



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 22 mai 2018

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2018-05-22_977

Ivry-sur-Seine – PLU – Prescription de la
modification simplifiée n°4 et modalités de mise à
disposition du public du dossier

L'an deux mille dix-huit, le 22 mai 2018 à 19h10 les membres du Conseil de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 16 mai 2018.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	X		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	X		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie			P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie		Nathalie Dinner	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	X		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	X		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	X		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre		Françoise Baud	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah		Jean-Luc Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien		Eric Mehlhorn	P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	X		P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	X		P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel			P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	X		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	X		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	X		P
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre		Patrice Diguët	P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	X		P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine		Annie Grivot	P
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond		Nathalie Lallier	P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	X		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	X		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	X (1)		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick		Patricia Tordjman	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie		André Deluchat	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	X		P
l'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	X		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	X		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	X		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine		Didier Guillaume	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	X		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	X		P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	X		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	X		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	X		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	X (1)		P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	X		P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie		Daniel Guetto	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	X		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	X		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	X		P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	X		P

Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	X		P
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	X		P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	X		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina		Didier Gonzales	P
Fresnes	M.	HELBLING	Denis		Richard Domsps	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure		Françoise Sourd	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali			P
Orly	Mme	JANODET	Christine	X		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent		Clément Decrouy	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	X		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	X		P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	X		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	X		P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves		Hélène De Comarmond	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne		Romain Marchand	P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	X		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne		Daniel Breuiller	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain			P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle		Michel Leprêtre	P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain			P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie			P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric			P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle		Christine Rodier	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie		Jacques Foulon	P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda			P
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc			P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	X		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	X		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	X		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	X		P
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	X		P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith			P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	X		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie		Franck Perrillat-Bottonet	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin		Michel Perrimond	P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	X		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	X		P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	X		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent		Eric Grillon	P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	X		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	X		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad			P
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah		Jean-Marc Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine		Nathalie Besniet	P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	X		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile		Jean-Claude Kennedy	P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe			P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie		Jérôme Berenger	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena		Philippe Bouyssou	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	X		P

(1) Arrivé 973

Secrétaire de Séance : Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Pouvoirs	Votants
968 à 972 (1)	52	12	29	81
973 à 997	54	10	29	83

Exposé des motifs

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville d'Ivry-sur-Seine a fait l'objet d'une procédure de révision approuvée par le Conseil municipal en date du 19 décembre 2013 puis d'une procédure de modification soumise à enquête publique approuvée par le Conseil municipal en date du 9 avril 2015 et de trois modifications simplifiées approuvées par le Conseil de territoire en date des 12 avril 2016, 27 juin 2017 et 19 décembre 2017.

Aujourd'hui, une nouvelle modification selon une procédure dite simplifiée est proposée afin notamment de :

- préserver la mixité fonctionnelle ;
- compléter l'inventaire des éléments du patrimoine bâti remarquable ;
- préciser l'application des règles d'urbanisme et les adapter compte tenu de l'état d'avancement des études urbaines ;
- corriger quelques erreurs matérielles.

Pour mémoire, le Plan local d'urbanisme fait l'objet d'une évolution par le biais de trois procédures distinctes, et ce, en fonction du degré de remaniement du document. Il s'agit de la révision, de la modification avec enquête publique et de la modification simplifiée avec mise à disposition d'un registre d'observations.

Ainsi, le PLU fait l'objet d'une révision (articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme) pour changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. En outre, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme indique que sous réserve des cas où une révision s'impose, le PLU fait l'objet d'une modification soumise à enquête publique, lorsque la commune envisage :

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

Aussi, le choix de la modification, selon une procédure simplifiée, a été retenue au regard des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme car l'évolution du PLU envisagée ne relève ni de la procédure de révision ni de celle de la modification avec enquête publique.

Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le Conseil territorial et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant le Conseil territorial, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Les modifications proposées :

1) Règlement / Prescriptions écrites

Titre 2 : Dispositions communes à toutes les zones

Article 1 : Destination des constructions

Afin d'éviter les interprétations de l'application de la règle qui assimile les ateliers utilisés par des artistes à la destination habitat, il est proposé de préciser son écriture.

Article 2 : Définitions et précisions sur l'application des règles

Il est proposé d'introduire deux définitions, celles de reconstruction à l'identique et d'adaptation mineure afin de rappeler les règles existantes prévues par le code de l'urbanisme.

De plus, trois définitions sont précisées : celle d'amélioration des constructions existantes afin d'exclure de son champs d'application les subdivisions en plusieurs logements qui ne sont pas considérées comme une amélioration des constructions existantes au sens du PLU, celle de saillie pour introduire, en exemple, le balcon qui est une saillie et enfin celle de balcon afin d'être en cohérence avec l'article 6.3 de la zone UIC (les arêtes des balcons sont assimilées à des baies lorsqu'ils présentent une avancée supérieure à 1,20m en zone UIC par rapport au plan de la façade).

Titre 3 : Dispositions propres aux zones urbaines

Article 1 : de l'ensemble des zones exceptés UA, UE, UIC : Occupations du sol interdites

Afin de préserver le commerce de proximité existant, la réglementation interdit la transformation de locaux à usage de commerce en logements pour les parcelles identifiées par un linéaire commercial au plan des périmètres spéciaux.

Il est proposé, de renforcer cette protection en interdisant toute transformation de locaux commerciaux, et ce, quelle que soit la destination.

Article 1 : de l'ensemble des zones exceptés UA, UE, UR, UIC,UV : Occupations du sol interdites

Il existe aujourd'hui une règle particulière en zone UM qui oblige à réaliser pour toute construction et/ou transformation sur les unités foncières de plus de 500 m² de terrain au moins 50% en activités au sens large (artisanat, bureau, services, commerce, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier) dans le but de conserver des poches d'activités sur la ville et donc de préserver une mixité fonctionnelle.

Il est proposé de renforcer cette règle en visant les unités foncières de 400 m² au lieu de 500 m² et de la généraliser en l'appliquant aux autres zones du PLU à l'exception des zones UA, UE, UR, UIC, UV pour lesquelles la ville maîtrise le développement de l'activité.

Article 7 : de la zone UIC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est proposé de modifier la rédaction concernant le cas particulier des servitudes de cour commune en supprimant le terme « réciproquement » dans la mesure où l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme n'y fait pas référence.

En effet, ce dernier stipule que « lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir [non aedificandi] ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant [non altius tollendi], ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret. Les mêmes servitudes peuvent être instituées en l'absence de document d'urbanisme ou de mention explicite dans le document d'urbanisme applicable ».

Article 6 : de la zone UM : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Afin de mettre en valeur l'Eglise située sur la RD 5 (144/146 boulevard de Stalingrad), il est proposé d'établir un retrait des constructions de 5 m sur son abord immédiat.

De plus, il est proposé une nouvelle forme de rédaction de l'article 6 pour une meilleure lisibilité.

Article 10 : de la zone UM : Hauteur maximale des constructions

Il est proposé la création d'une zone de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs sur le secteur de l'étude urbaine Ivry Port Nord (Urban Ivry) délimitée par le quai Marcel Boyer et les rues Bruneseau/François Mitterrand et de Bretagne. En effet, cette étude, validée par le Conseil municipal en date du 22 septembre 2016, propose une volumétrie permettant d'assurer une meilleure transition entre les formes urbaines du secteur Bruneseau (Paris) présentant des bâtiments de grande hauteur et le territoire d'Ivry, comprenant déjà certains éléments élevés, comme les cheminées du Syctom ou les immeubles @ home de 17 étages (angle des rues Jean-Jacques Rousseau et Jules Vanzuppe).

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

Il est proposé d'introduire une règle afin de mieux maîtriser le stationnement sur la voie publique notamment en cas de subdivisions en plusieurs logements où de changement de destination vers de l'habitat en appliquant la norme de stationnement pour les constructions neuves.

Norme de stationnement vélos

Il est proposé de modifier l'article 12 afin de mieux respecter les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). En effet, la Direction régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA) a formulé, par courrier en date du 13 novembre 2017, certaines remarques relatives aux normes de stationnement vélo notamment une absence de norme plancher pour les constructions nouvelles accueillants des activités, industries, équipements publics et scolaires.

Pour la destination habitat, il est exigé un espace d'1,5 m² minimum par logement pour toute création de plus de 400 m² de surface de plancher (SDP). Or, ce seuil de 400 m² n'est pas compatible avec le PDUIF.

De plus, il est imposé une taille minimale pour le local vélo de 10 m² laquelle est va au-delà des prescriptions du PDUIF. Aussi, il est proposé une taille minimale de 3 m² afin de respecter le PDUIF.

Pour le commerce et l'artisanat, la norme de stationnement vélo n'est pas réglementée si la surface de plancher (SDP) est inférieure à 500 m². Au-delà, il est exigé un local d'1 m² par tranche de 500 m² de SDP et un abri de 2 m² pour 100 m² de SDP pour les clients.

Il est proposé de réglementer la norme de stationnement vélo, et ce, quelle que soit la surface de plancher comme suit : un espace d'1,5 m² par tranche de 300 m² de SDP (avec une superficie minimale de 3 m²) et un abri de 2 m² pour 100 m² de SDP pour les clients.

Pour la destination bureaux, deux normes sont applicables :

- Une norme générale peu compatible avec le PDUIF qui est d'1,5 m² pour 70 m² de surface de plancher (SDP)
- Une norme spécifique qui est d'1 m² pour 70 m² de SDP en fonction d'un périmètre de 100 m ou 150 m autour d'une station de vélos en libre-service

Aussi, afin de simplifier l'application des normes de stationnement vélos et se conformer aux prescriptions du PDUIF, il est proposé de ne conserver qu'une seule norme (1,5 m² pour 100 m² de SDP), d'autant que les stations de vélos en libre-service sont susceptibles d'être modifiées.

Il convient donc de supprimer la référence aux périmètres autour d'une station de vélos en libre-service.

Pour la destination industrie et entrepôt, la norme de stationnement vélo est exigée en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet. Il est proposé un espace d'1,5 m² par tranche de 300 m² de SDP (avec une superficie minimale de 3 m²) et un abri de 2 m² pour 100 m² de SDP pour les clients.

Pour la destination services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de norme. Le nombre de place est déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet. Il est proposé de réglementer la norme de stationnement vélo pour les équipements publics et les établissements scolaires comme suit :

Équipements publics : 1 espace d'1,5 m² par tranche de 300 m² de SDP avec une superficie minimale de 3 m² et 1 abri de 2 m² pour 100 m² SDP pour les clients.

Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place de stationnement vélo pour 12 élèves

Norme de stationnement automobile uniquement en zone UIC

Pour la destination habitat (hors logement social), il est proposé pour la norme de stationnement automobile d'appliquer la règle d'une place de stationnement automobile par tranche de 90 m² de surface de plancher (SDP) au lieu d'une place par tranche de 100 m² de surface de plancher

(SDP) en zone UIC afin de remédier au fait que la zone est mal desservie par les transports en commun.

Article 13 : de la zone UIC : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il est proposé de réduire le coefficient de surface végétalisée pondérée pour la destination des services publics ou d'intérêt collectif, qui comprend les groupes scolaires, de 30% à 15 %. En effet, cet objectif de 30% pose des difficultés d'applications compte-tenu des contraintes particulières des équipements scolaires. Pour cette raison, les autres zones du PLU ne prévoient d'ailleurs pas de coefficients d'espaces verts pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Enfin, il est à noter que le coefficient de surface végétalisée pondérée réglementé par le PLU constitue un minimum. Les objectifs de végétalisation des projets sont maîtrisés par les fiches de lots de la Zac Ivry-Confluences qui continueront d'exiger une surface végétalisée pondérée à 30% pour les autres constructions entrant dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif.

Titre 4 : Dispositions applicables au patrimoine bâti et urbain

Article 2 : Inventaire des éléments du patrimoine bâti remarquable

Il est proposé d'apporter deux types de modifications aux éléments du patrimoine bâti remarquable à savoir :

- correction d'erreurs matérielles

Il est proposé de corriger une erreur matérielle pour les façades à préserver des bâtiments suivants :

- 6 avenue Pierre Sépard/78 rue Marceau
- 14 rue Jean-Jacques Rousseau/27 rue Jules Vanzuppe
- 14 bis rue Jean-Jacques Rousseau
- 16 rue Jean-Jacques Rousseau
- 18 rue Jean-Jacques Rousseau

En effet, ces bâtiments figurent bien au plan du patrimoine bâti en tant que façade à préserver mais n'ont pas été intégrés à la liste des adresses à préserver ni au livret du patrimoine bâti.

- ajout de protection

Il est proposé de protéger les façades des bâtiments sis 19 rue Galilée et 16 rue de la Révolution, ainsi que le bâtiment sur rue comportant une horloge sis 82 rue Victor Hugo du fait de leur caractère remarquable.

2) Règlement / Documents graphiques

Plan de zonage /trame verte et bleue

Il existe sur le plan de zonage/trame verte et bleue un cheminement piéton, repéré par un trait de couleur rouge, reliant les rues Antoine Thomas et René Villars. Il est proposé de décaler sa représentation graphique qui ne correspond pas tout à fait à son implantation réelle. Il convient donc de le positionner correctement au plan et également de le faire apparaître avec sa dénomination (Escalier Nathalie Lemel).

Plan du patrimoine bâti

Il est proposé de protéger les façades des bâtiments sis 19 rue Galilée et 16 rue de la Révolution, ainsi que le bâtiment sur rue comportant une horloge sis 82 rue Victor Hugo du fait de leur caractère remarquable.

Plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux

Pour la destination bureaux, deux normes de stationnement vélos sont applicables :

- Une norme générale peu compatible avec le PDUIF qui est d'1,5 m² pour 70 m² de surface de plancher (SDP)
- Une norme spécifique qui est d'1 m² pour 70 m² de SDP en fonction d'un périmètre de 100 m ou 150 m autour d'une station de vélos en libre-service

Aussi, afin de simplifier l'application des normes de stationnement vélos et se conformer aux prescriptions du PDUIF, il est proposé de ne conserver qu'une seule norme (1,5 m² pour 100 m² de SDP), d'autant que les stations de vélos en libre-service sont susceptibles d'être modifiées.

Il convient donc de supprimer sur le plan les périmètres autour d'une station de vélos en libre-service.

Plan des formes urbaines

Il est proposé la création d'une zone de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs sur le secteur de l'étude urbaine Ivry Port Nord (Urban Ivry) délimitée par le quai Marcel Boyer et les rues Bruneseau/François Mitterrand et de Bretagne. En effet, cette étude, validée par le Conseil municipal en date du 22 septembre 2016, propose une volumétrie permettant d'assurer une meilleure transition entre les formes urbaines du secteur Bruneseau (Paris) présentant des bâtiments de grande hauteur et le territoire d'Ivry, comprenant déjà certains éléments élevés, comme les cheminées du Syctom ou les immeubles @ home de 17 étages (angle des rues Jean-Jacques Rousseau et Jules Vanzuppe).

Planches 1 de la zone UV

En 2006, lors de la création de la ZAC du Plateau, les niveaux de terrain de la ZAC ne pouvaient pas être connus puisque des bâtiments étaient existants. Or, dans le plan de masse de la ZAC (planche 1 de la zone UV), les hauteurs sont repérées en cotes altimétriques NGF. Aussi, lors de la mise en œuvre des nouvelles constructions, il a été constaté des écarts de cotes par rapport au terrain naturel. Il est donc proposé de remplacer les dernières cotes altimétriques NGF en mètres afin de prendre en compte le niveau naturel du terrain pour le calcul de la hauteur des bâtiments (inscrire 25,40 m au niveau de la toiture, 5 m à l'arrière de la parcelle et 1 m sur l'angle au niveau de la rue Barbès).

3) Règlement / Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et urbain

Il est proposé d'intégrer au livret du patrimoine bâti un descriptif et des photos pour les façades à préserver des bâtiments suivants :

- 6 avenue Pierre Sémard/78 rue Marceau
- 14 rue Jean-Jacques Rousseau/27 rue Jules Vanzuppe
- 14 bis rue Jean-Jacques Rousseau
- 16 rue Jean-Jacques Rousseau
- 18 rue Jean-Jacques Rousseau

Il est également proposé de supprimer la photo du médaillon en mosaïque identifié à rez-de-chaussée du bâtiment à préserver sis 88 boulevard Paul Vaillant-Couturier/1 rue Pierre Galais. En effet, la dépose de la mosaïque par le propriétaire a fait perdre le caractère remarquable de la façade de la boulangerie. Toutefois, le bâtiment reste classé comme bâtiment remarquable à préserver.

Il est proposé de protéger les façades des bâtiments sis 19 rue Galilée et 16 rue de la Révolution, ainsi que le bâtiment sur rue comportant une horloge sis 82 rue Victor Hugo du fait de leur caractère remarquable.

4) Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP secteur Pierre Sémard

Le secteur Pierre Sémard, situé aux franges des voies ferrées et du boulevard périphérique est soumis à la pression foncière et immobilière observée dans le cœur de l'agglomération

parisienne. Aussi, ce tissu urbain est voué à évoluer, c'est pourquoi, la ville, soucieuse de maîtriser l'évolution du quartier et définir un cadre cohérent avec les objectifs municipaux a conduit une étude urbaine sur ce secteur.

Le bureau d'études Attica a été désigné pour sa réalisation, qui s'est achevée à l'été 2017.

La Commission Développement de la Ville du 11 janvier 2018 a validé les principes de propositions de modification du PLU.

Il est donc proposé de modifier l'OAP du secteur Pierre Sémard afin de cadrer son évolution et tenter de faire baisser la pression foncière en identifiant un emplacement de centralité urbaine (place) ainsi qu'un espace vert. De plus, l'ajout des principes d'une programmation mixte, avec la dimension des espaces publics et le maillage viaire permettra d'indiquer le cadre de l'évolution urbaine future, pouvant muter sans opération d'aménagement.

OAP thématique : les cheminements piétonniers d'Ivry-sur-Seine

Il est proposé de mettre à jour la carte des cheminements piétons. En effet, cette carte fait apparaître l'Escalier Nathalie Lemel comme cheminement piéton sur parcelle publique à créer. Or, ce cheminement piéton a été réalisé. C'est pourquoi, il convient de le faire figurer au plan comme cheminement piéton existant.

5) Annexes

Annexes Sanitaires

Il est proposé de mettre à jour la notice technique relative à l'assainissement et celle relative à la collecte et au traitement des déchets ménagers et assimilés.

L'intégralité des modifications est détaillée dans la notice jointe en annexe du présent rapport.

Le Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine a émis un avis favorable à cette procédure de modification simplifiée le 12 avril 2018. Le Conseil territorial est invité à en délibérer pour en prescrire les objectifs et en fixer les modalités de mise à disposition du public.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 104-2, R. 104-29, L. 153-41, L. 153-45 à L. 153-48 ;

Vu la délibération du conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 19 décembre 2013 approuvant la révision du Plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté interpréfectoral n°2015/242 du 2 février 2015 déclarant d'utilité publique la réalisation de la ligne de tramway T9 entre Paris (porte de Choisy) et la commune d'Orly (place du fer à cheval) et mettant en compatibilité les documents d'urbanisme des communes d'Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Thiais, Choisy-le-Roi et Orly ;

Vu les arrêtés municipaux en date des 21 mars 2014 et 8 avril 2015 portant mise à jour du Plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal d'Ivry-sur-Seine en date du 9 avril 2015 approuvant la modification du Plan local d'urbanisme ;

Vu les arrêtés territoriaux en date des 17 mai 2016, 20 juin 2016, 13 septembre 2016, 1er juin 2017 et 26 janvier 2018 portant mise à jour du Plan local d'urbanisme de la ville d'Ivry-sur-Seine ;

Vu les délibérations du conseil de territoire en date des 12 avril 2016 et 19 décembre 2017 approuvant les modifications simplifiées du Plan local d'urbanisme d'Ivry-sur-Seine ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 avril 2018 donnant un avis favorable aux propositions de modification du Plan local d'urbanisme et sollicitant l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre pour qu'il engage la procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de la ville d'Ivry-sur-Seine ;

Vu le rapport relatif aux propositions de modification du plan local d'urbanisme de la ville d'Ivry-sur-Seine, ci-annexé ;

Considérant que la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la ville d'Ivry-sur-Seine a notamment pour objet, de préserver la mixité fonctionnelle, compléter l'inventaire des éléments du patrimoine bâti remarquable, préciser l'application des règles d'urbanisme et les adapter compte tenu de l'état d'avancement des études urbaines et corriger quelques erreurs matérielles ;

Considérant que les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence :

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

Sur avis favorable du Conseil municipal de la commune d'Ivry-sur-Seine ;

Entendu le rapport de Monsieur Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Prescrit la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune d'Ivry-sur-Seine.
2. Dit que le projet de modification simplifiée de la ville d'Ivry-sur-Seine sera notifié aux personnes publiques associées suivantes :
 - Préfecture du Val-de-Marne ;
 - Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France ;
 - Conseil régional d'Ile-de-France ;
 - Syndicat des transports d'Ile-de-France ;
 - Conseil départemental du Val-de-Marne ;
 - Chambre de commerce et d'industrie de Paris - Val-de-Marne ;
 - Chambre de métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne ;
 - Chambre régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Ile-de-France ;
 - Communes limitrophes.
3. Précise les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée, comme suit :
 - parution dans un journal d'annonces légales du porter à la connaissance du public au moins huit jours avant la mise à disposition du dossier ;
 - affichage du porter à la connaissance du public sur les panneaux administratifs de la Ville, en Mairie et à l'établissement public territorial (site d'Arcueil) pendant toute la durée de la mise à disposition ;
 - le dossier ainsi qu'un registre de concertation seront déposés à la Mairie d'Ivry-sur-Seine (esplanade Georges Marrane - 94200 Ivry-sur-Seine) et à l'établissement public territorial (site d'Arcueil sis 7/9 avenue François Vincent Raspail) pendant 33 jours consécutifs, du 3 septembre au 5 octobre 2018 inclus, aux jours et horaires ordinaires d'ouverture au public, afin que chacun puisse en prendre connaissance et y consigner ses éventuelles observations.

4. Rappelle qu'à l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en présentera le bilan au Conseil territorial qui débâtera alors de son approbation par délibération motivée.
5. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Ivry-sur-Seine pour une durée d'un mois. ;
 - mention dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département.
6. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
7. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil municipal pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
8. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 83

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 26 mai 2018 ayant fait l'objet d'un affichage le 28 mai 2018



A Choisy-le-Roi, le 25 mai 2018
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE
VILLE D'IVRY-SUR-SEINE
PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT

Préambule

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville d'Ivry-sur-Seine a fait l'objet d'une procédure de révision approuvée par le Conseil municipal en date du 19 décembre 2013 puis d'une procédure de modification soumise à enquête publique approuvée par le Conseil municipal en date du 9 avril 2015 et de trois modifications simplifiées approuvées par le Conseil de territoire en date des 12 avril 2016, 27 juin 2017 et 19 décembre 2017.

Aujourd'hui, une nouvelle modification selon une procédure dite simplifiée est proposée afin notamment de :

- Préserver la mixité fonctionnelle
- Compléter l'inventaire des éléments du patrimoine bâti remarquable
- Préciser l'application des règles d'urbanisme et les adapter compte tenu de l'état d'avancement des études urbaines
- Corriger quelques erreurs matérielles

Pour mémoire, le Plan local d'urbanisme fait l'objet d'une évolution par le biais de trois procédures distinctes, et ce, en fonction du degré de remaniement du document. Il s'agit de la révision, de la modification avec enquête publique et de la modification simplifiée avec mise à disposition d'un registre d'observations.

Ainsi, le PLU fait l'objet d'une révision (articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme) pour changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En outre, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme indique que sous réserve des cas où une révision s'impose, le PLU fait l'objet d'une modification soumise à enquête publique, lorsque la commune envisage :

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

Aussi, le choix de la modification, selon une procédure simplifiée, a été retenue au regard des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme car l'évolution du PLU envisagée ne relève ni de la procédure de révision ni de celle de la modification avec enquête publique.

Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le Conseil territorial et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant Conseil territorial, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Les modifications proposées

4-Règlement / 4a-Prescriptions écrites

Titre 2 : Dispositions communes à toutes les zones

Article 1 : Destination des constructions

Afin d'éviter les interprétations de l'application de la règle qui assimile les ateliers utilisés par des artistes à la destination habitat, il est proposé de préciser son écriture.

Rédaction actuelle

Cette destination comprend les logements individuels, logements collectifs, logements locatifs sociaux, logements de fonction, logements de gardiens, chambres de service.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation lorsque la surface de plancher (SDP) est au moins égale à 50 % de la SDP occupée par les artistes.

Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Rédaction proposée

Cette destination comprend les logements individuels, logements collectifs, logements locatifs sociaux, logements de fonction, logements de gardiens, chambres de service.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation lorsque la surface de plancher (SDP) **en habitat** est au moins égale à 50 % de la SDP **de l'atelier** occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Article 2 : Définitions et précisions sur l'application des règles

Il est proposé d'introduire deux définitions, celles de reconstruction à l'identique et d'adaptation mineure afin de rappeler les règles existantes prévues par le code de l'urbanisme.

De plus, trois définitions sont précisées : celle d'amélioration des constructions existantes afin d'exclure de son champs d'application les subdivisions en plusieurs logements qui ne sont pas considérées comme une amélioration des constructions existantes au sens du PLU, celle de saillie pour introduire, en exemple, le balcon qui est une saillie et enfin celle de balcon afin d'être en cohérence avec l'article 6.3 de la zone UIC (les arêtes des balcons sont assimilées à des baies lorsqu'ils présentent une avancée supérieure à 1,20m en zone UIC par rapport au plan de la façade).

Reconstruction à l'identique (article L.111-15 du code de l'urbanisme)

Rédaction proposée

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique (au sens strict c'est-à-dire avec la même implantation, surface, destination et le même volume) est autorisée dans un délai de dix ans.

Adaptation mineure (article L.152-3 et suivants du code de l'urbanisme)

Rédaction proposée

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes lorsque l'écart par rapport à la norme définie est faible. Elles sont mises en œuvre de manière restrictive et limitée.

Amélioration des constructions existantes

Rédaction actuelle

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou les aménagements d'une construction existante depuis plus de cinq ans, sous réserve que la SDP de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher (SDP) de la construction ou de la partie de construction existante.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

Rédaction proposée

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation **(à l'exception des subdivisions en plusieurs logements)**, la confortation, ou les aménagements d'une construction existante depuis plus de cinq ans, sous réserve que la SDP de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher (SDP) de la construction ou de la partie de construction existante.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

Balcon

Rédaction actuelle

Les arêtes des balcons (de même que celles des terrasses et coursives) sont assimilées à des baies lorsqu'ils présentent une avancée supérieure à 0,80m par rapport au plan de la façade.

Rédaction proposée

Les arêtes des balcons (de même que celles des terrasses et coursives) sont assimilées à des baies lorsqu'ils présentent une avancée supérieure à 0,80m **ou 1,20m en zone UIC** par rapport au plan de la façade.

Saillie

Rédaction actuelle

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction (modénature, gouttière, débord de toiture, appui de fenêtre, seuil, corniche, pilastre, garde-corps, emmarchement, marquise...).

Rédaction proposée

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction (**balcon**, modénature, gouttière, débord de toiture, appui de fenêtre, seuil, corniche, pilastre, garde-corps, emmarchement, marquise...).

Titre 3 : Dispositions propres aux zones urbaines

Article 1 de l'ensemble des zones exceptés UA, UE, UIC : Occupations du sol interdites

Afin de préserver le commerce de proximité existant, la réglementation interdit la transformation de locaux à usage de commerce en logements pour les parcelles identifiées par un linéaire commercial au plan des périmètres spéciaux.

Il est proposé, de renforcer cette protection en interdisant toute transformation de locaux commerciaux, et ce, quelle que soit la destination.

Rédaction actuelle

- Toute transformation en logements de locaux à vocation de commerce, situés en rez-de-chaussée, sur les parcelles identifiées sur le plan des périmètres spéciaux.

Rédaction proposée

- Toute transformation en **logements une autre destination** de locaux à vocation de commerce, situés en rez-de-chaussée, sur les parcelles identifiées **par un linéaire commercial**, sur le plan des périmètres **particuliers/périmètres** spéciaux

Article 1 de l'ensemble des zones exceptés UA, UE, UR, UIC,UV : Occupations du sol interdites

Il existe aujourd'hui une règle particulière en zone UM qui oblige à réaliser pour toute construction et/ou transformation sur les unités foncières de plus de 500 m² de terrain au moins 50% en activités au sens large (artisanat, bureau, services, commerce, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier) dans le but de conserver des poches d'activités sur la ville et donc de préserver une mixité fonctionnelle.

Il est proposé de renforcer cette règle en visant les unités foncières de 400 m² au lieu de 500 m² et de la généraliser en l'appliquant aux autres zones du PLU à l'exception des zones UA, UE, UR, UIC, UV pour lesquelles la ville maîtrise le développement de l'activité.

Rédaction actuelle en zone UM

- Toute construction ne comportant pas au moins 50 % de surface de plancher en artisanat, bureau, services, commerce, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier sur les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m², à la date d'approbation de la troisième modification du plan local d'urbanisme révisé, dans les secteurs non repérés le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers ;
- Toute transformation de constructions existantes destinées à l'artisanat, le bureau, les services, le commerce, l'entrepôt, l'industrie, l'hébergement hôtelier en logement sur les unités foncières dont la superficie, à la date d'approbation de la première modification du plan local d'urbanisme révisé, soit le 9 avril 2015, est supérieure à 500 m² dans les secteurs non repérés sur le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers ;

Rédaction proposée

- Toute construction ne comportant pas au moins 50 % de surface de plancher en artisanat, bureau, services, commerce, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier sur les unités foncières dont la superficie est supérieure à ~~500 m²~~ 400 m², à la date d'approbation de la troisième modification du plan local d'urbanisme révisé, dans les secteurs non repérés le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers ;
- Toute transformation de constructions existantes destinées à l'artisanat, le bureau, les services, le commerce, l'entrepôt, l'industrie, l'hébergement hôtelier en logement sur les unités foncières dont la superficie, à la date d'approbation de la première modification du plan local d'urbanisme révisé, soit le 9 avril 2015, est supérieure à ~~500 m²~~ 400 m², dans les secteurs non repérés sur le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers ;

Article 7 de la zone UIC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est proposé de modifier la rédaction concernant le cas particulier des servitudes de cour commune en supprimant le terme « réciproquement » dans la mesure où l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme n'y fait pas référence.

En effet, ce dernier stipule que « lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir [non aedificandi] ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant [non altius tollendi], ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret. Les mêmes servitudes peuvent être instituées en l'absence de document d'urbanisme ou de mention explicite dans le document d'urbanisme applicable ».

Rédaction actuelle

7.2. Cas particuliers

7.2.1. Cour commune

Dans tous les cas, les constructions peuvent être implantées à une distance moindre lorsque les deux propriétaires voisins s'obligent réciproquement, par acte authentique transcrit, à créer une servitude dite de "cour commune". Dans ce cas, l'article UIC-8 s'applique. En l'absence d'accord amiable, la cour commune peut être obtenue par voie judiciaire, en application du Code de l'Urbanisme.

Rédaction proposée

7.2. Cas particuliers

7.2.1. Cour commune

Dans tous les cas, les constructions peuvent être implantées à une distance moindre lorsque les deux propriétaires voisins s'obligent **réciproquement**, par acte authentique transcrit, à créer une servitude dite de "cour commune". Dans ce cas, l'article UIC-8 s'applique. En l'absence d'accord amiable, la cour commune peut être obtenue par voie judiciaire, en application du Code de l'Urbanisme.

Article 6 de la zone UM : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Afin de mettre en valeur l'Eglise située sur la RD 5 (144/146 boulevard de Stalingrad), il est proposé d'établir un retrait des constructions de 5 m sur son abord immédiat.

De plus, il est proposé une nouvelle forme de rédaction de l'article 6 pour une meilleure lisibilité.

Rédaction actuelle

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Les constructions doivent s'implanter en recul de l'alignement sur certaines voies :

- le recul est de 4m le long de l'avenue Pierre Sépard côté impair du n° 23 au numéro 35bis ;
- le recul est de 4m le long de l'avenue Maurice Thorez du n° 70 au n°84 ;
- le recul est de 4m le long de la rue Jules Ferry, côté impair entre la rue Jean Marie Poulmarch et la rue Pierre et Marie Curie dans le prolongement de la construction existante située à l'angle des rues Jules Ferry et Jean Marie Poulmarch ;
- le recul est de 4m le long de la rue Gaston Monmousseau du n°2 au 4ter le long de la rue Michelet au n°9 et du n°15 à 17.
- le recul est de 2m rue du Quartier parisien à l'exception de la parcelle sise au 1bis, cadastrée section AB 216 qui est déjà en recul.
- le recul est de 2 m sur l'avenue Maurice Thorez du n° 117 au 123.

Rédaction proposée

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Les constructions doivent s'implanter en recul de l'alignement sur certaines voies :

- **le recul est de 5m le long du boulevard de Stalingrad côté pair du n° 144 au numéro 146;**
- le recul est de 4m le long de :
 - l'avenue Pierre Sépard côté impair du n° 23 au numéro 35bis ;
 - l'avenue Maurice Thorez du n° 70 au n°84 ;
 - de la rue Jules Ferry, côté impair entre la rue Jean Marie Poulmarch et la rue Pierre et Marie Curie dans le prolongement de la construction existante située à l'angle des rues Jules Ferry et Jean Marie Poulmarch ;
 - de la rue Gaston Monmousseau du n°2 au 4ter le long de la rue Michelet au n°9 et du n°15 à 17.
- ~~le recul est de 4m le long de l'avenue Maurice Thorez du n° 70 au n°84 ;~~
- ~~le recul est de 4m le long de la rue Jules Ferry, côté impair entre la rue Jean Marie Poulmarch et la rue Pierre et Marie Curie dans le prolongement de la construction existante située à l'angle des rues Jules Ferry et Jean Marie Poulmarch ;~~
- ~~le recul est de 4m le long de la rue Gaston Monmousseau du n°2 au 4ter le long de la rue Michelet au n°9 et du n°15 à 17.~~
- le recul est de 2m rue du Quartier parisien à l'exception de la parcelle sise au 1bis, cadastrée section AB 216 qui est déjà en recul **et sur l'avenue Maurice Thorez du n° 117 au 123.**
- ~~le recul est de 2 m sur l'avenue Maurice Thorez du n° 117 au 123.~~

Article 10 de la zone UM : Hauteur maximale des constructions

Il est proposé la création d'une zone de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs sur le secteur de l'étude urbaine Ivry Port Nord (Urban Ivry) délimitée par le quai Marcel Boyer et les rues Bruneseau/François Mitterrand et de Bretagne. En effet, cette étude, validée par le Conseil municipal en date du 22 septembre 2016, propose une volumétrie permettant d'assurer une meilleure transition entre les formes urbaines du secteur Bruneseau (Paris) présentant des bâtiments de grande hauteur et le territoire d'Ivry, comprenant déjà certains éléments élevés, comme les cheminées du Sycotm ou les immeubles @ home de 17 étages (angle des rues Jean-Jacques Rousseau et Jules Vanzuppe).

Rédaction proposée

10.2.4. Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs

Pour le secteur, délimité par le quai Marcel Boyer et les rues Bruneseau/François Mitterrand et de Bretagne identifié précisément, au plan des formes urbaines une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 56 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

Il est proposé d'introduire une règle afin de mieux maîtriser le stationnement sur la voie publique notamment en cas de subdivisions en plusieurs logements où de changement de destination vers de l'habitat en appliquant la norme de stationnement pour les constructions neuves.

Rédaction actuelle

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1.2. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.1.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.1.4. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m²».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

12.1.5. Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Rédaction proposée

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1.2. En cas de subdivision de logements et de changement de destination vers de l'habitat, les normes de stationnement pour les constructions neuves s'appliquent.

12.1.~~2~~.**3**. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.1.~~3~~.**4**. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.1.~~4~~.**5**. Les dispositions du présent article s'imposent en cas de travaux d'extension des constructions existantes ainsi qu'en cas de changement de destination (**hors habitat**) à l'exception des bâtiments repérés au titre du patrimoine d'intérêt local. La réalisation des places supplémentaires pour les véhicules motorisés ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création de plus de 2 places de stationnement de véhicules motorisés. La réalisation des places supplémentaires pour vélo ne sera exigée que si l'application des règles du présent article induit la création d'un local vélo de plus de 15 m²».

Lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement

supplémentaires ne sera pas exigée, y compris en cas de création de SDP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

12.1.5.6 Le nombre de places doit être arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Norme de stationnement vélos

Il est proposé de modifier l'article 12 afin de mieux respecter les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). En effet, la Direction régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA) a formulé, par courrier en date du 13 novembre 2017, certaines remarques relatives aux normes de stationnement vélo notamment une absence de norme plancher pour les constructions nouvelles accueillants des activités, industries, équipements publics et scolaires.

Pour la destination habitat, il est exigé un espace d'1,5 m² minimum par logement pour toute création de plus de 400 m² de surface de plancher (SDP). Or, ce seuil de 400 m² n'est pas compatible avec le PDUIF.

De plus, il est imposé une taille minimale pour le local vélo de 10 m² laquelle est va au-delà des prescriptions du PDUIF. Aussi, il est proposé une taille minimale de 3 m² afin de respecter le PDUIF.

Pour le commerce et l'artisanat, la norme de stationnement vélo n'est pas réglementée si la surface de plancher (SDP) est inférieure à 500 m². Au-delà, il est exigé un local d'1 m² par tranche de 500 m² de SDP et un abri de 2 m² pour 100 m² de SDP pour les clients.

Il est proposé de réglementer la norme de stationnement vélo, et ce, quelle que soit la surface de plancher comme suit : un espace d'1,5 m² par tranche de 300 m² de SDP (avec une superficie minimale de 3 m²) et un abri de 2 m² pour 100 m² de SDP pour les clients.

Pour la destination bureaux, deux normes sont applicables :

- Une norme générale peu compatible avec le PDUIF qui est d'1,5 m² pour 70 m² de surface de plancher (SDP)
- Une norme spécifique qui est d'1 m² pour 70 m² de SDP en fonction d'un périmètre de 100 m ou 150 m autour d'une station de vélos en libre-service

Aussi, afin de simplifier l'application des normes de stationnement vélos et se conformer aux prescriptions du PDUIF, il est proposé de ne conserver qu'une seule norme (1,5 m² pour 100 m² de SDP), d'autant que les stations de vélos en libre-service sont susceptibles d'être modifiées.

Il convient donc de supprimer la référence aux périmètres autour d'une station de vélos en libre-service.

Pour la destination industrie et entrepôt, la norme de stationnement vélo est exigée en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet. Il est proposé un espace d'1,5 m² par tranche de 300 m² de SDP (avec une superficie minimale de 3 m²) et un abri de 2 m² pour 100 m² de SDP pour les clients.

Pour la destination services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de norme. Le nombre de place est déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet. Il est proposé de réglementer la norme de stationnement vélo pour les équipements publics et les établissements scolaires comme suit :

Équipements publics : 1 espace d'1,5 m² par tranche de 300 m² de SDP avec une superficie minimale de 3 m² et 1 abri de 2m² pour 100m² SDP pour les clients.

Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place de stationnement vélo pour 12 élèves

Norme de stationnement automobile uniquement en zone UIC

Pour la destination habitat (hors logement social), il est proposé pour la norme de stationnement automobile d'appliquer la règle d'une place de stationnement automobile par tranche de 90 m² de surface de plancher (SDP) au lieu d'une place par tranche de 100 m² de surface de plancher (SDP) en zone UIC afin de remédier au fait que la zone est mal desservie par les transports en commun.

Rédaction actuelle

12.3. Nombre d'emplacements minimum requis

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Habitation	1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m ² de SDP (minimum) 1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m ² de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 130 m ² .	1,5 m ² par logement pour toute création de plus de 400m ² de SDP
Commerces et Artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 350 m ² . De 350 m ² à 1 000 m ² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m ² de SDP maximum Au-delà de 1 000 m ² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m ² de SDP (minimum)	Non réglementé si SDP inférieure à 500 m ² . Au-delà de 500 m ² de SDP : 1 local d'1m ² par tranche de 500m ² de SDP et 1 abri de 2m ² pour 100m ² SDP pour les clients
Bureaux	1 place de stationnement automobile pour 100 m ² de SDP (maximum) Parmi ces places, il devra être réalisé 1 place par tranche de 400 m ² SDP pour les deux roues motorisées	1,50 m ² pour 70 m ² de SDP 1 m ² pour 70 m ² de SDP dans les secteurs situés dans un périmètre de 100 m autour d'une station simple d'un système de vélos en libre-service et de 150 m pour les stations double (station qui comporte au moins 35 vélos)
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2m ² par tranche de 10 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Il n'est pas fixé de norme pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de place de stationnement automobile sera	Il n'est pas fixé de normes pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
	déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	place sera déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.4.7. Un espace de 1,5 m² minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 10m² et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment,
- 1 dispositif d'attache vélo (correspondant à deux vélos) au plus par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Rédaction proposée

12.3. Nombre d'emplacements minimum requis

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Habitation	<p>1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m² de SDP (minimum)</p> <p>Pour la zone UIC : 1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m² 90 m² de SDP (minimum)</p> <p>1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m² de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement</p> <p>Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100/ 90 en zone UIC ou 130 m².</p>	<p>Pour l'habitat collectif : 1,5 m² par logement pour toute création de plus de 400m² de SDP avec une superficie minimale de 3 m²</p>
Commerces et Artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 350 m².</p> <p>De 350 m² à 1 000 m² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m² de SDP maximum</p> <p>Au-delà de 1 000 m² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m² de SDP (minimum)</p>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 500 m².</p> <p>Au-delà de 500 m² de SDP : 1 local 1m² espace d'1,5 m² par tranche de 500m² 300 m² de SDP (avec une superficie minimale de 3 m²) et 1 abri de 2m² pour 100m² SDP pour les clients</p>

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Bureaux	1 place de stationnement automobile pour 100 m ² de SDP (maximum) Parmi ces places, il devra être réalisé 1 place par tranche de 400 m ² SDP pour les deux roues motorisées	1,50 m ² pour 70 m² 100 m² de SDP 1 m² pour 70 m² de SDP dans les secteurs situés dans un périmètre de 100 m autour d'une station simple d'un système de vélos en libre-service et de 150 m pour les stations double (station qui comporte au moins 35 vélos)
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet. 1 espace d'1,5 m ² par tranche de 300 m ² de SDP (avec une superficie minimale de 3 m ²) et 1 abri de 2m ² pour 100m ² SDP pour les clients
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2m ² par tranche de 10 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	Il n'est pas fixé de norme pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de place de stationnement automobile sera déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	Il n'est pas fixé de normes pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le nombre de place sera déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet. Toutefois, les normes suivantes s'appliquent pour les équipements publics et les établissements scolaires Equipements publics : 1 espace d'1,5 m² par tranche de 300 m² de SDP avec une superficie minimale de 3 m² et 1 abri de 2m² pour 100m² SDP pour les clients. Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place de stationnement vélo pour 12 élèves

12.4.7. **Pour l'habitat collectif**, un espace de 1,5 m² minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de ~~10m²~~ 3 m² et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment,
- 1 dispositif d'attache vélo (correspondant à deux vélos) au plus par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Article 13 de la zone UIC : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il est proposé de réduire le coefficient de surface végétalisée pondérée pour la destination des services publics ou d'intérêt collectif, qui comprend les groupes scolaires, de 30% à 15 %. En effet, cet objectif de 30% pose des difficultés d'applications compte-tenu des contraintes particulières des équipements scolaires. Pour cette raison, les autres zones du PLU ne prévoient d'ailleurs pas de coefficients d'espaces verts pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Enfin, il est à noter que le coefficient de surface végétalisée pondérée réglementé par le PLU constitue un minimum. Les objectifs de végétalisation des projets sont maîtrisés par les fiches de lots de la Zac Ivry-Confluences qui continueront d'exiger une surface végétalisée pondérée à 30% pour les autres constructions entrant dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif.

Rédaction actuelle

13.1. Règle générale

- Les arbres figurant à l'inventaire annexé au règlement du PLU, doivent être protégés. Leur coupe et abatage ne seront autorisés que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence.
- Sous réserve de respecter les dispositions du PPRI de la Seine, il n'est pas fait obligation de réaliser des espaces verts sur une part minimale de l'emprise au sol. En revanche, il est mis en place sur l'ensemble du secteur une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée ». Celle-ci, modulée en fonction de la destination des constructions, devra donc représenter au minimum :
 - Habitat et hébergement hôtelier : 50% de la surface de l'unité foncière ;
 - Bureaux et Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif : 30% de la surface l'unité foncière ;
 - Industrie, artisanat, commerce, entrepôt : 20% de la surface de l'unité foncière.
- Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de « Surface Végétalisée Pondérée », la règle sera celle de la destination des constructions dont la SDP est la plus importante au sein de l'opération. En dérogation à cette règle :
 - dans une opération associant industrie, artisanat, commerce, entrepôt et habitat, lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par les activités dépasse 75% de la SDP totale du rez-de-chaussée, la proportion de « Surface Végétalisée Pondérée » sera de 20% de la surface de l'unité foncière
 - dans une opération associant Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif et habitat, lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par l'habitat est inférieure à 25% de la SDP totale du rez-de-chaussée, la proportion de « Surface Végétalisée Pondérée » sera de 30% de la surface de l'unité foncière
- Ces dispositions pourront ne pas être appliquées aux éléments de patrimoine architectural identifiés au schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences », à l'inventaire et au plan annexé au règlement du PLU, ainsi qu'à tous les bâtiments existants conservés, si ces dispositions ont pour conséquence d'en compromettre la réhabilitation ou d'en modifier l'aspect architectural.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.
- Les dalles végétalisées ouvrant droit à l'application des coefficients prévus à l'article 13.2 pour les espaces verts sur dalle sont les dalles de couverture couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol ou en rez-de-chaussée ; elles devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
 - 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes ;
 - 1 mètre pour les arbres à petit développement (hauteur jusque 8 mètres à la taille adulte) ;
 - 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement (hauteur supérieure à 8 mètres et jusque 15 mètres à la taille adulte) ;
 - 2 mètres pour les arbres à grand développement (hauteur au-delà de 15 mètres à la taille adulte).

Rédaction proposée

13.1. Règle générale

- Les arbres figurant à l'inventaire annexé au règlement du PLU, doivent être protégés. Leur coupe et abatage ne seront autorisés que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence.
- Sous réserve de respecter les dispositions du PPRI de la Seine, il n'est pas fait obligation de réaliser des espaces verts sur une part minimale de l'emprise au sol. En revanche, il est mis en place sur l'ensemble du secteur une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » Celle-ci, modulée en fonction de la destination des constructions, devra donc représenter au minimum :
 - Habitat et hébergement hôtelier : 50% de la surface de l'unité foncière ;
 - Bureaux ~~et Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif~~ : 30% de la surface l'unité foncière ;
 - **Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif : 15% de la surface l'unité foncière ;**
 - Industrie, artisanat, commerce, entrepôt : 20% de la surface de l'unité foncière.
- Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de « Surface Végétalisée Pondérée », la règle sera celle de la destination des constructions dont la SDP est la plus importante au sein de l'opération.
En dérogation à cette règle :
 - dans une opération associant industrie, artisanat, commerce, entrepôt et habitat, lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par les activités dépasse 75% de la SDP totale du rez-de-chaussée, la proportion de « Surface Végétalisée Pondérée » sera de 20% de la surface de l'unité foncière
 - dans une opération associant Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif et habitat, lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par l'habitat est inférieure à 25% de la SDP totale du rez-de-chaussée, **la proportion de « Surface Végétalisée Pondérée » sera de 30% 15% de la surface de l'unité foncière**
- Ces dispositions pourront ne pas être appliquées aux éléments de patrimoine architectural identifiés au schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences », à l'inventaire et au plan annexé au règlement du PLU, ainsi qu'à tous les bâtiments existants conservés, si ces dispositions ont pour conséquence d'en compromettre la réhabilitation ou d'en modifier l'aspect architectural.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

- Les dalles végétalisées ouvrant droit à l'application des coefficients prévus à l'article 13.2 pour les espaces verts sur dalle sont les dalles de couverture couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol ou en rez-de-chaussée ; elles devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
- 50 centimètres pour les aires engazonnées et les arbustes ;
- 1 mètre pour les arbres à petit développement (hauteur jusque 8 mètres à la taille adulte) ;
- 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement (hauteur supérieure à 8 mètres et jusque 15 mètres à la taille adulte) ;
- 2 mètres pour les arbres à grand développement (hauteur au-delà de 15 mètres à la taille adulte).

Titre 4 : Dispositions applicables au patrimoine bâti et urbain

Article 2 : Inventaire des éléments du patrimoine bâti remarquable

Il est proposé d'apporter deux types de modifications aux éléments du patrimoine bâti remarquable à savoir :

- correction d'erreurs matérielles

Il est proposé de corriger une erreur matérielle pour les façades à préserver des bâtiments suivants :

- 6 avenue Pierre Sépard/78 rue Marceau
- 14 rue Jean-Jacques Rousseau/27 rue Jules Vanzuppe
- 14 bis rue Jean-Jacques Rousseau
- 16 rue Jean-Jacques Rousseau
- 18 rue Jean-Jacques Rousseau

En effet, ces bâtiments figurent bien au plan du patrimoine bâti en tant que façade à préserver mais n'ont pas été intégrés à la liste des adresses à préserver ni au livret du patrimoine bâti.

- ajout de protection

Il est proposé de protéger les façades des bâtiments sis 19 rue Galilée et 16 rue de la Révolution, ainsi que le bâtiment sur rue comportant une horloge sis 82 rue Victor Hugo du fait de leur caractère remarquable.

4-Règlement /4b-Documents graphiques

Plan de zonage /trame verte et bleue

Il existe sur le plan de zonage/trame verte et bleue un cheminement piéton, repéré par un trait de couleur rouge, reliant les rues Antoine Thomas et René Villars. Il est proposé de décaler sa représentation graphique qui ne correspond pas tout à fait à son implantation réelle. Il convient donc de le positionner correctement au plan et également de le faire apparaître avec sa dénomination (Escalier Nathalie Lemel).

Plan du patrimoine bâti

Il est proposé de protéger les façades des bâtiments sis 19 rue Galilée et 16 rue de la Révolution, ainsi que le bâtiment sur rue comportant une horloge sis 82 rue Victor Hugo du fait de leur caractère remarquable.

Plan des périmètres particuliers/périmètres spéciaux

Pour la destination bureaux, deux normes de stationnement vélos sont applicables :

- Une norme générale peu compatible avec le PDUIF qui est d'1,5 m² pour 70 m² de surface de plancher (SDP)
- Une norme spécifique qui est d'1 m² pour 70 m² de SDP en fonction d'un périmètre de 100 m ou 150 m autour d'une station de vélos en libre-service

Aussi, afin de simplifier l'application des normes de stationnement vélos et se conformer aux prescriptions du PDUIF, il est proposé de ne conserver qu'une seule norme (1,5 m² pour 100 m² de SDP), d'autant que les stations de vélos en libre-service sont susceptibles d'être modifiées. Il convient donc de supprimer sur le plan les périmètres autour d'une station de vélos en libre-service.

Plan des formes urbaines

Il est proposé la création d'une zone de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs sur le secteur de l'étude urbaine Ivry Port Nord (Urban Ivry) délimitée par le quai Marcel Boyer et les rues Bruneseau/François Mitterrand et de Bretagne. En effet, cette étude, validée par le Conseil municipal en date du 22 septembre 2016, propose une volumétrie permettant d'assurer une meilleure transition entre les formes urbaines du secteur Bruneseau (Paris) présentant des bâtiments de grande hauteur et le territoire d'Ivry, comprenant déjà certains éléments élevés, comme les cheminées du Syctom ou les immeubles @ home de 17 étages (angle des rues Jean-Jacques Rousseau et Jules Vanzuppe).

Planches 1 de la zone UV

En 2006, lors de la création de la ZAC du Plateau, les niveaux de terrain de la ZAC ne pouvaient pas être connus puisque des bâtiments étaient existants. Or, dans le plan de masse de la ZAC (planche 1 de la zone UV), les hauteurs sont repérées en cotes altimétriques NGF. Aussi, lors de la mise en œuvre des nouvelles constructions, il a été constaté des écarts de cotes par rapport au terrain naturel. Il est donc proposé de remplacer les dernières cotes altimétriques NGF en mètres afin de prendre en compte le niveau naturel du terrain pour le calcul de la hauteur des bâtiments (inscrire 25,40 m au niveau de la toiture, 5 m à l'arrière de la parcelle et 1 m sur l'angle au niveau de la rue Barbès).

4-Règlement /4c-Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et urbain

Il est proposé d'intégrer au livret du patrimoine bâti un descriptif et des photos pour les façades à préserver des bâtiments suivants :

- 6 avenue Pierre Sépard/78 rue Marceau
- 14 rue Jean-Jacques Rousseau/27 rue Jules Vanzuppe
- 14 bis rue Jean-Jacques Rousseau
- 16 rue Jean-Jacques Rousseau
- 18 rue Jean-Jacques Rousseau

Il est également proposé de supprimer la photo du médaillon en mosaïque identifié à rez-de-chaussée du bâtiment à préserver sis 88 boulevard Paul Vaillant-Couturier/1 rue Pierre Galais. En effet, la dépose de la mosaïque par le propriétaire a fait perdre le caractère remarquable de la façade de la boulangerie. Toutefois, le bâtiment reste classé comme bâtiment remarquable à préserver.

Il est proposé de protéger les façades des bâtiments sis 19 rue Galilée et 16 rue de la Révolution, ainsi que le bâtiment sur rue comportant une horloge sis 82 rue Victor Hugo du fait de leur caractère remarquable.

3-Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP secteur Pierre Sépard

Le secteur Pierre Sépard, situé aux franges des voies ferrées et du boulevard périphérique est soumis à la pression foncière et immobilière observée dans le cœur de l'agglomération parisienne. Aussi, ce tissu urbain est voué à évoluer, c'est pourquoi, la ville, soucieuse de maîtriser l'évolution du quartier et définir un cadre cohérent avec les objectifs municipaux a conduit une étude urbaine sur ce secteur. Le bureau d'études Attica a été désigné pour sa réalisation, qui s'est achevée à l'été 2017. La Commission Développement de la Ville du 11 janvier 2018 a validé les principes de propositions de modification du PLU.

Il est donc proposé de modifier l'OAP du secteur Pierre Sépard afin de cadrer son évolution et tenter de faire baisser la pression foncière en identifiant un emplacement de centralité urbaine (place) ainsi qu'un espace vert. De plus, l'ajout des principes d'une programmation mixte, avec la dimension des espaces publics et le maillage viaire permettra d'indiquer le cadre de l'évolution urbaine future, pouvant muter sans opération d'aménagement.

OAP thématique : les cheminements piétonniers d'Ivry-sur-Seine

Il est proposé de mettre à jour la carte des cheminements piétons. En effet, cette carte fait apparaître l'Escalier Nathalie Lemel comme cheminement piéton sur parcelle publique à créer. Or, ce cheminement piéton a été réalisé. C'est pourquoi, il convient de le faire figurer au plan comme cheminement piéton existant.

5-Annexes

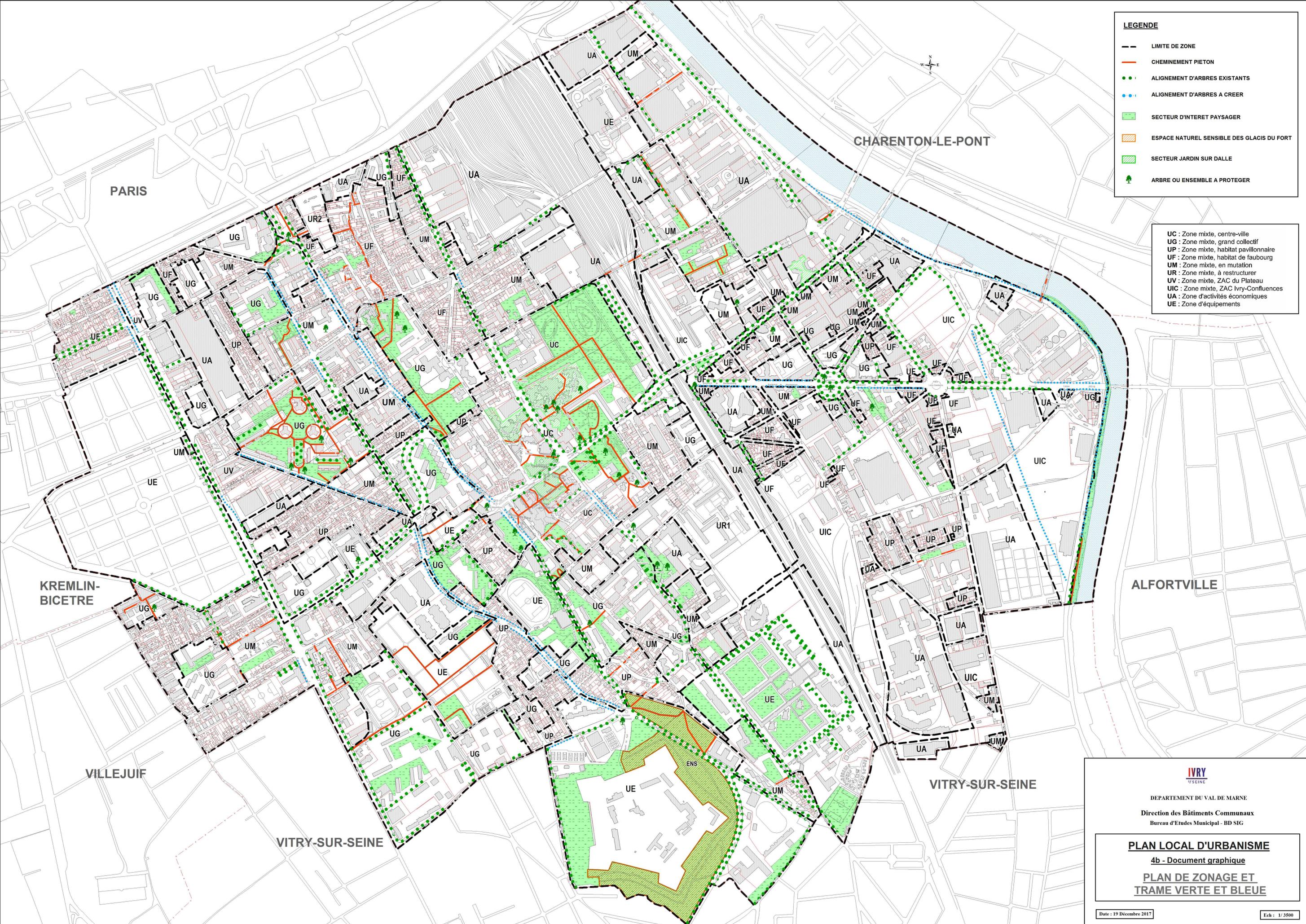
5b- Annexes Sanitaires

Il est proposé de mettre à jour la notice technique relative à l'assainissement et celle relative à la collecte et au traitement des déchets ménagers et assimilés.

LEGENDE

-  LIMITE DE ZONE
-  CHEMINEMENT PIETON
-  ALIGNEMENT D'ARBRES EXISTANTS
-  ALIGNEMENT D'ARBRES A CREER
-  SECTEUR D'INTERET PAYSAGER
-  ESPACE NATUREL SENSIBLE DES GLACIS DU FORT
-  SECTEUR JARDIN SUR DALLE
-  ARBRE OU ENSEMBLE A PROTEGER

- UC : Zone mixte, centre-ville
- UG : Zone mixte, grand collectif
- UP : Zone mixte, habitat pavillonnaire
- UF : Zone mixte, habitat de faubourg
- UM : Zone mixte, en mutation
- UR : Zone mixte, à restructurer
- UV : Zone mixte, ZAC du Plateau
- UIC : Zone mixte, ZAC Ivry-Confluences
- UA : Zone d'activités économiques
- UE : Zone d'équipements



IVRY
SUR SEINE

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
Direction des Bâtiments Communaux
Bureau d'Etudes Municipal - BD SIG

PLAN LOCAL D'URBANISME
4b - Document graphique
PLAN DE ZONAGE ET
TRAME VERTE ET BLEUE

Date : 19 Décembre 2017 Ech : 1/3500