquences inesthétiques, les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.

Les déchets et l'énergie :

L'article 4 précise également les modalités de la collecte des déchets, en imposant notamment que chaque construction doit comprendre au moins un local clos destiné au stockage des déchets ménagers, permettant un tri sélectif en attente de collecte, aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

Ces locaux doivent être localisés en rez-de-chaussée et aménagés de manière à être aisément accessibles aux usagers de la construction et à permettre l'accès aux bacs et leur manipulation. Pour tenir compte des fonctionnements spécifiques des activités économiques, les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité. A titre d'information complémentaire, même si ces éléments ne figurent pas dans le règlement du PLU, les services de la ville d'Ivry-sur-Seine demandent que pour les locaux de

stockage des déchets des constructions destinées à l'habitation, les ratios suivants soient respectés :

- Ordures ménagères : 27 litres/personne,
- Collecte sélective (carton/plastique) : 17 litres/personne,
- Collecte du verre : pas de ratio,
- 1 bac = 340 litres,
- 1 bac = 1m²,
- Prévoir un volume pour le stockage des cartons encombrants.

La base de calcul du nombre de personnes par logement est la suivante :

- T1 : 1 personne (chambre de foyer ou chambre d'étudiant) / 2 personnes (studio),
- T2 : 3 personnes,
- T3 : 4 personnes,
- Etc ...

Par ailleurs, en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le règlement précise que « S'il est possible de se raccorder aux réseaux de géothermie ou réseaux de chaleur collectifs, le raccordement peut être recommandé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire ».

Article 5

Cet article n'est pas rempli, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article 6

Pour tenir compte du paysage urbain spécifique de certaines rues, le règlement prévoit deux cas de figures en matière d'obligation d'implantation des constructions.

Obligation d'implantation à l'alignement sur les premiers niveaux le long de certaines rues

Le quartier d'Ivry-Confluences propose le long de ses axes structurants un alignement du bâti à l'espace public. C'est pourquoi le long de ces axes, le nu des façades des constructions doit, sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de-chaussée) être implanté à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques. Toutefois, afin de faciliter la diversité architecturale, à partir du 3ème niveau (2 niveaux sur rez-de-chaussée), l'implantation du nu des façades est libre.

Certaines adaptations sont possibles en complément, pour tous les niveaux de constructions. Ainsi, des reculs différents peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural ou paysager, dans le cas où le projet de construction comprend à la fois une construction édifiée à l'alignement et une ou plusieurs constructions édifiées en fond de parcelle, exceptionnellement pour des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité. Par ailleurs, afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et lorsque un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble voisin.

Afin de diversifier l'architecture et la morphologie des constructions, et notamment d'éviter des linéaires de bâti trop important pour réserver des ouvertures sur les intérieurs des lots, les façades des constructions nouvelles de plus de 50mètres de longueur doivent être interrompues sur toute leur hauteur par une césure du front bâti d'une largeur au moins égale à 6 mètres. Dans le cas de constructions à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôts et de bureaux, cette longueur est portée à 60 mètres. Seule sera autorisée dans l'espace de la césure, la création d'une unique passerelle, vitrée ou non close, reliant les constructions.

Par ailleurs, des volumes en encorbellement pourront, à partir du 3ème niveau, occuper partiellement la césure, à condition que la totalité de leur Surface Hors Œuvre n'excède pas le quart de l'emprise de cette même césure.

Pour les autres espaces publics

Deux options sont proposées : « Le nu des façades des constructions peut être édifié soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en recul de cette dernière. En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 2 mètres. Le nu des façades des constructions doit être édifié obligatoirement en recul de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise du « Parc de la Confluence » identifié au schéma d'orientation d'aménagement « Ivry-Confluences » et de tous les parcs et jardins publics existants ou à créer.

Pour les constructions qui s'implantent à l'alignement, dans un souci d'intégration architecturale du bâti, des règles spécifiques sont édictées :

- « L'alignement ou le recul du nu de la façade devra être identique sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de-chaussée)
- A partir du 3ème niveau (2 niveaux sur rez-de-chaussée), l'implantation du nu des façades est libre ».

Des adaptations à l'application de cet article sont également prévues.

En cas d'implantation à l'alignement ou en retrait et pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural, paysager, liés à l'accessibilité ou à la sécurité, afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, lorsque un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement ...

Saillies sur le domaine public

Les saillies sur les espaces publics sont réglementées afin de faciliter leur intégration dans le paysage urbain et ne pas perturber l'usage et le fonctionnement de l'espace public. Une différenciation est effectuée en fonction de la largeur de la voie, pour le commerce voire le type d'espace public :

- « Le long des voies et des emprises publiques de type places, de plus de 13 mètres de large, les saillies au-dessus du domaine public sont autorisées pour des surfaces non closes, à partir d'une hauteur de 5 mètres au-dessus du sol prise au droit de la construction ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 1,2 mètre.
- Le long des voies et des emprises publiques de type places de plus de 13 mètres de large, les saillies des façades de commerce sur trottoir sont autorisées dans la hauteur des soubassements des constructions nouvelles ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 0,2 mètre.

- Le long des voies et des emprises publiques de type places d'au plus 13 mètres de large, les saillies au dessus du domaine public sont interdites. Toutefois, les saillies des façades de commerce sur trottoir sont autorisées dans la hauteur des soubassements des constructions nouvelles ; la dimension de ces saillies comptée perpendiculairement à la façade de la construction ne peut excéder 0,2 mètre ;
- Les saillies sur un parc, un square ou un jardin public sont interdites ».

Article 7

De manière générale, l'objectif recherché par les règles de l'article 7, est de faciliter les possibilités de constructions, dans un secteur d'importance stratégique pour la ville d'Ivry-sur-Seine et pour le développement du cœur métropolitain.

Deux cas de figure ont été créés, selon que les constructions se situent dans ou au-delà d'une bande de 24 mètres, comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette limite de 24 mètres provient de la prise en considération d'immeubles de bureaux pouvant avoir une épaisseur importante.

Dans les deux cas de figure, il s'agit de faciliter les possibilités de construction : elles peuvent s'implanter en limites séparatives (dans le respect des articles du code civil) ou en retrait de celles-ci.

Pour les constructions dans une bande de 24 mètres, comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique, « en cas d'implantation en retrait, sauf convention résultant d'un contrat de cour commune, la

distance horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à $L = 3 \text{ mètres} + H/2$ (où H est égal à la hauteur au faîtage du bâtiment ou de la partie de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération), avec un minimum de 4 mètres ».

Il s'agit d'inciter en cas de retrait, à la création de baies d'éclairage donnant sur les limites séparatives tout en garantissant des ouvertures visuelles confortables vers les cœurs d'îlots, depuis la rue ou l'espace public. La règle permet également de garantir une certaine intimité en cas de bâtiments comportant des baies se faisant face de part et d'autre d'une limite séparative.

Au-delà de la bande de 24 mètres susvisée, en cas d'implantation en retrait, « la distance horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à :

- 4 mètres pour les constructions destinées à l'habitation si la façade comporte des baies,
- 2 mètres en cas de mur aveugle pour les constructions destinées à l'habitation et dans tous les cas pour les autres destinations des sols ».

Dans ce cas de figure, la règle générale est un recul de 2 mètres, sauf pour les constructions destinées à l'habitat et comportant des baies pour tenir compte d'une nécessité plus importante que pour les autres destinations des constructions, de garantir une certaine intimité pour les logements. Ainsi dans le cas de figure ou deux bâtiments de logements comportant

des baies se feront face de part et d'autre d'une limite séparative, une distance minimale de 8 mètres sera respectée entre bâtiments (soit près de l'équivalent de 3 étages, systématiquement).

Pour faciliter l'intégration des constructions par rapport à l'environnement urbain existant (les autres zones du PLU), dans le cas où la limite séparative de propriété se confond avec la limite de la zone UIC, « elles sont autorisées sur les limites séparatives (dans le respect des articles du code civil) ou en retrait. Dans tous les cas, les dispositions régissant l'implantation des constructions le long d'une limite séparative formant limite entre la zone UIC et une zone mitoyenne seront les mêmes que celles qui s'appliquent dans la zone mitoyenne (le terme zone étant entendu au sens de « zone du PLU »).

A titre d'exemple, les règles applicables, dans la zone UIC, sur une limite de propriété située en limite de la zone UIC et de la zone UI seront celles décrites dans l'article 7 de la zone UI.

▪ En dérogation à l'ensemble des cas de figure pouvant découler de l'application du paragraphe précédent, l'adossement des constructions en limites séparatives de propriété sur un mur mitoyen d'une construction existante (à l'exception d'une construction annexe) et en bon état sur la parcelle voisine est possible. Cet adossement sera réalisé sans déborder horizontalement de plus de 6 mètres de part et d'autre du mur existant et dans la limite d'un dépassement maximum de 4 mètres de sa hauteur. Ces dispositions s'appliquent sur une profondeur minimale de 6 mètres à compter de la limite séparative de propriété (et sous réserve de respecter la hauteur plafond fixée à l'article UIC 10). Au-delà de cette profondeur de 6 mètres, la hauteur plafond fixée à l'article UIC 10 s'applique et les constructions peuvent s'implanter librement (sous réserve de respecter les dispositions des articles du règlement de la zone UIC) ».

L'article 7 précise également que « les constructions peuvent être implantées à une distance moindre lorsque les deux propriétaires voisins s'obligent réciproquement, par acte authentique transcrit, à créer une servitude dite de "cour commune". Dans ce cas, la distance entre tous les points des constructions ne pourra toutefois pas être inférieure à 4 mètres. En l'absence d'accord amiable, la cour commune peut être obtenue par voie judiciaire, en application du code de l'urbanisme ».

Les saillies sur les marges de recul sont également réglementées. Elles doivent respecter une hauteur libre au-dessous d'elles d'au moins 5 mètres (pour faciliter le passage de véhicules en dessous).

Article 8

La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière. Cette distance a été réglementée afin de faciliter les possibilités de constructions tout en effectuant une différenciation pour les constructions destinées à l'habitat, afin toujours de garantir une certaine intimité pour les logements mais aussi des conditions d'éclairage des pièces d'habitations des parties basses des constructions. Ainsi l'article 8 précise : « La distance entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'habitation si le ou les bâtiments comportent des baies et en cas d'un vis-à-vis entre un bâtiment destiné à l'habitation comportant des baies et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions,
- 4 mètres pour les autres destinations des constructions et dans le cas d'un vis-à-vis entre un mur aveugle d'un bâtiment destiné à l'habitation et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à

une ou plusieurs autres destinations des constructions ».

Ainsi, dans le premier cas, quel que soit le cas de figure, dès qu'un bâtiment d'habitation comporte des baies, le bâtiment en vis-à-vis qu'il comporte ou non des baies devra respecter une distance minimale de 8 mètres. Cette règle est ainsi en cohérence avec l'article 7 qui prescrit une distance minimale de 8 mètres entre deux constructions comportant des baies de part et d'autre d'une limite séparative.

Article 9

Cet article n'est pas rempli, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article 10

Une hauteur plafond (au faîtage) est fixée par destination des constructions autorisées dans la zone (cf. article 1 et 2) :

- Habitat et hébergement hôtelier : 24,5 mètres (soit environ 8 niveaux),
- Bureaux : 36 mètres,
- Commerce et artisanat : 12 mètres,
- Industrie et entrepôt : 20 mètres,
- Constructions et installations nécessaires aux services Publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

Des adaptations de deux ordres sont toutefois apportées.

En premier lieu une règle de modulation du plafond des hauteurs est introduite. Il s'agit d'inciter à la diversité morphologique et architecturale des bâtiments « Le plafond des hauteurs peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 25% de l'emprise au sol des bâtiments en superstructure, emprise mesurée à une hauteur de 6 mètres au-dessus du sol de la parcelle.
- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.

Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs et ceci à égalité de SDP ».

Ensuite, le dépassement exceptionnel du plafond est rendu possible pour l'habitat et dans certains secteurs bien spécifiques (en annexe du règlement de la zone UIC) afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain et signaler des lieux emblématiques du quartier tels les berges de Seine, le parc de la Confluence, la proximité de la gare : « une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise pour l'habitat... Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 56 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique».

Afin de faciliter notamment le recours aux énergies renouvelables, « sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur plafond ».

Article 11

L'objectif de qualité urbaine globale du quartier implique la définition de prescriptions pour encadrer l'aspect extérieur des constructions, la qualité des clôtures et la protection du patrimoine architectural et urbain de la zone UIC.

Il est rappelé au début de l'article 11 qu'un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLU et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.

Un corpus réglementaire a été défini afin d'encadrer de manière qualitative d'une part la limite entre l'espace public et l'espace privé, mais aussi « l'interaction » entre l'architecture des bâtiments et les clôtures, l'intégration des nouvelles constructions et de leurs installations techniques par rapport à leur environnement urbain et les possibilités de recourir à des matériaux et des techniques visant à une performance environnementale :

- « Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera impérativement matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

- Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives vers les sites remarquables.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovant en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents. De manière générale, un projet de « 5ème façade », précisant l'organisation et la composition des éléments constituant la toiture de la construction, sera systématiquement exigé (cf. Art 11.3), en relation avec les objectifs esthétiques et

environnementaux évoqués dans le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry-Confluences ».

- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.
- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. »

Règles spécifiques de traitement des façades

Dans un souci de valorisation globale du quartier pour ses habitants et usagers, les règles édictées imposent que les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments soient traités avec le même soin.

Le règlement de l'article 11 précise également « de manière générale, le dimensionnement des baies s'attachera à éviter une architecture trop fermée ; cette même exigence s'attachant également à l'écriture des rez-de-chaussée ». Il s'agit ici de favoriser d'une part la diversité architecturale des façades et d'autre part d'éviter la constitution de murs pleins continus, faisant « masse » dans le paysage des rues et des îlots urbains. Cette disposition veut également favoriser les ouvertures sur toutes les façades, dans un souci d'éclairage naturel mais aussi de valorisation thermique.

En complément de la réglementation « technique » imposée pour les saillies à l'article 6, une disposition « esthétique » est introduite : « La projection sur la façade de l'ensemble de la surface des saillies ne doit pas dépasser 30 % de la surface de la façade ».

Pour les façades le long des axes structurants identifiées à l'article 6, de manière à favoriser l'intégration architecturale des bâtiments par rapport aux bâtiments existants mais en dehors de la zone UIC, plusieurs compléments réglementaires ont été inscrits :

- « Dans les séquences architecturales homogènes, la volumétrie et la modénature des nouveaux édifices devront rechercher la continuité, notamment par la composition des baies et la disposition des bandeaux, corniches, acrotères...
- Le traitement architectural de la façade devra notamment assurer le raccordement satisfaisant ou les éventuelles transitions aux nus de façade, hauteur de niveaux, modénatures.
- ▪ Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades environnantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie et présenter des ruptures architecturales dans leur traitement, afin d'éviter une uniformité d'aspect..
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.) est interdit..
- Les devantures ne pourront excéder en hauteur les bandeaux ou corniches inférieurs régnant entre le rez-de-chaussée et le premier niveau. Ces bandeaux ou corniches devront être dégagés,

remis en état et traités en harmonie avec les modénatures de la façade (Cf. règlement communal de publicité et enseignes). »

Traitement des toitures

Les règles imposées veulent favoriser l'intégration des toitures par rapport à l'ensemble de l'architecture du ou des bâtiments, ainsi que permettre, sous réserve d'une correcte intégration, la réalisation en toiture de dispositif visant à une performance environnementale des bâtiments:

- « Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Dans le cas de toitures terrasses, un projet de « 5ème façade » sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques – traitées à minima – y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté : leur bonne « intégration » ne conduira donc pas nécessairement à les cacher.
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites. »

Traitement des rez-de-chaussée des bâtiments

Deux règles encadrent plus spécifiquement le traitement des rez-de-chaussée des immeubles, afin de garantir d'une part l'intégration des règles du PPRI de la Seine et de la Marne tout en permettant de qualifier les façades concernées et notamment pour garantir la continuité de l'animation des rues du quartier :

« Le respect du PPRI de la Seine conduit à traiter avec soin l'ensemble des rez-de-chaussée. On cherchera donc, dans toute la mesure du possible, à s'affranchir de la notion de socle et à donner aux rez-de-chaussée un caractère ouvert et le plus souvent ajouré. Cette prescription s'applique notamment aux parkings ou aux locaux techniques que ceux-ci pourraient comporter, à l'exception des locaux destinés aux conteneurs de collecte des déchets ménagers.

A ce titre, l'implantation de locaux de stationnement en rez-de-chaussée pourra être refusée s'il apparaît qu'elle affecte de manière trop marquée l'animation souhaitée des façades à rez-de-chaussée bordant les emprises publiques ».

Traitement des clôtures

Plusieurs règles encadrent la réalisation et la conception des clôtures de manière à assurer notamment leur correcte intégration dans le quartier et par rapport aux projets de construction :

- « Les clôtures devront dans tous les cas respecter les dispositions du PPRI de la Seine. Les clôtures formant porche ou donnant sur l'espace public seront traitées en serrurerie, à l'exclusion de toute « maille » ou grillage, pour les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux et pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (cette prescription ne s'applique pas aux constructions destinées au commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier et entrepôt). Des soubassements maçonnés d'une hauteur maximale de quarante centimètres et servant de support à ces grilles sont autorisés. Les clôtures pourront être traitées en métal, brique ou en matériaux maçonnés ; l'enduit à cet égard est interdit.

- Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.
- Les clôtures sur les limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur de 2,5 mètres. »

Article 13

Le règlement de la zone UIC vise le plus possible à favoriser une intégration environnementale performante du projet urbain. Il prévoit ainsi de faire participer plusieurs catégories d'espaces, le traitement des façades, des toitures... à la création d'espaces de biodiversité ou d'éléments participant à la régulation thermique des bâtiments, par l'intermédiaire d'une « Surface Végétalisée Pondérée ».

« Sous réserve de respecter les dispositions du PPRI de la Seine, il n'est pas fait obligation de réaliser des espaces verts sur une part minimale de l'emprise au sol. En revanche, il est mis en place sur l'ensemble du secteur une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée ». Celle-ci, modulée en fonction de la destination des constructions, devra donc représenter au minimum :

- Habitat et hébergement hôtelier : 50% de la surface de l'unité foncière ;
- Bureaux et Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif : 30% de la surface l'unité foncière ;
- Industrie, artisanat, commerce et entrepôt : 20% de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de « Surface Végétalisée Pondérée », la règle sera celle de la destination des constructions dont la SDP est la plus importante au sein de l'opération.

En dérogation à cette règle :

☒ dans une opération associant industrie, artisanat, commerce, entrepôt et habitat, lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par les activités dépasse 75 % de la SDP totale du rez-de-chaussée, la proportion de «Surface Végétalisée Pondérée» sera de 20 % de la surface de l'unité foncière

☒ dans une opération associant constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et habitat, lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par l'habitat est inférieure à 25 % de la SDP totale du rez-de-chaussée, la proportion de «Surface Végétalisée Pondérée» sera de 30 % de la surface de l'unité foncière

Pour le calcul de la «Surface Végétalisée Pondérée», les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :

- 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
- 1 pour les espaces plantés d'arbres à grand développement sur dalle ;
- 0,8 pour les espaces plantés d'arbres à moyen développement sur dalle ;

- 0,7 pour les espaces plantés d'arbres à petit développement sur dalle ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées comportant une épaisseur minimale de terre végétale de 20 centimètres (couche drainante non comprise) et les espaces verts sur dalle contenant au minimum 50 centimètres d'épaisseur de terre végétale ;
- 0,3 pour les surfaces de murs ou de façades aménagées pour être végétalisées ; les parois couvertes de végétaux grimpants ne sont pas prises en compte dans cette disposition. Les façades ou murs pignons implantés en limite séparative - hors ceux visés par un contrat de cour commune - ne sont pas concernés par cette disposition. En outre, l'entretien et la maintenance de ces dispositifs muraux végétalisés devront pouvoir être assurés soit directement depuis le terrain d'assiette du projet, soit depuis l'espace public s'il s'agit de murs ou façades situés en limite avec les espaces publics ;
- 0,2 pour les surfaces semi-perméables à l'eau (ex : pavés ou dallage de roche sur lit de sable) recouvrant des zones de pleine terre sans ouvrages d'infrastructures (de type parcs de stationnement ou locaux souterrains ...) ;
- 0,1 pour les toitures végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale inférieure à 20 centimètres et les surfaces des autres espaces verts sur dalle ;
- 0 pour les surfaces imperméables à l'eau (ex : enrobés ou béton).

Les différents dispositifs végétalisés pris en compte devront être constitués d'emprises minimales de 20 m² d'un seul tenant. Les dispositifs « hors-sol », de type jardinière ponctuelle, ne sont pas pris en compte.

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat et de 20 000 m² bureau : la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 30% de 10 000 m² soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :

1 000 m² de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de $1\,000 \times 1,5 = 1\,500$ m²) ;

1 000 m² d'espaces verts sur dalle plantés d'arbres à moyen développement (soit en application de la pondération un équivalent de $0,8 \times 1\,000 = 800$ m²) ;

1 200 m² de toiture végétalisée comportant au minimum 20 centimètres de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de $0,5 \times 1\,200 = 600$ m²) ;

334 m² de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de $0,3 \times 334 = 100$ m²) ;

Soit un total de $1\,500 + 800 + 600 + 100 = 3\,000$ m².

De nouveau dans un souci de préservation des éléments de patrimoine et des bâtiments porteurs de l'histoire du quartier, une disposition complémentaire a été inscrite :

- «Ces dispositions pourront ne pas être appliquées aux éléments de patrimoine architectural identifiés au schéma d'orientation

d'aménagement « Ivry-Confluences », si elle a pour conséquence d'en compromettre la réhabilitation ou d'en modifier l'aspect architectural ».

De manière à assurer une véritable qualité des espaces verts et plantations, des règles ont été édictées :

- «Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
 - 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes,
 - 1 mètre pour les arbres à petit développement (hauteur jusqu'à 8 mètres à la taille adulte),
 - 1,50 mètres pour les arbres à moyen développement (hauteur supérieure à 8 mètres et jusqu'à 15 mètres à la taille adulte),
 - 2 mètres pour les arbres à grand développement (hauteur au-delà de 15 mètres à la taille adulte) ».

Article 14

La SDP maximale de l'opération sera de 1 300 000 m². Afin de faciliter la flexibilité de l'évolution de la programmation (de toute façon déterminée dans le cadre de la ZAC), il n'est pas distingué les quantités de SDP autorisées par destinations des constructions.

3. JUSTIFICATION DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES DES TRAMES VERTES ET BLEUES

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

3.1. Espaces boisés classés existants ou à créer

(Conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Bien que le PLU précédent présentait un certain nombre d'éléments faisant l'objet d'un tel classement, la Ville d'Ivry-sur-Seine a décidé de ne plus utiliser cet outil aujourd'hui en raison de son caractère très contraignant. Cela d'autant plus lorsque ces espaces sont propriété de la Ville.

De ce fait les éléments autrefois identifiés comme EBC sont protégés par leur classement en élément de patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme permettant une plus grande souplesse dans la gestion de ces espaces et dans le niveau de protection attribué.

3.2. Inscriptions graphiques au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

- **les secteurs d'intérêt paysager** : identifiés sur le document graphique par un aplat vert foncé, ils ont pour objectif de préserver les espaces végétalisés de la ville qui participent à la mise en valeur de la ville mais représentent également des espaces de respiration non négligeables pour les habitants au sein du tissu urbain dense d'Ivry-sur-Seine. De plus, ils sont autant d'espaces de nature relais appartenant au maillage de la Trame

Verte et Bleue du territoire. Le caractère végétalisé de ces zones est garanti notamment par la volonté de compenser chaque arbre abattu par la replantation d'un sujet de qualité égale ou supérieure.

- **les secteurs jardins sur dalles** : L'objectif de la définition de ces secteurs est sensiblement le même que les inscriptions graphiques précédentes. La différence tient du fait que ces espaces verts ne sont pas de pleine terre et qu'ils nécessitent une épaisseur de terre adaptée à la végétation qu'ils supportent.
- **les alignements d'arbres existants à conserver, ou à créer** : identifiés par des points verts, ils représentent les alignements d'arbres existants à protéger ou à créer le long des voiries. Ils participent également au verdissement de la Ville et à la valorisation du cadre de vie des ivryens. En outre, dans un contexte urbain dense ils sont le support de continuités écologiques pour la Trame Verte de la commune.
- **Les arbres et ensembles d'arbres à protéger** : Ces éléments sont symbolisés sur le zonage par un figuré représentant un petit arbre. L'objectif de cette identification est de protéger ces éléments de patrimoine particulièrement remarquables.
- **Les cheminements piétonniers à consolider ou à créer** : identifiées par un tracé orange sur le plan, ces inscriptions visent à aménager un réseau de liaisons douces, notamment piétonnes, sur l'ensemble de la commune. Les cheminements existants doivent ainsi être préservés et consolidés, ainsi que les accès renforcés.

CHAPITRE 4 : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PREAMBULE

L'article R123.2 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation [...] 3° expose les motifs de la délimitation des zones... ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de l'élaboration des OAP, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de leur réalisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'Ivry-sur-Seine concernent les espaces privés et les espaces publics du territoire communal. Par cet outil, la collectivité a souhaité définir des principes d'aménagement afin d'encadrer le développement urbain de certains secteurs stratégiques du territoire.

Les OAP définissent des actions ou des opérations permettant l'organisation et l'agencement des projets à venir. L'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme vient les définir et préciser leur contenu.

Les OAP peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les OAP doivent fixer des principes d'aménagement dans un esprit de complémentarité avec le règlement du PLU. Elles sont opposables en termes de compatibilité aux autorisations d'urbanisme (il ne doit pas y avoir de contrariété majeure entre le projet soumis à autorisation et l'OAP).

Elles ont vocation, dans « le respect des orientations définies par le PADD », à répondre aux objectifs suivants :

Axe 1 : une ville accueillante, solidaire et accessible

Objectif 1 : permettre le maintien des habitants actuels, l'accueil de nouveaux Ivryens et des usagers permanents de la ville

Objectif 2 : adapter l'offre d'équipements à l'évolution des besoins des usagers de la ville

Objectif 3 : favoriser les lieux de rencontre entre les usagers de la ville et veiller à la qualité et à l'accessibilité des espaces publics

Objectif 4 : dynamiser la vie locale grâce à des quartiers attractifs pour tous et interconnectés

Axe 2 : une ville respectueuse de son environnement et agréable à vivre

Objectif 1 : anticiper les dynamiques urbaines et démographiques pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, adapter le territoire au changement climatique, limiter les impacts sur l'environnement et sur la santé humaine

Objectif 2 : préserver l'environnement et les usagers de la ville des pollutions et nuisances

Objectif 3 : développer la trame verte et bleue d'Ivry-sur-Seine pour un cadre de vie valorisé et accueillant

Objectif 4 : affirmer le paysage et l'identité urbaine d'Ivry-sur-Seine

Axe 3 : un développement urbain novateur et engage

Objectif 1 : optimiser le tissu urbain de la commune

Objectif 2 : renforcer et développer le tissu économique ivryen

Objectif 3 : structurer une offre de mobilité alternative à l'autosolisme

Enjeux transversaux et communs à l'ensemble des OAP

Le PLU d'Ivry-sur-Seine fait l'objet de sept OAP : les six premières sont localisées sur des secteurs précis (Pierre et Marie Curie, Gagarine/Truillot, Ivry-Port Nord, Pierre Sénard, René Villars et Ivry-Confluences). Une OAP thématique sur les cheminements piétonniers vient accompagner le développement des projets et relier ces secteurs stratégiques pour l'avenir d'Ivry-sur-Seine. Chacune de ces OAP englobe un certain nombre d'enjeux spécifiques et d'objectifs mis en lumière dans le PADD.

Plusieurs principes d'action sont transversaux et communs à l'ensemble des OAP :

- En premier lieu, la question de la **prise en compte de l'environnement** doit être considérée comme un aspect fondamental pour l'ensemble des aménagements à mener : il s'agit, d'une part, d'anticiper les dynamiques urbaines et démographiques pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, adapter le territoire au changement climatique et limiter les impacts sur l'environnement et la santé humaine (**Axe 2, Objectif 1**) et, d'autre part, de préserver l'environnement et les usagers de la ville des pollutions et des nuisances (**Axe 2, objectif 2**). Il s'agit donc de porter, localement, la lutte globale contre le changement climatique et proposer un cadre de vie qualitatif et durable à l'ensemble des Ivryens.
- D'autre part, fortement liée à la question environnementale et structurante pour l'organisation urbaine, la **question des mobilités** est également abordée de manière transversale : il s'agit, dans chaque OAP, de structurer une offre de mobilité alternative à l'autosolisme (**Axe 3, objectif 3**). Autrement dit, il s'agit de favoriser le développement des transports collectifs et des infrastructures permettant l'usage des modes actifs, et ce, non seulement dans une optique environnementale mais aussi de développement et d'affirmation d'une ville connectée et conviviale. Ces

principes sont affirmés par la Charte Eco-quartier et la Charte des Espaces Publics.

- Par ailleurs, la Ville d'Ivry-sur-Seine fait aujourd'hui face à une carence importante d'**espaces verts**, notamment au regard de l'objectif du dernier projet de SDRIF. Le PADD d'Ivry-sur-Seine (**Axe 2, objectif 3**) fixe l'objectif de tendre vers 10m² d'espaces verts par habitant. Les OAP proposent donc toutes des aménagements à ce titre et participent à la politique de création d'espaces végétalisés défendue par la commune. Pour chacune des OAP sectorisées, la programmation des espaces verts tient compte à la fois du potentiel foncier disponible et de la densité de population à venir dans le secteur concerné.
- Enfin, il est nécessaire de porter un regard particulier sur Ivry-Confluences qui est l'expression la plus complète des ambitions et objectifs des élus pour Ivry-sur-Seine. Le site est un espace d'enjeux majeurs de requalification urbaine qui a été constitué en ZAC afin d'accompagner les mutations économiques, diversifier l'habitat, et renforcer la structure des équipements publics. Il est en relation directe avec le développement de la ZAC Paris Rive Gauche au nord et celui de Vitry-sur-Seine au sud. Il bénéficie d'une géographie exceptionnelle, avec la confluence Seine / Marne. Ce projet d'ensemble vise à la fois à créer une ville ouverte, accessible et durable, à accompagner la mutation d'un patrimoine remarquable, à mettre en valeur le paysage urbain, à valoriser la Confluence et à créer un quartier mixte qui s'appuie sur un réseau de centralités. Cette OAP synthétise donc l'ensemble des axes du PADD ainsi que leur déclinaison en objectifs.

Les secteurs d'OAP et leur mise en cohérence

Mis en forme : Police :12 pt, Gras



Ville d'Ivry-sur-Seine - Citadia Conseil / Even Conseil - Justifications des choix retenus

1. LE SECTEUR RD5 / PIERRE ET MARIE CURIE

Le secteur RD5 / Pierre et Marie Curie correspond à la frange ouest d'Ivry-sur-Seine. D'une superficie de 32 hectares, il est traversé par un axe majeur de circulation, l'avenue de Verdun (RD5), reliant directement la ville à Paris. Ce secteur est marqué à la fois par un tissu bâti mixte de faubourgs mais aussi par la présence de l'ensemble Pierre et Marie-Curie plus en retrait. La présence de nombreuses dents creuses et zones en attente de reconversion justifie un renouvellement coordonné des abords de l'avenue, aujourd'hui peu qualitatifs. Le manque de liens est-ouest nécessite une attention particulière.

L'avenue de Verdun est une porte d'entrée majeure de la ville. Ses abords bénéficient de fait d'une situation privilégiée ainsi que d'une bonne accessibilité au centre d'Ivry-sur-Seine et à Paris (bus 183). L'élargissement de l'avenue et la création d'un site propre bus et, à terme, la création d'un tramway, améliore la desserte des transports en commun et qualifie l'espace public.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Pierre et Marie Curie a été conçue afin de répondre aux besoins suivants :

- **Concevoir une entrée de ville qualitative, en restructurant l'avenue de Verdun avec l'intégration de la future ligne de TCSP et des voies modes actifs , en proposant des espaces publics de qualité, des fonctions urbaines diversifiées et des circulations apaisées ;**
- **Réactiver les dynamiques urbaines par une densification et une clarification du tissu urbain, par une diversification des usages et par la mise en place de liens entre les quartiers situés aux abords de la RD5 ;**
- **Requalifier l'ensemble du quartier pour lutter contre l'habitat indigne et le manque de cohérence urbaine ;**

- **Répondre aux besoins de création de nouveaux logements en proposant une offre diversifiée, permettant ainsi l'accueil de nouvelles populations dans un souci de mixité sociale et la réalisation d'un parcours résidentiel complet par les ménages ;**
- **Renforcer l'isolation phonique des bâtiments (Plan de Prévention Bruit Environnement) ;**
- **Requalifier et créer des espaces publics.**

En plus des thèmes transversaux évoqués en introduction, les points suivants appellent quelques éléments de justification :

Habitat

L'habitat privé dégradé est une préoccupation essentielle de la commune. Elle a signé un plan EHI (éradication de l'habitat indigne) en 2005 et mène, depuis 10 ans, des actions dans le cadre d'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) et, des opérations d'acquisition et d'amélioration auprès de propriétaires ayant fait l'objet d'arrêts de péril et/ou d'insalubrité. La Ville réaffirme cette ambition à travers le PADD qui ambitionne de permettre le maintien des habitants actuels et l'accueil de nouveaux Ivryens, notamment en restaurant le parc de logement insalubre (**Axe 1, Objectif 1**). Dans ce secteur d'OAP il s'agit donc de requalifier l'ensemble du quartier pour lutter contre l'habitat indigne (le manque d'isolation phonique entre autres) et le manque de cohérence urbaine notamment en répondant aux besoins de création de logements. L'offre est souhaitée diversifiée permettant l'accueil de nouvelles populations dans un souci de mixité sociale et la réalisation d'un parcours résidentiel complet par les ménages.

Espaces publics et accessibilité

Dans la même optique, et en lien avec le Charte des Espaces Publics, le PADD avait affirmé la nécessité de favoriser les lieux de rencontres entre les usagers de la ville et de veiller à la qualité et à l'accessibilité des espaces publics **(Axe 1, Objectif 3)** afin de dynamiser la vie locale grâce à des quartiers attractifs pour tous et interconnectés **(Axe 1, Objectif 4)**. Dans ce quartier d'habitat social, il s'agira donc de réactiver les dynamiques urbaines par une densification et une clarification du tissu urbain, par une diversification des usages et par la mise en place de liens entre les quartiers situés aux abords de la RD5. Les espaces publics seront ainsi requalifiés et de nouveaux usages pourront se développer.

Paysages urbains

Le diagnostic avait mis en lumière le manque de lisibilité de certains quartiers à Ivry-sur-Seine et avait notamment souligné la nécessité de requalifier les entrées de villes. Le PADD affirme, quant à lui, l'ambition de favoriser les lieux de rencontres entre les usagers de la ville et de veiller à la qualité et à l'accessibilité des espaces publics, notamment ceux situés en entrée de territoire **(Axe 1, objectif 3)**. Sur le secteur RD5 / Pierre et Marie Curie, il s'agit donc de concevoir une entrée de ville qualitative, en restructurant l'avenue de Verdun avec l'intégration de la future ligne de TCSP et des liaisons pour modes actifs, en proposant des espaces publics de qualité, des fonctions urbaines diversifiées et des circulations apaisées.

2. LE SECTEUR GAGARINE / TRUILLOT

Le secteur Gagarine/Truillot (22ha) bénéficie d'une situation stratégique à proximité du centre-ville et de la gare du RER C, le plaçant dans une position privilégiée par rapport à la ville d'Ivry-sur-Seine et Paris. Constitué de grands ensembles, le secteur présente une offre importante en équipements publics (école Joliot-Curie, collège Politzer, équipements sportifs...) ainsi qu'un patrimoine architectural et urbain significatif (manufacture des œillets, architecture résidentielle du XXème siècle...). Le site possède de nombreuses qualités urbaines et paysagères. Il présente néanmoins des problèmes de déqualification (espaces publics délaissés, bâtis vieillissants, connexion difficile aux autres quartiers) qui appellent à son renouvellement.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Gagarine/Truillot a été conçue afin de répondre aux besoins suivants :

- **Désenclaver le quartier et renouveler son image ;**
- **Mettre en lien le secteur avec Ivry-Confluences, en franchissant la rupture physique de la voie ferrée ;**
- **Renforcer la diversité des usages en intégrant des services, activités, commerces et une offre diversifiée de logements afin de créer une mixité urbaine et sociale ;**
- **Créer de nouveaux espaces publics et réhabiliter les existants.**

En plus des thèmes transversaux évoqués en introduction, les points suivants appellent quelques éléments de justification :

Habitat et activités

Parce qu'il est marqué par un déficit d'activité et d'animation urbaine, le secteur devra faire l'objet d'un traitement global : il s'agira de renforcer la diversité des usages en intégrant des services, activités, commerces et une offre diversifiée de logements afin de créer une mixité urbaine et sociale dans l'optique de permettre le maintien des habitants actuels et l'accueil de nouveaux Ivryens et des usagers permanents de la ville (**Axe 1, Objectif 1**). Ainsi, ce sont environ 1 100 logements qui sont visés par cette opération prévoyant des démolitions/reconstructions et des rénovations. L'objectif est d'intégrer 35 000m² d'activités (bureaux ou commerces), notamment en rez-de-chaussée d'immeubles. L'aspect extérieur des bâtiments conservés sera également revalorisé.

Espaces publics et accessibilité

Le diagnostic souligne l'isolement de ce quartier mais aussi son positionnement stratégique au regard des polarités de la commune et de ses évolutions. Il s'agira donc de désenclaver le quartier et renouveler son image, notamment en le mettant en lien avec la ZAC d'Ivry-Confluences par le franchissement de la rupture physique que constitue la voie ferrée. Il s'agit de favoriser les lieux de rencontres entre les usagers de la ville et veiller à la qualité et à l'accessibilité des espaces publics (**Axe 1, Objectif 3**), notamment dans l'optique de dynamisation de la vie locale grâce à des quartiers attractifs pour tous et interconnectés (**Axe 1, Objectif 4**) en cohérence avec le Charte des Espaces Publics. Ce quartier d'habitat social verra donc également la création de nouveaux espaces publics et la réhabilitation des plus anciens. Par ailleurs, une nouvelle sortie sud de la gare du RER C sera réalisée de façon à créer une ouverture en direction du secteur Gagarine-Truillot et à désenclaver ce site.

3. LE SECTEUR IVRY – PORT NORD

Le secteur est situé en périphérie nord d'Ivry, en relation directe avec Paris, et se développe sur une superficie de 16 hectares. Il présente une situation particulière car il est enserré entre le boulevard périphérique au nord, les voies ferrées à l'est et la Seine à l'ouest.

Zone d'activité tertiaire et industrielle (présence significative du centre de traitement des déchets ménagers), elle fait partie de l'étude « Ivry-Port Nord/Masséna/Bruneseau » qui porte sur le renouvellement urbain du territoire intercommunal. Sa position stratégique entre Paris, Ivry centre et les berges du fleuve en font un secteur privilégié de projet.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Ivry-Port Nord a été conçue afin de répondre aux besoins suivants :

- **Rendre l'accès aux berges aux piétons et favoriser les déplacements actifs sur le secteur, en prenant en compte l'activité industrielle portuaire (partage de l'espace dans le temps...) ;**
- **Favoriser les liens avec Paris en « effaçant » les limites constituées par le boulevard périphérique ; en renforçant les liaisons modes actifs ;**
- **Favoriser les liens avec le centre d'Ivry et participer au désenclavement de cette zone.**

En plus des thèmes transversaux évoqués en introduction, les points suivants appellent quelques éléments de justification :
en renforçant les liaisons pour modes actifs.

Mobilités et développement économique

Seul secteur dédié presque exclusivement à l'activité économique, le nord d'Ivry Port fait l'objet de nombreuses réflexions menées en collaboration avec la Ville de Paris. Il s'agit d'un secteur stratégique en matière de développement économique qui tend à favoriser le développement du secteur tertiaire, à renforcer les liens avec le centre d'Ivry et à participer au désenclavement géographique et fonctionnelle de la zone. La création du TCSP « Vallée de la Seine », le prolongement de la ligne 10 du métro ainsi que la création de liaisons pour modes actifs permettra de créer cette connexion propice au dynamisme urbain et économique.

Paysages urbains et espaces publics

L'entrée de ville située dans le secteur Ivry-Port a été identifiée comme un espace stratégique pour la commune, cependant marqué par les ruptures urbaines qui l'isolent du reste de la ville. Il s'agit pourtant d'une vitrine qui doit être mise en valeur de manière à affirmer le paysage et l'identité d'Ivry-sur-Seine (**Axe 2, Objectif 4**). Les espaces publics la bordant ainsi que les faisceaux paysagers vers la Seine devront donc être mis en valeur afin de veiller à la qualité et à l'accessibilité (**Axe 1, Objectif 3**). Il s'agira de favoriser les liens avec Paris réduisant les limites constituées par le boulevard périphérique, notamment en renforçant les liaisons pour modes actifs.

4. LE SECTEUR PIERRE SEMARD

Situé en entrée de ville d'Ivry-sur-Seine, le site, d'une superficie de 12 hectares, est en lien direct avec le centre d'Ivry et Paris. Occupant une position stratégique, cette porte d'entrée de la ville s'inscrit dans le périmètre de réflexion globale « Ivry Port Nord / Pierre Sépard / Masséna / Bruneseau » qui porte sur le renouvellement urbain du territoire intercommunal.

Composé d'un tissu de faubourgs, d'entrepôts industriels et de locaux d'activités, le secteur présente un potentiel de requalification important.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Pierre Sépard a été conçue afin de répondre aux besoins suivants :

- **Requalifier l'entrée de ville en recomposant des dynamiques urbaines de qualité en prévoyant une programmation et une architecture plus urbaine ;**
- **Créer un maillage de circulations apaisées qualitatives, connectées au reste de la ville et à Paris ;**
- **Densifier la trame des espaces publics et de convivialité, notamment en créant un espace public structurant, vecteur de polarité urbaine, et en créant des connexions nouvelles avec le parc de Cormailles et la promenade des Petits Bois.**

En plus des thèmes transversaux évoqués en introduction, les points suivants appellent quelques éléments de justification :

Tissus et paysages urbains

Cette entrée de ville a été identifiée comme un espace stratégique pour la commune. L'espace manque de lisibilité du fait de la variété de son tissu bâti de qualité variable. En réponse aux orientations du PADD visant à affirmer tant la nécessité d'optimiser le tissu urbain de la commune (**Axe 3, Objectif 1**) que le paysage et l'identité urbaine d'Ivry-sur-Seine (**Axe 2, Objectif 4**), il s'agit de requalifier l'entrée de ville en recomposant des dynamiques urbaines de qualité et en prévoyant une programmation et une architecture plus urbaine.

Espaces publics et circulations pour modes actifs

Le secteur Pierre Sépard revêt cependant une importance particulière au titre des liaisons pour modes actifs, en raison de sa position qui en fait un point de jonction entre les maillages de circulations d'Ivry-sur-Seine et Paris.

Le PADD ayant affirmé l'ambition de la commune de développer la trame verte et bleue d'Ivry-sur-Seine pour un cadre de vie valorisé et accueillant (**Axe 2, Objectif 3**), il s'agira de densifier la trame des espaces publics et de convivialité, notamment en créant un espace public structurant, vecteur de polarité urbaine, et en créant des connexions nouvelles avec le parc de Cormailles et la promenade des Petits Bois.

5. LE SECTEUR RENE VILLARS

Situé en bordure de périphérie, le secteur d'OAP est un des derniers secteurs peu urbanisés du quartier Louis-Bertrand-Mirabeau. D'une superficie de 2 hectares, il s'agit d'un îlot urbain situé entre l'avenue Maurice Thorez et la rue René Villars. Les pourtours de l'îlot sont composés d'un tissu mixte de faubourg, de pavillonnaires sur la rue René Villars et de locaux d'activités au nord (la banque BNP Paribas et l'hôtel Kyriad).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation René Villars a été conçue afin de répondre aux besoins suivants :

- **Étendre le tissu urbain en intégrant de nouveaux programmes bâtis mixtes (logements et équipements) et de l'hébergement hôtelier ;**
- **Préserver les qualités paysagères du site en créant un jardin public et des connexions modes actifs ;**
- **Ouvrir le site sur la ville.**

En plus des thèmes transversaux évoqués en introduction, les points suivants appellent quelques éléments de justification :

Habitat et équipements

Les projets de SDRIF 2008 et 2013 ont fixé d'ambitieux objectifs de constructions de logement : 70 000 logements par an en Île-de-France, dont 3 000 sur le territoire de l'OIN. Dans la même optique, la Ville d'Ivry-sur-Seine s'est engagée à permettre le maintien des habitants actuels et l'accueil de nouveaux ivryens et des usagers de la ville (**Axe 1, Objectif 1**) et à adapter l'offre d'équipements à l'évolution des besoins des usagers de la ville (**Axe 1, Objectif 2**). Cette OAP prévoit d'étendre le tissu urbain de la ville au sein du secteur René Villars en intégrant de nouveaux programmes bâtis mixtes (logements et équipements) et de l'hébergement hôtelier.

Paysage urbain et mobilités

Le diagnostic insiste sur la nécessité de valoriser les dents creuses et les parcelles libres. Ce processus permet de pérenniser le tissu existant, tout en créant une densité urbaine minimum sur les espaces proches de l'ensemble des services urbains.

La restructuration du secteur René Villars représente une opportunité d'affirmer le paysage et l'identité urbaine d'Ivry-sur-Seine (**Axe 2, Objectif 4**) : il s'agira donc de préserver les qualités paysagères du site en créant un jardin public et des connexions pour modes actifs, et d'ouvrir le site sur la ville afin de dynamiser la vie locale grâce à un quartier attractif pour tous connecté aux quartiers voisins (**Axe 1, objectif 4**).

6. LE SECTEUR IVRY- CONFLUENCES

L'orientation d'Aménagement du secteur Ivry-Confluences précise la trame urbaine future du quartier en annonçant :

- Des principes de réaménagement ou de réalisation de nouvelles infrastructures de desserte routière, piétonne, vélo, transport en commun afin d'améliorer l'accessibilité et les mobilités sur le site et avec les espaces voisins.
- Des principes de préservation et de réalisation de nouveaux espaces publics de convivialité (type places, parcs, squares...) qui constitueront de nouveau lieux identitaires de la ville. L'idée est de constituer un ensemble d'espaces, attractifs et accessibles pour les usagers de la ville afin d'améliorer la qualité de vie en zone dense.
- Des éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger (au regard de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme) afin de conserver les éléments identitaires de la commune.
- Des secteurs de développement de nouvelles centralités pour animer le quartier.
- Des lieux d'articulation majeure à aménager pour faciliter les liaisons entre Ivry-Confluences et les autres quartiers d'Ivry-sur-Seine et des communes riveraines.
- Des faisceaux paysagers pour préserver des ouvertures visuelles et fonctionnelles vers la Seine.

7. OAP THEMATIQUE : CHEMINEMENTS PIETONNIERS

Le maillage des modes actifs constitue un enjeu fondamental pour la Ville d'Ivry-sur-Seine : il s'agit de rendre la ville propice aux mobilités actives et ainsi de faciliter les liaisons entre les quartiers. Ce sujet fera donc l'objet d'un traitement global couvrant l'ensemble des secteurs à enjeux identifiés dans les 6 premières OAP.

Cette OAP thématique esquisse la volonté d'un passage construit et incitatif vers d'autres formes de mobilité : il s'agit de faire des cheminements doux une colonne vertébrale de ce passage et de favoriser leur rôle dans l'intermodalité à Ivry-sur-Seine par le biais d'un travail d'interconnexion de ces cheminements avec les principaux lieux de desserte en transport collectif et de centralité de la commune.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été conçue afin de répondre aux objectifs suivants :

- **la reconquête des berges de la Seine, en lien avec l'opération Ivry-Confluences et dans la continuité des opérations parisiennes Masséna Bruneseau, constitue une priorité pour la commune ;**
- **l'ouverture de la ville sur l'ancien fort d'Ivry-sur-Seine représente un enjeu en termes de reconquête urbaine au sein d'un espace patrimonial et paysager remarquable. Ici également, les cheminements sont le moyen d'une réappropriation du lieu par les habitants de la commune ;**
- **le développement de l'intermodalité doit être facilité par le déploiement des cheminements piétonniers afin de faciliter les changements de modes de déplacement ;**

- **la connexion des différents linéaires de déambulation, notamment ceux qui relient les espaces périphériques de la commune à son centre-ville et ceux qui permettent de dépasser la fracture est-ouest, devrait quant à elle permettre de réaliser l'ambition d'une ville plus fluide, dont les quartiers interconnectés deviendront des espaces plus propices à la convivialité ;**
- **l'extension du maillage des liaisons pour modes actifs doit, quant à lui, permettre le désenclavement de certains secteurs (à l'instar de Pierre et Marie Curie, ou encore Gagarine) et permettre ainsi l'essor de tous les quartiers ;**
- **le développement d'une logique du partage de voirie plus favorable aux piétons devrait permettre de favoriser le changement des usages des résidents de la ville.**

Environnement et qualité de vie

La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite participer localement et activement à la réalisation des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) du Grenelle de l'Environnement. Dans son PADD elle affirme sa volonté d'anticiper les dynamiques urbaines et démographiques pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, adapter le territoire au changement climatique, limiter les impacts sur l'environnement et sur la santé humain (**Axe 2, Objectif 1**) et de préserver l'environnement et les usagers de la ville des pollutions et nuisances (**Axe 2, Objectif 2**). L'OAP cheminements piétons est le moyen d'accroître la performance environnementale du territoire et de réduire ainsi la place des véhicules motorisés dans la ville : elle est un moyen de concrétiser l'ambition communale d'une ville respectueuse de son environnement et agréable à vivre

Mobilités

Le projet de PDUIF 2013 énumère un certain nombre d'objectifs en matière de mobilité parmi lesquels celui de construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs, et celui de redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements. C'est dans cette optique que la commune d'Ivry-sur-Seine a affirmé sa volonté de faciliter les circulations et tendre vers une meilleure liaison des différents quartiers de la ville, tout en proposant une offre alternative à l'autosolisme (**Axe 3, objectif 3**). Cette ambition se concrétise à travers l'OAP cheminements piétons qui prévoit le développement d'un maillage piéton cohérent sur l'ensemble de la commune : il s'agit de lier entre eux les principaux équipements, les espaces verts ainsi que les différentes centralités.

Ambiances urbaines et espaces publics

Le diagnostic fait état d'un certain morcellement urbain à Ivry-sur-Seine et de l'enclavement de certains quartiers. La commune a ainsi exprimé sa volonté de favoriser les lieux de rencontre entre les usagers de la ville et veiller à la qualité et à l'accessibilité des espaces publics (**Axe 1, Objectif 3**) et de dynamiser la vie locale grâce à des quartiers attractifs pour tous et interconnectés (**Axe 1, Objectif 4**). L'OAP cheminement piétons est le moyen de favoriser cette convivialité urbaine tout en affirmant le paysage et l'identité urbaine d'Ivry-sur-Seine : la reconquête des berges de Seine le long d'Ivry-Confluences incarne cette ambition à la fois urbaine et paysagère.

CHAPITRE 5 : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

PREAMBULE

En application du 4° de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

1. INCIDENCES DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE

1.1. *La prise en compte des risques*

Rappel de l'état initial

La commune d'Ivry-sur-Seine est soumise à un certain nombre de risques de diverses natures. Elle est tout d'abord concernée par les risques naturels et notamment un risque d'inondation dû aux crues de la Seine et faisant l'objet d'un PPRI approuvé. De même, elle est sujette à un risque faible de mouvement de terrain dû au retrait-gonflement des argiles. Néanmoins, la présence de carrières souterraines contraint l'urbanisation de la ville.

Les risques technologiques et industriels se traduisent par la présence de 17 ICPE, soumises à autorisation dont aucune relevant du régime SEVESO. 5 sites pollués sont recensés dont 3 font l'objet d'une surveillance des services de l'Etat. Un risque lié au transport de matières dangereuses concerne la RD 5, la RD 19, le boulevard périphérique, et les voiries d'Ivry-port.

Les incidences négatives

Les orientations du PLU n'entraînent pas une interdiction totale de l'installation d'ICPE sur le territoire. Cela peut donc laisser penser que l'installation d'une activité à haut risque est possible. Cette souplesse est cependant nécessaire pour permettre le développement économique de la commune. Toutefois, les règles énoncées à la suite démontrent bien un contrôle de ce risque et la recherche d'une cohabitation apaisée et sûre entre les espaces habités et les zones d'activités.

Les incidences positives

Le PLU, au travers de son PADD, exprime la volonté de la collectivité de protéger ses habitants des risques environnementaux, technologiques et sanitaires auxquels ils peuvent être exposés *« en priorisant les éco-activités et en examinant avant autorisation de toute implantation d'activité sa compatibilité avec les impératifs du plan climat-énergie, la protection du cadre de vie et de la santé des habitants »*. De même, *« l'impact environnemental et sanitaire (rejets de polluants, de particules fines, émissions de gaz à effet de serre, niveau de bruits et odeurs) sera examiné par toutes les parties prenantes. Pour les activités déjà existantes, il sera regardé, avec les responsables de l'activité, si besoin, en les accompagnants pour qu'ils développent des pratiques plus respectueuses de l'environnement, la possibilité d'être en dessous des seuils réglementaires »*.

Afin de réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels, le PADD s'engage *« lors des choix d'urbanisation en respectant les documents réglementaires existants (PPRI) et en s'assurant que les études nécessaires à l'identification du risque de mouvement de terrain soit menées (par le pétitionnaire) au préalable de toute nouvelle construction dans les zones d'anciennes carrières »*. Cette mesure permet de prévoir le développement urbain en dehors des zones de risques et en prenant en compte les contraintes du terrain.

De plus, les prescriptions du règlement sont autant de moyens dont se dote la commune pour réduire l'exposition des habitants et des biens aux risques. Ainsi, les règles appliquées dans les zones urbaines à cet effet sont les suivantes :

Sont interdites les constructions ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles

correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et que soient mises en oeuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source afin de les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.)

Sont également interdites les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol

Ces dispositions permettent de contraindre l'installation des installations classées dans les zones d'habitat notamment et donc de réduire l'exposition des habitants et usagers de la commune au risque industriel. De même, le règlement limite les risques de mouvements de terrain et les nuisances liés à l'exploitation de carrières.

En outre des règles permettant de maintenir un certain éloignement entre les zones d'activités, accueillant potentiellement plusieurs installations classées ou des activités incompatibles avec les fonctions résidentielles, et les zones d'habitat sont intégrées :

En zones UA et UE, les constructions à usage d'habitation sont interdites, sauf exception (pour des besoins de direction, de gardiennage...)

Ces mesures permettent de réduire l'exposition des habitants au risque industriel.

Conclusion

La prise en compte des risques, et surtout la réduction de l'exposition des populations, est assurée dans le PLU par les différentes règles et orientations qu'il édicte.

1.2. La prise en compte des nuisances sonores

Rappel de l'état initial

La Commune d'Ivry-sur-Seine est soumise à plusieurs sources de bruit dont les principales sont la circulation automobile, les voies ferrées et le bruit de voisinage. Les principales voies structurantes concernées sont la ligne de TGV Paris-Bordeaux, le RER C, l'A4, la RD 5, la RD19, la RD50, la RD 50B, la RD 54E, la RD 54 et la RD 124. Cette analyse est confirmée par leur classement en voies bruyantes par arrêté préfectoral, entraînant des contraintes d'isolation acoustique des bâtiments situés à proximité, ainsi que par les cartes de bruit réalisées par le Département du Val-de-Marne.

Les incidences négatives

Le PLU énonce des objectifs d'augmentation de la population et d'accueil de nouvelles activités économiques. Ce développement du territoire induira nécessairement de nouveaux flux de déplacements, notamment motorisés, qui sont susceptibles d'entraîner une augmentation des nuisances sonores dues au trafic routier. De ce fait, l'ampleur des nuisances sonores actuelles pourra être accrue et des zones nouvellement exposées pourront apparaître.

Les incidences positives

Le PADD exprime sa volonté de « *préserver les usagers de la ville des nuisances sonores générées par les infrastructures de transport en assurant l'isolation acoustique des bâtiments, notamment situés le long des grands axes et dans les zones d'activités économiques, et en réduisant autant que possible le bruit à la source* ».

Il comporte un certain nombre d'orientations en faveur du développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture qui ont pour objectif de générer un report modal, et donc pourront participer à la réduction de l'utilisation de la voiture dans les déplacements et par conséquent à la limitation des nuisances sonores. En parallèle une OAP spécifique relative aux cheminements piétonniers a été rédigée.

Le règlement spécifie bien *l'interdiction d'occupation d'établissements ou activités en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier* et donc notamment des établissements ou activités générant des nuisances sonores.

En outre, les règles citées dans la partie précédente permettant d'assurer une bonne cohabitation entre les espaces d'activités économiques et les secteurs d'habitat concourent également à la préservation des habitants par rapport aux nuisances sonores que peuvent générer les entreprises.

Il convient de noter que les espaces exposés aux nuisances sonores les plus fortes sont principalement des espaces à vocation d'activité (zones UA et UE). Seuls quelques îlots d'habitats sont concernés.

Bien que le projet de développement urbain puisse entraîner une augmentation des nuisances sonores, le PLU met bien en œuvre les moyens nécessaires à la maîtrise de ces nuisances.

Conclusion

2. INCIDENCES DU PLU SUR L'EAU ET LES DECHETS

2.1. *La gestion de l'eau*

Rappel de l'état initial

L'alimentation en eau de la commune est issue d'un pompage dans la Seine puis traitée à Choisy-le-Roi. L'eau est de bonne qualité, cependant la consommation d'eau est relativement élevée par rapport à la moyenne française.

Le réseau d'assainissement, comme dans toutes les communes de proche banlieue parisienne, est unitaire, ce qui complexifie la gestion des flux entrant dans le réseau, notamment en période de fortes pluies. Ainsi, des délestages ponctuels d'eau unitaire en Seine sont effectués quand les collecteurs sont surchargés polluant le milieu. Les débordements de réseaux ont cependant été majoritairement supprimés et la station d'épuration possède une capacité résiduelle de traitement correcte dont les rejets sont conformes.

La gestion de l'infiltration des eaux pluviales peut être contrainte par la géologie du site. Néanmoins, la collectivité est volontaire pour faire évoluer sa gestion des eaux pluviales vers des systèmes alternatifs et innovants.

Les incidences négatives

Le PLU porte des objectifs de consolidation de l'attractivité du territoire se traduisant par la poursuite de l'augmentation de la population, mais également par l'accueil de nouvelles entreprises et d'équipements. Cela entraînera nécessairement un accroissement des besoins en eau potable et donc des pressions supplémentaires sur la ressource. De plus, davantage d'eaux usées seront à traiter. Il sera donc nécessaire de

s'assurer de l'adéquation entre la production d'effluents et les capacités de collecte et de traitement des eaux usées afin d'éviter tout impact négatif sur l'environnement. Il est à noter que davantage de boues issues de la station d'épuration seront également à gérer.

Le développement urbain attendu à Ivry-sur-Seine se traduira nécessairement par de nouvelles constructions et aménagements et donc des imperméabilisations supplémentaires. Cela augmentera le ruissellement urbain dans certains quartiers et donc les volumes d'eaux pluviales à prendre en charge et à gérer. Le risque d'inondation pluviale sera donc ponctuellement plus fort.

Les incidences positives :

Le projet communal reflète l'ambition de la collectivité en termes de gestion de l'eau. En effet, le PADD s'engage vivement dans la gestion des eaux pluviales, une des problématiques relative à l'eau les plus importantes du territoire. Il rappelle qu'il est nécessaire de « *développer des aménagements économes en eau ainsi que la récupération des eaux pluviales pour réutilisation* » et de « *favoriser les dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales en privilégiant les systèmes de régulation à la parcelle, permettant l'écrtage des flux dans le réseau unitaire, dans le but de réduire le risque de rejets polluants dans la Seine ; limiter le débit de fuite dans le réseau public à 1L/s/ha* ».

Le règlement insiste lui aussi sur la gestion des eaux pluviales :

- *l'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas ;*
- *les ouvrages projetés devront être dimensionnés pour répondre aux débits d'orage afin d'éviter leur saturation ;*

- *toutes les mesures nécessaires devront être prises pour limiter le débit des eaux pluviales ;*

La commune, à travers son PLU, incite donc à la gestion alternative des eaux pluviales, à la réduction de la saturation des réseaux et donc des inondations et à la limitation de la pollution des eaux.

Le règlement fait gérer la qualité des eaux industrielles en amont en indiquant que *les eaux résiduaires (qu'ils soient d'eaux usées ou pluviales) d'origines industrielles, d'entrepôts, commerciales ou artisanales, devront, conformément à la réglementation en vigueur, être soumis à un traitement préalable avant leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.*

Enfin le PADD prévoit une logique de densification maîtrisée pour rester dans un juste équilibre entre augmentation de la densité et imperméabilisation des sols notamment (la ZAC Ivry Confluences en est l'exemple). L'infiltration naturelle correspond à tant d'effluent à ne pas prendre en charge dans les réseaux d'assainissement et à limiter le ruissellement et les éventuels ruissellements qui lui sont liés.

Conclusion

Le développement d'Ivry-sur-Seine entraînera nécessairement des pressions sur la ressource et donc des contraintes supplémentaires en termes de gestion de l'eau. Néanmoins, le PLU affiche des orientations politiques et des règles qui permettront de maîtriser ces impacts négatifs.

2.2. La gestion des déchets

Rappel de l'état initial

Pour la gestion de ses déchets, la commune adhère au SYCTOM, regroupant près de 5,7 millions d'habitants en Ile-de-France. La collecte des déchets est assurée par la ville. Un des centres du SYCTOM, Ivry-Paris 13, se situe sur la commune.

Le centre actuel, en 2011, a valorisé plus de 540 000 tonnes de déchets par incinération, et trié pour recyclage plus de 29 000 tonnes de déchets d'emballage. L'énergie produite a permis d'alimenter en chaleur 100 000 équivalents logements, de couvrir les besoins de l'équipement, et de revendre plus de 48 000 MWh à EDF.

Plus de 84% des déchets entrant dans le centre font l'objet d'une valorisation énergétique ou matière.

Les performances au niveau du tri sont peu élevées tant à l'échelle de la ville que du SYCTOM.

Pour sa part, la déchetterie a reçu 5 923 tonnes de déchets en 2011.

A souligner que malgré la politique de prévention et le travail d'information menée, de nombreux dépôts sauvages sont encore recensés sur la commune.

Un projet de transformation du site est à l'étude. Il vise à réduire la capacité globale du centre, à diviser par 2 la capacité d'incinération et à mettre en place une valorisation organique des déchets (en phase optionnelle du projet).

La production des déchets des ivryens est en très légère baisse depuis 2004. Afin d'accélérer cette tendance, la ville qui s'inscrit dans l'objectif national de -7% des déchets entre 2009 et 2014, a arrêté un Plan Communal de Prévention des Déchets

Les incidences négatives

L'augmentation de population pressentie dans les années à venir entraînera un accroissement de la production de déchets. Les capacités de collecte, notamment des points d'apports volontaires, devront être adaptés pour éviter tout dysfonctionnement pouvant donner lieu à des dépôts sauvages. Cette hausse de la production de déchets signifie également une augmentation potentielle des déchets destinés à être éliminés par incinération, méthanisation ou enfouissement.

De plus, au vu des objectifs de construction de logements et des nombreux projets portés par la commune, une hausse des déchets de chantiers est également à prévoir.

Les incidences positives

Le PLU, à travers son PADD, souhaite « *mettre en œuvre les moyens nécessaires pour l'optimisation de la collecte des déchets, l'accroissement des performances du tri sélectif, la réduction des déchets à la source et la diminution des dépôts sauvages* » notamment grâce :

- à la réalisation d'espaces adaptés (locaux poubelles), accessibles et sains, dans chaque immeuble ;
- au développement des points d'apport enterrés, notamment sur le domaine privé, dès que cela est possible : ils permettent de supprimer les locaux poubelles dans les immeubles ;
- à l'amélioration constante des modes de tris et collectes, et des types de déchets collectés, qui constitue une priorité afin de répondre à la nécessaire diversification des filières de traitement; à la sensibilisation et l'information, de tous les producteurs de

déchets, et notamment ceux du BTP, de façon à développer l'adhésion aux problématiques de recyclage ;

- à l'intégration progressive de la collecte des biodéchets, par l'aménagement des nouveaux logements comprenant une cuisine aménagée avec un espace pour quatre poubelles distinctes : verre, emballages, tout venant, biodéchets.

La mise en place d'un compostage en bas d'immeuble sera favorisée. La collecte sélective des biodéchets des gros producteurs sera mise en place progressivement. Quant à la collecte des biodéchets des ménages elle fait l'objet d'une étude à l'échelle du SYCTOM.

Le PLU comporte des règles qui permettent d'assurer une collecte des déchets performante et dans de bonnes conditions. Ainsi, il est demandé que « *pour toute construction nouvelle comportant au moins 80 logements, il soit mis en place des conteneurs enterrés : un par type de flux [...] situés à moins de 50 m des entrées des immeubles des logements* ». De même, « dans chaque logement un espace adapté aux 4 différents tris est réalisé : meuble «4 contenants» avec un affichage rappelant les consignes de tri ».

Conclusion

Le développement urbain s'accompagnera d'une augmentation des volumes de déchets à gérer. Et bien que la commune ne détienne pas directement cette compétence, elle prévoit dans son PLU des dispositions en vue de maintenir une gestion efficace des déchets.

3. INCIDENCES DU PLU SUR L'AIR ET LE CLIMAT

3.1. *Transports, déplacements et qualité de l'air*

Rappel de l'état initial

Le niveau de la qualité de l'air est identique à celui observable au niveau de l'agglomération parisienne. On note depuis deux ans une multiplication des dépassements du seuil d'information pour les particules fines.

La commune est desservie par des voies structurantes importantes qui traversent la ville et qui sont sources de pollution (boulevard périphérique, l'A4, la RD 5, la RD19, la RD50, la RD 50B, la RD 54E, la RD 54 et la RD 124).

Les incidences négatives

Le développement urbain et économique visé par la commune aura pour conséquence l'augmentation du nombre d'habitants mais également du nombre d'usagers du territoire (employés, clientèle...). Cela entraînera nécessairement une augmentation des flux de déplacements, notamment des déplacements quotidiens susceptibles de s'effectuer en voiture individuelle. Cette intensification du trafic se manifestera également par un accroissement des émissions polluantes dans l'atmosphère et donc une réduction de la qualité de l'air.

Les incidences positives

Le PLU d'Ivry-sur-Seine comporte un large volet consacré à l'amélioration de l'offre de mobilité.

La commune souhaite tout d'abord créer les conditions permettant de limiter les besoins de déplacements et d'augmenter l'attractivité des modes de déplacements alternatifs. Un des objectifs du PADD est entièrement consacré à cette thématique : « *structurer une offre de mobilité alternative à l'autosolisme* ». Celui-ci prône notamment l'« *articulation de la densification urbaine autour de la desserte par les transports collectifs* », « *la restructuration du pôle gare* », « *le soutien des différents projets de restructuration et de développement des transports collectifs* », « *l'action pour réduire la part modale de l'automobile et des deux roues motorisées* » et « *la poursuite de la rationalisation de l'offre de stationnement en fonction de la desserte en transports collectifs* ». Cette articulation de l'urbanisation avec la desserte en transport collectif garantit une attractivité plus forte des transports et donc favorise le report modal. Les différentes OAP ont également souvent comme enjeu l'amélioration de l'offre de transports en commun, afin d'inciter à réduire l'utilisation de la voiture automobile.

Le PADD comporte également des objectifs de mixité fonctionnelle. Le rapprochement entre l'habitat et les services permet de réduire les besoins de déplacement, les distances à parcourir et donc renforce l'attractivité des modes doux. Cette ambition est appuyée par un objectif de maintien des commerces de proximité inscrit dans le PADD.

En parallèle le PLU exprime des objectifs en termes d'offre de liaisons douces. Le PADD émet à diverses reprises des orientations en faveur de la promotion des mobilités alternatives et par conséquent de la réduction des nuisances relatives aux déplacements. Par ailleurs, le PLU contient une OAP spécifique relative aux cheminements piétonniers d'Ivry-sur-Seine. Celle-ci s'attache à construire un véritable maillage piétonnier au sein de tout le territoire avec la création de nombreux cheminements piétonniers sur voies publiques et privées, notamment dans les secteurs très peu équipés aujourd'hui.

Conclusion

Le développement du territoire aura pour conséquence une augmentation des flux de déplacements, notamment motorisés, et donc une réduction de la qualité de l'air. Toutefois, le PLU affiche des objectifs en termes d'organisation territoriale et de développement de l'offre de mobilité qui devraient permettre de faire évoluer les habitudes de déplacements vers une mobilité plus durable. Ainsi, la préservation de la qualité de l'air pourrait être assurée.

3.2. Consommation énergétique

Rappel de l'état initial

La Ville d'Ivry-sur-Seine s'est fixé comme objectif de réduire de 10% les émissions de Gaz à effet de serre du territoire entre 2008 et 2014. Pour cela, elle s'est dotée d'une stratégie actée dans son Plan Climat Energie qui se traduit par des objectifs et des fiches actions. Ainsi, de nombreux leviers ont été identifiés pour guider les actions de la collectivité.

Celle-ci est pourvue d'un réseau de chaleur urbain fourni par une chaufferie centrale alimentée au gaz qui couvre les besoins du centre ville. En phase transitoire la chaufferie gaz de Pierre et Marie va assurer la couverture des besoins de l'opération du Plateau.

La ville a lancé un appel d'offre pour la réalisation d'un réseau de chaleur alimenté par la géothermie afin de couvrir les besoins d'énergie de l'opération Ivry-Confluences. Ce réseau sera maillé avec celui du centre-ville et s'étendra jusqu'aux opérations du Plateau, l'objectif étant d'alimenter le réseau dans son ensemble par au moins 50% d'énergie renouvelables. Le délégataire sera désigné d'ici la fin du premier semestre 2013.

La prépondérance des bâtiments collectifs permet des interventions minimales pour des résultats importants.

Les bâtiments résidentiels, tertiaires et communaux sont très consommateurs.

Le territoire possède des sources d'énergie renouvelables intéressantes comme la géothermie ou l'incinération des déchets.

Les incidences négatives

Le développement urbain et économique implique de nouvelles constructions et l'accueil de nouveaux consommateurs d'énergie, dont certains sont importants (grands équipements, entreprises...). Cela entraînera donc une augmentation de la demande énergétique du territoire, et par conséquent des émissions de gaz à effet de serre.

De plus, l'augmentation des flux de déplacements motorisés induira nécessairement une hausse des besoins en énergie fossile (carburants).

Les incidences positives

Le PLU reflète l'ambition de la commune d'agir en faveur de la réduction des consommations d'énergie (Bâtiments basse consommation, passifs) et du développement des énergies renouvelables. Cela est traduit dans les orientations suivantes : « *Identifier les opportunités locales d'exploitation des énergies renouvelables et prévoir leur exploitation (géothermie, solaire, bois-énergie...)* » et « *Prévoir la rénovation thermique du parc ancien et favoriser une performance énergétique accrue dans les nouveaux projets* ». Il s'agit donc d'associer à l'amélioration des performances des nouvelles constructions, des actions sur le bâti ancien, lequel recèle un potentiel d'économies conséquent.

Le règlement du PLU vient appuyer cela en autorisant l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à l'intérieur de la marge de recul.

Les OAP renforcent cet engagement en faveur de la maîtrise des consommations énergétiques en incitant au « recours au bioclimatisme tant que possible afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques ».

Conclusion

L'augmentation de la demande en énergie du territoire consécutive au développement d'Ivry-sur-Seine est susceptible d'être limitée par l'engagement de la commune dans l'amélioration des performances énergétiques de son parc bâti.

De plus, le document laisse présager un développement plus important des énergies renouvelables, qu'il s'agisse des initiatives individuelles ou d'une exploitation collective.

CHAPITRE 6 : MOTIFS CHANGEMENT DE REGLES

1. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

1.1. *Les objectifs du PLU approuvé en 2004.*

La Ville d'Ivry-sur-Seine était dotée d'un PLU approuvé le 22 janvier 2004. L'enjeu était de remplacer le Plan d'Occupation des Sols (qui datait du 3 avril 1979), d'intégrer les évolutions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et d'incorporer les grandes orientations d'aménagement définies, en concertation avec les Ivryens, dans la Charte d'aménagement « Vers Ivry 2015 ». Il répondait aux objectifs suivants :

- Offrir un véritable projet durable pour la ville afin de préserver l'avenir ;
- Poursuivre le développement de la mixité fonctionnelle (habitat/activités) dans un certain nombre de secteurs de la ville ;
- Maintenir la diversité des formes urbaines en adaptant la réglementation ;
- Maintenir des secteurs d'activités pour accueillir de nouvelles entreprises et l'identification de secteurs de grands équipements marquant le paysage ;
- Intégrer les réflexions en matière d'environnement et de cadre de vie ;
- Intégrer les réflexions en matière de stationnement et de déplacements, en lien avec le Plan de Déplacements Urbains ;

Poursuivre la politique d'emplacements réservés pour équipements publics afin de répondre aux besoins de la population. La prise en compte

des risques, et surtout la réduction de l'exposition des populations, est assurée dans le PLU par les différentes règles et orientations qu'il édicte.

1.2. *Les objectifs du PLU 2013*

Conformément à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration du PLU a pour objectif d'assurer :

1 L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des

obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'article L.121-1 du Code de l'urbanisme a été complété depuis l'approbation du PLU d'Ivry-sur-Seine en 2004, en particulier par la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite Grenelle 2). Il met en avant et réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui viennent s'imposer aux rédacteurs des documents d'urbanisme, qu'il s'agisse des PLU, des SCoT ou des cartes communales. Il s'agit d'un article d'«équilibre» entre différents besoins et préoccupations qui se rencontrent et parfois se contredisent en matière d'urbanisme : diversité des fonctions urbaines, mixité sociale, respect de l'environnement et du patrimoine, etc.

La loi du 12 juillet 2010 introduit de nouveaux objectifs de protection de l'environnement et notamment la réduction des gaz à effet de serre, la protection de la biodiversité et des continuités écologiques et l'utilisation économe des espaces naturels.

2. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

2.1. Le PLU approuvé en 2004.

Le zonage du PLU de 2004 comprend au total 18 zones, elles-mêmes divisées en de nombreux sous-secteurs. Le tableau ci-dessous permet de synthétiser les règles relatives à la morphologie urbaine du PLU de 2004, à savoir les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6), aux limites séparatives (article 7), à l'emprise au sol (article 9), aux hauteurs (article 10), aux espaces libres (article 13) et au coefficient d'occupation des sols (article 14).

2.2. Les conséquences de la mise en œuvre du PLU sur le règlement d'urbanisme

Cf. Tableau de correspondance entre les zones du PLU de 2004 et celles du PLU révisé .

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
UA	<p>Zone mixte d'habitation et d'activités</p> <p>Zone sans secteur</p> <p>Située sur les abords de l'avenue Maurice Thorez, de l'entrée d'Ivry-sur-Seine à la villa d'Ivry (quartiers concernés : Petit Ivry et Hoche / Jean Le Galleu)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : implantation à l'alignement des voies et emprises publiques • Article 7 : implantation sur les limites séparatives ou en retrait • Article 9 : emprise au sol maximale de 100% dans une bande de 15 ; 40, 50 ou 60% au-delà • Article 10 : hauteur maximale <ul style="list-style-type: none"> - dans une bande de 15m : entre 7 et 17m en façade et entre 10 et 23m par rapport au plafond - au-delà d'une bande de 15m : hauteurs maximales de façade et de plafond de 9 et 12m à l'exception de 2 îlots • Article 13 : Au moins 20 % de la partie de terrain non construite (construction en superstructure) sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert • Article 14 : pas de COS
UB	<p>Zone d'habitation sous la forme d'immeubles collectifs</p> <p>Les commerces et les activités sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement</p> <p>2 secteurs : UBa et UBb</p> <p>UBa : sur Ivry-Port, autour de la Place de l'Insurrection (UBa) (attention : nouvelle zone UIC aussi), quartier Danton (entre la promenade des petits bois et la rue Gabriel Péri > UBa), en centre-ville (UBa), Gagarine-Truillot (UBa), Parmentier (UBa et UBb), Petit Ivry (nord de l'avenue de Verdun > UBa), Pierre et Marie Curie (UBa), Hoche / Jean le Galleu, Plateau nord et sud, Véroillot, Monmousseau et le quartier du Fort</p> <p>UBb : un petit secteur dans le quartier Parmentier (vers D124 et rue Fouilloux)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : possibilité d'implantation à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques • Article 7 : implantation sur les limites séparatives ou en retrait <ul style="list-style-type: none"> - UBa : implantation en retrait par rapport à la limite séparative formant fond de parcelle - UBb : implantation sur la limite séparative en fond de parcelle est possible • Article 9 : emprise au sol maximale <ul style="list-style-type: none"> - UBa : 40% - UBb : 50% - Pour les équipements publics : 60% dans l'ensemble de la zone • Article 10 : hauteur maximale « façade et plafond » <ul style="list-style-type: none"> - UBa : 15m et 18m - UBb : 18m au plafond • Article 13 : au moins 40 % d'espaces libres • Article 14 : Pas de COS déterminé pour l'ensemble de la zone <ul style="list-style-type: none"> - UBa : dépend de l'inscription graphique (entre 1,20 et 2,60) - UBb : pas de COS

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
UC	<p>Zone d'habitat peu dense : petit parcellaire, constructions pavillonnaires réalisées en ordre discontinu</p> <p>Les petits immeubles d'habitation collective sont admis sous conditions</p> <p>Située dans les quartiers Parmentier nord (abords rue Louis Fablet), Hoche / Jean le Galleu (proche de la cité Pierre et Marie Curie), centre-ville ouest et Fort,</p> <p>2 secteurs : UC a et UC b</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : implantation à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques • Article 7 : implantation sur les limites séparatives ou en retrait, en fond de parcelle obligatoirement en retrait • Article 9 : emprise au sol <ul style="list-style-type: none"> - UCa : 40% - UCb : 50% - Pour les équipements publics : 60% dans l'ensemble de la zone • Article 10 : hauteur maximale « façade et plafond » : 9m et 13m • Article 13 : Au moins 50 % d'espace vert • Article 14 : pas de COS pour l'ensemble de la zone <ul style="list-style-type: none"> - UCa : 0,50 - UCb : 1
UD	<p>Zone mixte (habitation et petites activités) dans laquelle en bordure des rues Antoine THOMAS, René VILLARS, Mohamed BOUNACEUR, les constructions sont édifiées dans le cadre d'un gabarit de type pavillonnaire.</p> <p>2 secteurs : UD a et UD b</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : implantation à l'alignement des voies et emprises publiques • Article 7 : en UDa et UDb : implantation sur les limites séparatives ou en retrait (au moins 2,50m) <ul style="list-style-type: none"> • Article 9 : emprise au sol maximale <ul style="list-style-type: none"> - UDa : 100% dans une bande des 13,50m et 30% ou 40% (pour certains terrains transversaux) au-delà - UDb : 100% dans une bande des 13,50m (ou 15m) et 10% (surface<500m²) ou 30% (surface>500m²) au-delà - Pour les équipements publics : 60% dans l'ensemble de la zone • Article 10 : hauteur maximale « façade et plafond » : 9m et 13m <ul style="list-style-type: none"> - UDa : 7m et 10m, document graphique - UDb : 7m et 10m, document graphique • Article 13 : au moins 20 % ou 30% pleine terre en espace vert selon les voies • Article 14 : pas de COS

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
UE	Zone à dominante d'habitation collective et individuelle , implantée principalement à l'alignement et en ordre continu	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : implantation à l'alignement des voies et emprises publiques • Article 7 : implantation sur les limites séparatives ou en retrait <ul style="list-style-type: none"> Article 9 : emprise au sol maximale 100% <ul style="list-style-type: none"> - Pour les équipements publics : 60% dans l'ensemble de la zone • Article 10 : hauteur maximale « façade et plafond » : <ul style="list-style-type: none"> - 7m et 10m + document graphique • Article 13 : au moins 20 % en pleine terre en espace vert • Article 14 : pas de COS
UF	Zone destinée au développement d'activités économiques. Elle se retrouve majoritairement sur le territoire d'Ivry Port, mais également au nord du quartier Parmentier, dans le quartier Mirabeau, le long de la voie ferrée, Petit Ivry (emprise de la Chocolaterie) Plusieurs secteurs se distinguent en fonction de leur vocation : > UFa : industries et d'activités tertiaires > UFb et UFc : activités, loisirs et détente	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : implantation à l'alignement des voies et emprises publiques • Article 7 : implantation en retrait ou sur les limites séparatives <ul style="list-style-type: none"> Article 9 : emprise au sol maximale <ul style="list-style-type: none"> - UFa : 60% - UFb : 30% - UFc : 60% • Article 10 : hauteur maximale « plafond » : 24m • Article 13 : <ul style="list-style-type: none"> - UFa : 10% au moins de la surface du terrain en pleine terre et planté • Article 14 : inscription graphique
UG	Zone mixte d'habitations et d'activités dans les quartiers d'Ivry-Port, Parmentier, centre-ville, Mirabeau, plateau sud et Hoche-le-Galleu 2 secteurs situés de part et d'autre des voies ferrées ; à l'ouest, se situe le secteur UG a et à l'est, le secteur UG b	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : implantation à l'alignement des voies et emprises publiques • Article 7 : implantation en retrait ou sur les limites séparatives <ul style="list-style-type: none"> Article 9 : emprise au sol maximale de 40% • Article 10 : hauteur maximale « façade et plafond » <ul style="list-style-type: none"> - UGa : 15m et 19m - UGb : 21m et 24m • Article 14 : COS <ul style="list-style-type: none"> - UGa et UGb: 2

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
UI	<p>Zone mixte, accueillant principalement de l'habitat sous forme pavillonnaire et des petits collectifs ainsi que quelques activités</p> <p>Cette zone est localisée dans le quartier Vérollet, au sud du cimetière</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : implantation à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques • Article 7 : implantation en retrait ou sur les limites séparatives • Article 9 : emprise au sol maximale entre 40 et 60% • Article 10 : hauteur maximale inscrite dans les documents graphiques • Article 13 : 20% en pleine terre en espace vert • Article 14 : pas de COS
UIC	<p>Zone UIC (comme U « Ivry - Confluences ») coïncide avec le périmètre de la ZAC du même nom et prend appui sur une orientation d'aménagement dénommée « Ivry - Confluences ».</p> <p>Le périmètre de cette ZAC est multi sites et concerne, en quasi-totalité, le quartier d'Ivry Port</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : implantation à l'alignement des voies et emprises publiques obligatoires le long de certaines voies, à l'alignement ou en retrait le long des autres voies • Article 7 : implantation en retrait ou sur les limites séparatives • Article 9 : Néant • Article 10 : hauteur maximale au « plafond » : entre 12m (commerce et artisanat) et 24,5m (habitation) • Article 13 : pas d'obligation de réaliser des espaces verts mais incitation pour conserver une « Surface Végétalisée Pondérée » (50% pour l'habitat) • Article 14 : SHON maximale de 1 300 000m²
UN	<p>Zone destinée à l'implantation d'équipements dont les normes de construction ne correspondent pas aux règles habituelles des zones urbaines. Elle se situe dans les quartiers Parmentier, centre-ville et Petit Ivry. Ces équipements étant plus particulièrement destinés : à l'enseignement, aux sports, aux infrastructures, aux activités de détente, de plein air ou de loisirs, etc.</p> <p>Cette zone est constituée de 2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UNa : équipements bâtis d'intérêt général - UNb : équipements de plein air à vocation sportive ou récréative, des espaces paysagers ou récréatifs à protéger, ainsi que les cimetières. 	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : implantation à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques <ul style="list-style-type: none"> - UNb : à l'alignement • Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives <ul style="list-style-type: none"> - UNa : retrait ou limite séparative - UNb : retrait obligatoire à l'exception du long des voies Paul Andrieux, Carnot et Verdun • Article 9 : emprise au sol maximale <ul style="list-style-type: none"> - UNa : 60% - UNb : 10% • Article 10 : hauteur maximale de 18m • Article 14 : pas de COS

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
UR	<p>Zone mixte, où les bâtiments sont construits en ordre continu, à caractère d'habitat collectif, de commerces, d'activités, de bureaux, de loisirs et de parkings</p> <p>Sur le territoire de la commune d'Ivry-sur-Seine, la Zone UR est constituée de 2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - URa correspondant à la rénovation du centre-ville - URb au nord d'Ivry-Port 	<p>Article 6 : implantation à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Article 7 : implantation en retrait ou sur les limites séparatives • Article 9 : pas de norme d'emprise au sol <ul style="list-style-type: none"> - UNa : 60% - UNb : 10% • Article 10 : 18m • Article 14 : pas de COS
UX	<p>Zone à dominante d'activités qui correspond à la ZAC Port d'Ivry et à une partie de la ZAC Molière.</p> <p>3 secteurs : UXa, UXb et UXc</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : implantation à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques • Article 7 : implantation en retrait ou sur les limites séparatives • Article 9 : pas de norme d'emprise au sol • Article 10 : hauteurs maximales <ul style="list-style-type: none"> - UXa : 62,50m - UXb : 57m - UXc : 49,60m • Article 13 : UXc : 50% des espaces libres en végétal • Article 14 : pas de COS
UY	<p>Zone à caractère dominant d'habitat, correspondant à une partie de la ZAC Molière, sur le territoire d'Ivry-Port</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : implantation à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques • Article 7 : implantation en retrait ou sur les limites séparatives • Article 9 : 70% max d'emprise au sol • Article 10 : hauteurs maximales entre 47,90m et 55,60m • Article 13 : 20% d'espaces libres • Article 14 : pas de COS

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques
UPM1	<p>Zone située à l'angle de l'avenue Maurice Thorez et de la rue Barbès. Volumétries du bâti et de fonctions très diversifiées : commerce, habitat et activités.</p> <p>Le plan masse est justifiée par la mise en valeur de l'entrée de la Ville (amélioration du traitement architectural de l'îlot et en donnant une échelle urbaine à la place lui faisant face)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : implantation à l'alignement ou en retrait (2m) des voies et emprises publiques • Article 7 : implantation sur les limites séparatives • Article 9 : emprise au sol inscrite au plan masse • Article 10 : hauteurs maximales entre 4 et 25m en façade et entre 4 et 28m au plafond (inscriptions graphiques) • Article 13 : Néant • Article 14 : Néant
UPM2	Zone d'activités délimitée par le boulevard Paul Vaillant Couturier, les rues Westermeyer et Lénine et le Quai Jean Compagnon	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : règles du plan masse • Article 7 : implantation sur les limites séparatives • Article 9 : emprise au sol inscrite au plan masse • Article 10 : hauteur inscrite au plan masse • Article 14 : Pas de COS
UPM3	Zone à caractère dominant d'habitat , correspondant à la ZAC Saint Just	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : règles du plan masse • Article 7 : règles du plan masse • Article 9 : emprise au sol inscrite au plan masse • Article 10 : hauteur inscrite au plan masse • Article 14 : 15 500m² pour les logements, 5 250m² pour les équipements publics
UPM4	Zone d'activités située place de l'Insurrection d'Août 1944 et correspondant à une partie de la ZAC Brandebourg.	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : implantation à l'alignement des voies et emprises publiques • Article 7 : implantation sur les limites séparatives • Article 9 : emprise au sol inscrite au plan masse • Article 10 : hauteur inscrite au plan masse • Article 14 : Pas de COS
UPM5	Zone mixte d'habitation et d'activités. Elle s'étend le long de l'avenue de Verdun entre le boulevard Hippolyte Marquès et la rue Gaston Picard. Elle correspond presque en totalité à la ZAC du Plateau	<ul style="list-style-type: none"> • Article 6 : implantation libre • Article 7 : implantation libre • Article 9 : implantation libre • Article 10 : hauteurs maximales définies au plan masse • Article 13 : règles du plan masse • Article 14 : Pas de COS

Tableau de correspondance des zones du PLU révisé			
PLU de 2004			PLU 2013
Zone	Secteurs et sous-secteurs	Vocation/localisation	
UA	-	Mixte habitat et activité	UA, UF, UM
UB	UBa	Habitat collectif / quartier Ivry Port	UC, UG, UE, UM
	UBb	Habitat collectif / quartier Parmentier	UM
UC	UCa	Habitat / quartier	UP, UM, UG
	UCb	Parmentier et centre-ville	UP, UA
UD	UDa	Mixte habitat et petite activité	UF, UM
	UDb		UG, UC, UM, UP, UF
UE	-	Habitat collectif et individuel	UF
UF	UFa	Industrie et tertiaire	UA, UE, UF, UP, UM
	UFb	Activités loisirs et détente	UA
	UFc		
UG	UGa	Mixte habitat et activité	UM, UA, UG, UF
	UGb		UM, UA, UG, UF, UP
UI	-	Mixte habitat pavillonnaire et petit collectif et activité	UF, UG, UM
UIC	-	Quartier Ivry-Port / ZAC Ivry-Confluence	UIC
UN	UNa	Equipements / quartiers Parmentier, centre-ville, Ivry-Port	UE, UC, UR2
	UNb		

UR	URa	Centre-ville	UC
	URb	Ivry-Port	UA
UX	UXa	Activités	UA
	UXb		UA, UE
	UXc		UM
UY	-	Habitat / ZAC Molière	UM
UPM1	-	Mixte commerce, habitat, activité	UM
UPM2	-	Activités	UA
UPM3	-	Habitat / ZAC Saint-Just	UC
UPM4	-	Activités / ZAC Brandebourg	UG
UPM5	-	Mixte habitat et activité / ZAC du Plateau	UV

Le centre-ville

Le zonage du centre-ville a été reconsidéré pour adapter le PLU à une conception plus large de la centralité ivryenne. Intégrant principalement les ensembles Renaudie, l'ancienne zone UR est aujourd'hui incorporé dans la zone UC, zone morphologique dont l'évolution est limitée de part l'existence d'un tissu bâti existant déjà dense.

Les zones de projets

La zone UIC a été instituée par le biais d'une procédure de révision simplifiée menée en 2011. Cette zone correspond au périmètre de la ZAC Ivry-Confluences.

La zone UV (qui correspond principalement au périmètre du secteur de plan masse UPM5) a été conçue pour la mise en œuvre de la ZAC du Plateau. Ce secteur a été élargi pour intégrer plusieurs îlots situés entre l'avenue de Verdun et la rue Hoche, anciennement classés en UCa et UGa.

La zone UR correspond aux projets les plus récents de la Ville, dont les études sont toujours en cours. Les contours de ces zones sont donc nouveaux dans le cadre du PLU révisé qui, en 2004, classait ces espaces dans les zones UBa et UNa pour le projet Gagarine Truillot et UNa pour le projet René Villars.

Les secteurs de transition

Le tissu mixte d'Ivry-sur-Seine, faisant l'objet d'un zonage UM dans le PLU de 2013, concerne un grand nombre de zones morphologiques du PLU de 2004 et notamment des espaces de grands collectifs et des espaces pavillonnaires (zones UA, UB, UC, UF, UG, UI, UX et UPM1 du PLU de 2004).

Les zones pavillonnaires

Les secteurs d'habitat individuel (zones UCa et UCb du PLU de 2004) ont soit conservé un zonage spécifique (UP) soit ont été intégrés dans des zones de mutation et notamment la zone UM qui permet une réévaluation des droits à construire sur certains espaces pavillonnaires dont la densification est favorisée.

Les zones d'habitat collectif

Les secteurs de grands collectifs font soit l'objet d'un zonage morphologique (UG), soit ont été intégrés dans la zone UM. Il convient de noter que l'ancienne zone UB couvrant en partie le secteur Gagarine / Truillot est intégré dans une zone de renouvellement urbain (UR) dans le PLU 2013.

Les zones d'équipements et d'activités

Ces zones sont globalement restées les mêmes dans le PLU de 2013. Ce dernier distingue deux zones spécialisées : une propre aux équipements (UE, anciennement UNa et UNb) et une propre aux activités économiques (UA, anciennement les zones UF, URb et UX). La volonté communale a été

de simplifier le zonage. Pour le zonage des activités économiques, la fusion des différentes zones et sous-secteurs en une seule et même zone économique avec des règles propres, permet une diversification du développement économique sur l'ensemble du territoire.

2.3. Les principaux éléments amenés à évoluer du fait de la révision du PLU

Les droits à construire

Les droits à construire sont réévalués dans les zones de mutation. En effet, les zones UM, UIC et UR permettent une augmentation de la densité, de par la réglementation des gabarits de construction.

Le COS

Contrairement au PLU de 2004, le PLU 2013 ne réglemente plus le COS pour favoriser l'activité économique dans certaines zones mixtes mais met en place des prescriptions particulières pour préserver le commerce et l'artisanat de proximité : périmètre spécifique, pourcentage de m² de surface de plancher à vocation économique imposé pour toute construction sur des parcelles de plus de 500m² et protection des rez-de-chaussée à vocation économique dans la zone UM.

La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est renforcée dans le cadre du PLU en instituant plusieurs protections spécifiques : arbres et alignements d'arbres, secteurs d'intérêt paysager, secteur jardin sur dalle ... remplacent les anciens espaces paysagers et récréatifs (EPR). De plus, une augmentation générale des coefficients d'espaces verts (et notamment ceux de pleine terre) a été souhaitée par la commune.

Le stationnement

Dans l'esprit du PDUIF, il a été mis en place, contrairement au PLU de 2004, des règles maximales pour le stationnement (à l'exception de l'habitat).

Globalement, les normes ont été réduites.

Le stationnement vélo et poussette a été prévue et également des possibilités en termes de mutualisation des places de stationnement.

Les articles 15 et 16

Du fait de la réforme Grenelle II, le passage de 14 à 16 articles permet une rédaction de prescriptions propres au

« 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. »

La commune fait le choix de réglementer ces articles pour les futurs aménagements qui seront amenés à se développer sur son territoire.

CHAPITRE 7 : ARTICULATION DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Documents supra-communaux	Principales orientations	Intégration dans le PLU d'Ivry-sur-Seine
Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	<p>D'une manière globale, le projet de SDRIF de 2013 vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer 70 000 logements par an et améliorer le parc existant ; • Accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique ; • Garantir le rayonnement international de l'économie francilienne ; • Améliorer la qualité de la mobilité dans l'espace régional par le renforcement et le développement des transports collectifs ; • Favoriser la mixité et la proximité des fonctions urbaines afin d'équilibrer l'habitat avec l'emploi et les transports collectifs. • Le projet de SDRIF de 2013 définit, pour le Territoire de Seine Amont, les objectifs suivants : • Accompagner les dynamiques économiques existantes en lien avec les territoires voisins tout en préservant les mixités sociales et fonctionnelles ; 	<p>Le PLU d'Ivry-sur-Seine s'inscrit dans les orientations définies dans le cadre du projet de SDRIF de 2013 en termes de constructions de logements, de développement économique, de déplacements. En effet, au travers de son PADD, la Ville émet la volonté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir un rythme soutenu de construction de logements sur la période 2012-2017, participant ainsi à l'effort de construction initiée à l'échelle régionale ; • Proposer une offre de logements attractive et diversifiée, tout en améliorant le parc actuel et en préservant la mixité sociale ; • Compléter l'offre d'équipements, de services et de commerces de proximité, en cohérence avec les besoins actuels et futurs sur le territoire ; • Accompagner la création de nouveaux emplois, renforcer l'attractivité commerciale, soutenir la richesse et le rayonnement de la formation supérieure et de l'offre culturelle, ce qui participe au développement de l'économie francilienne et à son rayonnement comme indiqué dans les objectifs du projet de SDRIF de 2013 ; • Poursuivre l'amélioration des conditions d'usage des modes de déplacements actifs et développer les relations de proximité et avec les communes voisines en cohérence avec l'objectif de

	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les grands équipements et les services nécessaires au fonctionnement de la région ; • Accroître l'accessibilité métropolitaine et renforcer la desserte locale ; • Améliorer la qualité de vie à travers la valorisation de la Seine et le maintien des espaces verts. • Pour le secteur spécifique d'Ivry-Confluences, le document précise les défis suivants : • Favoriser le renouvellement urbain et la densification des grandes emprises mutables à vocation majoritairement industrielle ; • Tirer parti de la présence de l'eau et tisser des liens avec le tissu environnant à travers l'amélioration du maillage et de la desserte en transports collectifs ; • Constituer un quartier métropolitain attractif et mixte, accueillant diverses activités économiques, des équipements majeurs et de nouveaux habitants. 	<p>renforcement de l'accessibilité et de la desserte défini dans le projet de SDRIF de 2013 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concevoir les espaces publics et les espaces verts comme de véritables lieux de convivialité et d'échanges, reconquérir les berges de Seine et ouvrir le fleuve sur la ville, en lien avec l'objectif d'amélioration de la qualité de vie. <p>Les documents opposables du PLU (zonage, règlement et OAP) prévoit une augmentation des droits à construire sur les secteurs de mutation de la ville (zone UM, UR, UV et UIC) pour permettre la construction de nouveaux logement et l'accueil de nouveaux habitants.</p> <p>La zone UA et les OAP « Pierre Sépard », « Ivry Port Nord » et « Ivry-Confluences » viennent répondre aux objectifs de développement économique de l'OIN en permettant l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des établissements présents.</p> <p>La valorisation des espaces verts et des espaces à proximité de la Seine sont des aspects notamment pris en compte par les OAP et le plan de zonage « trame verte ». La réglementation de l'article 13, qui vise une protection et une valorisation accrue des espaces de nature en ville, participe de cette prise en compte.</p> <p>La mixité urbaine est valorisée dans l'ensemble des zones du PLU, à l'exception des destinations incompatibles avec l'habitat (zone UA).</p> <p>Les objectifs du SDRIF sont tout particulièrement pris en compte dans le cadre du projet Ivry-Confluences que le PLU rend réalisable à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le PADD, qui vise à optimiser le tissu urbain de la commune en renforçant les centres secondaires tels qu'Ivry-Confluences et à structurer une offre de mobilité alternative à l'autosolisme en
--	--	---

		<p>développant les liaisons et la coordination des différents modes de transports entre les sites de projets notamment ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'OAP définie sur le secteur d'Ivry-Confluences, qui favorise notamment le développement des liaisons inter-quartiers, la création d'un pôle d'échange multimodal, la préservation des espaces verts, la densification et la requalification urbaine ; • le règlement, qui autorise des emprises au sol et des hauteurs plus importantes sur ce secteur, favorisant ainsi la densification urbaine.
<p>Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)</p>	<p>Le PDUIF de 1994 en vigueur fixe les grands objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diminution de 3% du trafic automobile ; • Diminution de la part de la voiture particulière dans le nombre de déplacements motorisés internes à la grande couronne ; • Augmentation de 2% de l'usage des transports collectifs, leur part modale devant dépasser le tiers des déplacements domicile-travail et domicile-école ; • Doublement des déplacements à vélo ; • Augmentation de 3% de la part des tonnages de marchandises acheminées par la voie d'eau et le fer. 	<p>Le PLU d'Ivry-sur-Seine participe pleinement à l'effort de réduction de la part du trafic automobile et de l'augmentation de celle des modes actifs et des transports collectifs. En effet, le PADD fixe plusieurs objectifs allant dans ce sens :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantir d'accessibilité des espaces publics et des espaces verts par le biais d'un réseau structurant de liaisons douces ; • Développer l'attractivité et les conditions d'usages des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ; • Soutenir les différents projets de restructuration et de développement des transports collectifs ; • Agir pour réduire la part modale de l'automobile et des deux-roues motorisés en allant vers une ville à 30 km/h donnant la priorité aux piétons, aux vélos et aux autobus. <p>De plus, une OAP thématique vise à favoriser le développement des cheminements piétonniers sur l'ensemble de la commune d'Ivry-sur-</p>

		Seine, renforçant encore davantage le maillage de liaisons douces et l'incitation à l'usage des modes actifs de déplacements.
OIN Orly-Rungis Seine Amont	<p>Ivry-sur-Seine est concernée par le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Orly-Rungis Seine Amont qui recouvre la partie sud d'Ivry-Port à l'est du faisceau ferré et les secteurs Gagarine-Truillot et Charles Foix à l'ouest dudit faisceau.</p> <p>Les objectifs de l'OIN Orly-Rungis Seine Amont sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter le positionnement du territoire au sein de l'Ile-de-France, accroître sa visibilité et impulser sa redynamisation économique et urbaine en liant le développement à la promotion sociale des habitants ; • Créer 1 000 emplois par an pour maintenir un taux d'emploi de 1 ; • Construire à terme 3 000 logements nets par an ; • Développer la performance économique du territoire, notamment en s'appuyant sur les secteurs d'excellence (santé, numérique, agro-alimentaire, éco-industries, etc.) ; • Améliorer la performance globale des déplacements en maillant et en hiérarchisant les différents modes, notamment le développement du fret par le fer et l'eau et les liaisons douces en complément de l'amélioration de l'accessibilité par 	<p>Les objectifs énoncés dans le PLU d'Ivry-sur-Seine vont dans le sens d'un accroissement du nombre de logements et du nombre d'emplois sur son territoire. La Ville s'inscrit donc dans la dynamique régionale et participe à l'amélioration du cadre de vie et de l'économie francilienne, comme l'indiquent les axes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une ville accueillante, solidaire et accessible ; • Une ville respectueuse de son environnement et agréable à vivre ; • Un développement urbain novateur et engagé. <p>Les documents opposables du PLU (zonage, règlement et OAP) prévoit prévoient une augmentation des droits à construire sur les secteurs de mutation de la ville (zones UM, UR, UV et UIC) pour permettre la construction de nouveaux logement et l'accueil de nouveaux habitants.</p> <p>La zone UA et les OAP « Pierre Sépard », « Ivry Port Nord » et « Ivry-Confluences » viennent répondre aux objectifs de développement économique de l'OIN en permettant l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des établissements présents.</p> <p>Le développement des « liaisons douces », que la commune d'Ivry-sur-Seine souhaite qualifier de « liaisons pour modes actifs », est assurée par les inscriptions graphiques de la trame verte et les différentes OAP, notamment celles concernant les cheminements piétonniers.</p>

	la route et les transports collectifs.	
Le Programme Local d'Habitat (PLH) d'Ivry-sur-Seine	<p>Le programme d'actions du PLH communal a été approuvé le 23 juin 2011. Les orientations générales, avec lesquelles le PLU d'Ivry-sur-Seine doit être compatible, sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une montée en régime progressive de la construction neuve de logements en fonction des moyens financiers de la commune, de sa capacité d'accueil, des délais techniques de mobilisation, du foncier et de la mise en œuvre opérationnelle des zones d'aménagement ; • Des actions renforcées sur le parc de logements existant en confortant la cohésion sociale et en évitant les déséquilibres entre l'existant et le neuf et entre les performances thermiques des logements ; • La requalification durable du secteur Gagarine ; • Une mise à niveau des structures d'hébergement destinées à des publics spécifiques afin de faire face à l'évolution prévisible des besoins ; • Des interventions visant à compléter l'offre d'équipements publics pour accompagner le développement urbain et la croissance démographique. 	<p>Les orientations du PLH d'Ivry-sur-Seine sont prises en compte dans le PLU à travers les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir un rythme de construction soutenu et proposer une offre attractive et diversifiée conformément aux objectifs du PLH sur la période 2012-2017, visant une population de 62 500 habitants en 2018 et de 65 950 habitants en 2022 (1er objectif de l'axe 1 du PADD) ; • Améliorer le parc de logements actuel en poursuivant les actions sur le parc privé en difficulté dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, notamment afin d'atténuer les déséquilibres entre l'existant et le neuf et entre les performances thermiques, comme indiqué dans les orientations du PLH ; • Poursuivre la politique de réhabilitation des quartiers d'habitat social tant sur le plan bâti que des espaces extérieurs et de la mixité sociale, notamment sur le secteur Gagarine/Truillot et dans le cadre d'une requalification durable du quartier ; • Adapter l'offre de logements étudiants aux nouveaux équipements universitaires et à l'augmentation du nombre d'étudiants à venir, et offrir des conditions d'accueil et une offre de logements à destination des salariés de la commune ; • Compléter l'offre d'équipements de façon à répondre aux besoins actuels et futurs de l'ensemble de la population ainsi que des usagers (salariés, étudiants, personnes handicapées, personnes âgées).

		Les documents opposables du PLU (zonage, règlement et OAP) prévoient une augmentation des droits à construire sur les secteurs de mutation de la ville (zones UM, UR, UV et UIC) pour permettre la construction de nouveaux logement et l'accueil de nouveaux habitants.
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie	<p>Le SDAGE du bassin Seine-Normandie 2010-2015 a pour ambition d'obtenir un bon état écologique de 2/3 des masses d'eau en 2015. Pour ce faire il a ainsi identifié 10 défis à relever :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ; • Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ; • Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ; • Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ; • Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ; • Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ; • Gérer la rareté de la ressource en eau ; • Limiter et prévenir le risque d'inondation ; 	<p>Le PLU d'Ivry-sur-Seine contribue aux efforts relatifs aux orientations du SDAGE Seine-Normandie, notamment en termes d'économie de la ressource en eau, de diminution de la pollution des milieux, de gestion alternative des eaux pluviales et de limitation du risque inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer des aménagements économes en eau ainsi que la récupération des eaux pluviales pour réutilisation ; • Favoriser les dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales en privilégiant les systèmes de régulation à la parcelle, permettant l'écrêtage des flux dans le réseau unitaire, dans le but de réduire le risque de rejets polluants dans la Seine ; limiter le débit de fuite dans le réseau public à 1L/s/ha ; • Reconquérir les berges de la Seine dans une optique de valorisation naturelle dans le respect des orientations du SDAGE Seine Normandie ; • Traiter qualitativement les espaces verts de la ville en développant une gestion différenciée et en limitant, au maximum, l'utilisation des produits phytosanitaires afin de préserver et développer la biodiversité du territoire ; • Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation. <p>Le PLU observe les règles édictées par le PPRI qui s'appliquent sur son</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Acquérir et partager les connaissances ; • Développer la gouvernance et l'analyse économique. 	territoire.
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vallée de la Bièvre	<p>Les principaux objectifs du SAGE de la Vallée de la Bièvre sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la qualité des eaux ; • Maitriser les ruissellements ; • Améliorer la prévention des inondations au niveau du bassin ; • Privilégier la gestion et la valorisation des eaux pluviales à la source. 	<p>Dans le même sens, le PLU d'Ivry-sur-Seine s'engage dans la gestion alternative des eaux pluviales et du ruissellement à travers le règlement et les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer des aménagements économes en eau ainsi que la récupération des eaux pluviales pour réutilisation ; • Favoriser les dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales en privilégiant les systèmes de régulation à la parcelle, permettant l'écrtage des flux dans le réseau unitaire, dans le but de réduire le risque de rejets polluants dans la Seine ; limiter le débit de fuite dans le réseau public à 1L/s/ha. • De plus, le PLU participe à la prévention des inondations : • Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation. • Dans cet objectif, le PLU observe les règles édictées par le PPRI qui s'appliquent sur son territoire.
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Île-de-France	<p>Le SRCE, volet régional de la trame verte et bleue, a identifié les composantes de la trame verte et bleue selon 4 sous trames (arborée, herbacée, grandes cultures et des milieux aquatiques et des corridors humides). A partir de cet état des lieux, il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques. Il a ainsi défini 4 enjeux propres</p>	<p>Le PLU intègre les enjeux du SRCE Île-de-France à travers les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscrire la trame verte et bleue urbaine de la commune dans la dynamique régionale en fixant l'objectif de tendre vers 10m² d'espaces verts publics ouverts par habitant ; • Préserver et valoriser les espaces de nature en ville (parcs,

	<p>aux milieux urbains :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter les continuités écologiques de la ceinture verte, en particulier le long des vallées et au contact des forêts périurbaines • Maintenir et restaurer des continuités écologiques entre les espaces ruraux et le cœur urbain • Limiter la minéralisation des sols qui isole la faune du sol et réduit les habitats disponibles pour la faune et la flore en milieu urbain • Promouvoir et généraliser les pratiques de gestion des espaces verts et naturels adaptées à la biodiversité 	<p>squares, jardins familiaux...) et favoriser le développement d'espaces verts de proximité de qualité dans chaque projet d'aménagement ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Penser les espaces verts de façon à favoriser la protection et le renforcement de la biodiversité ordinaire locale, notamment par le biais de la création de corridors écologiques, des essences utilisées, et des types de « milieu » créés ; • Préserver et renforcer les continuités végétales (alignements d'arbres, noues, etc.), qui sont un des supports de la trame verte urbaine, notamment en accompagnement des liaisons douces ; • Réduire les effets des coupures urbaines, telles que les voies ferrées par exemple, en permettant leur franchissement pour assurer la cohérence et la continuité de la trame verte urbaine, en favorisant les traversées d'îlots et les débouchés d'impasse pour les modes actifs de déplacement ; • Traiter qualitativement les espaces verts de la ville en développant une gestion différenciée et en limitant, au maximum, l'utilisation des produits phytosanitaires afin de préserver et développer la biodiversité du territoire <p>De plus, des inscriptions graphiques sur le plan de zonage, prévoient la protection et la renaturation des berges de la Seine. Cela permettra de restaurer en partie les continuités écologiques associées.</p> <p>Enfin, le règlement limite l'imperméabilisation des sols par la limitation de l'emprise au sol des constructions et la définition d'un coefficient d'espaces verts ainsi qu'un pourcentage de pleine terre.</p>
--	---	--

<p>Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) d'Île-de-France</p>	<p>En Ile-de-France, le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés définit la politique à mener pour une meilleure gestion des déchets (réduction de la production de déchet, recyclage, installations de traitement...) à l'horizon 2019 à travers des objectifs à atteindre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant ; • Augmenter de 60% le recyclage des déchets ménagers ; • Doubler la quantité de compost conforme à la norme ; • Diminuer de 25% les déchets incinérés et de 35% les déchets enfouis ; • Favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement. 	<p>Le PLU d'Ivry-sur-Seine participe à l'effort d'amélioration de la gestion des déchets. En effet, le PADD fixe plusieurs objectifs allant dans ce sens :</p> <p>Mettre en œuvre les moyens nécessaires pour l'optimisation de la collecte des déchets, l'accroissement des performances du tri sélectif, la réduction des déchets à la source et la diminution des dépôts sauvages, notamment grâce :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'amélioration constante des modes de tris et collectes et des types de déchets collectés, qui constitue une priorité afin de répondre à la nécessaire diversification des filières de traitement; • à la sensibilisation et l'information de tous les producteurs de déchets et, notamment, ceux du BTP, de façon à développer l'adhésion aux problématiques de recyclage ; • à l'intégration progressive de la collecte des bio-déchets, dans un premier temps par l'aménagement des nouveaux logements comprenant une cuisine aménagée avec un espace pour quatre poubelles distinctes : verre, emballages, tout venant, bio-déchets. La mise en place d'un compostage en bas d'immeuble sera favorisée en attendant la possibilité d'organiser au niveau de la ville la collecte sélective des bio-déchets.
<p>Plan Vert du Val-de-Marne</p>	<p>Le Plan Vert du Val-de-Marne 2006-2016 a pour objectif de participer à la mise en place d'une trame verte, de préserver les milieux naturels et agricoles et assurer un développement cohérent entre nature et ville. Plusieurs</p>	<p>Les objectifs du Plan Vert du Val-de-Marne sont pris en compte à travers les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscrire la trame verte et bleue urbaine de la commune dans la

	<p>orientations ont été définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la présence de la nature en ville et contribuer à l'existence d'un maillage par la mise en place d'une trame verte, • Relever l'atout du réseau hydrographique, • Valoriser et préserver le patrimoine forestier et ses lisières, • Poursuivre les actions engagées pour contribuer au développement durable. 	<p>dynamique régionale en fixant l'objectif de tendre vers 10m² d'espaces verts publics ouverts par habitant ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser les espaces de nature en ville (parcs, squares, jardins familiaux...) et favoriser le développement d'espaces verts de proximité de qualité dans chaque projet d'aménagement ; • Préserver et renforcer les continuités végétales (alignements d'arbres, noues, etc.), qui sont un des supports de la trame verte urbaine, notamment en accompagnement des liaisons douces ; • Reconquérir les berges de la Seine dans une optique de valorisation naturelle dans le respect des orientations du SDAGE Seine Normandie ; • Réduire les effets des coupures urbaines, telles que les voies ferrées par exemple, en permettant leur franchissement pour assurer la cohérence et la continuité de la trame verte urbaine, en favorisant les traversées d'îlots et les débouchés d'impasse pour les modes actifs de déplacement ; • Traiter qualitativement les espaces verts de la ville en développant une gestion différenciée et en limitant, au maximum, l'utilisation des produits phytosanitaires afin de préserver et développer la biodiversité du territoire. <p>L'ensemble de ces orientations a été traduit dans les prescriptions écrites et les documents graphiques du PLU.</p>
Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) Île-de-	<p>Le SRCAE Île-de-France, approuvé le 23 novembre 2012, définit les trois grandes priorités régionales en matière</p>	<p>Le PLU d'Ivry-sur-Seine s'inscrit dans les objectifs définis dans le cadre du SRCAE Île-de-France en termes de réduction des gaz à effet de serre, de réhabilitation de logements et de promotion des énergies</p>

France	<p>de climat, d'air et d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ; • Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ; • La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote). 	<p>renouvelables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mener à bien les projets de réhabilitation et en particulier les équipements publics vieillissants et les terrains de jeu en accès libre ; • Poursuivre la politique de réhabilitation des quartiers d'habitat social tant sur le plan du bâti que des espaces extérieurs (ex : secteurs Gagarine/Truillot et Pierre et Marie Curie) ; • Développer l'attractivité des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ; développer également les doubles sens de circulation de façon à limiter la vitesse de circulation des automobilistes et la longueur des trajets ; • Améliorer, sur la base de la stratégie du Plan Climat Energie Territorial, les performances énergétiques des constructions neuves et des réhabilitations, cela s'inscrivant dans les objectifs du « Facteur 4 » ; Permettre l'évolution du bâti existant (dans le tissu pavillonnaire en particulier) pour de meilleures performances énergétiques des constructions anciennes et ainsi réduire la demande en énergie du territoire ; • Réduire, dans le cadre de la politique d'adaptation au changement climatique, les îlots de chaleur urbains ; • Encourager le développement des énergies renouvelables locales (géothermie, solaire...) également à titre individuel en autorisant l'installation des dispositifs nécessaires sur les constructions ; • Optimiser et développer les réseaux de chaleur pour les quartiers très consommateurs en énergie (secteurs denses de logements collectifs et zone d'activités économiques). Ainsi, il
---------------	--	---

		convient de favoriser le raccordement au réseau de chaleur et l'alimentation par des énergies non fossiles (en priorité par des énergies renouvelables).
--	--	--

CHAPITRE 8 : INDICATEURS DE SUIVI

Préambule

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en oeuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

1. La satisfaction des besoins en logements ;
2. L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant ;
3. La consommation globale de l'espace ;
4. Les incidences sur l'environnement.

Les points 2 (pour ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser) et 3 ne s'appliquent pas au territoire d'Ivry-sur-Seine puisqu'il n'y a pas d'espace agricole, naturel ou forestier sur la commune. Il s'agit seulement de renouvellement urbain ce qui justifie l'absence d'indicateur relatif à ces sujets.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- La source : organisme ou la structure auprès desquels la donnée est disponible,
- La périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU.
- L'état T0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état T0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement

Orientations du PADD	Proposition d'indicateurs	Intérêt	Source	Périodicité	Etat 0
Axe 1 : Une ville accueillante, solidaire et accessible					
Permettre le maintien des habitants actuels et l'accueil de nouveaux Ivryens : - Atteindre 62 500 habitants en 2018 et 65 950 habitants en 2022	- Nombre total d'habitants - Nombre d'habitant supplémentaire sur la période - Evolution du taux d'accroissement annuel moyen - Répartition entre solde migratoire et solde naturel	Suivre l'évolution de la population communale, et notamment le rythme d'évolution annuel de la population accueillie	INSEE	annuel	57 732 habitants en 2010 (56 679 en 2008) Augmentation de la population de 1,19%/an entre 1999 et 2008 Solde naturel de +0,9%/an entre 1999 et 2008 Solde migratoire de +0,3%/an entre 1999 et 2008
Maintenir un rythme de construction soutenu : - 400 logements/an jusqu'en 2014 - 500 logements/an jusqu'en 2017	- Nombre de logements autorisés, commencés et achevés sur la commune - Nombre de logements construits par an	Suivre le nombre de logements neufs construits et le rythme de construction annuel	Services compétents de la ville Sitadel FILOCOM	annuel	Nombre de logements en 2008 : 28 706 Croissance du parc de logements entre 1999 et 2008 : 1,06%/an
Adapter l'offre de logements étudiants : - 500 à 700 étudiants supplémentaires à l'horizon 2025 Favoriser le développement de filières	- Nombre de logements dédiés aux étudiants - Nombre d'étudiants accueillis dans des établissements d'enseignement sur la commune	Adapter le nombre de logements en fonction du nombre d'étudiants et suivre l'évolution des besoins	Services compétents de la ville INSEE	annuel	761 logements dédiés aux étudiants sur la commune 13 établissements supérieurs et 6 centres de recherche

de formation supérieure	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'étudiants logés sur la commune - Nombre et type de filières ou établissements de l'enseignement supérieures développés sur la ville 				<p>scientifique qui accueillent environ 5 000 étudiants</p> <p>1 000 étudiants résident à Ivry-sur-Seine, répartis dans 6 résidences étudiantes (951 appartements)</p> <p>11 établissements d'enseignement supérieur</p>
Lutter contre l'insalubrité et la précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'enquêtes de salubrité et catégorie de plaintes – suite donnée - Prises d'arrêtés de péril et d'insalubrité - Levés d'arrêtés de péril et d'insalubrité - Nombre de relogements – habitat indigne - Nombre de logements et immeubles traités dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG et PST) - Nombre de logements produits en conventionnés Anah - Montant et type de travaux réalisés dans le cadre des dispositifs d'amélioration de 	Suivre l'évolution du parc privé ancien et les résultats obtenus dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat	<p>Service Habitat Ville d'Ivry sur Seine</p> <p>IAURIF/AIRPARIF (consommations énergétiques)</p>	annuel	Bilan de la lutte contre l'habitat indigne

	l'habitat / Montant des subventions publiques - Consommation énergétique des bâtiments				
Accompagner les habitants impactés par les opérations de renouvellement urbain, en particulier à la suite de procédures d'expropriation	- Nombre d'habitants concernés par les opérations de renouvellement et une procédure d'expropriation - Nombre de logements construits pour accueillir les habitants expropriés - Nombre d'habitants relogés sur la commune - Nombre d'habitants relogés à l'extérieur de la commune	Suivre les procédures de relogements des habitants impactés par les opérations de renouvellement urbain Connaitre le taux d'habitants ayant pu être relogés sur la commune	Services compétents de la ville	annuel	
Compléter l'offre d'équipements de façon à répondre aux besoins, actuels et futurs, de l'ensemble de la population ainsi que des usagers	- Evolution du nombre d'habitants par tranches d'âges - Nombre et nature des équipements produits	Suivre l'évolution des besoins en équipements et adapter l'offre		annuel	31 établissements scolaires 7 équipements municipaux de petite enfance 20 équipements sportifs 7 grands équipements culturels 3 équipements de santé
Poursuivre l'amélioration des conditions d'usage des modes actifs de	- Nombre et localisation des stationnements deux-roues (vélo)	Suivre le développement des	Services compétents		

déplacement : - Partage et sécurisation de la voirie, - Développement des zones 30 et zones partagées/ de rencontre, - Stationnement des deux-roues, - Développement des cheminements en cœur d’îlot - Développement des double-sens de circulation de façon à limiter la vitesse de circulation des automobilistes et la longueur des trajets	et deux roues motrices)	espaces de stationnement des deux-roues	de la ville		
	- Localisation et longueur des aménagements cyclables - Pistes cyclable - Bande cyclable - Double sens cyclable - Couloir bus ouvert aux cyclistes - Autres aménagements	Suivre le développement des aménagements cyclables sur la commune			
	- Linéaire de voies classées à double-sens sur la commune - Rapport linéaire double-sens / linéaire total de voie	Suivre le développement des voies à double-sens et classées en zone 30 sur la commune			
	- Linéaire de voies classées en zone 30 et zone partagée / de rencontre sur la commune				
	- Linéaire de voies exclusivement réservées aux modes actifs (Voies piétonnes, voies vélos/piétons interdits aux véhicules motorisés ...)	Suivre le développement des voies réservées aux modes actifs sur la commune			
	- Nombre d’usagers des transports collectifs - Part des usagers des transports	Suivre le développement de l’usage des transports collectifs			

	collectifs / transport total				
Axe 2 : Une ville respectueuse de son environnement et agréable à vivre					
Risques et nuisances Préserver l'environnement et les usagers de la ville des pollutions et nuisances	Nombre d'établissement de santé et d'enseignement exposés à des niveaux sonores supérieurs à 65 dB(A) en Lden	Suivre l'évolution dans le temps des facteurs de risques et envisager des restrictions à la constructibilité dans certains secteurs	BruitParif	A chaque nouvelle évaluation	44
	Nombre d'habitant exposé à des niveaux sonores supérieurs à 65dB(A) en Lden		BruitParif	A chaque nouvelle évaluation	27 200
	Nombre de voies classées en voies bruyantes		Préfecture	A chaque nouvel arrêté préfectoral	9
	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle - mouvement de terrain		Prim.net	A chaque nouvel arrêté	1
	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle - inondation et coulées de boue			A chaque nouvel arrêté	6
	Nombre d'installations classées SEVESO sur la commune		Préfecture	1 an	0
	Nombre d'ICPE A sur la commune		Préfecture	1 an	18
	Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)		BASOL	1 an	5
Gestion des déchets	Part des déchets collectés valorisés	Suivre l'évolution des usages en matière de gestion	SYCTOM	1 an	70%
	Déchets produits annuellement par les		SYCTOM	1 an	467 kg/habitant/an

Mettre en œuvre les moyens nécessaires pour l'optimisation de la collecte des déchets, l'accroissement des performances du tri sélectif, la réduction des déchets à la source et la diminution des dépôts sauvages	ivryens	des déchets			
Gestion de l'eau, consommation d'énergie et gaz à effet de serre Anticiper les dynamiques urbaines et démographiques pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, adapter le territoire au changement climatique, limiter les impacts sur l'environnement et sur la santé humaine	Volume d'eau potable consommé par an et par habitant	Suivre l'évolution des pratiques liées au développement durables des usagers de la ville	Syndicat des Eaux d'Ile-de-France	1 an	58m ³
	Volumes d'eau potable distribuée aux ivryens		Syndicat des Eaux d'Ile-de-France	1 an	3 611 700m ³ d'eau
	Débit moyen annuel reçu par la station d'épuration Seine Amont de Valenton		SIAAP / Eau de Paris	1 an	422 000m ³ /jour
	Part des ménages possédant une voiture ou plus		INSEE	1 an	51,9%
Trame verte et bleue Développer la trame verte et bleue d'Ivry-sur-Seine pour un cadre de vie valorisé et accueillant	Superficie d'espaces verts publics et privés ouverts au public	Suivre l'évolution de la confortation de la trame verte et bleue d'Ivry-sur-Seine	Ville d'Ivry-sur-Seine	1 an	34 ha
	Nombre d'arbres d'alignement plantés sur la commune		Ville d'Ivry-sur-Seine	1 an	4 080
	Pourcentage d'espaces verts publics de proximité par habitant		Ville d'Ivry-sur-Seine	1 an	3,5 m ²

	Nombre d'espèces protégées recensées sur la commune		INPN	1 an	3
	Nombre d'espèces menacées de disparition recensées sur la commune		INPN	1 an	21
	Qualité de l'eau générale de la Seine		SDAGE Seine-Normandie	1 an	Bonne
Axe 3 : Un développement urbain novateur et engagé					
Objectif de 15 000 emplois supplémentaires dans 15 ans et de 20 000 emplois supplémentaires dans 20 ans	<ul style="list-style-type: none">- Nombre d'emplois sur la commune- Nombre d'emplois nouveaux (transferts ou création)- Ratio emplois détruits / nouveaux emplois- Nature des emplois créés	Suivre l'évolution du nombre d'emplois et l'équilibre population/emploi sur la commune	INSEE Services compétents de la ville		
Développer un appareil commercial pérenne en renforçant les pôles et les linéaires existants	<ul style="list-style-type: none">- Nombre de commerces sur la commune- Taux de vacance des locaux commerciaux- Nombre de locaux commerciaux vacants	Suivre l'évolution du nombre de commerces et leur pérennité	Services compétents de la ville	annuel	713 commerces
Favoriser le stationnement à l'intérieur des parcelles et éviter de le développer sur les espaces publics	<ul style="list-style-type: none">- Nombre de places de stationnement (payants et gratuits) disponibles sur l'espace public	Gérer le stationnement sur la commune et suivre l'offre disponible sur l'espace public	Services compétents de la ville		

