

# Projet de modification n°8 PLU d'Ivry-sur-Seine

Dossier de présentation

Concertation préalable

# Sommaire

- Rappel des compétences communale et intercommunale
- Rappel du contenu du Plan Local d'Urbanisme d'Ivry-sur-Seine
- Les procédures d'évolution du PLU
- La procédure de modification n°8 du PLU : calendrier et choix de la procédure
- Le projet de modifications n°8 du PLU : présentation des ajustements ***envisagés*** dans le cadre de la procédure

# Rappel des compétences partagées entre la Ville et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre



L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre intervient dans différents domaines, au service des habitants du territoire et des 24 villes, dans le cadre des compétences instituées par la loi ou transférées par les communes.

5 champs d'actions :

- Politique de la ville ;
- **Plan local d'urbanisme (PLU) ;**
- Plan climat-air-énergie ;
- Assainissement et eau ;
- Gestion des déchets ménagers et assimilés.

Et 2 compétences obligatoires :

- Equipements culturels et sportifs ;
- Action sociale (hors politique du logement).



Mais certaines **compétences ont été déléguées** aux communes dont le suivi des procédures d'ajustements des PLU dans l'attente de l'approbation du PLUi de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

# Rappel : contenu du Plan Local d'Urbanisme d'Ivry-sur-Seine



## RAPPORT DE PRESENTATION

- Diagnostic
- Etat initial de l'Environnement
- Explications des choix retenus pour établir pour le PLU

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PADD

Projet politique décliné en grandes orientations

## Orientations d'aménagement et de Programmation - OAP

- 6 secteurs stratégiques sont encadrés par une OAP
- 1 OAP thématique encadre les aménagements en faveur des cheminements piétonniers

## Règlement(s) graphique(s)

- Plan du Patrimoine bâti
- Plan de zonage et Trame Verte et Bleue
- Plan des formes urbaines
- Plan des périmètres spéciaux
- Plan des emplacements réservés

## Règlement écrit

## Annexes

- Servitudes d'utilités Publiques
- Réseaux d'eau et d'assainissement
- Droit de Prémption Urbain
- Autres annexes informatives



# Les procédures d'évolution du PLU

## Le PLU en vigueur d'Ivry-sur-Seine

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

Il a connu, depuis son approbation plusieurs ajustements afin de répondre à des évolutions de projets, corriger des erreurs matérielles, apporter des simplifications ou compléments à certaines dispositions, etc.

Le PLU d'Ivry-sur-Seine a fait l'objet de plusieurs mises à jour entre mars 2014 et juin 2022.

## Le choix de la procédure de modification

Un PLU peut évoluer après son approbation. Ces évolutions sont strictement encadrées par le code de l'urbanisme et la forme réglementaire son évolution peut être principalement de 3 ordres :

- Une révision, selon l'article L153-31 « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque [...] la commune décide » d'apporter des évolutions importantes au PLU : modifier le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), réduire des espaces protégés, ouvrir à l'urbanisation un site non urbanisé, etc.
- Mise en compatibilité du PLU, concerne un projet d'intérêt général dont la mise en œuvre est conditionnée par l'ajustement de dispositions du PLU, (articles L153-54 à 59),
- Une modification, selon les articles L153-36 et 37, et 41 « le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation [...] »,

# La procédure de modification n°8 du PLU

## La procédure

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

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

## Les étapes et le calendrier de modification n°8 du PLU :

- Prescription de la modification – *2 novembre 2021*
- Elaboration du projet de modification et échanges avec les services de la Ville et acteurs des projets
- Saisine et examen au cas par cas par la **MRAe** – décision de soumettre la procédure à évaluation environnementale – *27/10/2022*
- Concertation Préalable – *hiver 2023*
- Enquête publique – *été/automne 2023*
- Approbation – *fin d'année 2023*

# Le projet de modification n°8 du PLU

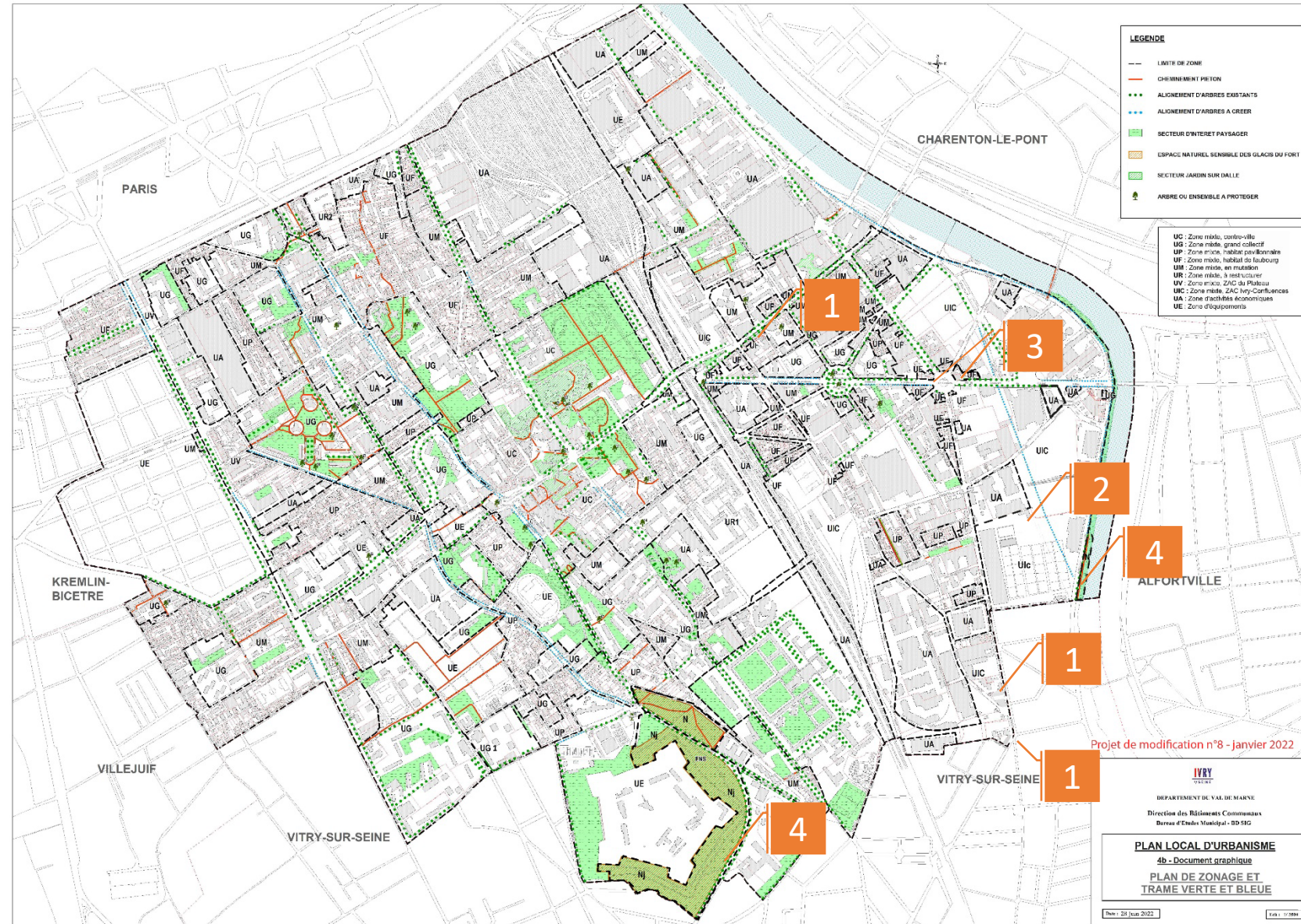
## Plan de zonage et trame verte et bleue

### Objectifs :

- Permettre la mutation de secteurs enclavés au sein de la zone UIC, et favoriser leur intégration urbaine dans le périmètre de la ZAC Ivry Confluences (1.);
- Permettre la mise en œuvre d'un projet mixte sur le site de l'ancienne usine des eaux (2.);
- Conforter l'urbanisme de faubourg (gabarits spécifiques, rez-de-chaussée actifs..) de la place Gambetta (3.);
- Protéger de toute urbanisation les sites classés en Espace Naturel Sensible (ENS) (4.).

### Projet d'ajustements réglementaires

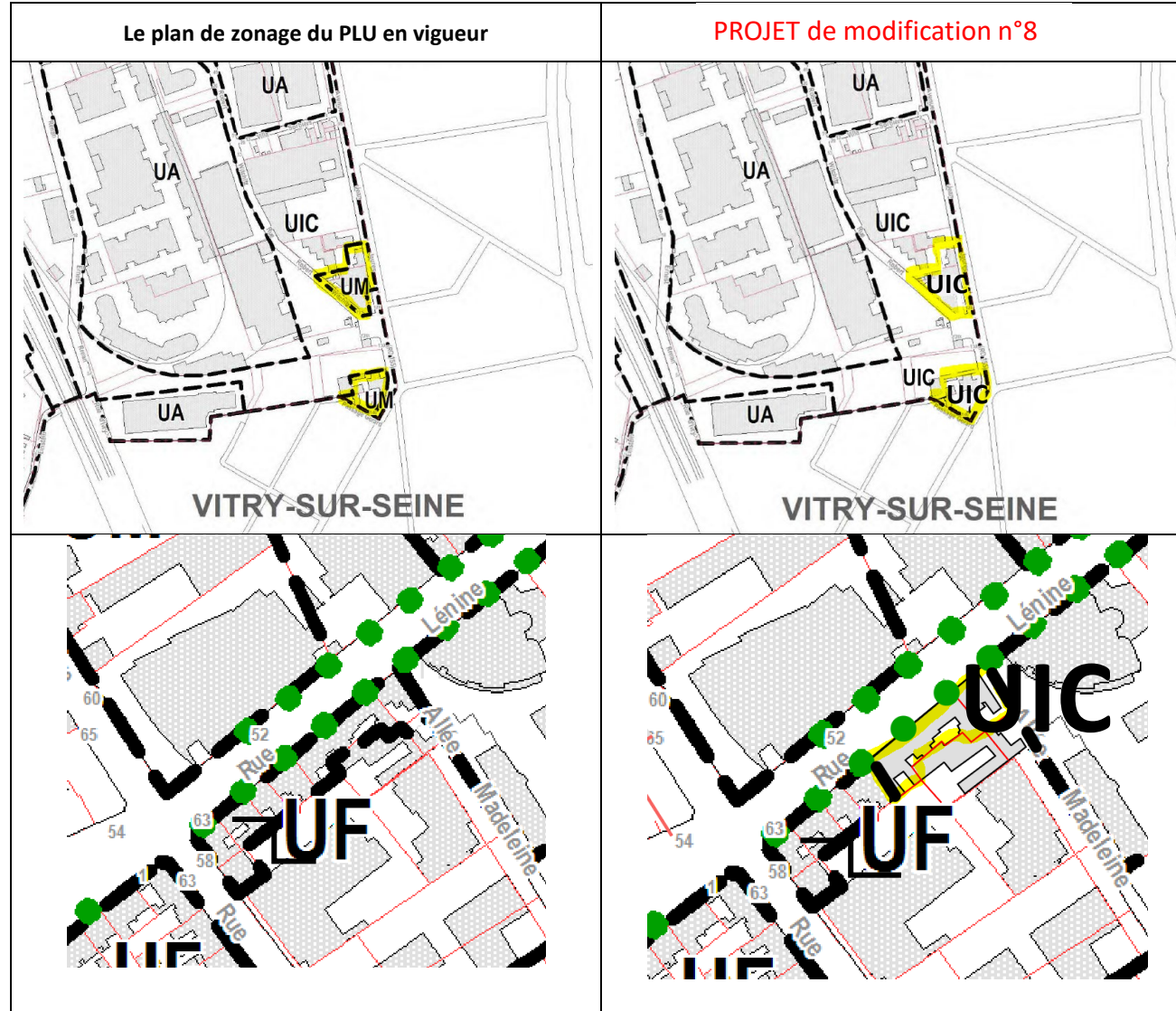
1. Intégration en zone UIC de secteurs dans le tissu urbain diffus classés en zone UM et UF au PLU en vigueur
2. Intégration en zone UIC de l'opération Manufacture sur Seine classée en zone UA au PLU en vigueur
3. Intégration en zone UF des parcelles autour de la place Léon Gambetta
4. Création d'une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





# Le projet de modification n°8 du PLU

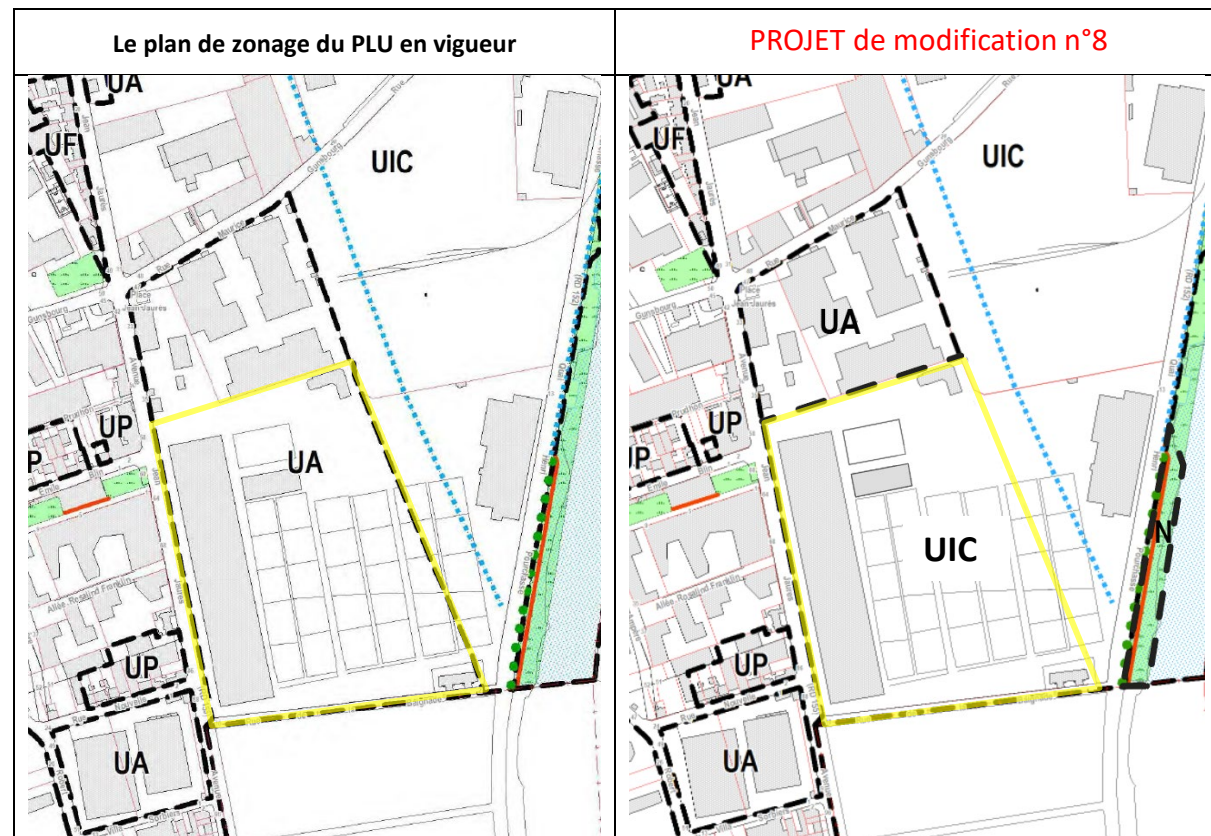
1. Intégration en zone UIC de secteurs dans le tissu urbain diffus classés en zone UM et UF au PLU en vigueur





# Le projet de modification n°8 du PLU

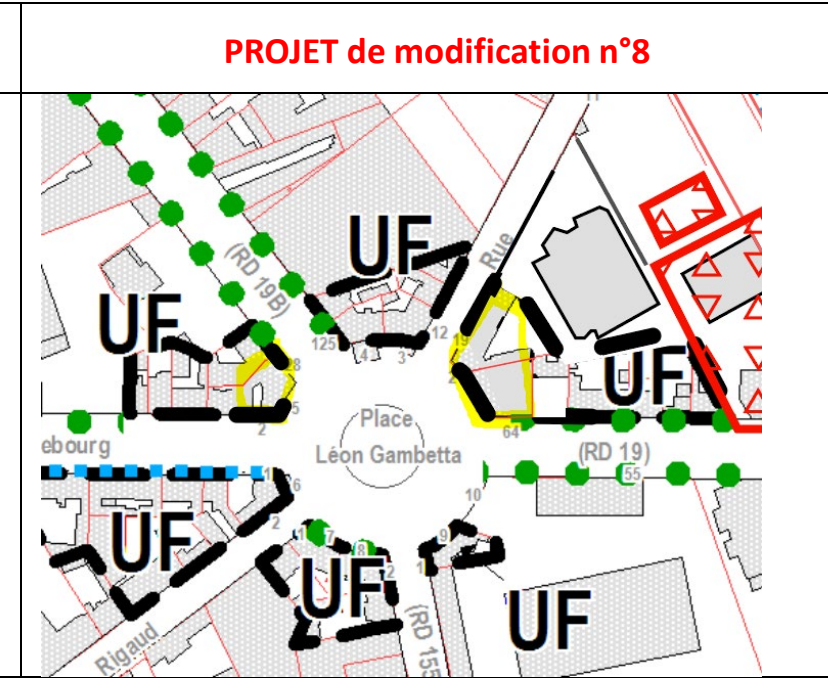
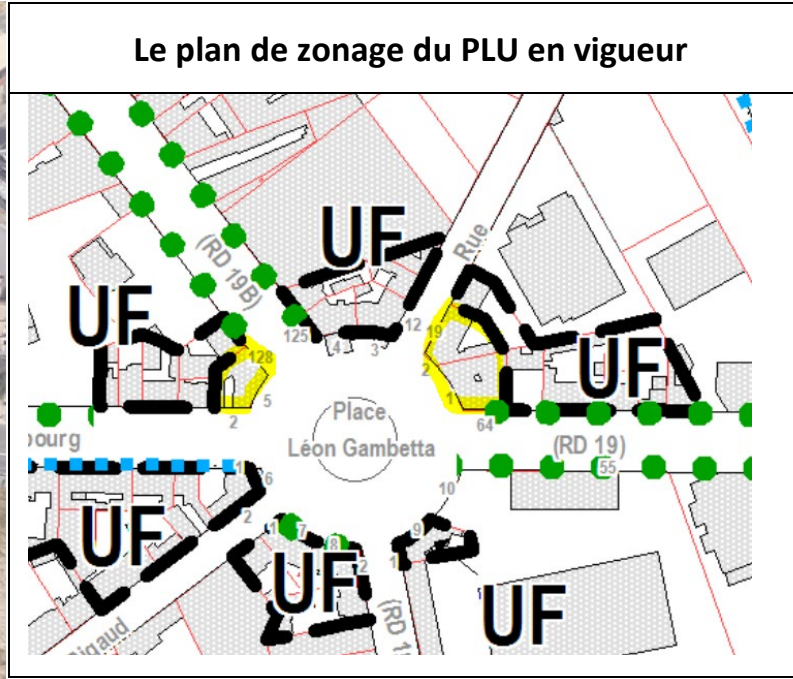
## 2. Intégration en zone UIC de l'opération Manufacture sur Seine classée en zone UA au PLU en vigueur





# Le projet de modification n°8 du PLU

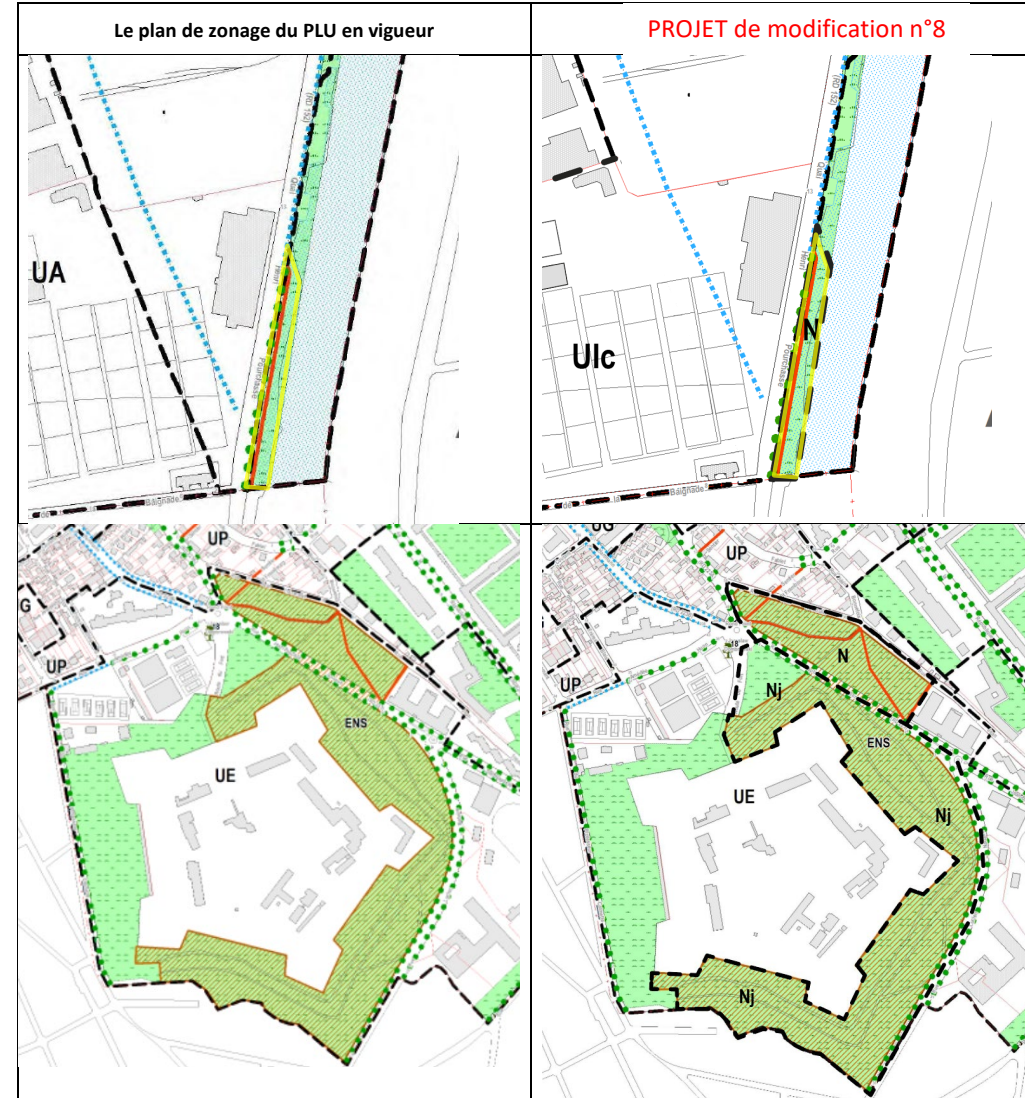
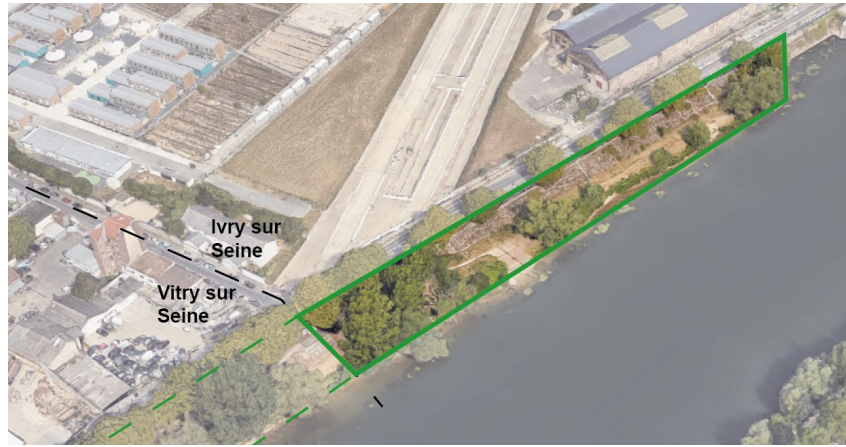
## 3. Intégration en zone UF des parcelles autour de la place Léon Gambetta





# Le projet de modification n°8 du PLU

## 4. Création d'une zone N (Naturelle) pour les Espaces Naturels Sensibles de la grève d'Ivry-Vitry et du Glacis du Fort d'Ivry





# Le projet de modification n°8 du PLU

## Plan des formes urbaines

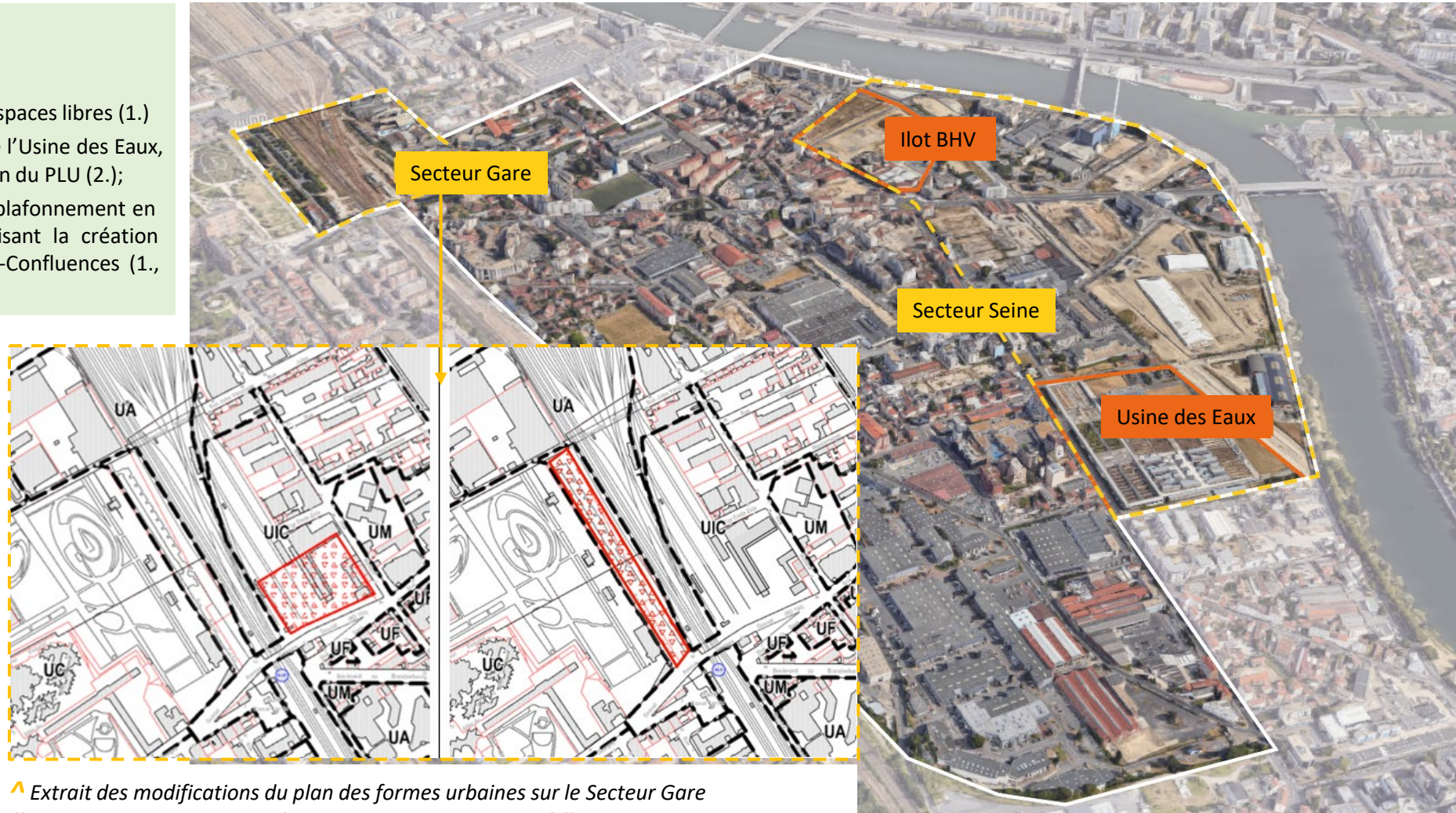
### Objectifs :

- Libérer les berges de Seine en faveur d'espaces libres (1.)
- Permettre la mutation de l'îlot BHV et de l'Usine des Eaux, dont l'activité a cessé depuis l'approbation du PLU (2.);
- Affiner la localisation de ces zones de déplaçonnement en identifiant des zones spécifiques autorisant la création d'émergences à l'échelle de la ZAC Ivry-Confluences (1., 2., 3.).

### Projet d'ajustements règlementaires

Modification des emprises de zones de déplaçonnement des hauteurs sur le secteur de la ZAC Ivry-Confluences :

1. Réajuster et optimiser les zones de déplaçonnement de hauteurs inscrites dans le Secteur Seine
2. Définir les gabarits de nouveaux secteurs de projets de la ZAC Ivry-Confluences
3. Réduction de la surface des zones de déplaçonnement de hauteurs autorisées sur la ZAC Ivry-Confluences



^ Extrait des modifications du plan des formes urbaines sur le Secteur Gare (à gauche : PLU en vigueur – à droite : projet de PLU modifié)



# Le projet de modification n°8 du PLU

## Plan des emplacements réservés

### Objectifs :

- Désenclaver l'îlot entre les rues Lefèvre et Henri Martin (1.)
- Désenclaver l'îlot bordé par les rues Huon/ Coutant et Monmousseau (2.)

### Projet d'ajustements règlementaires

1. Identifier des emprises dédiées à accueillir une voie nouvelle à sens unique entre la rue de la Paix et la rue Vérolot
2. Identifier des emprises dédiées à accueillir une voie piétonne partant de la rue Maurice Coutant pour rejoindre la rue Amédée Huon

## Plan des périmètres spéciaux






### Objectif :

Assouplir les règles de mixité fonctionnelle, pour permettre une programmation en logements plus importante afin de répondre à une forte demande en logements (1., 2.).

### Projet d'ajustements règlementaires :

Identification de secteurs UG1 afin de déroger à l'article 1 de la zone UG :

1. Ilot bordé par les rues Coutant, Huon et Monmousseau;
2. Ilot bordé par les rues Cornavin et Le Galleu, et le Cimetière Ancien d'Ivry.

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



^ Extrait des modifications du plan des périmètres spéciaux sur le Secteur Coutant, Huon et Monmousseau (à gauche : PLU en vigueur – à droite : projet de PLU modifié)

# Le projet de modification n°8 du PLU

## Le règlement :

### Objectifs :

- Faciliter l'application de règles et encadrer strictement l'application du règlement (1., 2.);
- Retranscrire dans le PLU le lassement de périmètres des quartiers Centre-Ville et Ivry Port comme Zone de Développement Prioritaire pour le raccordement au réseau de chaleur (2.);
- Prendre en compte des remarques de l'ABF sur les appellations à corriger et la liste à actualiser du patrimoine ivryen remarquable (3.);
- Permettre à la ZAC Ivry-Confluences de mieux s'intégrer dans son environnement et de s'inscrire dans un urbanisme et une architecture écologiques (4.) ;
- Permettre aux constructions implantées sur des parcelles peu larges en zone UF et UP d'évoluer (5.);
- Protéger de toute urbanisation les sites classés en Espaces Naturels Sensibles : Glacis du Fort d'Ivry et la grève alluviale d'Ivry-Vitry (6.).

### Projet d'ajustements règlementaires :

1. Modification et clarification des définitions du lexique
2. Ajustements des articles 1, 4, 10, 12 des zones UC, UF, UG, UM, UP, UR
3. Modification des dispositions du *TITRE 4 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE BATI ET URBAIN*
4. Modification de la zone UIC aux articles 6 et 11
5. Modification des zones UF et UP aux articles 7 et 10
6. Création d'une zone N et déclinaison des règles encadrant les constructions des secteurs classés en zone N



# Le projet de modification n°8 du PLU

## L'OAP du secteur Ivry-Confluences

### Objectifs :

- Préciser les modalités de réappropriation de la Seine et la dénomination de l'axe structurant du projet, l'avenue de l'Industrie;
- Approfondissement de la localisation et dimensionnement de la trame verte;
- Précision du maillage viaire, notamment pour les modes actifs;
- Diminution des aires de déplafonnement de hauteurs.

### Projets d'ajustements règlementaires :

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

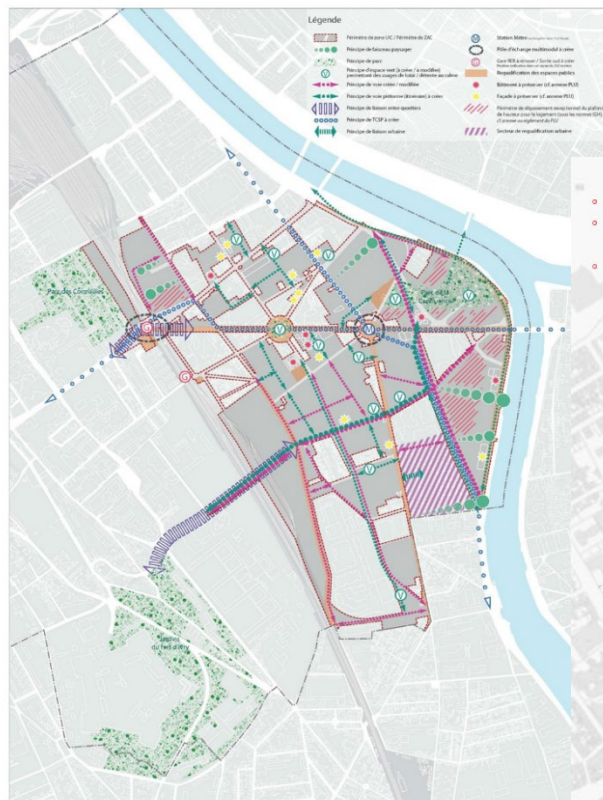


Schéma de l'OAP du PLU en vigueur <sup>▲</sup>

Schéma de l'OAP du PLU modifié <sup>➤</sup>

