

NOTE DE PRESENTATION

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.

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 excepté 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 excepté 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 Sycotom 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 :

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

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.

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 Sycotom 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 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

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.