

Ville d'Ivry-sur-Seine (94)
Plan local d'urbanisme (PLU)

Dossier de déclaration de projet
emportant mise en compatibilité
du PLU d'Ivry-sur-Seine

Projet Gagarine Truillot



Projet de déclaration de projet
emportant mise en compatibilité
du PLU - Mars 2022



Le présent règlement est issu de la procédure de modification avec enquête publique n°6 approuvée au conseil de territoire du 5 avril 2022 et exécutoire prochainement.

Sommaire

Sous dossier 1 : déclaration de projet.....	3
Préambule	4
1. Procédure et contexte réglementaire.....	4
2. Présentation du projet	9
3. Caractère d'intérêt général du projet	19
Sous dossier 2 : mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine	26
1. Les besoins du projet	27
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	29
3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises à jour	30
4. Extrait du plan des formes urbaines modifié	38
5. Modifications apportées au règlement écrit	40

Sous dossier 1 : déclaration de projet

Préambule

Afin de permettre le développement du projet Gagarine à Ivry-Sur-Seine, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre met en œuvre une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ivry-Sur-Seine. Cette procédure associant les collectivités, les services de l'Etat et la population par le biais d'une enquête publique, a pour but de traduire règlementairement le projet dans le document le Plan Local d'Urbanisme en procédant aux modifications rendues nécessaires.

Ainsi, il est présenté dans le présent dossier les modifications d'une partie des pièces du PLU de la Commune d'Ivry-Sur-Seine.

1. Procédure et contexte réglementaire

A. Personne responsable du projet

Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre

Monsieur le Président

7-9 Avenue François Vincent Raspail,

94110 Arcueil

Tel : 01 78 18 22 23

Contacts :

- Mme Muriel PAITRY, Ville d'Ivry sur Seine, mpaitry@ivry94.fr
- Mr Nicolas IACOBELLI, Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, nicolas.iacobelli@grandorlyseinebievre.fr

B. Contexte législatif et réglementaire

L'Opération d'Intérêt National (OIN) Orly-Rungis-Seine Amont

En mai 2007, une grande Opération d'urbanisme d'Intérêt National (OIN) a été créée, par décret n°2007-783 du 10 mai 2007 délimitant des opérations d'intérêt national.

Article R*121-4-1 du Code de l'urbanisme

« Sont opérations d'intérêt national, au sens de l'article L. 121-9, les travaux relatifs : [...] »

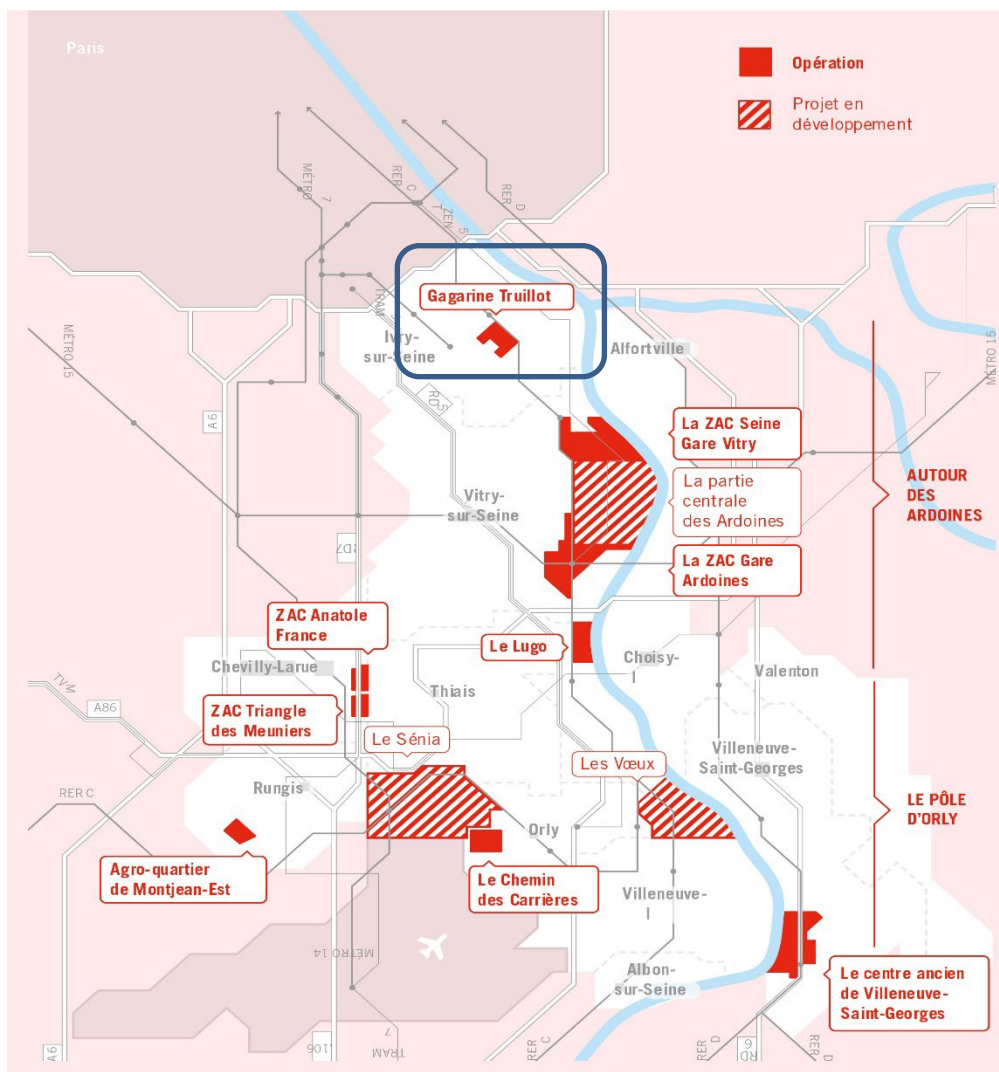
j) A l'aménagement du secteur d'Orly-Rungis-Seine amont, dans les périmètres définis par décret en Conseil d'Etat. »

La ZAC Gagarine Truillot s'inscrit dans l'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis-Seine Amont.

L'Opération d'intérêt national Orly Rungis - Seine Amont est placée sous la responsabilité d'un établissement public d'aménagement, l'EPA ORSA. Cette structure partenariale assure à la fois la gouvernance politique et l'ingénierie stratégique et opérationnelle du projet de l'OIN. Il a été créé par le décret n° 2007-785 du 10 mai 2007.

Le projet stratégique directeur, document de référence de la grande opération d'urbanisme, adopté en avril 2009, formalise le projet de territoire de l'EPA ORSA à l'échelle de l'OIN et a vocation à servir de cadre aux différentes opérations intervenant sur le territoire.

Dans le périmètre de l'OIN (12 communes, 71 km², 335 000 habitants, 146 000 logements, 160 000 emplois), 5 périmètres stratégiques ont été établis. Le secteur Gagarine s'inscrit dans le secteur « Avenir-Gambetta / Bords de Marne ».



Le Territoire de l'OIN et les projets – Source : EPA ORSA

Le SDRIF

Adopté par délibération du Conseil Régional le 17 octobre 2013 et approuvé par Décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, le schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF) donne les grandes orientations de développement de la Région Île-de-France à l'horizon 2030. C'est également un document d'urbanisme qui donne des orientations réglementaires concernant le droit des sols, qui doivent être déclinées par les collectivités locales dans les documents d'urbanisme locaux.

La carte de destination générale des sols du SDRIF (figure ci-dessous) montre le cadre réglementaire du développement de la ville d'Ivry-sur-Seine et ainsi de la ZAC Gagarine-Truillot.

A l'échelle de la commune d'Ivry-sur-Seine, le SDRIF insiste sur sa position stratégique en première couronne et limitrophe avec la ville de Paris. Traversée et desservie par le RER C, la gare joue un rôle de site multimodal

d'enjeux métropolitains. La partie de la commune située entre la voie ferrée et la Seine constitue un secteur à fort potentiel de densification.

À l'horizon 2030, est attendue une augmentation minimale de 15 % :

- de la densité humaine;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale ou intercommunale.

Le site de la ZAC Gagarine est localisé sur la rive ouest de la voie ferrée, identifiée comme quartier à densifier à proximité d'une gare (à l'image du reste de la commune).

Le SDRIF ne qualifie pas le périmètre de la ZAC Gagarine-Truillot comme territoire aux objectifs spécifiques, mais le projet est inclus au sein du territoire Seine-Amont. Ce territoire, dont Ivry Confluences fait également partie, est quant à lui identifié par le SDRIF comme territoire stratégique en capacité de devenir un pôle structurant du cœur d'agglomération.

Le SDRIF localise également une marguerite verte au sud du site. Il s'agit d'un espace vert et de loisirs d'intérêt régional à créer. En revanche, aucune continuité paysagère n'est identifiée à proximité de la ZAC.



SDRIF – Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France

Le projet d'aménagement de la ZAC Gagarine-Truillot et la mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine qui en découle doivent être compatibles avec le cadre réglementaire du SDRIF matérialisé sur la carte ci-dessus.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Ivry-sur-Seine

Le PLU d'Ivry-sur-Seine a été approuvé le 19 décembre 2013, mis à jour les 21 mars 2014 et 8 avril 2015, 17 mai, 20 juin, 13 septembre 2016, 1^{er} juin 2017 et modifié les 9 avril 2015 et 12 avril 2016, 27 juin 2017 et 26 mars 2019. Une modification est en cours d'approbation. Elle a pour objet de :

- Faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme avec la volonté de simplifier les règles,
- Revisiter l'ensemble des emplacements réservés,
- Favoriser la mixité fonctionnelle,
- Freiner les logements dans le diffus,
- Accompagner la densification urbaine dans les ZAC,
- Aller vers une ville durable (trame verte et bleue),
- Agréger les documents cadre en lien avec l'urbanisme.

Les actes pris au titre du projet Gagarine Truillot

Différents actes administratifs ont été pris au titre du projet Gagarine Truillot :

- initiative de la ZAC Gagarine Truillot à Ivry-sur-Seine par délibération du conseil d'administration de l'EPA ORSA le 13 avril 2012 (délibération n°2012-13),
- création de la ZAC par le conseil d'administration de l'EPA ORSA le 6 mars 2015 (délibération n°2015-20).
- arrêté préfectoral n°2016/895 du 29 mars 2016, créant la ZAC Gagarine Truillot,
- dossier de réalisation ZAC approuvé en Conseil Municipal du 22 novembre 2018 et en Conseil d'Administration de l'EPA ORSA le 29 novembre 2018.
- Arrêté préfectoral n° 2019/1032 du 11 avril 2019 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC,

C. Procédures

Fondements juridiques de la procédure

L'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme permet notamment aux collectivités territoriales et à leurs groupements de se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Cette procédure de déclaration de projet permet de procéder aux adaptations nécessaires s'agissant des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire concerné. La procédure d'adaptation prévue par le Code de l'Urbanisme est dénommée « mise en compatibilité ».

Procédure de mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme

Les articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme régissent la procédure de mise en compatibilité des PLU. Les articles R.153-13 et R. 153-15 complètent ainsi le déroulement de la procédure.

Les étapes de cette procédure peuvent être résumées comme suit :

- Le président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) mène la procédure :
- Elaboration du dossier ;
- Consultation de la MRAE par l'envoi d'une demande d'examen au cas par cas ;
- Examen conjoint des personnes publiques et de la commune concernée avec rédaction d'un procès-verbal ;
- Enquête publique à l'initiative de l'EPT. Cette enquête doit porter sur le caractère d'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence ;

- A l'issue de l'enquête publique, la déclaration de projet et la mise en compatibilité éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur sont approuvées par délibération du conseil communautaire.

Evaluation environnementale

Le PLU en vigueur n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Une demande d'examen au cas par cas a été déposée auprès de la MRAE en décembre 2021.

La MRAE a décidé de ne pas soumettre la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de la ZAC Gagarine-Truillot à une évaluation environnementale, décision n° DKIF-2022-15 en date du 21 février 2022.

Enquête publique

Une enquête publique est envisagée printemps 2022.

D. Autres autorisations nécessaires pour permettre les travaux d'aménagement

Autres autorisations :

- Dossier au titre du Code de l'environnement dit loi sur l'eau : autorisation instruite par la police de l'eau délivrée par le Préfet (instruction en cours)
- Ultérieurement : permis de construire et/ou permis d'aménager.

E. Contenu des dossiers

Le dossier de déclaration de projet la ZAC Gagarine-Truillot valant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Ivry-sur-Seine est composé de deux sous-dossiers :

Sous-dossier « 1 » concernant la déclaration de projet :

- 1. Procédure et contexte réglementaire (objet du présent chapitre)
- 2. Présentation du projet
- 3. Caractère d'intérêt général du projet
- 4. Résumé des principales raisons pour lesquelles, d'un point de vue environnemental, le projet a été retenu

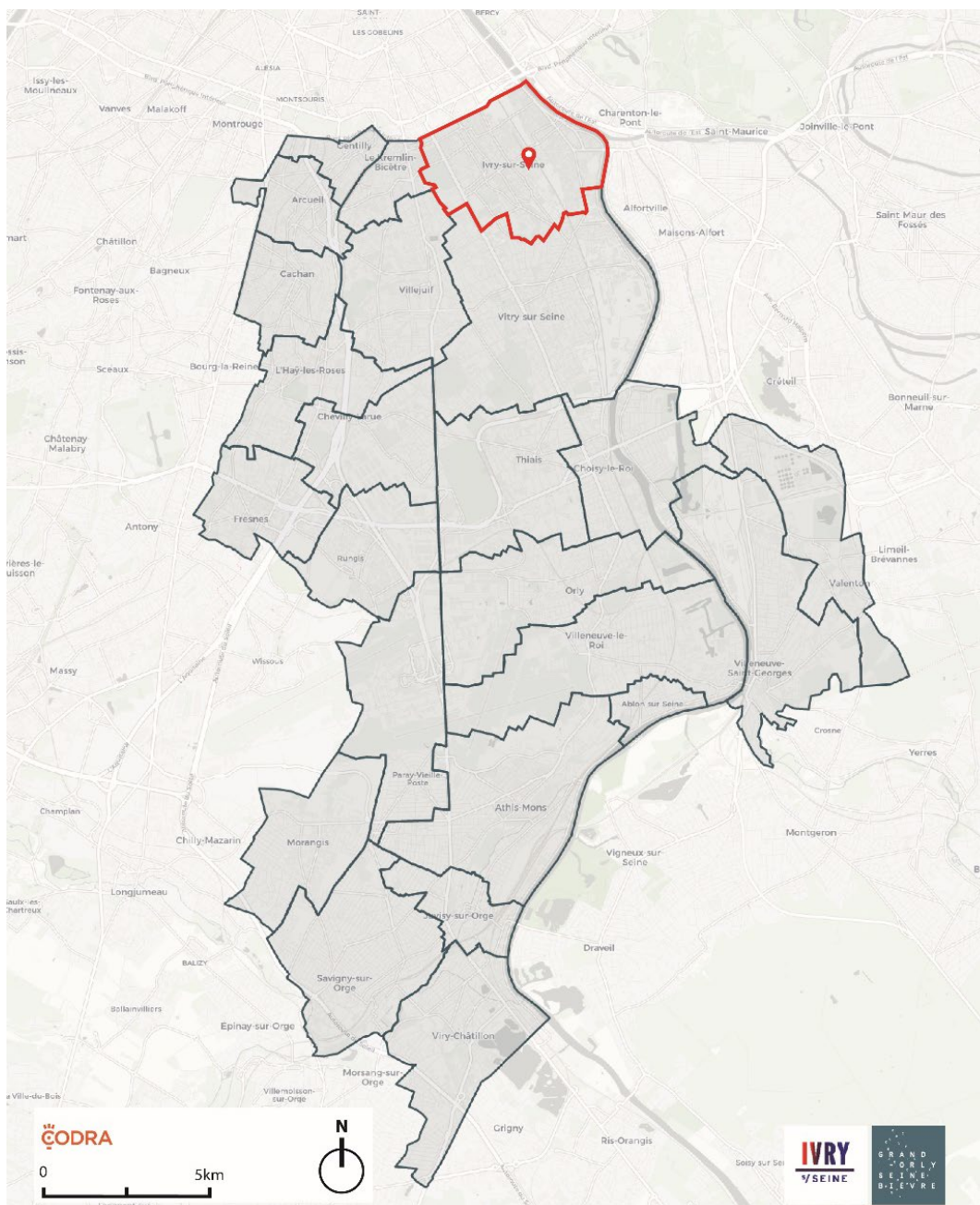
Sous dossier « B » concernant la mise en compatibilité du PLU de la commune d'Ivry-Sur-Seine :

- 1. PADD non modifié
- 2. Orientations d'aménagement et de programmation modifiées
- 3. Extrait du plan de zonage modifié
- 4. Extrait du règlement modifié
- 5. Rapport de présentation modifié

2. Présentation du projet

A. Plan de situation

La ZAC Gagarine-Truillot est située sur le territoire communal d'Ivry-sur-Seine au nord de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, aux portes de Paris.



B. Périmètre prévisionnel du projet

Le périmètre de la ZAC couvre une superficie de 12 hectares environ. Il est délimité au nord par la rue Saint Just, par la rue Fouilloux au sud, les voies ferrées à l'est et par les sections de rues Raspail et Truillot à l'ouest. Située à proximité directe du centre-ville d'Ivry-sur-Seine, la ZAC Gagarine-Truillot, jouit d'une situation stratégique : proximité de la mairie, du RER C, d'un panel d'équipements sportifs, culturels, de loisirs et d'enseignement, et de commerces et services.



C. Etat initial du site : Un urbanisme hérité majoritairement de la reconstruction faisant l'objet d'une importante réhabilitation

Le site est aujourd'hui localisé à une position stratégique, à proximité de nombreuses aménités. Cependant, le site peine à s'intégrer au reste de la ville du fait de nombreuses ruptures et d'un manque de porosités, générant une situation d'enclave au cœur de la ville.



Le bâti avant la démolition de l'immeuble Gagarine – Source : GoogleEarth 2019

Le site était historiquement bordé au nord par l'immeuble Gagarine, déconstruit en 2019, à l'est par les voies ferrées et au sud par la friche de l'APHP, de l'hôpital Charles Foix et par la cité Pioline, immeuble du début du XXe siècle, composé d'éléments de façades de qualité (briques, pierres de tailles, ferronneries, linteaux métalliques, etc.) et protégé au PLU au titre de l'ancien article l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.



Cité Pioline – Sources : Google StreetView et wikipedia

L'immeuble Gagarine de 376 logements a été édifié entre 1958 et 1960. Ce bâtiment en « T » comportait une partie principale R+13, et deux ailes R+8. D'une longueur de 100m, il constituait une véritable coupure pour le quartier. Il n'a pas fait l'objet d'une démolition, mais d'une déconstruction avec le traitement et tri des matériaux ayant permis leur réemploi et leur revalorisation. Ils seront en partie réutilisés dans le cadre du futur projet.



Immeuble Gagarine en cours de déconstruction – Source : Mairie d'Ivry-sur-Seine - David Merle

Le site est complété par un second groupe de bâtiments, les immeubles Truillot, datant de 1963. Ce groupe de bâtiment est composé de deux tours de R+13 et R+18 et compte 269 logements au total. Ces bâtiments ont fait l'objet d'une réhabilitation, permettant ainsi de rompre avec les effets de coupures du quartier. Les volumes des immeubles ont été repris créant ainsi des percées et cheminements vers le cœur du quartier. Ces ensembles de logements sociaux, sont complétés par une série de trois immeubles construits durant les années 1965. Ils sont regroupés au sein de la copropriété Ivry-Raspail. La copropriété fait l'objet d'une OPAH Copropriété Dégradée.



Immeubles Truillot (à gauche) et Ivry-Raspail (à droite) – Sources : OPAH Ivry et Google Street View

Au sud, est présente une vaste parcelle en friche détachée de l'hôpital Charles Foix. L'espace est clos mais non construit et appartient à l'APHP. Le site a fait l'objet de différentes occupations illégales entre 2010 et 2015. Ces dernières ont entraîné une pollution des sols.



Emprise APHP – Source : Google Map

Enfin un ensemble de plusieurs équipements entoure le site : le collège Georges Politzer au sud (qui a vocation à être démoli), le garage municipal au nord ouest (qui a vocation à être démoli), le groupe scolaire Joliot-Curie (qui sera réhabilité et agrandi) et une maison de quartier, etc.



Groupe Scolaire Joliot-Curie (à gauche) et collège Georges Politzer (à droite) - Source : Google StreetView

La ZAC Gagarine-Truillot est intégrée au périmètre du quartier prioritaire politique de la Ville dit Gagarine, fixé par l'arrêté du 20 novembre 2018 (modifié par arrêté du 15 janvier 2019) la « liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

D. Objectifs

Remarque : Ce chapitre est un extrait du dossier de réalisation de la ZAC :

- **Développer les liaisons et continuités entre le quartier et son environnement** en renforçant l'attractivité de la ZAC et donc, en limitant l'enclavement de ses emprises situées entre les voies ferrées et l'Hôpital Charles Foix. Cette approche passe nécessairement par une valorisation des continuités, notamment piétonnes, connectant le quartier aux lieux actifs de la commune ou aux points modaux de transport. Le développement des liaisons entre le quartier et son environnement passe par la création de continuités paysagères et écologiques entre les espaces paysagers privés et l'espace public, entre les espaces privés entre eux, entre le paysage local et le grand paysage.
- **Renouveler l'habitat en développant une offre de logements diversifiée** par la production de l'offre en logements social, en accession sociale et en logements libres, permettant de répondre aux objectifs formulés dans le SDRIF 2013 correspondant à une production de près de 70 000 logements par an à l'échelle francilienne. Renouveler l'habitat implique la prise en compte des besoins locaux, en termes de typologies, mais également de surface. Autrement dit, la ZAC Gagarine Truillot participera à diversifier le parc d'habitation et limiter la déqualification des immeubles Truillot, conservés, mais réhabilités.
- **Proposer une mixité fonctionnelle en développant l'offre de services et d'équipements publics sur le quartier** : en reconsidérant la présence des services et équipements publics à l'échelle du quartier, en complétant l'offre commerciale de proximité, en calibrant l'implantation d'activités et leur lien avec les offres de transports en commun desservant le quartier, et enfin, en proposant des aires de détente au travers de square et jardins familiaux.
- **Renforcer le fonctionnement résidentiel** notamment en proposant une requalification des espaces extérieurs, en apportant un regard stratégique et différencié sur l'offre et le statut du stationnement, en clarifiant la fonction et la composition urbaine du secteur Pioline, ainsi qu'en intégrant un système de collecte des déchets sur le futur quartier (Bornes d'Apport Volontaire).
- **Reconquérir les espaces publics** pour permettre de clarifier le statut des usages et la gestion des espaces. Cette réflexion entre dans une stratégie de développement de la lisibilité des continuités intra et inter-quartier, vers les polarités environnantes. Elle permet également d'enrichir la notion « d'espace d'intérêt paysager » inscrite au sein du PLU de la ville. Le paysage comme infrastructure a pour objectif de créer une couture verte territoriale en s'appuyant sur la trame verte existante.
- **Traiter de manière qualitative les bâtiments** et ainsi redonner une nouvelle image au quartier. Cette réflexion s'appuie sur le traitement architectural des bâtiments, sur la recherche d'une performance énergétique et acoustique des bâtiments, sur le développement des accès PMR et sur l'usage des parties communes intérieures aux bâtiments. L'inscription de la ZAC dans une démarche de ville durable passe par un traitement qualitatif des bâtiments mais également par la recherche de nouveaux procédés de construction. Cette vision implique un travail sur les matériaux utilisés, sur les usages et également sur la mutualisation.
- **Inscrire la ZAC dans une démarche de ville durable.** En répondant aux enjeux environnementaux et aux objectifs de la « Charte Qualité Habitat » de la ville d'Ivry-sur-Seine (énergie, déchets, eau, matériaux de construction, bruit) ainsi qu'aux enjeux de la charte de développement durable de l'EPA ORSA et aux orientations stratégiques d'aménagement durable de Grand Paris Aménagement, la ZAC Gagarine Truillot est également engagée dans la labellisation EcoQuartier et s'inscrit dans une politique « Qualité – Environnement », certifiée ISO 9001/14001 intégrée et EMAS (Eco Management and Audit Scheme). Historiquement tournée vers la production maraîchère, le développement de la nature en ville, l'agriculture urbaine et la recherche du kilomètre zéro font partie des ambitions du projet.

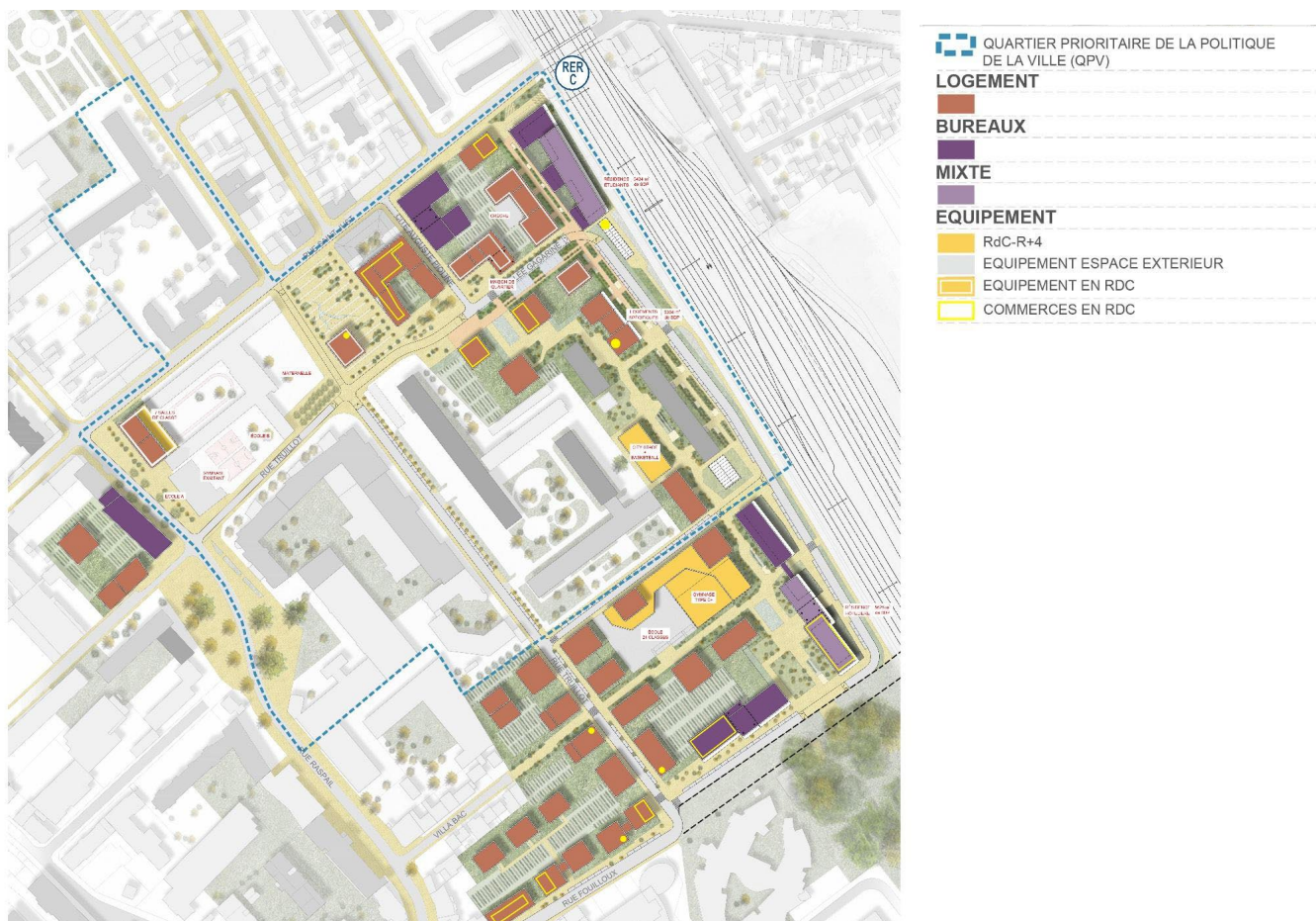
E. Programmation prévisionnelle

Remarque : Ce chapitre est un extrait du dossier de réalisation de la ZAC :

L'objectif est de construire un quartier Ivryen intégré et de porter une programmation mixte et dense à dominante résidentielle.

La programmation globale s'élève à 167 000 m² SDP développés selon les rapports suivants :

- Logements : 55% de la programmation globale (93 000 m² SDP), soit environ 1400 logements dont 30% de logements sociaux ;
- Bureaux/activités/résidence hôtelière : 36% de la programmation globale (60 000 m² SDP) ;
- Commerces : 1% de la programmation globale (2 000 m² SDP) ;
- Equipements publics : 7% de la programmation globale (12 000 m² SDP) :
 - o 16 des 25 classes du groupe scolaire neuf,
 - o La reconstitution d'environ 7 classes du groupe scolaire Joliot-Curie détruites dans le cadre du prolongement de l'avenue Spinoza/rue Truillot,
 - o Un nouveau gymnase répondant, pour 83%, aux besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC,
 - o Un city stade répondant, pour 50%, aux besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC,
 - o la création d'une maison de quartier répondant, pour 35%, aux besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC,
 - o la création d'une crèche départementale dont 9 berceaux environ répondant aux besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC.



Plan masse de l'opération – document de travail – octobre 2018 – Source : Dossier de réalisation de la ZAC

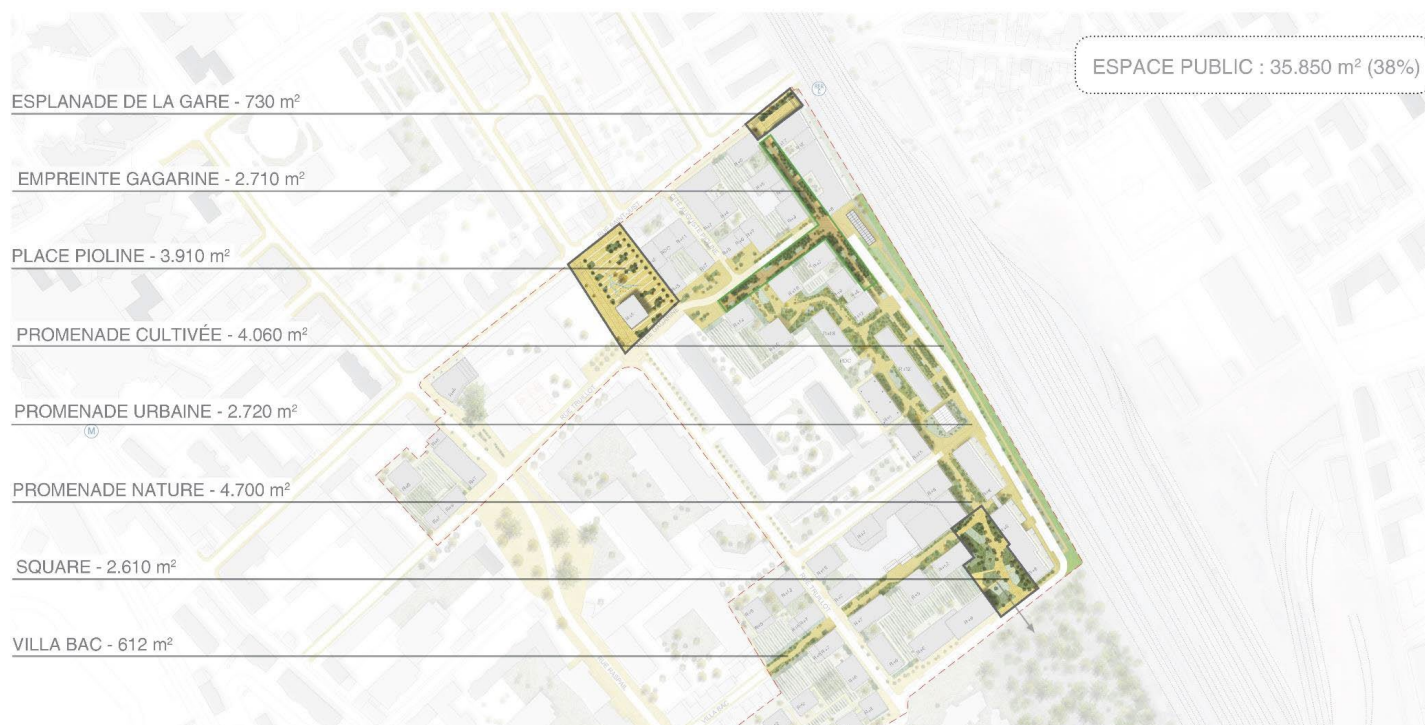
F. Description du parti paysager, urbain et environnemental du projet

Remarque : Ce chapitre est un extrait du dossier de réalisation de la ZAC :

Le projet de renouvellement urbain du secteur Gagarine Truillot a été élaboré en lien étroit avec les principes d'un développement durable, permettant au projet la meilleure insertion possible dans l'environnement naturel et urbain. Ce projet s'inscrit dans la démarche EcoQuartier dont la charte a été signée par l'ensemble des partenaires du projet en 2017.

Le projet développé s'inscrit dans le contexte urbain environnant afin d'assurer la continuité avec les quartiers autour. Ainsi, les épannelages ont été travaillés finement et en relation avec les constructions et les rues existantes. Des continuités de hauteurs seront mises en place avec les rues bordant le site : rue Saint Just, rue Fouilloux, Villa Bac. Pour cette dernière, des bâtiments aux petits gabarits seront dessinés afin de s'inscrire dans la continuité avec le tissu pavillonnaire. Enfin, les grands volumes préexistants des bâtiments Truillot et de la copropriété Ivry-Raspail seront apaisés par la création de nouvelles émergences, allant du R+11 au R+18 au cœur du site.

De plus, pour répondre au besoin de désenclavement du quartier, le projet recherche les connexions avec les quartiers environnants et le territoire, grâce à des principes de maillage développant « le paysage comme infrastructure » et relai de la biodiversité.



Le paysage comme infrastructure du maillage - Source : Archikubik

Un principe d'espace public linéaire orienté nord/sud et support de mobilités douces sera constitué, permettant de traverser le site et de passer entre les immeubles Truillot et de la copropriété Ivry-Raspail. Au sud du site, un nouveau franchissement de la voie ferrée sera permis grâce au futur pont du Champ Dauphin, permettant ainsi de relier la ZAC Gagarine-Truillot, à la ZAC Confluences de l'autre côté des voies, et reliant les rues Fouilloux et Maurice Gunsbourg.

A l'appui de ces éléments linéaires, des espaces publics/places seront structurés pour animer le quartier. La place Pioline constituera un cœur de quartier. Des commerces et services viendront s'implanter en rez-de-chaussée des immeubles pour renforcer l'attractivité et l'animation de la place.



Place Pioline - Source : Archikubik

Des perméabilités sont également dessinées entre les espaces privés et espaces publics, afin de rompre avec l'histoire du site. Des percées visuelles sont créées « sous forme de « vitrine » sur les cœurs d'îlot ou d'ouverture vers le grand paysage que constituent les voies ferrées. »

Dans la continuité du passé maraîcher du site, l'agriculture urbaine jouera un rôle structurant dans les espaces paysagers et dans l'animation du quartier. En effet, le projet prévoit de développer l'agriculture en pleine terre, et sur les toits, occupant ainsi près de 2,5 hectares. Des cœurs d'îlots seront également cultivés pour révéler l'«AgroCité».



Cœur d'îlot dédié à l'agriculture urbaine - Source : Archikubik

Dans un double objectif mémoriel et durable, l'empreinte de l'immeuble Gagarine sera conservée,

notamment par un processus de déconstruction et réutilisation des matériaux issus de la démolition de l'immeuble.



Allée Gagarine - Source : Archikubik

De plus, le projet se voulant environnementalement très ambitieux, il prévoit une infiltration maximale des eaux pluviales, un stockage du surplus pour l'agriculture urbaine et en dernier recours, un rejet au réseau selon la réglementation en vigueur. Une partie des eaux pluviales sera gérée par évapotranspiration au niveau des espaces végétalisés (pleine terre, dalle et toiture). Les eaux pluviales générées par le projet seront donc gérées de façon à ne pas aggraver le risque inondation. Le projet aura une incidence positive sur le ruissellement. Le projet prévoit l'infiltration des eaux pluviales au niveau de noues.

Enfin, le projet ambitionne un dialogue fort entre espaces extérieurs publics et espaces intérieurs communs. Il est prévu que les halls d'immeubles jouent un rôle de « placette », et soient ainsi des espaces transparents depuis l'espace public vers le cœur d'îlot. Ceux-ci ont vocation à accueillir différents usages afin de constituer des lieux de rencontres et d'échanges pour les usagers des immeubles.



Hall, « placette » type d'un immeuble - Source : Archikubik

Les toitures seront tantôt des espaces agricoles, tantôt des espaces publics pour les usagers des immeubles. Pour des raisons structurelles, les serres sur les toitures seront implantées à l'appui et dans la continuité des murs porteurs des immeubles. Elles animeront les toitures par des jeux d'émergences transparentes.

Les toitures terrasses accessibles constitueront des espaces de rencontre pour les occupants. Ces toitures seront visibles depuis l'espace public, elles seront végétalisées et animeront ainsi les faîtes et hauts d'immeubles.

Enfin, les cages d'escaliers des programmes de bureaux constitueront des espaces en commun à part entière et accueilleront d'autres usages que les simples circulations verticales. Ces escaliers seront ainsi implantés en façade et seront éclairés par de larges baies, afin d'être des espaces lumineux et bien éclairés.



Escaliers en façade - Source : Archikubik

3. Caractère d'intérêt général du projet

Le caractère d'intérêt général du projet se définit tout d'abord par son contexte.

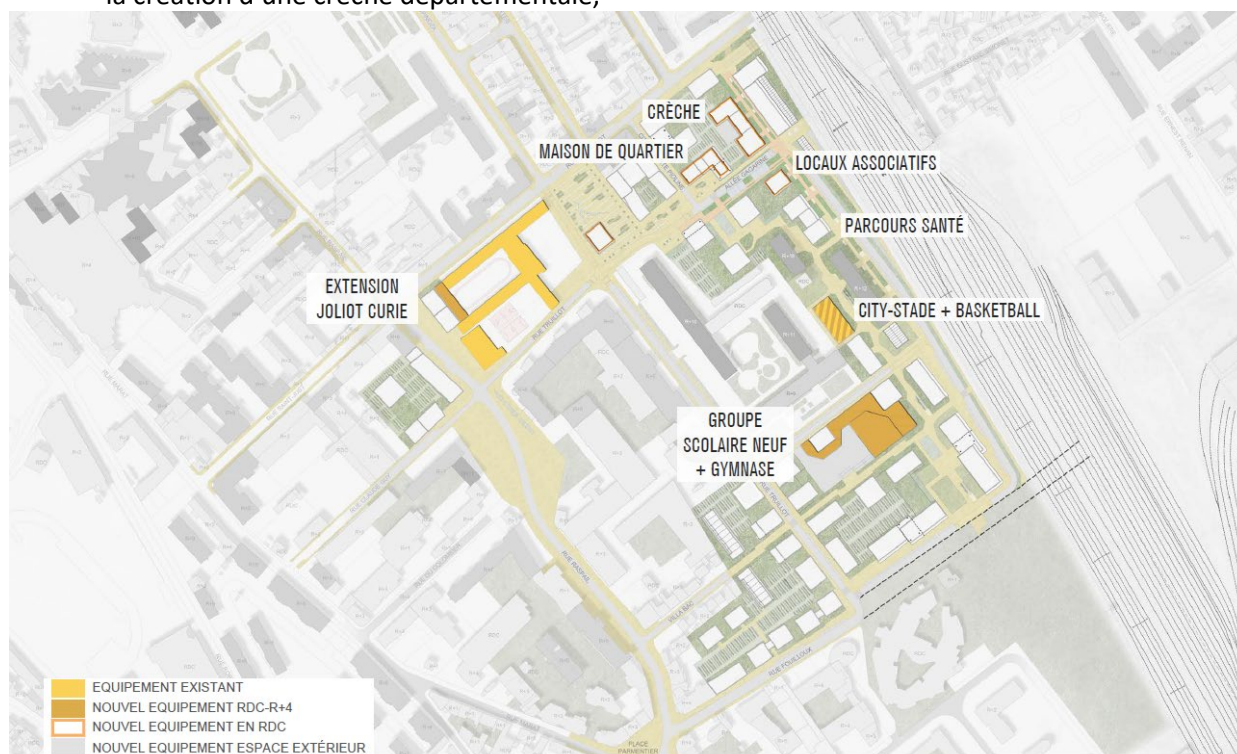
Le secteur Gagarine Truillot est situé au sein d'une Opération d'Intérêt National, l'OIN Orly-Rungis-Seine Amont, dont le projet a été présenté ci-dessus. Il se situe par ailleurs à proximité directe du centre-ville et du RER, jouissant ainsi d'une situation stratégique au sein de la ville d'Ivry-sur-Seine et de la Métropole de Paris.

En 2015 le projet de la ZAC Gagarine-Truillot est retenu comme Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). L'enjeu au sein du secteur Gagarine Truillot est de permettre de désenclaver, tant d'un point de vue physique que social en reconnectant le site au fonctionnement urbain de la commune d'Ivry-sur-Seine. De plus, l'arrêté du 20 novembre 2018, fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, identifie le quartier Gagarine d'Ivry sur Seine.

L'opération s'inscrit également dans la démarche de labellisation « Ecoquartier », du ministère de la transition écologique. Le projet est lauréat de l'étape 2 de la labellisation. Il s'agit de l'étape liée au chantier. « la Charte est une démarche d'engagement volontaire. Son rôle est d'inciter les parties prenantes d'un projet à se mobiliser pour réaliser un projet d'aménagement durable qui dépasse les seules contraintes réglementaires et qui se fixe des ambitions élevées en matière de transition environnementale, sociale et économique. »¹

En outre, cette dimension d'intérêt général vient s'enrichir :

- Du renforcement de l'offre en équipements dans ce secteur avec l'accueil d'un groupe scolaire de 25 classes, la création d'un gymnase, la création d'une maison de quartier, la création d'un city stade et la création d'une crèche départementale,



Programmation des équipements – document de travail – octobre 2018

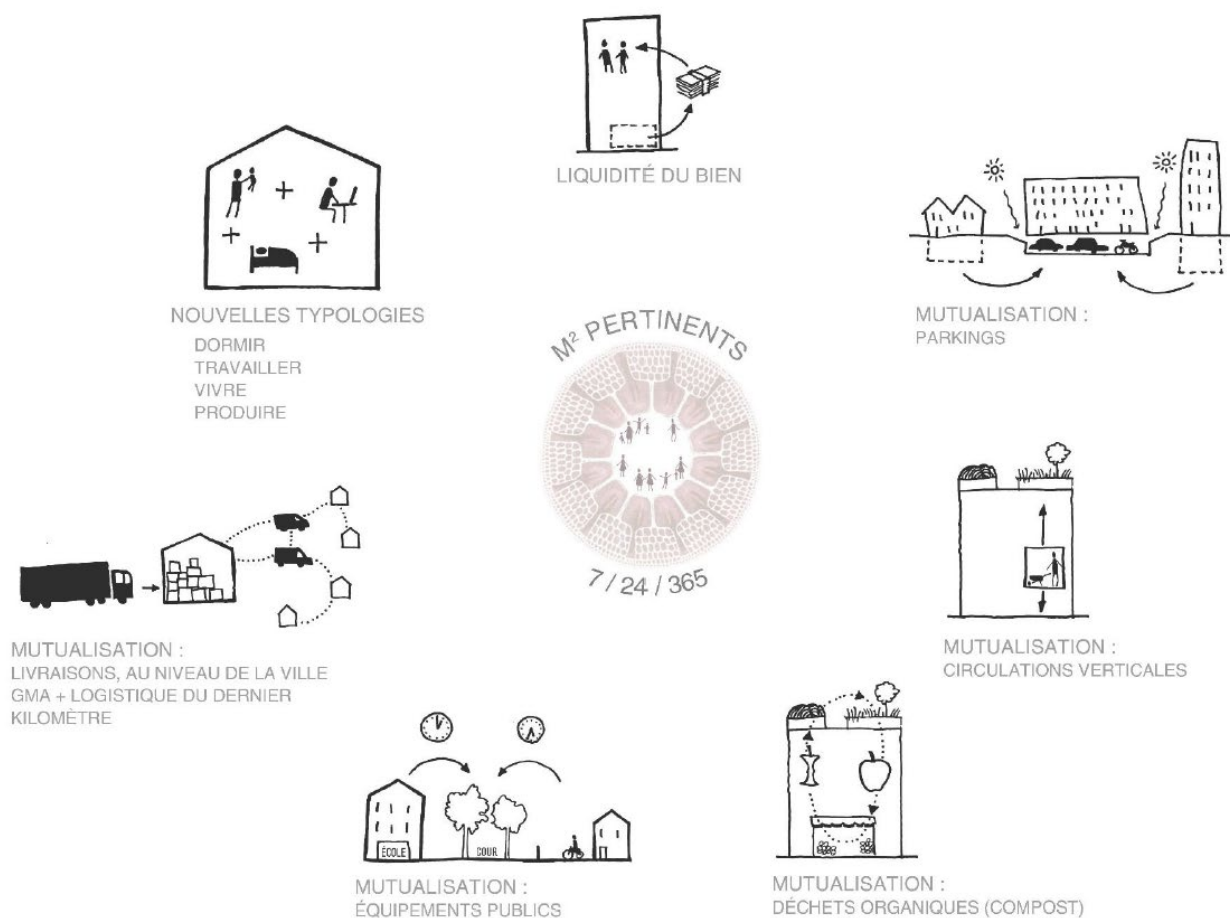
¹ <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/le-label/etapes/>

- de la consolidation de l'activité commerciale autour du site et l'implantation de nouveaux commerces et services pour animer le quartier,
- d'un projet d'agriculture urbaine au cœur du quartier alliant des enjeux sociaux et économiques : économie circulaire, lien social inter et infraquartier,



*Agriculture et permaculture urbaine en toitures et cœurs d'îlots – document de travail –
octobre 2018 – Source : archikubik*

- d'une ambition forte en termes de développement durable :
 - mixité sociale et fonctionnelle : accueil bureaux et commerces, offre en logements diversifiée (logement social, en accession sociale et logements libres),
 - le paysage et la biodiversité comme « infrastructure » des modes de déplacement au sein du quartier en lien avec les quartiers environnants,
 - environnementale : déconstruction et réutilisation des matériaux de l'immeuble Gagarine, techniques constructives efficaces en termes de performance énergétique et de limitation de la consommation de ressources naturelles, des espaces publics supports de la gestion des eaux pluviales.



Les principes en matière de développement durable – document de travail – octobre 2018
 – Source : archikubik

Cette opération permettra ainsi de répondre à plusieurs objectifs à différentes échelles :

- échelle métropolitaine et régionale :
 - répondre aux besoins de construction en logements, avec l'accueil de 1400 nouveaux logements,
 - permettre la création d'un espace vert, avec notamment la promenade linéaire,
- échelle communale :
 - des équipements au profit des habitants de la ZAC mais aussi des Ivryens,
 - le franchissement de la voie ferrée du RER C, reliant ainsi les rives est/ouest d'Ivry-sur-Seine, coupée par la voie ferrée,
 - une agriculture urbaine qui profite à l'ensemble des Ivryens,
- échelle du quartier :
 - un maillage urbain et paysager permettant au quartier de retrouver une place dans la ville et être reconnecté au reste de la commune,
 - une mixité sociale et fonctionnelle renforcée.

L'ensemble de ces éléments justifie du caractère d'utilité publique du projet de la ZAC Gagarine-Truillot.

4. Résumé des principales raisons pour lesquelles, d'un point de vue environnemental, le projet a été retenu

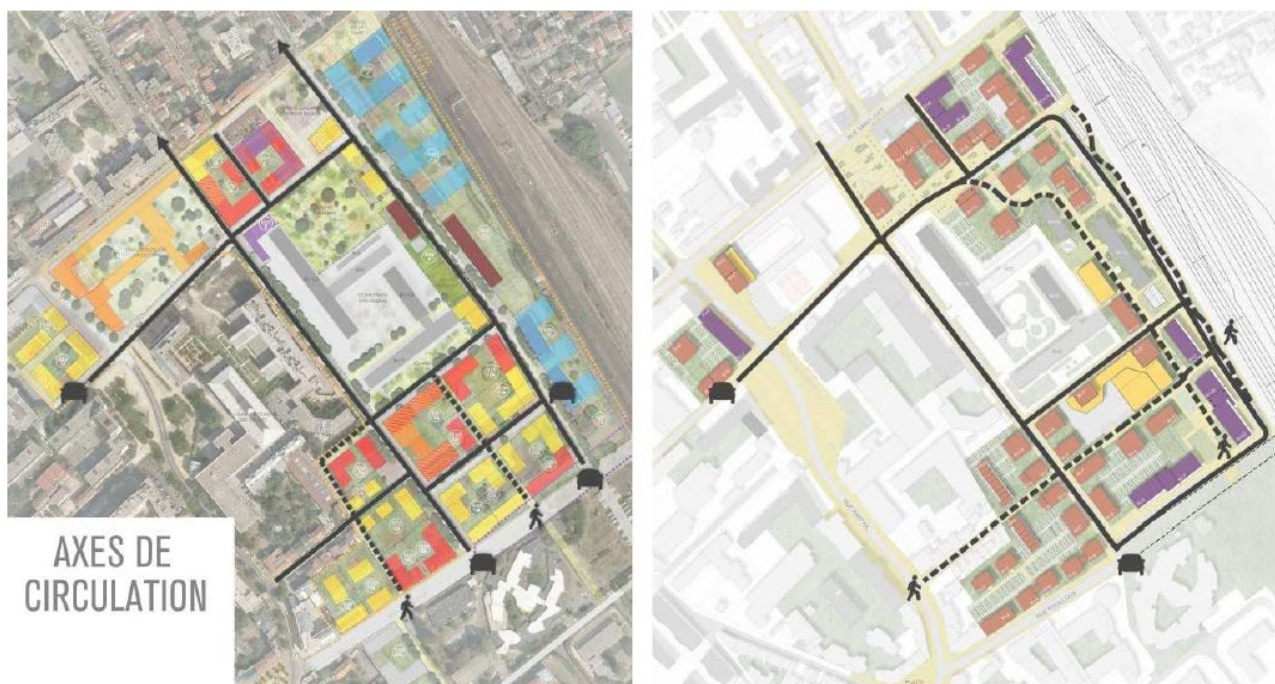
Remarque : Ce chapitre est un extrait du dossier de réalisation de la ZAC :

La volonté de désenclaver la cité Gagarine est un enjeu fort de la commune qui vise également à améliorer l'accessibilité piétonne du quartier ainsi qu'à limiter l'emprise automobile sur le site. Les différentes évolutions et points de réflexion ont porté principalement sur :

- la définition d'entrées de ZAC favorisant l'ouverture aux quartiers environnants ;
- le renforcement et la clarification de la trame viaire en lien avec une amélioration de l'accessibilité piétonne du quartier ;
- le renforcement de la mixité du quartier pour dépasser son caractère strictement résidentiel ;
- le traitement des habitats vétustes, par leur rénovation ou leur démolition/reconstruction ;
- le traitement du bâti pour diminuer les fortes nuisances sonores.

Le plan masse du projet a évolué depuis 2015, année de création de la ZAC. Le scénario choisi apparaît comme le plus adapté aux diverses attentes en matière d'environnement.

L'idée guidant le nouveau schéma viaire est celle de l'îlot pacifié, c'est-à-dire d'organiser au maximum les circulations automobiles en périphérie de zones protégées et piétonnes (voies 30 km/h ou espaces de rencontre à 20 km/h). En outre le nouveau projet propose de repousser à l'Est l'axe viaire pour libérer le cœur de la ZAC des circulations automobiles et pour regrouper les nuisances sonores (voitures et trains), et donner une part plus importante aux circulations piétonnes.



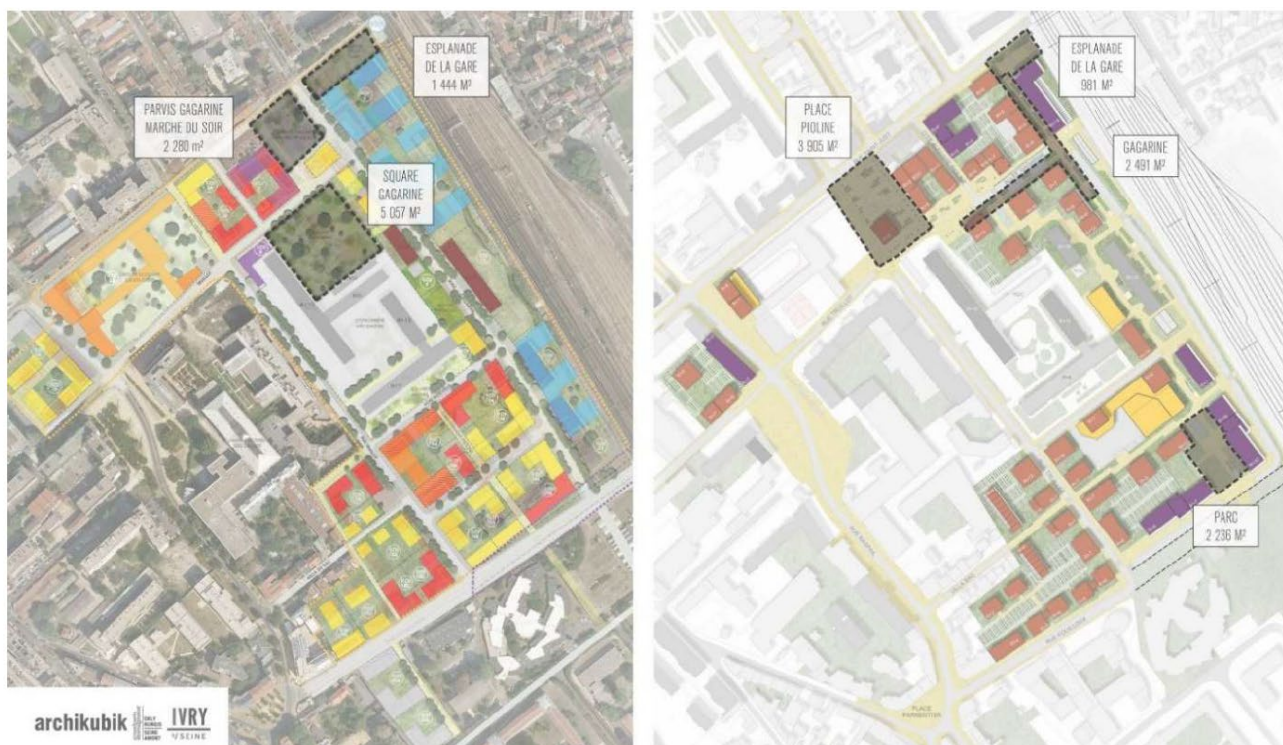
Comparaison des projets – circulation - Source : Etude d'impact

Le tracé viaire a évolué et a conduit à déplacer l'axe Nord-Sud, prévu à l'OAP comme passant entre les Bâtiments Truillot, vers les voies ferrées.

Ainsi le mail routier passant entre les Bâtiments conservés de l'OPH (Bâtiments Truillot) est devenu une promenade piétonne, et la voie de circulation s'est déplacée à l'Est.

La promenade passant entre les Bâtiments Truillot et la rue nouvelle longeant les voies ferrées, accompagnée d'un espace vert linéaire utilisé comme parcours santé, se sont jointes pour donner forme à un parc linéaire double habité par des bâtiments.

Outre cela, il a été décidé de maintenir la Trace Mémoirelle de l'Empreinte Gagarine, c'est-à-dire d'inscrire dans l'espace public paysagé la trace du Bâtiment Gagarine – icône du paysage urbain de la banlieue sud.

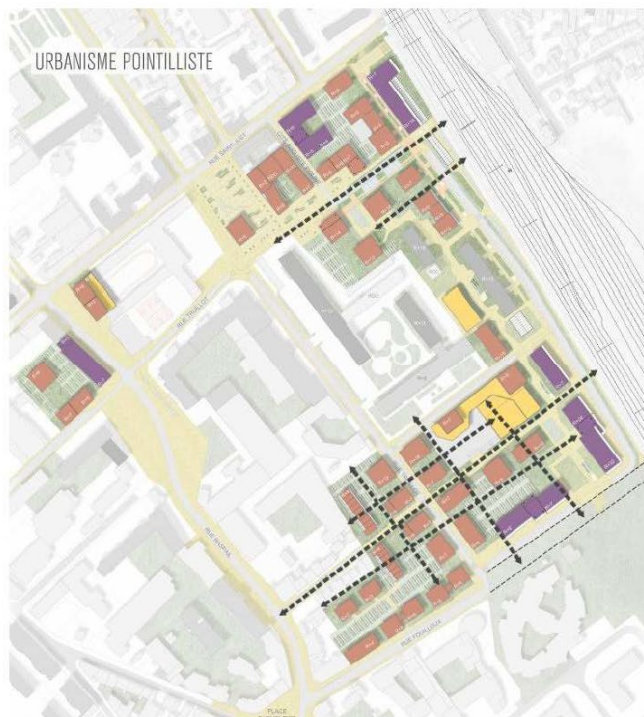


Comparaison des projets – espaces publics - Source : Etude d'impact

Alors que le projet antérieur travaillait en construisant des fronts bâtis continus, la proposition d'Archikubik, basée sur le concept d'Urbanisme « Pointilliste » et sur le Vivant comme Infrastructure, favorise les perméabilités entre les espaces et les percées visuelles.

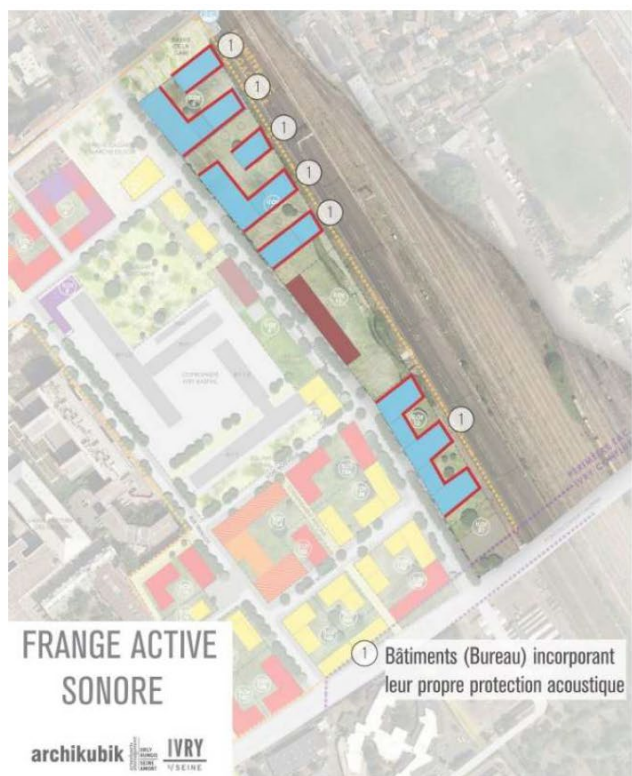
Cela a permis d'une part de créer des continuités paysagères entre espaces privés et espace public, mais également de créer les conditions nécessaires à la future construction d'un maximum de logements traversants ou à double orientation.

Il a été nécessaire de travailler sur le principe d'Intensité Urbaine, en libérant de la pleine terre, en libérant des continuités paysagères entre espaces privés et espace public, en créant des vitrines urbaines sur l'activité agricole urbaine des cœurs d'îlots, en construisant ponctuellement en hauteur pour établir une densité non ressentie.



Comparaison des projets – principe urbain - Source : Etude d'impact

Le filtre antibruit prévu auparavant sous la forme d'un ensemble d'immeubles de bureaux le long des voies ferrées et d'un mur anti-bruit devant l'un des immeubles réhabilités a été remplacé par une programmation plus mixte comprenant logements et bureaux. Les protections acoustiques sont désormais constituées par les « doubles peaux » des bâtiments, et par deux serres de 10 mètres de haut dédiées à l'agriculture urbaine.



Comparaison des projets – frange active sonore - Source : Etude d'impact

Sous dossier 2 : mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine

Ce dossier présente successivement les modifications apportées aux différentes pièces composant le dossier de PLU d'Ivry-sur-Seine afin de permettre la réalisation du projet objet de la déclaration de projet. Chaque chapitre comporte, en plus de la présentation des éléments modifiés l'exposé des motifs des modifications apportées.

1. Les besoins du projet

Le plan masse du projet a connu des évolutions depuis 2015, année de création de la ZAC. Or les dispositions réglementaires des OAP et du règlement/zonage répondent aujourd'hui au projet issu de ce dossier de création. Des ajustements sont ainsi nécessaires afin de répondre aux nouvelles ambitions urbaines, paysagères et architecturales du projet.

- *Un renforcement et une clarification du maillage viaire*

Le désenclavement de la Cité Gagarine demeure un véritable enjeu pour les habitants et pour la politique urbaine de la ville d'Ivry-sur-Seine. Néanmoins, une reprise du maillage est nécessaire, en constituant notamment des percées du nord au sud, articulée autour de l'affirmation et la requalification de la rue Truillot. Des voies et cheminements secondaires se ramifient ensuite orientées d'est en ouest, afin de favoriser le bouclage des circulations.

Le parti pris du projet est également de limiter l'emprise automobile sur le site afin de renforcer le désenclavement du quartier, par les modes actifs. La Villa Bac, par exemple, est prolongée par une liaison pour les modes actifs et non pas une voie de desserte.

Or les principes de maillage inscrit à l'OAP Gagarine et aux cartographies générales du cahier des OAP, ne traduisent pas les évolutions du projet en faveur du renforcement des modes actifs et des perméabilités interquartiers.

- *Un traitement paysager renforcé des espaces publics*

Le désenclavement du quartier se matérialise également par un système d'espaces publics et privés articulé autour de l'enjeu de perméabilités et de percées visuelles.

Un système orienté nord sud vient accompagner les principes de liaisons, depuis la gare jusqu'à la nouvelle traversée des voies ferrées au sud.

Or certains principes paysagers inscrits aux OAP nécessitent d'être renforcés comme le principe de continuité paysagère nord-sud traversant le site de la gare RER C à l'emprise de l'hôpital Charles Foix.

- *Un urbanisme pointilliste*

La nouvelle programmation des espaces publics s'est orientée vers un Urbanisme Pointilliste. Ce concept, vise à ne construire que ponctuellement à l'alignement, plutôt que de façon continue comme cela est le cas dans le tissu urbain "classique". Chaque discontinuité de l'alignement représente une surface non-construite gagnée. En ce sens, l'urbanisme pointilliste réduit l'emprise globale des bâtiments et donc l'imperméabilisation des sols. Il permet ainsi de libérer un maximum de surface en pleine terre pour les habitants de la ZAC Gagarine-Truillot et pour l'agriculture urbaine, nouveau fondement de la programmation de la ZAC.

Les dispositions de l'article 6 permettent une implantation à l'alignement ou en retrait de la voirie, or l'OAP fait régulièrement mention à l'alignement du bâti, qui n'est plus l'urbanisme souhaité sur l'ensemble de la ZAC.

- *De nouveaux espaces publics répartis à l'échelle du site :*

Cet urbanisme pointilliste vient ainsi libérer de l'espace public, au profit d'espaces verts, plus généreux que ceux décrits dans l'OAP du PLU en vigueur. Le square Gagarine central de 0,5 hectares a été remplacé par un

square au sud de 0,2 hectares. La matérialisation de l’empreinte du bâtiment Gagarine constituera également un nouvel espace public. Enfin une promenade linéaire et paysagée traversera le site du sud au nord, de manière parallèle aux voies ferrées. Elle connectera les différents équipements publics et les espaces publics majeurs de l’Agrocité, et constituera une continuité paysagère structurante pour le quartier.

L’OAP traduit des ambitions moindres qui nécessitent des ajustements et renforcements.

- *La place Pioline : une centralité urbaine structurante pour l’animation du quartier*

La Place Pioline fait partie des aménagements de la ZAC Gagarine-Truillot qui contribuent à la création d’un quartier pacifié. Elle est désormais située à l’ouest plutôt qu’à l’est de la cité Pioline afin de venir s’articuler avec la réhabilitation de l’école Joliot Curie, complétée par une programmation commerciale et de services. Sa nouvelle localisation permettra ainsi d’animer le nord du site, dans la continuité de l’ouverture de l’Avenue Spinoza avec la Rue Truillot.

Or la localisation actuelle de la place Pioline inscrite à l’OAP ne correspond pas aux nouveaux besoins du projet.

- *Une architecture ambitieuse*

Le projet de renouvellement urbain du secteur Gagarine prévoit également de désenclaver le site par une ouverture généreuse de l’espace public au profit de gabarits variés mais atteignant au cœur du site et sur ces abords des hauteurs importantes. En effet, afin de ne pas construire des alignements continus le long des voies, mais également pour ne pas reporter ce poids sur les cœurs des îlots, les constructions se doivent d’être plus hautes. Le travail d’épannelage des hauteurs sera cependant progressif, en lien avec les tissus environnants. La copropriété Ivry-Raspail et des Immeubles Truillot existants, au cœur du projet, constitue une morphologie allant du R+10/R+11 au R+18. Ces hauteurs servent de base aux gabarits des nouvelles constructions, soit une hauteur maximum de 52m.

Les épannelages du projet urbain sont élaborés en fonction du contexte, de l’ensoleillement des cœurs d’îlot agricoles, des percées visuelles, des réverbérations des épannelages entre eux, mais pas nécessairement en fonction des programmes.

Les possibilités de hauteur encadrées par l’article 10, prévoyant une hauteur maximum de 24m pour le logement et 31m pour le bureau, et la carte des formes urbaines, prévoyant une zone unique de dépassement des hauteurs ne correspondent ainsi pas aux besoins du projet.

- *L’agriculture urbaine au cœur du projet*

Le nouveau projet intègre également une activité d’agriculture urbaine en toitures, serres et pleine terre, sur une superficie totale de 3 hectares. L’agriculture urbaine vient répondre notamment aux ambitions de :

- diversifier les usages des espaces verts,
- animer les toitures terrasses de certains immeubles,
- constituer un écran sonore par rapport aux voies ferrées par l’implantation de serres agricoles,

Cependant l’article 7 prévoit une implantation sur une ou plusieurs des limites séparatives, ou en retrait d’au moins 3 mètres, or cette règle ne permet pas la constitution de grandes parcelles agricoles en cœur d’îlot. De plus, les serres ne constituent pas aujourd’hui un élément de superstructure au regard du règlement, et risque par conséquent de dépasser les hauteurs autorisées à l’article 10.

La modification n°6 est venue préciser l'article 3, en obligeant l'accès et la sortie en marche avant sur le terrain pour les véhicules motorisés afin d'éviter tout danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

Or l'agriculture urbaine générera des besoins spécifiques, notamment en matière de livraison. La règle de l'article 3 ne permet pas aujourd'hui la mise en œuvre du projet.

Enfin, la végétalisation agricole des toitures n'est pas permise actuellement à l'article 11 du PLU en vigueur.

- *Des espaces privés communs en dialogue avec les espaces publics extérieurs.*

L'animation des façades et des toitures constitue un des éléments forts du parti pris de la ZAC Gagarine Truillot. Le projet prévoit en effet, d'implanter des cages d'escaliers en façade et d'en faire des espaces communs dans le cadre des programmes de bureaux. Leurs édicules devront donc être implantés à l'alignement de l'emprise publique, tout comme le reste de l'immeuble. De plus, les serres éléments structurants du projet de l'AgroCité seront également implantées à l'alignement des emprises publiques. En effet, pour des raisons esthétiques, et structurelles, ces dernières se doivent d'être implantées à l'appui et dans la continuité des murs porteurs des immeubles.

Or la définition de la hauteur dans les dispositions générales, ne permettent pas d'implanter les édicules techniques à l'alignement depuis l'emprise publique.

- *Traitement des nuisances sonores des voies ferrées*

Du fait de sa localisation en bordure de voie ferrée, le projet prévoit la mise en place d'un système de protection contre les nuisances sonores dues à l'activité ferroviaire. Le système de protection prévoit une programmation mixte : bureaux, résidence étudiante, serres agricoles.

Or les orientations de l'OAP ne permettent pas la mixité souhaitée sur la frange est du site.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La mise en compatibilité du PLU de la commune d'Ivry-sur-Seine est compatible avec le PADD du PLU en vigueur et débattu en conseil municipal du 19 décembre 2013.

En effet, celui-ci identifie des orientations générales pour le secteur Gagarine permettant « de garantir un degré d'adaptabilité et de réversibilité » et ne nécessitant ainsi pas de faire évoluer le PADD.

De plus, compte tenu des ambitions fortes portées par le projet de l'AgroCité Gagarine-Truillot, tant en termes d'environnement, que de mixité sociale ou de développement des modes actifs, celui-ci répond à de nombreuses orientations d'ordre général à l'échelle de la commune.

Le PADD ne fait donc l'objet d'aucune modification.

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises à jour

A. Exposé des motifs et justifications

Le cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est mis à jour afin de :

- Préciser les orientations programmatiques et urbaines spécifiques au secteur Gagarine/Truillot,
- Permettre la reprise du schéma et les cartographies de synthèse à l'échelle communale.

• Cahier des OAP

Le contexte et les enjeux du secteur Gagarine/Truillot ne font l'objet d'aucune mise à jour dans la mesure où ni le contour de l'OAP ni les enjeux n'ont évolué depuis l'approbation du PLU en vigueur. En revanche, les orientations programmatiques et le schéma font l'objet de quelques ajustements.

Les modifications apportées à l'OAP Gagarine/Truillot, ne perturbent pas les principes généraux du secteur, notamment celui de désenclaver le site et de permettre une meilleure intégration de celui-ci au fonctionnement du quartier et de la ville, elles viennent même renforcer ces dispositions. Les principes de mixité fonctionnelle, de maillage et de connexions avec les quartiers environnants, avec la gare RER ainsi qu'au-delà de la voie ferrée, sont maintenus.

Néanmoins, le projet a connu certaines évolutions notamment pour permettre le renforcement du désenclavement à travers de nouveaux principes :

- une accessibilité pour les modes actifs renforcée,
- le renforcement d'un système d'espaces verts et publics,
- la constitution d'une continuité nord/sud parallèlement à la voie ferrée,
- le renforcement des percées visuelles.

Le maillage est ainsi redessiné et clarifié, afin d'améliorer l'accessibilité piétonne. Le cheminement nord/sud sur la parcelle de l'APHP est supprimé au profit d'un nouveau cheminement est/ouest, dans le prolongement de la ville Bac.

Le système d'espaces publics et d'espaces verts est précisé et renforcé :

- la centralité urbaine organisée en lien avec la cité Pioline, est déplacée afin de créer également un lien avec les équipements existants et réhabilités,
- de nouveaux espaces verts sont créés : empreinte Gagarine, square au sud,
- le principe de continuité paysagère est affirmé, par la matérialisation d'une continuité nord/sud parallèle aux voies ferrées.

Les mentions du principe d'alignement du bâti, ont été retirées afin de laisser plus de souplesse en terme d'implantation des bâtiments, notamment afin de favoriser les percées visuelles à l'intérieur des ilots et permettre également un traitement qualitatif des transitions des espaces privés et l'espace public, grâce à l'article 11 du règlement et les cahiers des charges de la ZAC.

Enfin, les perspectives illustrant le projet ont été supprimées. En effet, les images ne correspondent plus au projet envisagé dans la ZAC et permis par l'évolution des règles présentées ci-après : hauteur, alignement, retrait, traitement des abords des constructions, etc.

• OAP thématique : cheminements piétonniers

L'OAP thématique concerne les cheminements piétons à l'échelle de la commune. Compte tenu des

évolutions du maillage du secteur Gagarine Truillot au sein de l'OAP sectorielle, présentées ci-avant, une mise à jour du plan général est nécessaire. Il s'agit d'indiquer :

- l'usage piéton de la liaison nord/sud parallèle aux voies ferrées,
- le prolongement de la ville Bac, jusqu'au nouvel axe nord/sud,

et de supprimer le cheminement piéton traversant du nord au sud la parcelle, aujourd'hui propriété de l'APHP. La parcelle sera désenclavée par la liaison est/ouest située dans le prolongement de la villa Bac. Une erreur matérielle localisait le prolongement la ville Bac légèrement au sud, il sera supprimé.

- *Schéma de mise en cohérence des OAP*

Le schéma de mise en cohérence des OAP nécessite lui aussi des mises à jour, découlant des modifications apportées au schéma de l'OAP sectoriel Gagarine Truillot, présentées ci-avant. Sont ainsi modifiés :

- La localisation du principe de centralité. Il s'agit de la place Pioline, qui est finalement localisé à l'ouest de la cité, matérialisé par le prolongement de l'avenue Spinoza vers la rue Truillot, et la constitution d'une nouvelle façade animée pour le groupe scolaire Joliot-Curie,
- Le déplacement de l'espace vert lié à la démolition de l'immeuble Gagarine, qui est matérialisé plus au nord en lien avec le nouveau point d'accès à la gare RER C,
- La suppression du cheminement nord/sud sur la parcelle de l'APHP, au profit d'un nouveau cheminement est/ouest, dans le prolongement de la ville Bac,
- Et l'inscription d'un nouvel espace vert au sud du site.

B. Extrait du cahier des OAP modifié

- OAP Gagarine/Truillot

L'OAP du PLU modifié

Orientations des aménagements futurs

Urbanisation du site

Le site a pour vocation de proposer une mixité fonctionnelle et urbaine importante. Une partie des bâtiments existants sera démolie, une autre sera réhabilitée et valorisée afin de renouveler l'image du quartier et la qualité résidentielle des logements. Les nouvelles constructions seront mixtes sur le plan programmatique et architectural afin d'insuffler des dynamiques urbaines renouvelées. ~~Une protection contre les nuisances sonores, composée de bureaux, d'activités et d'équipements sera créée le long de la voie ferrée pour garantir des lieux d'habitat plus paisibles en cœur de quartier.~~ Afin d'isoler le cœur du quartier des nuisances sonores générées par la proximité des voies ferrées, une attention particulière sera portée aux formes architecturales et urbaines en bordure de celles-ci.

Les nouvelles constructions, en majorité des logements collectifs, devront s'insérer dans l'environnement alentour et participer à la requalification ou à la création d'espaces publics structurants (~~alignement bâti~~, création d'espaces publics de proximité, en cœur d'îlots...). Pour ce faire, elles s'adapteront au nouveau maillage viaire et aux circulations apaisées afin de proposer des ensembles urbains de qualité (~~alignement du bâti~~, traitement des limites, gestion des transitions...). La gradation des densités des nouvelles constructions sera pensée en fonction des espaces publics créés et des bâtiments existants. Un désenclavement du secteur et des connexions au reste de la ville seront privilégiés par le prolongement des tissus urbains.

La mixité des usages sera favorisée par l'implantation de services et commerces en rez-de-chaussée.

Le Centre Dramatique National du Val-de-Marne ~~sera installés~~ est installé en 2016 dans la Manufacture des Œillets. Une crèche, un gymnase, un groupe scolaire et un centre social seront créés afin de compléter l'offre en équipement. Enfin, le groupe scolaire Joliot Curie sera réhabilité.

Habitat et performance énergétique

Les logements réhabilités ainsi que les constructions neuves répondront aux nouvelles normes énergétiques en vigueur et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image renouvelée du quartier.

Déplacements

Afin de reconnecter le secteur au reste de la ville, de nouveaux bouclages viaires seront créés (modification ou création de voies de dessertes) ainsi qu'un véritable maillage de circulations en mode actif (piéton, vélo...).

Les nouvelles voies devront intégrer des espaces suffisamment larges pour les déplacements actifs (piétons, vélos...). En parallèle, des voies dédiées aux modes actifs de types venelles viendront irriguer le cœur de quartier.

Un nouveau point d'accès à la gare RER sera créé au nord du site, ce qui permettra de favoriser le désenclavement de ce quartier et de lui assurer une meilleure accessibilité (par la création de la nouvelle sortie sud).

Afin de réduire la barrière physique créée par les voies de chemins de fer, une connexion avec Ivry-Confluences sera aménagée. Elle reliera la rue Fouilloux à la rue Maurice Gunsbourg.

Traitement paysager et espaces publics

~~Un espace public de qualité, en lien avec le nouveau point d'accès à la gare RER, sera aménagé au niveau de la rue Denis Papin. Rassemblant logements, commerces et bureaux/activités, il répondra à ces différents usages par son statut d'espace public fédérateur. Un espace vert d'une superficie d'environ 3 500m² sera créé.~~

Un système d'espaces publics et d'espaces verts sera constitué autour :

- ~~- d'un square au nord du site~~ espace de centralité au nord, la place Pioline, jouant un rôle de centralité. Rassemblant autour : logements, commerces et bureaux/activités, il répondra à ces différents usages par son statut d'espace public fédérateur. Il occupera une surface d'environ 2000m².
- ~~- d'un square au sud, occupant une surface d'environ 2000m²,~~
- ~~- de « l'empreinte Gagarine », espace vert d'environ 2700m². Il s'inscrira sur l'emprise historique de l'immeuble de logement déconstruit en 2019, maintenant ainsi une trace mémorielle du bâtiment Gagarine, icône du paysage d'origine du quartier.~~
- ~~- de trois promenades paysagées en frange ouest de la voie ferrée, constituant un parc linéaire de 3000m².~~

La majorité des cœurs d'îlot et des toitures seront dédiés à l'agriculture urbaine, en complément quelques zone d'agriculture urbaine ponctueront l'espace public. Les nouvelles opérations devront prendre en compte le caractère « vert » du quartier et valoriser les parcs et jardins existants.

[illegible]

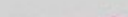
- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Principe de liaison urbaine |
|  | Principe de voie à créer |  | Principe d'espace vert à créer/modifier |
|  | Principe de liaison pour mode actif à créer |  | Nouvel accès au RER |
|  | Principe de liaison entre quartiers |  | Bâtiment à préserver/manufacture des oeillets |
|  | Principe de centralité urbaine | | |

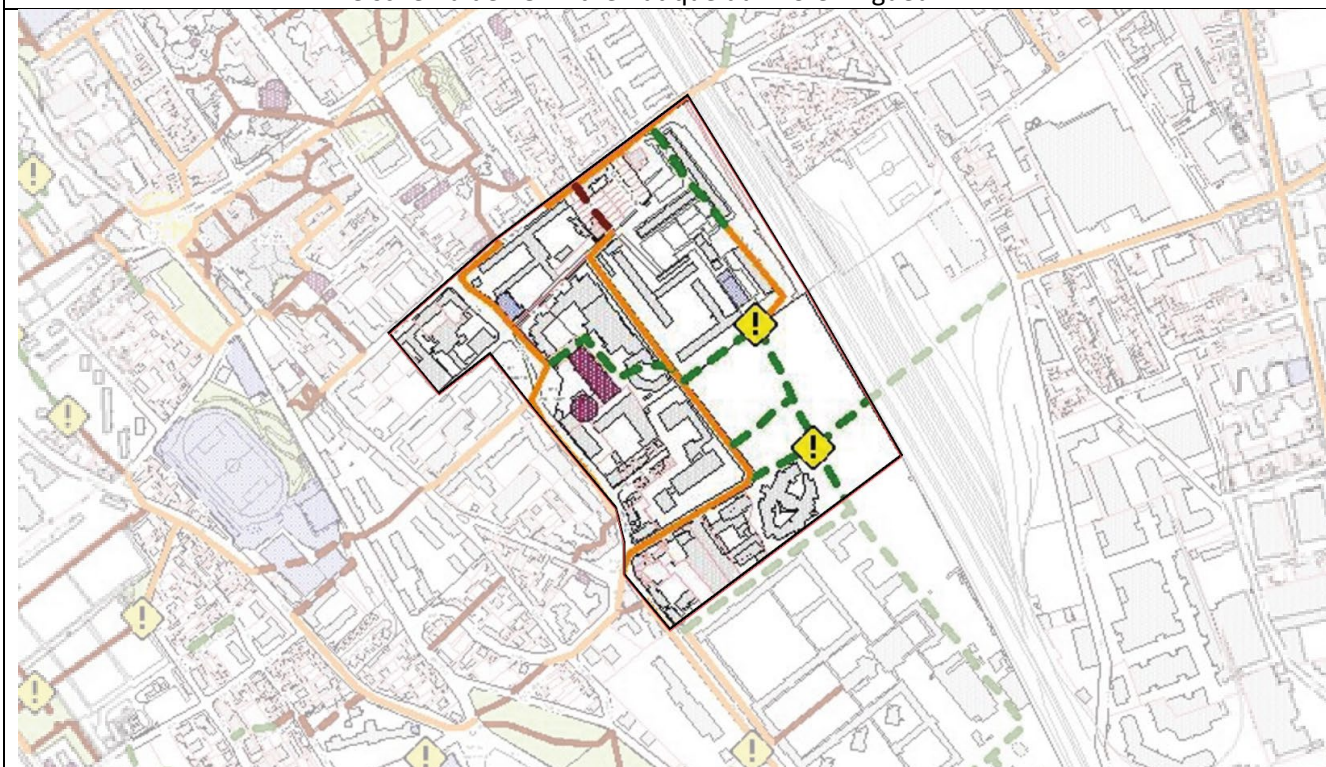
Schéma de l'OAP du PLU modifié

Le schéma illustre le plan d'occupation des sols (OAP) modifié pour la commune d'Ivry-sur-Seine. Il est basé sur une photographie aérienne de la zone urbaine. Le périmètre de l'OAP est délimité par une ligne rouge en pointillés. Plusieurs principes d'aménagement sont indiqués par des symboles et des lignes colorées : des lignes roses en pointillés pour les nouvelles voies, des lignes vertes en pointillés pour les liaisons pour mode actif, des lignes bleues en pointillés pour les liaisons entre quartiers, des cercles jaunes pour la centralité urbaine, des cercles verts avec une 'V' pour l'espace vert, des lignes vertes en traits pour la continuité paysagère, et une étoile rouge pour le bâtiment à préserver (Manufacture des Oeillet). Des flèches bleues indiquent les liaisons entre quartiers. Des logos pour le CSDRA, l'État, et la commune d'Ivry-sur-Seine sont présents en bas à droite. Une échelle de 0 à 100 m et un rose sont en bas à gauche.

	Périmètre de l'OAP		Principe de centralité urbaine
	Principe de voie à créer		Principe de liaison urbaine
	Principe de liaison pour mode actif à créer		Principe d'espace vert à créer/modifier
	Principe de liaison entre quartiers		Principe de continuité paysagère
	Nouvel accès au RER		Bâtiment à préserver : Manufacture des Oeillet

- OAP thématique : les cheminements piétonniers d'Ivry-sur-Seine – zoom sur le secteur Gagarine/Truillot

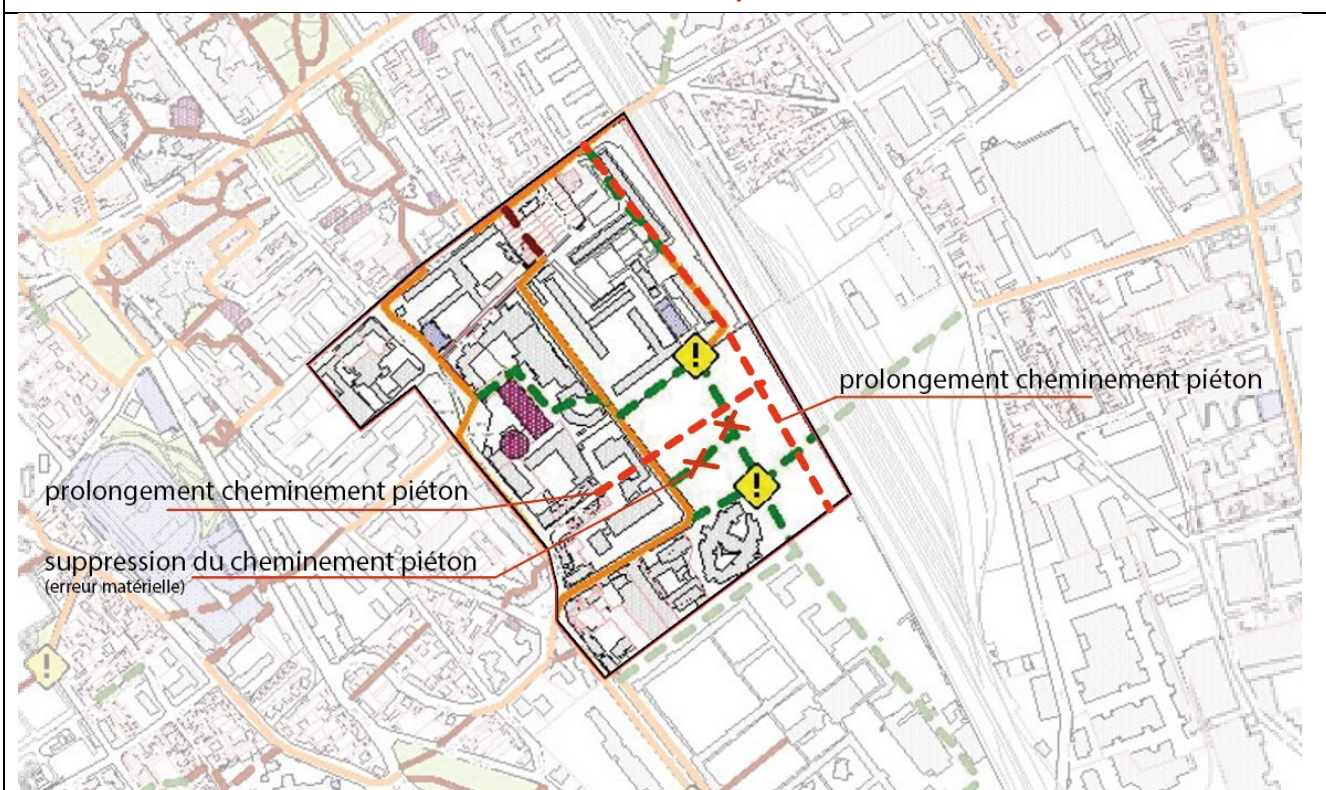
Le schéma de l'OAP thématique du PLU en vigueur



LEGENDE

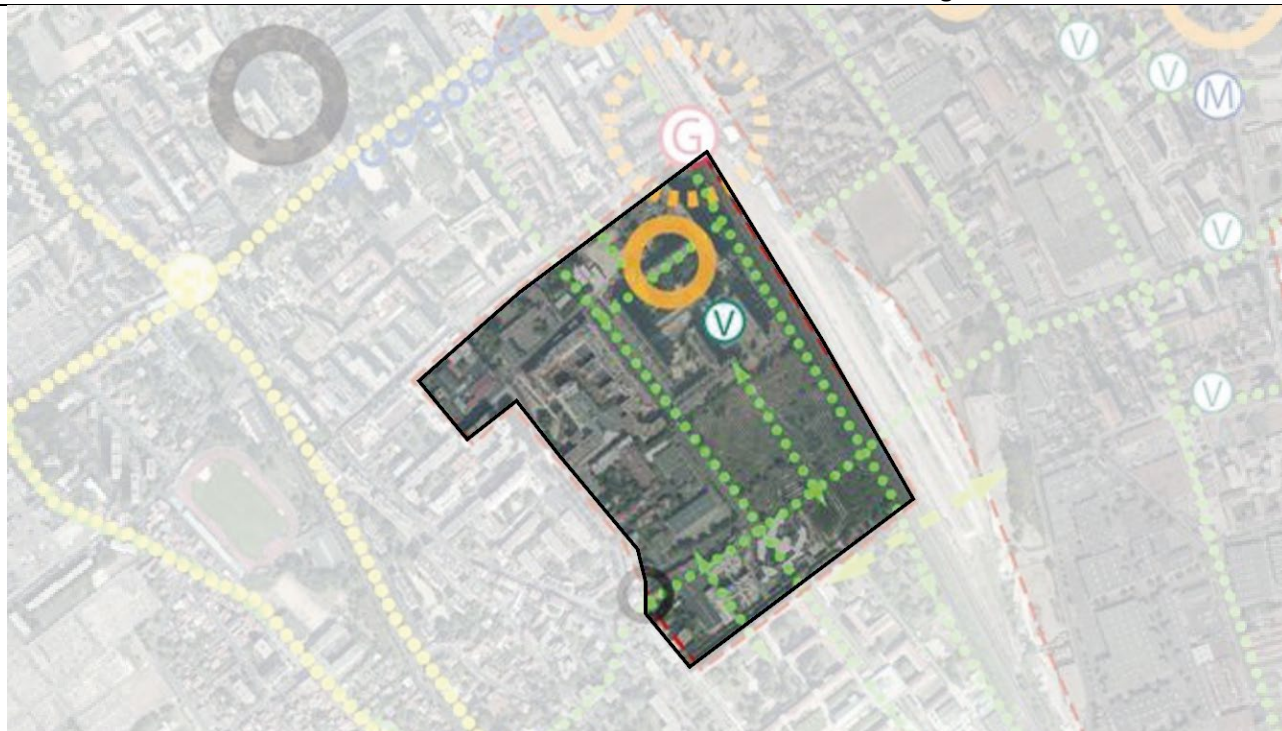
	CHEMINEMENT PIETON EXISTANT		POINT DE BLOCAGE
	RACCORDEMENT SUR VOIRIE EXISTANTE		EQUIPEMENT CULTUREL
	CHEMINEMENT PIETON SUR PARCELLE PUBLIQUE A CREER		EQUIPEMENT SPORTIF
	CHEMINEMENT PIETON SUR PARCELLE PRIVEE A CREER OU A RENDRE ACCESSIBLE AU PUBLIC		JARDIN - SQUARE - PARC

Le schéma de l'OAP thématique du PLU modifié



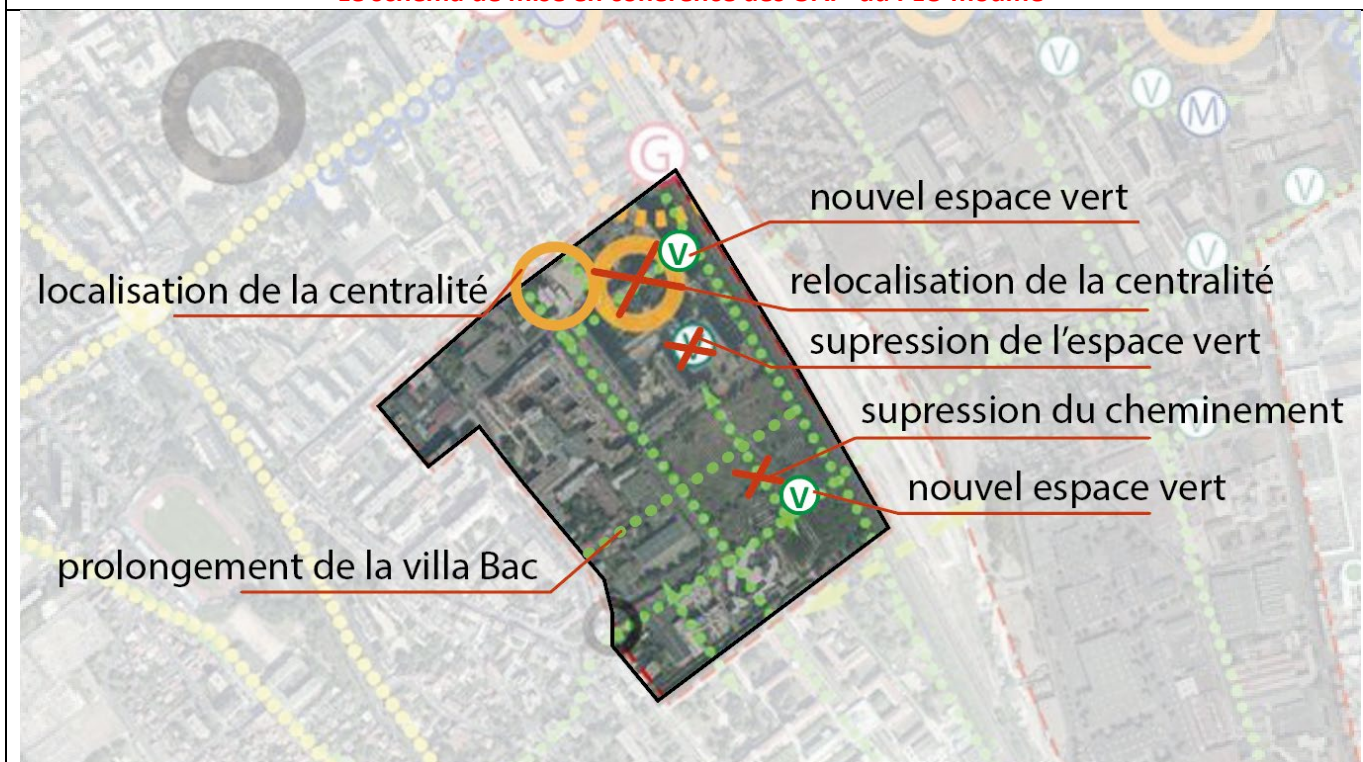
- Les secteurs d'OAP et leur mise en cohérence – zoom sur le secteur Gagarine/Truillot

Le schéma de mise en cohérence des OAP du PLU en vigueur



- | | | |
|--|--|-------------------------------------|
| ----- Périmètre de l'OAP | ☀ Requalification des entrées de ville | Principe de faisceau paysager |
| ----- Principe de liaison pour mode actif existant | ○ Centralités urbaines principales | Revalorisation des berges de seine |
| ----- Principe de liaison pour mode actif à créer / modifier | ○ Principe de centralités urbaines à créer | ⓧ Principe d'espace vert à créer |
| ----- Principe de voie à créer / modifier | Ⓜ Nouveau point d'accès RER | |
| ○ Réseau TCSP | Ⓜ Nouvel arrêt métro ligne 10 | |
| ----- Nouveau pont | | |

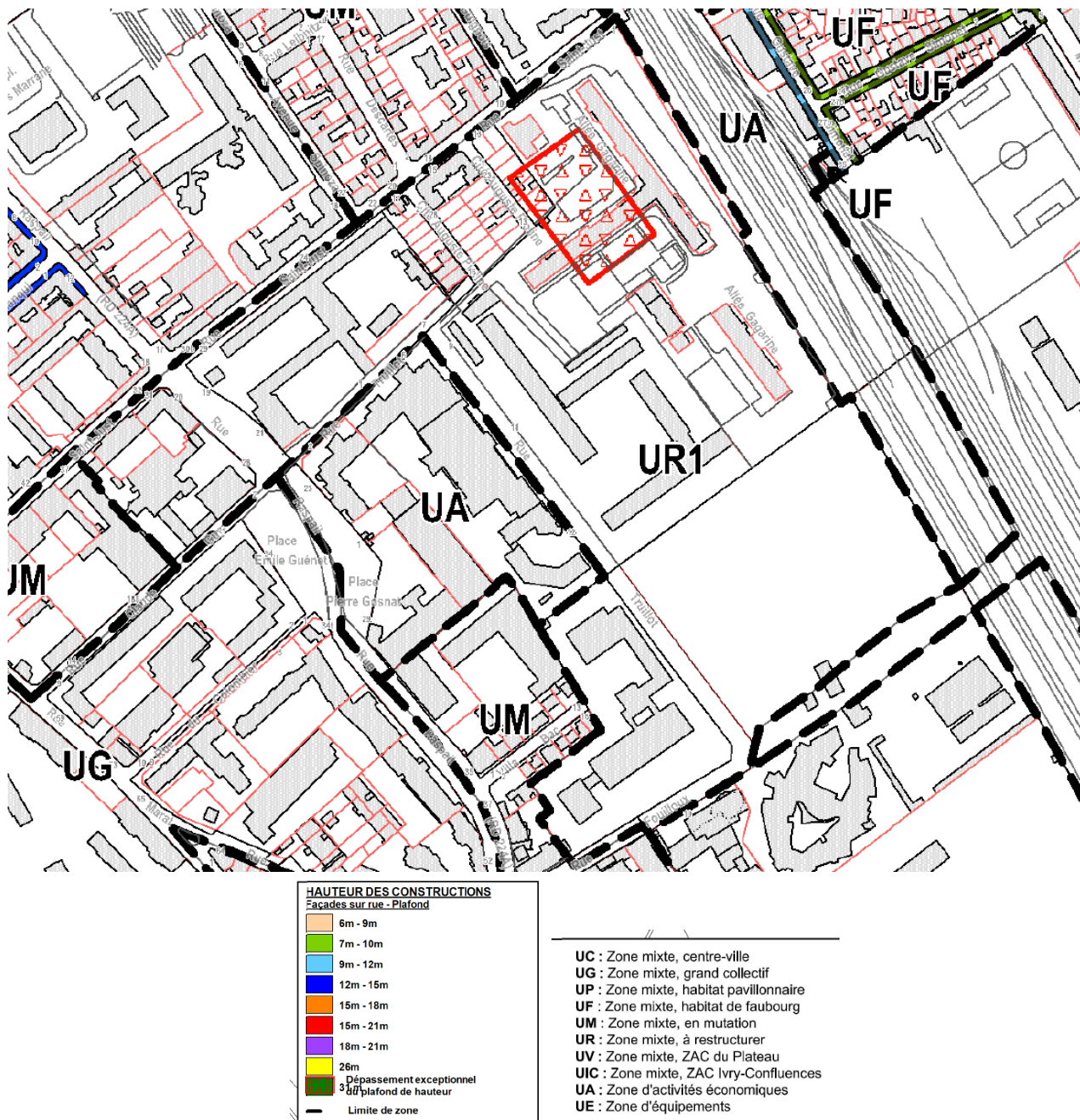
Le schéma de mise en cohérence des OAP du PLU modifié



4. Extrait du plan des formes urbaines modifié

A. Document graphique initial

Dans le PLU en vigueur, la carte des formes urbaines identifie un secteur de dépassement exceptionnel des hauteurs d'environ 6000m² au nord de la ZAC, en partie sur l'emprise de l'ancien immeuble Gagarine. Ce secteur renvoie à l'article 10.1.9 – Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs pour l'habitat. Cet article, fait également l'objet de modifications, dans la partie suivante du présent dossier.



Extrait du Plan des formes urbaines du PLU en vigueur

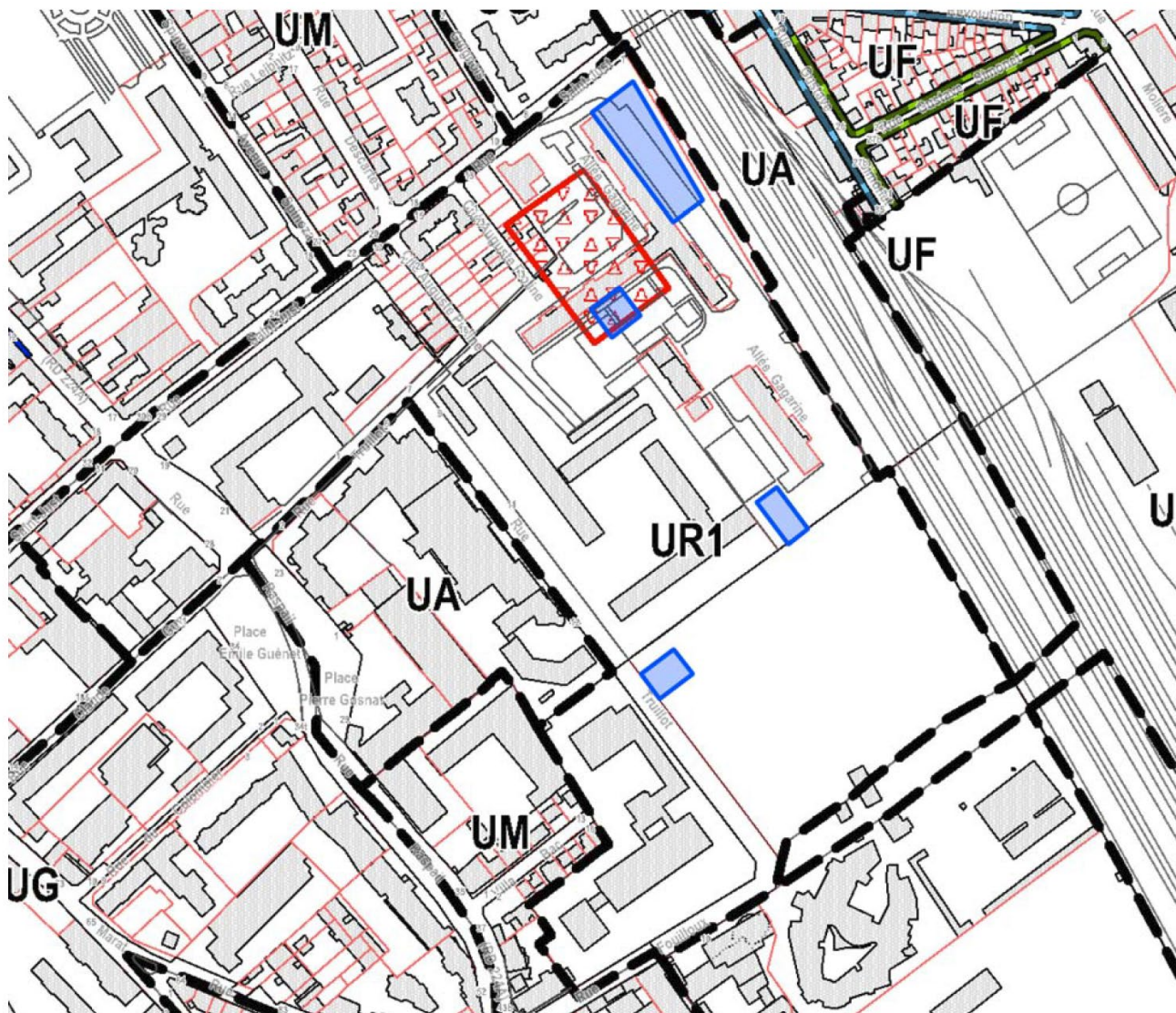
Le plan de zonage en revanche, ne nécessite pas d'être mis en compatibilité, puisque le site est couvert par un sous-secteur spécifique UR1, dont les contours n'ont pas évolué.

B. Document graphique modifié – exposé des motifs et justifications

L'ambition du nouveau projet est de créer des percées visuelles vers et depuis le quartier et de libérer de la pleine terre afin de constituer des continuités paysagères entre espaces privés et espace public. Cela se matérialise notamment par la construction ponctuellement en hauteur pour établir une densité non ressentie.

La surface de déplafonnement est ainsi non plus localisée en cœur de projet, mais répartie sur l'ensemble nord du site :

- En bordure de voie ferrée au nord-est, et en lien avec la nouvelle place de la gare RER C,
- Au cœur du site aujourd'hui urbanisé, au pied de l'empreinte Gagarine,
- Au sud est des immeubles Truillot
- A l'est de la copropriété Ivry Raspail.



Extrait du plan des formes urbaines mis en compatibilité

Ce secteur renvoie à l'article 10.1.9 – Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs pour l'habitat. Cet article, fait également l'objet de modifications, dans la partie suivante du présent dossier.

5. Modifications apportées au règlement écrit

Les éléments de modification présentés ci-après sont issus du règlement modifié suite à la modification n°6 (en cours – l’approbation est prévue en avril 2022).

Pour mémoire la zone UR est composée de 2 secteurs UR1 et UR2. Le secteur UR1 correspond au secteur Gagarine Truillot, objet de la présente modification. Le secteur UR2 correspond au secteur René Villars.

La zone UR1 étant créée pour le projet du secteur Gagarine-Truillot, elle encadre exclusivement le projet en cohérence avec l’OAP qui cadre les grands principes d’aménagement et d’organisation de l’espace.

A. Exposé des motifs des modifications et justifications

- *CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC (art. UR3)*

La modification n°6 est venue introduire à l’ensemble des zones la disposition de marche en avant pour les véhicules motorisés afin d’éviter tout danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

Cependant, dans le cadre du projet d’AgroCité, une part importante de certains ilots est dédiée à l’agriculture urbaine. Ces espaces nécessitent des aménagements spécifiques de desserte pour le futur agriculteur qui devra pouvoir manœuvrer et garer son véhicule le plus aisément possible, tout en optimisant l’espace pour un rendement maximum.

Il est ainsi proposé d’accorder une dérogation à cette disposition pour les besoins exclusifs des constructions destinées à l’exploitation agricole, dans la limite d’une seule aire de stationnement.

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (art. UR7)*

Dans le cadre du projet d’AgroCité, environ 2 à 3 hectares seront dédiés à l’agriculture urbaine, dont près d’1 hectare à la permaculture en cœur d’ilot. L’objectif est d’optimiser au maximum la valorisation des cœurs d’ilot pour la production agricole, et la libération d’espaces de circulation piétonnes tant pour les habitants et usagers, que pour le producteur.

De ce fait, aucun retrait minimum par rapport aux limites séparatives n’est imposé en UR1, permettant ainsi de créer des grandes parcelles agricoles en cœur d’ilot.

- *HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (art. UR10)*

Le PLU en vigueur encadre les hauteurs de constructions pour le secteur UR1 par trois types de règles :

- Une première règle de hauteur plafond, distinguant des plafonds pour les constructions à destination d’habitat (24 m) et de bureaux (31 m),
- Une deuxième de modulation du plafond,
- Une troisième de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs, renvoyant au plan des formes urbaines présenté ci-avant.

Afin de libérer le maximum d'emprise au sol, le projet d'AgroCité se veut ambitieux en matière de hauteur et nécessite donc des évolutions tant d'un point de vue des hauteurs plafond, que des dispositions liées aux modulations et dépassement possibles.

De plus, compte tenu de la mixité fonctionnelle envisagée sur le secteur, il est proposé de supprimer la distinction de plafond de hauteur pour les constructions à destination de bureau ou d'habitat. Ainsi un plafond global de 35m et généralisé à l'ensemble des constructions est introduit, contre 24m pour l'habitat et 31m pour le bureau actuellement.

La règle de modulation du plafond des hauteurs fait l'objet d'évolution, afin d'encadrer les dépassements des hauteurs :

- sur la base du terrain et non pas du bâtiment, telle que cela est le cas dans le PLU en vigueur,
- et de porter sur 50% de l'unité foncière, et non pas 40% de l'emprise au sol autorisée, afin de permettre une plus grande modulation dans les jeux de hauteurs.

Le schéma explicitant la règle est supprimé au profit d'un exemple. En effet, le schéma s'applique dans le PLU en vigueur à une règle portant sur le bâtiment tandis que la règle proposée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU porte sur le terrain de la construction.

La règle modifiée de dépassement exceptionnel, à l'appui du plan des formes urbaines permet de construire ponctuellement en hauteur pour établir une densité non ressentie et non plus sur un secteur contraint, à la place du seul immeuble Gagarine. Plusieurs secteurs de dépassement sont autorisés répartis sur l'ensemble de l'ilot compris entre les voies ferrées et les rues Saint Just et Truillot, conformément au plan des formes urbaines modifié présenté précédemment. Dans la continuité de la suppression à l'article 10.1.1 de la distinction de règles pour les constructions destinées à l'habitat et bureau, la mention de dépassement uniquement pour du logement est supprimée. Ces évolutions s'accompagnent également d'une augmentation du niveau de la hauteur maximum, de 52m contre 49m au PLU en vigueur, soit l'équivalent d'un niveau supplémentaire.

Afin de favoriser la végétalisation, l'exploitation des toitures et la construction des serres sur les toits, une nouvelle disposition est introduite. Il s'agit de permettre à ces constructions de déroger aux règles de plafond de hauteurs dans une hauteur limite de 4m.

Enfin, l'animation des façades et des toitures constituant un des éléments structurants du projet, il est proposé de déroger à la définition des hauteurs, pour les édicules des sorties d'escaliers, leur permettant de ne pas être intégrés dans le calcul des hauteurs, quelle que soit leur implantation.

- *ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (art. UR11)*

Du fait de la programmation innovante en matière d'agriculture urbaine, les toitures accessibles viennent participer l'AgroCité. Il est ainsi proposé de rajouter une mention spécifique à ce type de végétalisation afin de favoriser l'exploitation des toitures pour de l'agriculture urbaine.

L'article 11 réglemente également le traitement des abords des constructions. Afin de permettre la résidentialisation des ilots mais de permettre une certaine transparence entre les espaces publics et privés, le projet prévoit des clôtures types saut de loup. Ces limites en saut de loup seront composées d'un garde-corps doublé d'une noue. Or ce type de clôtures ne permet pas de traiter par des ouvertures à la base, aspérité ou autres, le passage pour la petite faune. Afin de permettre leur mise en œuvre, pour des raisons esthétiques, sociales et environnementales, il est proposé que les clôtures en saut de loup ou ha ha (c'est-à-dire marquées par un dénivelé) ne prévoient pas de passages pour la petite faune.

- *OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (art. UR12)*

Afin d'optimiser le stationnement, et de limiter la création de souterrain au regard du niveau de la nappe au droit du site de l'ordre de 3 à 5m de profondeur, il est proposé d'encadrer le dimensionnement des dégagements des places automobiles au regard des normes NF P 91-120, soit un dégagement de 5m contre 5,5m comme le prévoit le règlement en vigueur, suite à la modification n°6. Les aires de livraison et les dégagements pour la livraison sont également revus à la baisse, afin de permettre le principe de livraison dans les parkings souterrains, libérant ainsi les espaces extérieurs.

- *OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES (art. UR15)*

Le PLU en vigueur d'Ivry sur Seine a été approuvé en 2013. La RT2012 (Règlementation Thermique) est appliquée aux constructions neuves depuis octobre 2011 pour les bâtiments publics d'enseignement, d'accueil de la petite enfance et les bâtiments tertiaires, et depuis janvier 2013 pour les autres constructions, notamment les battements d'habitation. La RE 2020 (Règlementation Environnementale) entrera en vigueur au 1er janvier 2022. Les dispositions évoluent donc au gré des Réglementations Thermiques/Environnementales et s'imposent de fait aux nouvelles constructions.

De plus, compte tenu du régime de ZAC auquel est soumis le projet, les ambitions en matière de performances énergétiques et environnementales seront encadrées par des dispositions spécifiques dans les cahiers des charges de ZAC.

Enfin, compte tenu de son inscription dans une démarche de labellisation EcoQuartier, le projet se devra d'atteindre des objectifs ambitieux en matière environnementale, allant au-delà des Réglementations Thermiques en vigueur au moment de l'instruction des Permis de Construire.

Ainsi, la mention « Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur » n'est pas nécessaire. Cette mention est supprimée du règlement

UR15.

B. Extrait du règlement écrit modifié

ARTICLE UR3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une emprise publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant. **Toutefois, en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, une seule aire de stationnement pourra déroger à cette règle, sous réserve d'être exclusivement liée aux besoins des constructions relatives à la destination exploitation agricole.**

3.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur l'emprise publique, d'une largeur minimale de 3m. Cependant, plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'un linéaire à l'alignement supérieur à 25 m.

3.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

ARTICLE UR7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives. **En secteur UR1, il n'est pas fixé de retrait minimum.**

7.1.2. Constructions existantes :

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la marge de retrait.

10.1 Dispositions propres au secteur UR1

10.1.1. Dans le secteur UR1, la hauteur maximale des constructions est limitée à ~~24m~~ 35 m au point le plus haut de la construction. ~~Cette hauteur est limitée à 31 m pour les bureaux.~~

10.1.2. Sur les terrains concernés par un linéaire de hauteur repéré sur le plan des formes urbaines, les hauteurs ne pourront pas excéder celles définies sur ledit document en tout point de la construction sur la totalité du terrain.

10.1.3. Dispositions particulières : règle de modulation du plafond des hauteurs

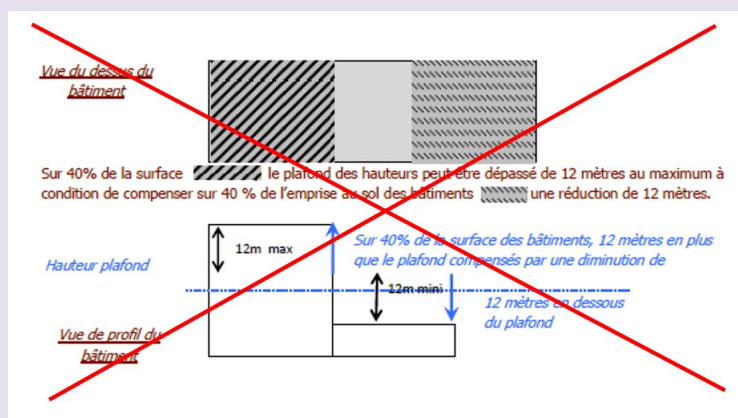
Une possibilité de dépassement est autorisée afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain.

Le plafond des hauteurs, tel que défini à l'article 10.1.1., peut ~~ponctuellement~~ être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de ~~40% de l'emprise au sol autorisée~~ 50% de la superficie de l'unité foncière,
- ne pas dépasser de ~~plus de~~ 12m la hauteur plafond.
- En compensation, la hauteur des volumes bâtis dépassant une emprise au sol de 50% de l'unité foncière, est réduite dans les mêmes proportions.

Par exemple : sur un terrain de 2 000m², il est possible d'avoir 1 000m² d'emprise bâtie à 32m+12m=44m. Dans ce cas les constructions sur le reste du terrain sont plafonnées à 32m-12m=20m de hauteur.

~~Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini à l'article 10.1.) seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs correspondant à une surface de plancher équivalente.~~



[...]

10.1.9 Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs ~~pour l'habitat~~

Dans les secteurs identifiés au plan des formes urbaines, une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise ~~pour l'habitat~~ afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de ~~49~~ 52 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

10.1.10 En complément des dispositions prévues au lexique (Titre 2 : Dispositions communes à toutes les zones, article 2 : définition de la hauteur) :

- les équipements et les serres de production agricole installés sur les toitures, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur sous réserve d'une hauteur maximum de 4 m,

10.1.11 Par dérogation aux dispositions prévues au lexique (Titre 2 : Dispositions communes à toutes les zones, article 2 : définition de la hauteur), ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, les édifices techniques des sorties d'escaliers, dans la limite de 3 m de hauteur et sans condition d'implantation.

ARTICLE UR11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

[...]

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

11.1.5. 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.

11.1.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ~~ou des clôtures~~ et s'intégrer à la composition de la façade. ~~Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat.~~ Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

11.1.7. Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

11.1.8. 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.

11.1.9. 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.

11.1.10. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

11.3 Traitement des toitures

11.3.1 Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

11.3.2 Les toitures terrasses

11.3.2.1 Principes généraux

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur et notamment lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant. Un albédo proche de 1 est recommandé.

11.3.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m² de surface de plancher, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires, éoliennes...).

Cette végétalisation sera assurée par une solution technique qui permette le meilleur développement possible des plantations et respectant les épaisseurs de terre de 0,10m pour les plantes grasses et 0,50m pour les arbustes.

11.3.3. Toitures terrasses accessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m² de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir ~~une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive :~~

- Soit une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive,
- Soit une végétation agricole (en plateau, bac ou sous serre), en dehors des espaces de circulation nécessaires à l'exploitation agricole urbaine.

11.4 Traitement des clôtures

11.4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2,50m.

La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- sur rue, à partir du niveau du trottoir,
- sur les limites séparatives, à partir du sol terrain naturel de la propriété concernée.
- elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité...).

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique avec les espaces libres voisins.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public.

Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 m. **Cette règle ne s'applique pas aux clôtures traitées en « saut de loup » ou « haha » (clôtures marquées par un dénivelé).**



ARTICLE UR12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.4. Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

[...]

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile		2 roues motorisés	PMR		Vélo	Livraison		Car/bus
Longueur	5.00m		2.30m	5.00m		1,75m	6,00m		12,00m
Largeur	2.30m		1.20m	3.30m		0,40m	2,60m		3,00m
Dégagement	5.50m	5 m	2.50m	5.50m	5 m	1,00m	24,5m²	6 m	4,00m

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à **40m²-35m²**.

Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.

ARTICLE UR15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. La protection de l'isolation devra être robuste et pérenne au rez-de-chaussée.

15.2. Pour toute construction, hors maison individuelle, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWh/m²/an.

15.3. Pour toute construction, hors celles comprenant un seul logement, il est demandé d'atteindre le label E+C-r.

La construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur.

~~Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur.~~

