

ZAC Gagarine Truillot

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du **PLU d'Ivry-sur-Seine**

Réunion d'Examen conjoint des Personnes Publiques Associées

Lundi 4 avril 2022



Ordre du jour

- Rappel de la procédure d'évolution du PLU
- Localisation du site concerné
- Occupation actuelle du site
- Objectifs du projet
- Programmation retenue
- Evolutions réglementaires induites

Rappel de la procédure d'évolution du PLU

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; et prochaine modification n°6.

Art. L300-1 et L300-6 du Code de l'urbanisme : encadrent la déclaration de projet d'une action, opération d'aménagement, programme de construction d'intérêt général et ainsi adaptations nécessaires des documents d'urbanisme en vigueur

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

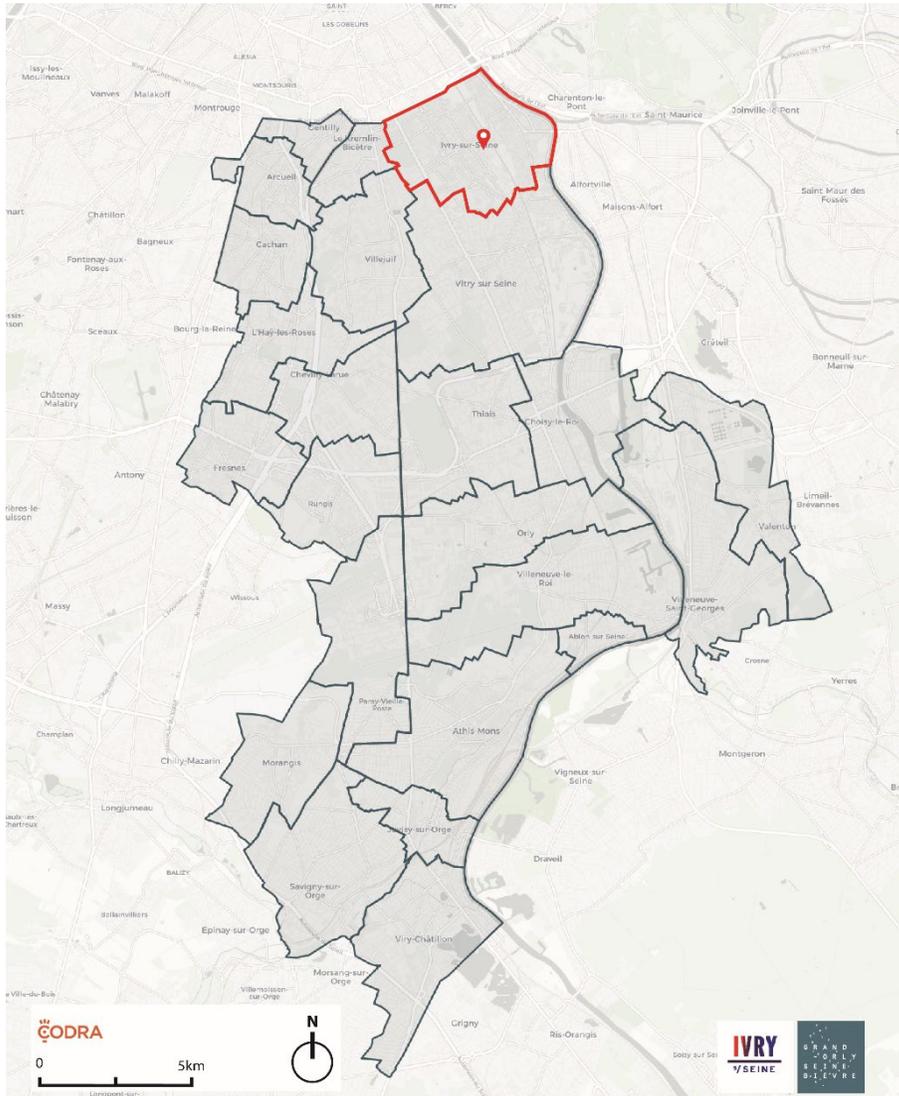
Procédure de mise en compatibilité du PLU :

- Elaboration du dossier : deux sous-dossiers (un premier présentant le projet et son intérêt général, un second présentant les modifications du PLU) – *juin 2021*
- Saisine et examen au cas par cas par la **MRAe** – décision de non soumission – *21/02/2022*
- Examen conjoint des **PPA** et commune(s) concernée(s) – *04/04/2022*
- Enquête publique – *du 2 au 31 mai 2022*
- Approbation – *fin d'année 2022*

Les actes pris au titre du projet Gagarine Truillot

- initiative de la ZAC Gagarine Truillot à Ivry-sur-Seine par délibération de l'EPA ORSA le 13 avril 2012,
- Délibération de création de la ZAC le 6 mars 2015,
- arrêté préfectoral créant la ZAC Gagarine Truillot le 29 mars 2016,
- dossier de réalisation ZAC novembre 2018
- Arrêté préfectoral approuvant le programme des équipements publics de la ZAC, 11 avril 2019

Localisation du site de projet



- Un secteur de **12 hectares**
- Situé à proximité de la mairie, du RER C, d'un panel d'équipements sportifs, culturels, de loisirs et d'enseignement, et de commerces et services
- Délimité par :
 - au nord, la rue Saint Just
 - à l'est, les voies ferrées
 - au sud, la rue Fouilloux
 - À l'ouest, les rues Raspail et Truillot

Occupation actuelle du site



Le site :

- historiquement bordé au nord par l'immeuble Gagarine, déconstruit en 2019,
- complété par un groupe de bâtiments, les immeubles Truillot,
- puis d'une série de 3 immeubles, copropriété Ivry-Raspail,
- au sud par la friche de l'APHP (pollution des sols issue de différentes occupations illégales),
- un ensemble de plusieurs équipements.

Les objectifs du projet

- Redonner une nouvelle image au quartier
- Développer les liaisons et continuités entre le quartier et son environnement
- Renouveler l'habitat en développant une offre diversifiée de logements
- Proposer une mixité fonctionnelle en développant l'offre de services et d'équipements publics sur le quartier
- Renforcer le fonctionnement résidentiel
- Reconquérir les espaces publics
- Traiter de manière qualitative les bâtiments
- Inscrire la ZAC dans une démarche de ville durable.

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



< L'allée Gagarine - Source : Archikubik

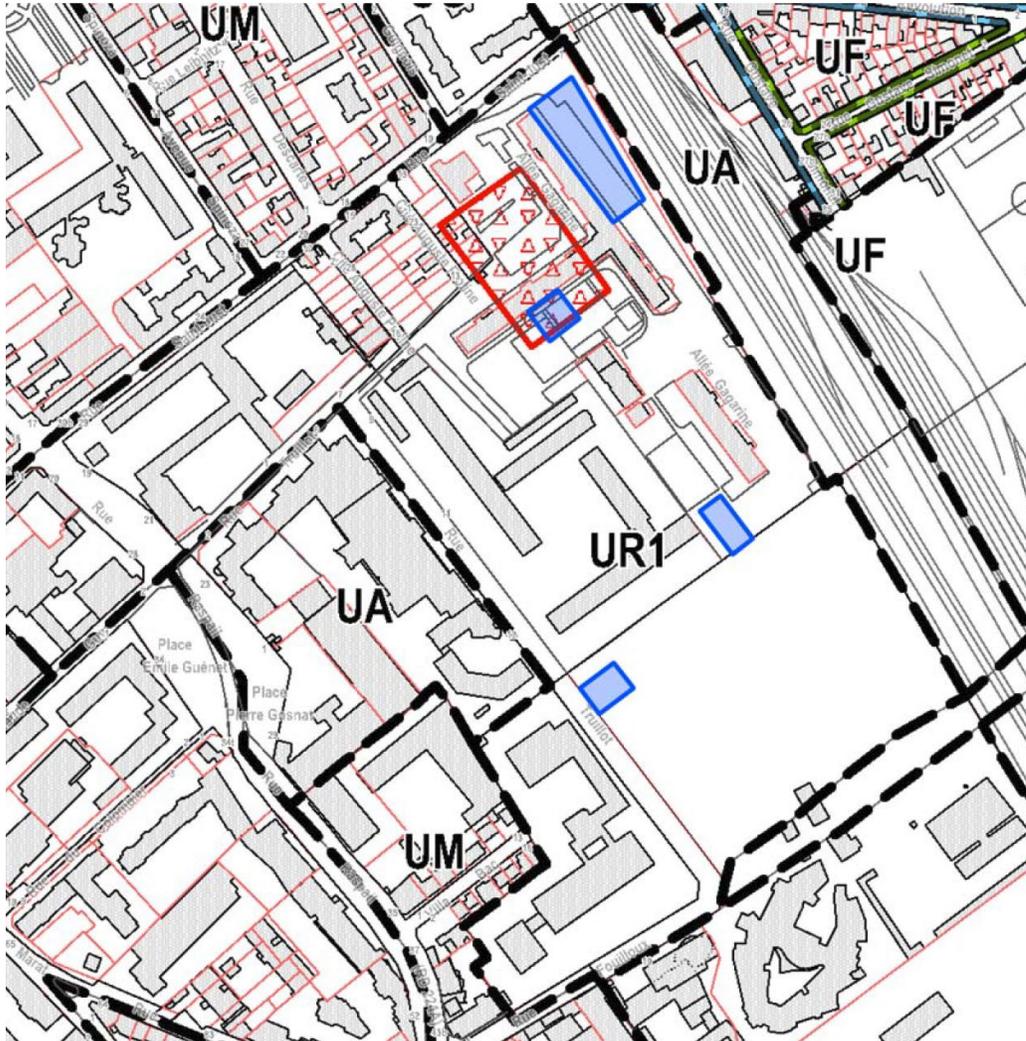


Place Pioline - Source : Archikubik >



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

Evolutions règlementaires nécessaires



Le plan des formes urbaines :

- Site localisé en secteur UR1 : la zone UR est composée de 2 secteurs UR1 et UR2

Objectifs :

- créer des percées visuelles vers et depuis le quartier;
- libérer de la pleine terre au sol afin de constituer des continuités paysagères entre espaces privés et espaces publics;
- ponctuation du site de constructions hautes pour établir une densité non ressentie.

Ajustements règlementaires :

- Surface de déplafonnement des hauteurs répartie sur l'ensemble du site et non plus localisée en cœur de projet
- Surfaces de déplafonnements équivalentes entre le PLU en vigueur et le PLU modifié

< Extrait du plan des formes urbaines mis en compatibilité



Zone de déplafonnement des hauteurs au PLU en vigueur



Zones projetées de déplafonnement des hauteurs

Evolution réglementaires nécessaires

Le règlement :

Objectifs :

1. Favoriser un urbanisme « pointilliste » : ne construire à l'alignement que ponctuellement
2. Désenclaver le site par une ouverture généreuse de l'espace public
3. Permettre le développement de l'agriculture urbaine : constitution de parcelles agricoles en cœur d'îlot, accueil de serres sur les toits, végétalisation de la toiture, répondre aux besoins spécifiques des véhicules liés à la production et livraison
4. Aménager des espaces privés communs en dialogue avec les espaces publics extérieurs.

Ajustements réglementaires :

Desserte du site (article 3)

Dérogation à la disposition d'obligation d'accès véhicule en marche en avant pour les besoins exclusifs des constructions destinées à l'exploitation agricole (3.)

Implantation des constructions (article 7)

Aucun retrait minimum par rapport aux limites séparatives n'est imposé (1., 2., 3.)

Hauteur des constructions (article 10)

Evolution de la règle de modulation du plafond des hauteurs :
- sur la base du terrain et non plus du bâtiment,
- sur 50% de l'unité foncière, et non plus 40% de l'emprise au sol autorisée (1., 2.)

Suppression du schéma explicitant la règle

Augmentation de la hauteur maximum, passant à 52 m contre 49 m dans le PLU en vigueur (1., 2.)

Dérogation aux règles de plafond des hauteurs pour les serres en toitures, dans une hauteur limite de 4 m (3.)

Dérogation à la définition des hauteurs, pour les édicules des sorties d'escaliers (4.)

Evolution réglementaires nécessaires

Le règlement

Objectifs :

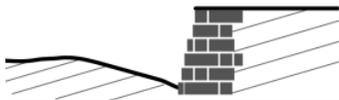
3. Permettre le développement de l'agriculture urbaine : constitution de parcelles agricoles en cœur d'îlot, accueil de serres sur les toits, végétalisation de la toiture, répondre aux besoins spécifiques des véhicules liés à la production et livraison
5. Permettre une résidentialisation innovante et transparente des îlots : clôtures sauts du loup
6. Optimiser le stationnement, et de limiter la création de souterrain au regard du niveau de la nappe au droit du site
7. Actualiser le règlement au regard des nouvelles réglementations Thermiques/Environnementales

Ajustements réglementaires :

Aspect extérieur des constructions (article 11)

Ajouter la mention spécifique de la végétation agricole pour l'occupation des toitures accessibles (3.)

Elargir les dispositifs de clôtures à ceux de types « sauts du loup » (« ha-ha »), et leur permettre de déroger à la règle imposant la création de passage pour la petite faune (5.)



Stationnement (article 12)

Encadrer le dimensionnement des dégagements des places automobiles au regard des normes NF P 91-120 -> ramené à 5 m contre 5,5 m dans le règlement en vigueur (6.)

Performances énergétiques (article 15)

Suppression de la mention « Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur » (7.)

Evolutions règlementaires nécessaires

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objectifs :

- Renforcer et clarifier le maillage viaire
- Renforcer le traitement paysager des espaces publics
- Favoriser un urbanisme « pointilliste » : ne construire à l'alignement que ponctuellement
- Relocaliser la centralité structurante du quartier : la place Pioline
- Permettre une programmation mixte en limite de voies ferrées.

Ajustements règlementaires :

- Préciser les orientations programmatiques et urbaines spécifiques au secteur Gagarine/Truillot
- Reprise du schéma de l'OAP et des cartographies de synthèse à l'échelle communale.

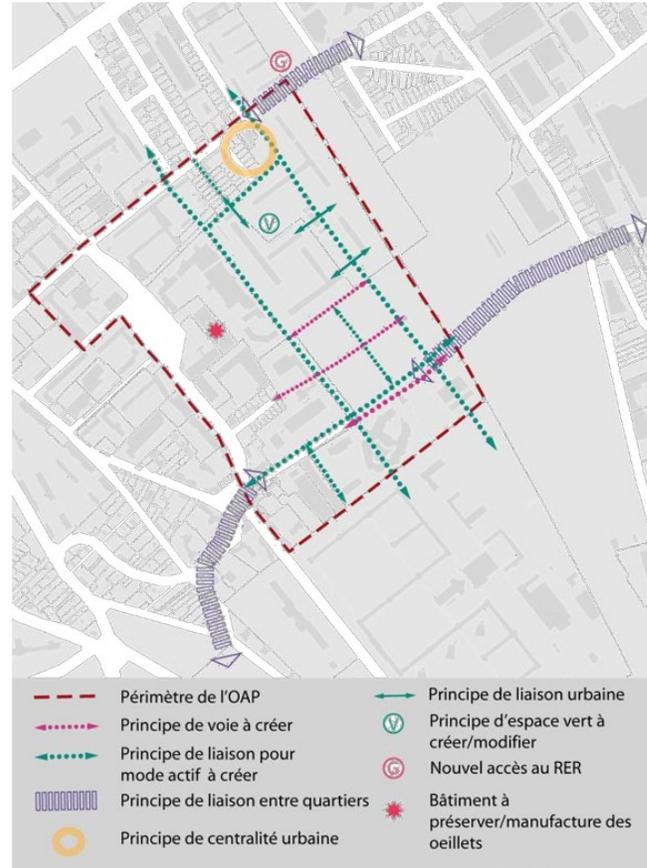
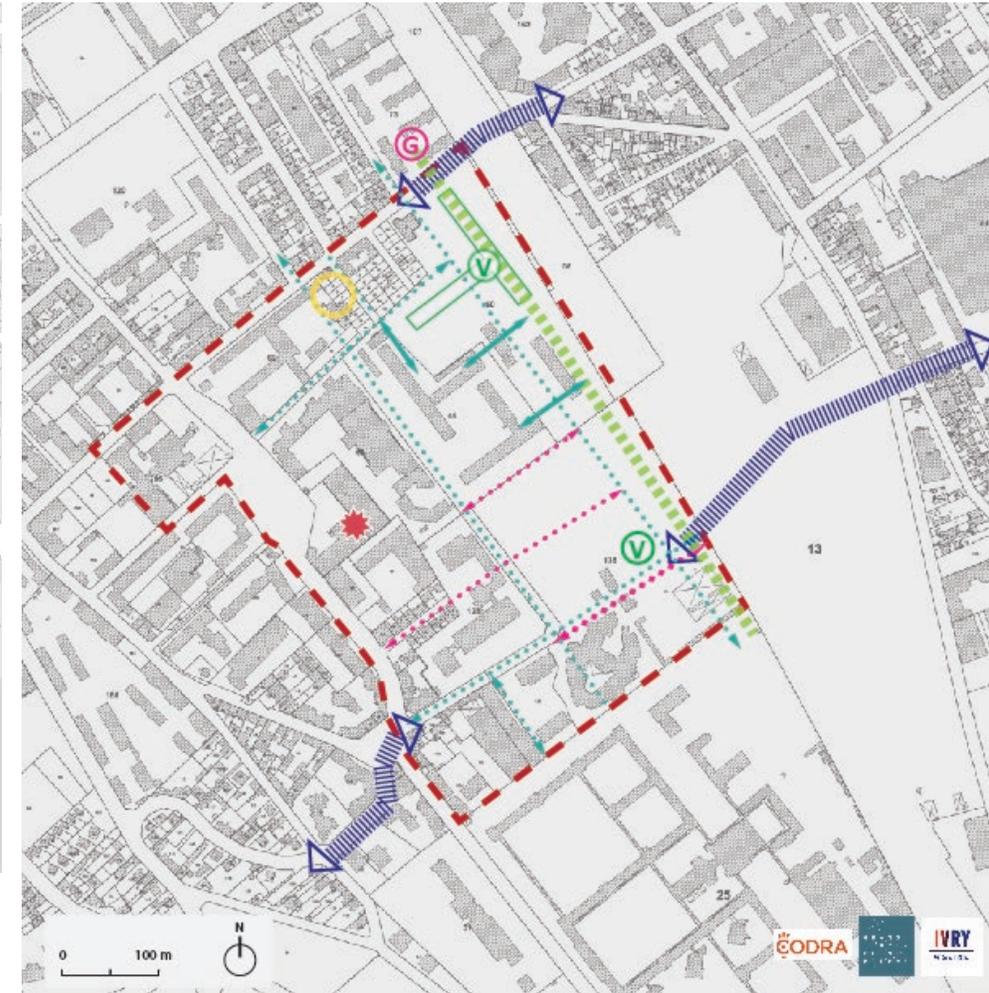


Schéma de l'OAP du PLU en vigueur [^]

Schéma de l'OAP du PLU modifié [>]



Evolutions règlementaires nécessaires

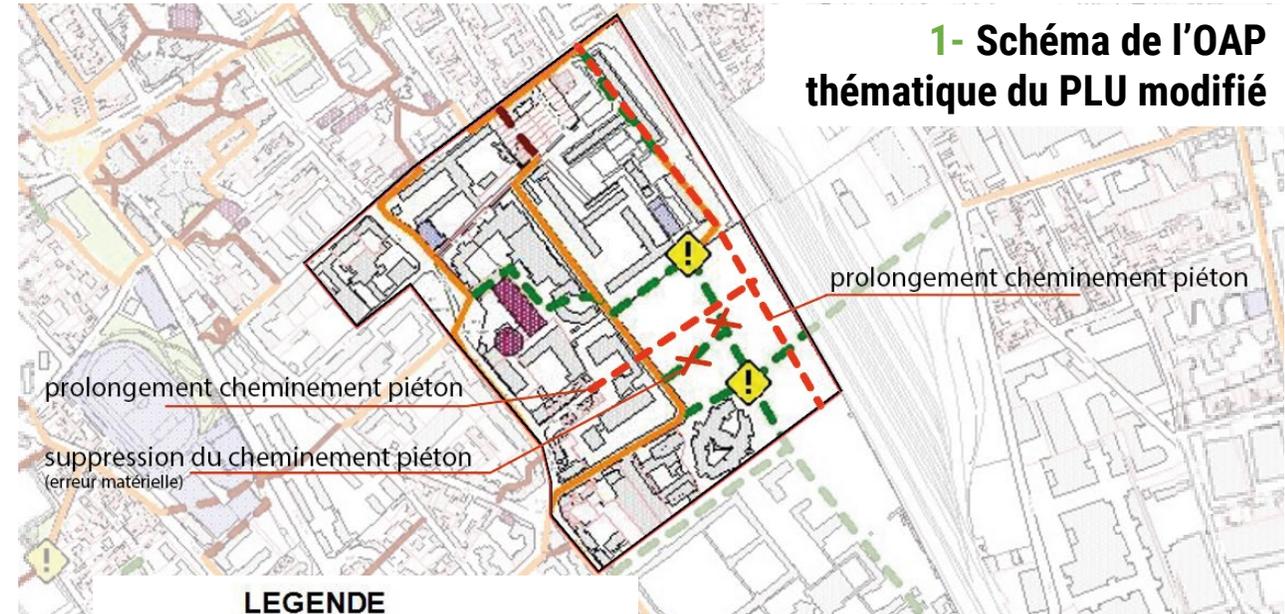
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objectifs :

- Renforcer et clarifier le maillage viaire
- Renforcer le traitement paysager des espaces publics
- Relocaliser la centralité structurante du quartier : la place Pioline

Ajustements règlementaires :

- Reprise du schéma de l'OAP et des cartographies de synthèse à l'échelle communale.



1- Schéma de l'OAP thématique du PLU modifié

LEGENDE

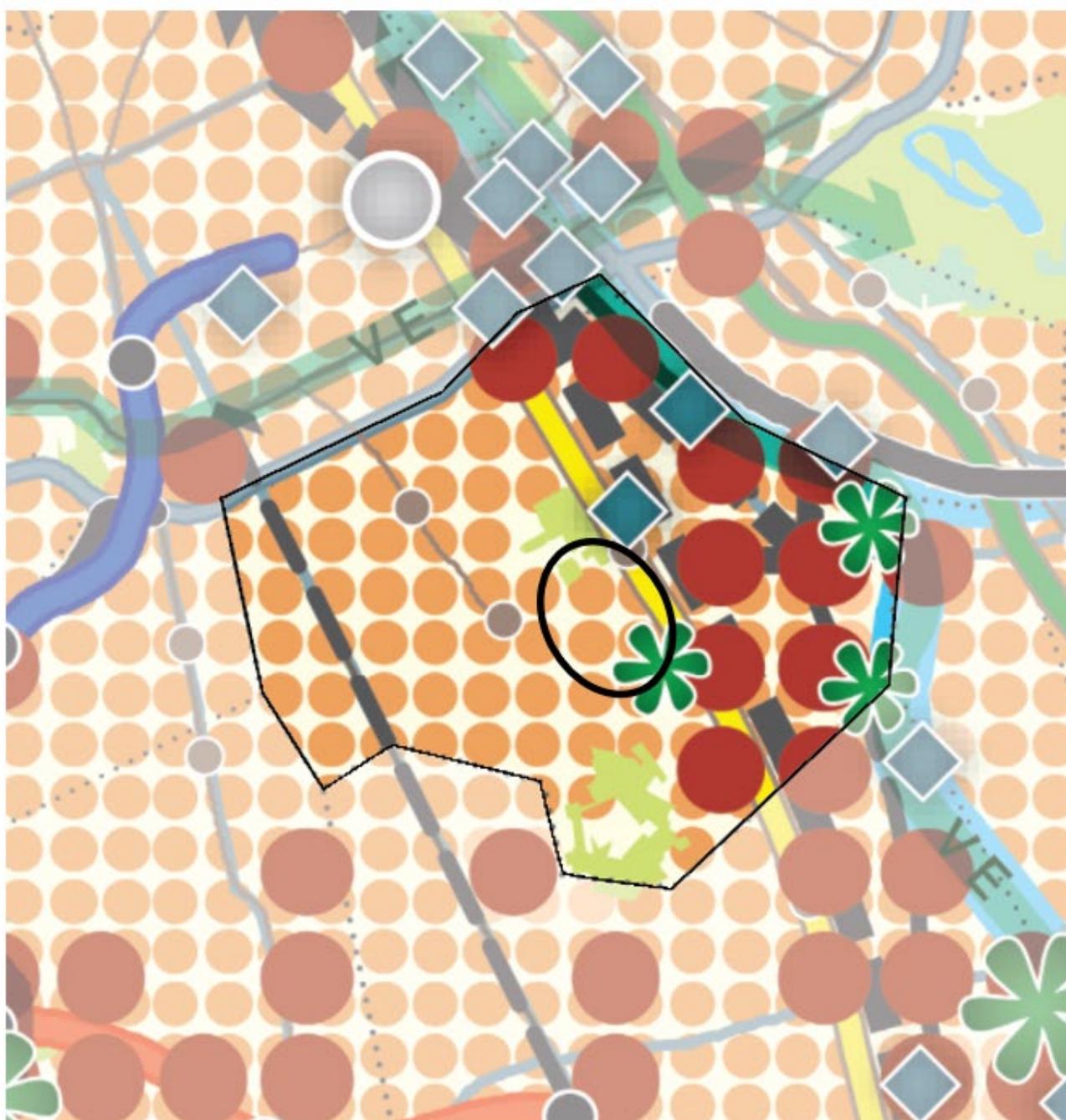
| | | | |
|--|---|--|------------------------|
| | CHEMINEMENT PIETON EXISTANT | | POINT DE BLOCAGE |
| | RACCORDEMENT SUR VOIRIE EXISTANTE | | EQUIPEMENT CULTUREL |
| | CHEMINEMENT PIETON SUR PARCELLE PUBLIQUE A CREER | | EQUIPEMENT SPORTIF |
| | CHEMINEMENT PIETON SUR PARCELLE PRIVEE A CREER OU A RENDRE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



2- Le schéma de mise en cohérence des OAP du PLU modifié

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|------------------------------------|
| | 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 | | | | |

Merci de votre attention

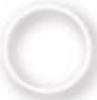


Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

 Pôle de centralité à conforter

 Les fronts urbains d'intérêt régional

 Les espaces agricoles

 Les espaces boisés et les espaces naturels

 Les espaces verts et les espaces de loisirs

 Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

 Le fleuve et les espaces en eau

L'armature logistique

-  Site multimodal d'enjeux nationaux
-  Site multimodal d'enjeux métropolitains
-  Site multimodal d'enjeux territoriaux