

---

# **PROJET DE TRANSFORMATION DU CENTRE IVRY-PARIS XIII**

---

**DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'IVRY-SUR-  
SEINE**

**PIECE N° 3 : RESUME NON TECHNIQUE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU  
PLU D'IVRY-SUR-SEINE**

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>CHAPITRE 1 : PRESENTATION DU PROJET DE TRANSFORMATION DU CENTRE IVRY-PARIS XIII, QUALIFIE D'INTERET GENERAL</b> .....	<b>4</b>
1.1 DESCRIPTION DU PROJET DE TRANSFORMATION DU CENTRE IVRY-PARIS XIII QUALIFIE D'INTERET GENERAL .....	4
<b>CHAPITRE 2 : ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET QUALIFIE D'INTERET GENERAL AVEC LES PIECES DU PLU EN VIGUEUR ET JUSTIFICATION DE LA NECESSAIRE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU</b> .....	<b>7</b>
2.1 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) .....	7
2.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTEUR IVRY – PORT NORD .....	7
2.3 ZONAGE ET REGLEMENT .....	8
2.4 CONCLUSION : UNE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU NECESSAIRE POUR PERMETTRE LA REALISATION DU PROJET QUALIFIE D'INTERET GENERAL .....	10
<b>CHAPITRE 3 : MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU</b> .....	<b>12</b>
3.1 LES PIECES MODIFIEES .....	12
3.2 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PADD .....	12
3.2.1 <i>Axe 1 : carte de détail (page 13 du PADD)</i> .....	12
3.2.2 <i>Axe 2 : carte de synthèse</i> .....	14
3.3 LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP SECTEUR IVRY – PORT NORD.....	14
3.4 LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX PRESCRIPTIONS ECRITES (REGLEMENT) .....	16
3.4.1 <i>Dispositions communes à toutes les zones : article 1 - destination des constructions</i> .....	16
3.4.2 <i>Dispositions applicables à la zone UE</i> .....	18
3.4.3 <i>Dispositions applicables à la zone UA</i> .....	22
3.4.4 <i>Dispositions applicables à la zone UM</i> .....	24
3.5 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE.....	26
3.6 ÉVOLUTION DES SURFACES DES DIFFERENTES ZONES DU PLU .....	26

---

# PREAMBULE

---

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ivry-sur-Seine trouve son origine dans la nécessité de rendre le PLU compatible avec le projet de transformation du centre de valorisation des ordures ménagères envisagé à Ivry-Paris XIII en lieu et place du centre multifilière actuel.

Le projet de construire sur le site de l'usine actuelle, à Ivry-sur-Seine, une nouvelle unité de valorisation organique et énergétique (UVOE) des ordures ménagères est porté par le Sycdom, l'agence métropolitaine des déchets ménagers.

Il est dimensionné pour réceptionner 544 000 tonnes de déchets par an dont :

- 490 000 tonnes en provenance du bassin versant d'Ivry,
- 54 000 tonnes en apports extérieurs provenant d'autres installations du Sycdom.

Le Sycdom a saisi, le 18 décembre 2015, le Préfet du Val-de-Marne d'un dossier de présentation de son projet de transformation du centre Ivry-Paris XIII **afin qu'il le déclare d'intérêt général**.

Le projet a été qualifié de **Projet d'Intérêt Général (PIG)** au sens des articles L. 102-1 à L. 102-3 du Code de l'Urbanisme par **arrêté préfectoral en date du 19 février 2016**.

Or, plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ivry-sur-Seine sont incompatibles avec le projet qualifié d'intérêt général par le Préfet rendant ainsi nécessaire sa mise en compatibilité avec le PIG.

Mais, compte-tenu du refus de l'Établissement Public Territorial « Grand Orly-Seine-Bièvre » d'engager la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'Ivry-sur-Seine avec le PIG, le Préfet du Val-de-Marne, en application de l'article L. 153-51 du code de l'urbanisme, s'est substitué à l'autorité compétente pour mener à bien cette procédure.

Le présent dossier a été élaboré en s'appuyant sur les éléments techniques, urbanistiques et environnementaux fournis par le Sycdom.

**Le présent Résumé Non Technique expose brièvement :**

- **les caractéristiques du projet du Sycdom qualifié d'intérêt général,**
- **les éléments du projet qualifié d'intérêt général non compatibles avec le PLU en vigueur et nécessitant donc sa mise en compatibilité,**
- **les modifications apportées par la présente mise en compatibilité du PLU avec le projet qualifié d'intérêt général.**

---

# CHAPITRE 1 : PRESENTATION DU PROJET DE TRANSFORMATION DU CENTRE IVRY-PARIS XIII, QUALIFIE D'INTERET GENERAL

---

## 1.1 DESCRIPTION DU PROJET DE TRANSFORMATION DU CENTRE IVRY-PARIS XIII QUALIFIE D'INTERET GENERAL

Le futur centre de valorisation des déchets ménagers se composera de deux unités de traitement :

- une **Unité de Valorisation Energétique** (UVE), d'une capacité d'incinération de 350 000 tonnes, soit 50% des capacités de l'usine actuelle, permettant d'une part la production de vapeur destinée à la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU) en charge du service public de fourniture de chauffage et d'eau chaude sanitaire, d'autre part d'électricité pour ses besoins propres et la revente au réseau de distribution d'électricité ;
- une **Unité de Valorisation Organique** (UVO), permettant d'une part, la séparation de la matière organique contenue dans les déchets ménagers, élément indispensable à la division par deux de la capacité d'incinération précédemment évoquée, et d'autre part le traitement des biodéchets collectés séparément sur le bassin versant.

Ces deux unités formeront l'**unité de valorisation organique et énergétique** (UVOE) du centre Ivry-Paris XIII.

Ce projet qualifié d'intérêt général permettra de limiter fortement la circulation de camions en recourant au transport alternatif. Ainsi, le futur centre intégrera une **plateforme fluviale en bord de Seine** regroupant l'ensemble des équipements nécessaires au chargement de barges en vue du transport fluvial des mâchefers et de conteneurs remplis de refus de tri, de fraction organique préparée ou de Combustibles Solides de Récupération (CSR).

Une **galerie de liaison souterraine** sera réalisée entre la plateforme fluviale et le centre de traitement de déchets.

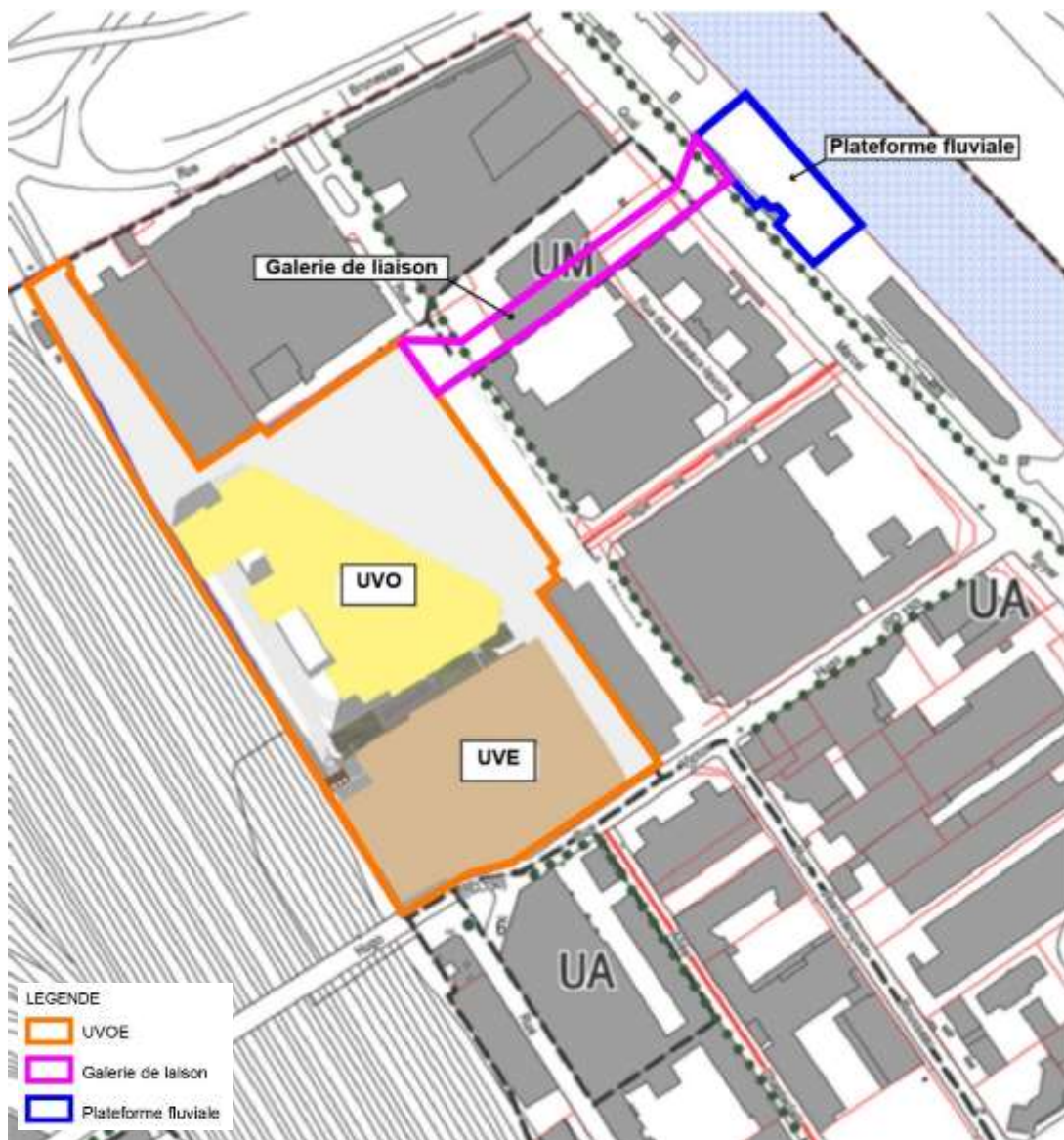
Le projet est dimensionné pour réceptionner 544 000 tonnes de déchets par an dont :

- 490 000 tonnes en provenance du bassin versant d'Ivry,
- 54 000 tonnes en apports extérieurs provenant d'autres installations du Sycotm.

Ce projet de transformation du centre actuel sera mis en œuvre tout en assurant la continuité du service public du traitement des déchets.



*Emprise du projet qualifié d'intérêt général*



*Localisation schématique de l'ensemble du projet qualifié d'intérêt général*

Le projet de transformation se réalisera selon le phasage suivant :

- construction d'une nouvelle Unité de Valorisation Énergétique (UVE) tout en conservant l'exploitation du centre existant,
- exploitation de la nouvelle UVE et déconstruction des installations existantes,
- construction d'une Unité de Valorisation Organique (UVO) et des ouvrages liés à la logistique et au transport alternatif sur les terrains libérés,
- exploitation du nouveau centre de valorisation organique et énergétique (UVOE).

---

## CHAPITRE 2 : ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET QUALIFIE D'INTERET GENERAL AVEC LES PIECES DU PLU EN VIGUEUR ET JUSTIFICATION DE LA NECESSAIRE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

---

### 2.1 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le projet qualifié d'intérêt général est compatible avec l'axe 3 du PLU, intitulé *un développement urbain novateur et engagé*.

Concernant l'axe 1, le projet de transformation du centre Ivry-Paris XIII qualifié d'intérêt général est compatible avec le principe d'une voie de liaison entre Paris et Ivry, et plus spécifiquement entre les rues Bruneseau et Victor Hugo tel qu'évoqué dans le texte, mais **il n'est pas compatible** avec le tracé précis de cette voie tel que figuré sur la carte de détail intégré à l'axe 1. Ce tracé coupe, en effet, le projet qualifié d'intérêt général porté par le Sycotm.

Il convient ici de rappeler que ce tracé n'est pas repris dans la carte de synthèse de l'axe 1.

Sur le secteur identifié au PADD pour la préservation de la nature en ville au sein de l'axe 2, le projet qualifié d'intérêt général y implante le bâtiment UVE. **Il n'est donc pas compatible** avec la carte de synthèse de cet axe.

Toutefois, le projet qualifié d'intérêt général prévoit la réalisation d'espaces verts dans le cadre du projet d'aménagement, mais dans le secteur Nord-Est du périmètre du projet, et non Sud-Est comme prévu au PADD. Ainsi, le projet prend en compte l'objectif textuel de cet axe du PADD, avec la valorisation et le développement d'espaces verts afin d'offrir un cadre de vie de qualité à la population.

**Le projet qualifié d'intérêt général n'est pas compatible avec le PADD du PLU d'Ivry-sur-Seine pour les raisons évoquées ci-dessus.**

### 2.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTEUR IVRY – PORT NORD

Le projet de transformation du centre Ivry-Paris XIII, qualifié d'intérêt général, est compatible avec les objectifs et orientations de cette OAP, et notamment avec le renforcement des liens entre Paris et Ivry-sur-Seine et le principe d'une voie de liaison entre Paris et Ivry-sur-Seine, tel qu'évoqué dans le texte.

**Toutefois, le projet qualifié d'intérêt général n'est pas compatible avec le tracé précis de cette voie tel que figuré sur l'extrait cartographique de l'OAP**, ce tracé coupant le projet du Sycotm. A noter que, comme indiqué ci-avant, le tracé précis de cette voie sur le plan de l'OAP n'est pas cohérent avec celui présenté sur le plan de détail intégré à l'axe 1 du PADD,

**Le projet qualifié d'intérêt général n'est pas compatible avec l'OAP secteur Ivry – Port Nord, du PLU d'Ivry-sur-Seine pour les raisons évoquées ci-dessus.**

## 2.3 ZONAGE ET REGLEMENT

Les activités et occupations du sol prévues par le projet qualifié d'intérêt général sont autorisées par le règlement des zones UA, UE et UM, **bien que non explicitement inscrites au règlement**. Le projet qualifié d'intérêt général est compatible avec le règlement des zones UA et UM, mais le règlement de ces zones nécessite des éclaircissements à indiquer.

**Le projet qualifié d'intérêt général n'est pas compatible avec le règlement de la zone UE concernant les articles suivants.**



	Règlement du PLU en vigueur	Projet qualifié d'intérêt général
<p><b>Article UE6</b> – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</p>	<p>6.1. Dispositions générales 6.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;</li> <li>▪ soit en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.</li> </ul> <p>(...)</p> <p>6.2.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;</li> <li>▪ pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ;</li> <li>▪ pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ;</li> <li>▪ pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus ;</li> <li>▪ pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).</li> </ul> <p>(...)</p>	<p>Le projet a des alignements variables par rapport aux différentes voies l'entourant. Ainsi par exemple, compte-tenu du tracé "sinueux" de rue Victor Hugo, la façade, rectiligne, a un recul variable de 0 à 6 m environ. Par rapport à d'autres voies, le recul variable peut atteindre quasiment 13 m.</p> <p><b>En l'état du PLU en vigueur, le PIG ne lui est donc pas compatible</b></p>
<p><b>Article UE7</b> – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>7.1. Dispositions générales 7.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sur une ou plusieurs des limites séparatives ;</li> <li>▪ en retrait par rapport aux limites séparatives.</li> </ul> <p>7.1.2. En cas de retrait (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») celui-ci devra être égal à au moins 4 m. Cette distance étant portée pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 6m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7 m et 9 m ;</li> <li>▪ 8m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9 m et inférieure à 12 m ;</li> <li>▪ 10m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure 12 m.</li> </ul> <p>(...)</p>	<p>Selon les dispositions communes à toutes les zones du PLU, les emprises ferroviaires sont exclues des emprises publiques (voir chapitre 2 – article 2 / définitions et précisions pour l'application des règles). L'implantation des constructions par rapport aux voies ferrées doit ainsi être étudiée au regard des dispositions de l'article UE7, <i>implantation par rapport aux limites séparatives</i>.</p> <p>Or, les bâtiments de l'UVOE, qualifiés d'intérêt général, s'implantent à des distances comprises entre 0 et 25 m par rapport à la limite séparative avec les emprises ferroviaires.</p> <p><b>En l'état du PLU en vigueur, le PIG ne lui est donc pas compatible</b></p>

	Règlement du PLU en vigueur	Projet qualifié d'intérêt général
<b>Article UE9 –</b> emprise au sol des constructions	<p>9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol est limitée à 20% pour l'emprise du Fort d'Ivry-sur-Seine.</p> <p>9.2. Cette valeur pourra être dépassée, sous réserve de compatibilité avec l'article 13 et sans toutefois excéder 70% de la surface du terrain en cas de construction d'un local à rez-de-chaussée destiné au tri sélectif ou aux vélos en vue d'améliorer une construction existante.</p> <p>Par exception les travaux d'isolation extérieure permettant d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions de la partie UVOE couvre un peu moins de 70%, mais plus de 60% de la surface de l'unité foncière au vu des caractéristiques techniques d'un tel ouvrage.</p> <p><b>En l'état du PLU en vigueur, le PIG ne lui est donc pas compatible</b></p>
<b>Article UE10 –</b> hauteur maximale des constructions	<p>10.1. Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 18 m au point le plus haut de la construction.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est limitée à 24 m pour le site du Syctom.</p>	<p>Les process de traitement des déchets prévus dans le cadre du projet qualifié d'intérêt général nécessite des bâtiments d'une hauteur de l'ordre de 50 m ainsi que des éléments de superstructure intégrant des conduits de cheminée pouvant atteindre une hauteur de 103 m.</p> <p><b>En l'état du PLU en vigueur, le PIG ne lui est donc pas compatible</b></p>

**De plus, la compatibilité de la galerie souterraine et les ouvrages en sous-sol liés au service public de traitement des déchets mérite d'être clairement explicitée dans les trois zones touchées, afin de ne pas porter à confusion lors de l'instruction des permis de construire valant permis de démolir et des autres autorisations relatives au projet de transformation du centre Ivry – Paris XIII, qualifié d'intérêt général.**

A noter que l'analyse de la compatibilité avec le règlement des zones a été réalisée en tenant compte du fait que le projet de transformation du centre Ivry-Paris XIII relevait de la catégorie des services publics ou d'intérêt collectif.

## **2.4 CONCLUSION : UNE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU NECESSAIRE POUR PERMETTRE LA REALISATION DU PROJET QUALIFIE D'INTERET GENERAL**

L'analyse du Plan Local d'Urbanisme d'Ivry-sur-Seine vis-à-vis du projet de transformation du centre Ivry-Paris XIII, qualifié d'intérêt général, révèle que :

- le PIG respecte les orientations générales du PADD mais n'est pas compatible avec certaines cartes de détail et de synthèse. **Le PIG n'est en conséquence pas compatible avec le PADD ;**
- le PIG respecte les orientations textuelles de l'OAP secteur *Ivry – Port Nord*, mais n'est pas compatible avec la carte de détail. **Le PIG n'est en conséquence pas compatible avec l'OAP n°3 ;**
- le PIG se situant en zone UA, UE et UM, le PIG n'est pas compatible avec le règlement de la zone UE et n'est pas explicitement inscrit au règlement des zones UA et UM ;

- le PIG n'empêche pas la réalisation ultérieure des projets prévus aux emplacements réservés V2 et V22 ;
- aucun Espace Boisé Classé n'est présent sur le site d'étude.

Le projet du nouveau centre Ivry-Paris XIII, qualifié d'intérêt général, **n'est donc pas compatible avec le PLU** de la commune d'Ivry-sur-Seine.

**Il convient de mettre en compatibilité le PLU d'Ivry-sur-Seine avec le projet de transformation du centre Ivry-Paris XIII, qualifié d'intérêt général, en application des articles L. 153-49 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

---

## CHAPITRE 3 : MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

---

### 3.1 LES PIECES MODIFIEES

La réalisation du projet nécessite d'adapter les dispositions suivantes du PLU en vigueur :

- projet d'aménagement et de développement durables,
- orientations d'aménagement et de programmation secteur *Ivry – Port Nord*,
- prescriptions écrites : le règlement,
- document graphique : périmètres particuliers - emplacements réservés,
- document graphique : périmètres particuliers - périmètres spéciaux,
- document graphique : plan des formes urbaines,
- document graphique : plan de zonage et trame verte et bleue.

### 3.2 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PADD

#### 3.2.1 AXE 1 : CARTE DE DETAIL (PAGE 13 DU PADD)

La branche Sud du tracé de la voie publique nouvelle est supprimée de la carte de détail de l'axe 1 : il s'agit de la partie de la voie projetée traversant le site du Syctom et rejoignant la rue Molière en coupant la rue Victor Hugo. La légende de cette carte de détail est corrigée en conséquence.

Toutefois, le principe de voie de liaison entre Paris et Ivry-sur-Seine est maintenu dans la partie textuelle du PADD.

La carte suivante précise les modifications proposées dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité.



Suppression du tracé en pointillé sur les bâtiments du Sycotm

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>Mettre en valeur les grands éléments du paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Mettre en valeur le paysage ferré et rendre compatibles les mutations ferroviaires et urbaines</li> <li> Mieux ouvrir la ville sur la Seine</li> <li> Mieux intégrer les ports industriels, réfléchir à l'opportunité d'une promenade en temps partagé en bord de quai</li> </ul> | <p><b>Améliorer les liaisons entre Paris et Ivry</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Créer des liaisons animées par l'allée d'Ivry et par une nouvelle voie entre les rues Bruneseau et Molière Victor Hugo</li> <li> Créer une promenade de la petite ceinture au parc des Cormailles</li> </ul> <p><b>Renforcer l'intensité urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Par la mutation de certains îlots</li> <li> Grâce à de nouvelles liaisons secondaires</li> </ul> | <p><b>Développer les transports</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Prolonger le tramway</li> <li> Créer un TCSP Vallée de la Seine</li> <li> Prolonger la ligne 10 du métro</li> <li> Intégrer l'usine du Sycotm au plan environnemental, architectural et urbain</li> <li> Réfléchir à la transformation du garage à benne de la ville de Paris</li> </ul> |
|---|--|--|

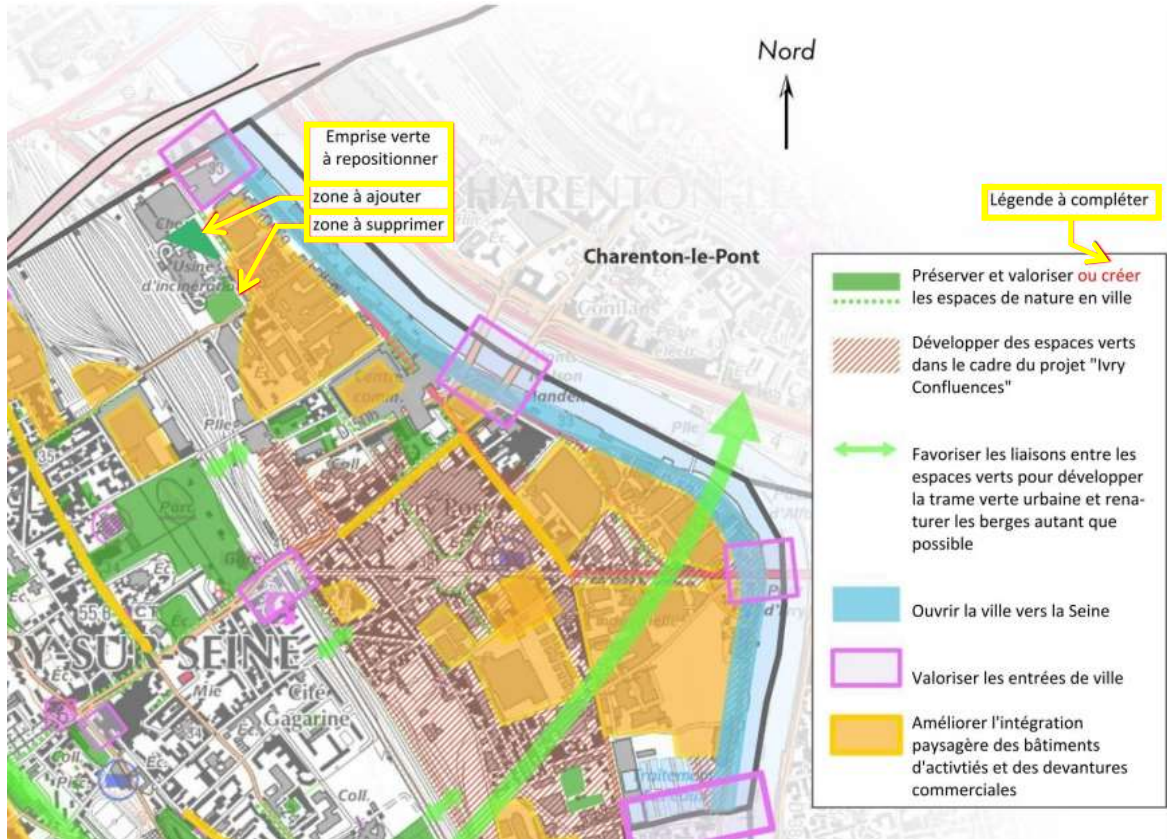
Modification de la légende

Carte de détail intégrée à l'axe 1 (page 13 du PADD) – détail des modifications proposées

### 3.2.2 AXE 2 : CARTE DE SYNTHESE

L'emprise en espace de nature en ville située au droit du projet d'intérêt général est déplacée pour être positionnée sur les espaces verts prévus par ce projet qualifié d'intérêt général. La légende est modifiée en conséquence.

La carte suivante précise les modifications proposées dans le cadre de la mise en compatibilité.



Carte de synthèse de l'axe 2 – détail des modifications proposées

**Les modifications proposées ne changent pas les orientations globales définies par le PADD et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.**

### 3.3 LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP SECTEUR IVRY – PORT NORD

Le tracé des voies et liaisons à créer est modifié sur la carte de l'OAP, en cohérence avec le plan du PADD. Toutefois, le principe de voie de liaison entre Paris et Ivry-sur-Seine est maintenu dans la partie textuelle de l'OAP.

Dans le respect du PADD modifié, la carte de l'OAP intègre également l'espace vert à créer sur le site du Sycotm.

La carte suivante précise les modifications proposées dans le cadre de la mise en compatibilité.



Carte de l'OAP n°3 – détail des modifications proposées

### 3.4 LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX PRESCRIPTIONS ECRITES (REGLEMENT)

#### 3.4.1 DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES : ARTICLE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 1 du règlement du PLU est modifié afin d'intégrer explicitement les constructions, installations ou ouvrages liés au service public de traitement et de valorisation des déchets, dans la liste des services publics ou d'intérêt collectif.

« <b>ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Le Code de l'urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au sein des articles du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• habitation,</li> <li>• hébergement hôtelier,</li> <li>• bureaux,</li> <li>• commerce,</li> <li>• artisanat,</li> <li>• industrie,</li> <li>• exploitation agricole ou forestière,</li> <li>• entrepôt,</li> <li>• services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul> <p>La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.</p>	
Destinations (art. R.123-9 du code de l'urb.)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités (artisanales au sens de la loi 96-603 du 5 juillet 1996) de fabrication réalisée par des travailleurs manuels ou de prestations réalisées chez un particulier ou une entreprise. Le local est de type atelier ou activités et ne dispose pas de vitrine.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• photographie ;</li> <li>• reprographie, imprimerie, photocopie ;</li> <li>• menuiserie ;</li> <li>• serrurerie ;</li> <li>• bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.</li> </ul>
Bureaux et services	<p>Les bureaux correspondent à des locaux, dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bureaux et activités tertiaires ;</li> <li>• médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;</li> <li>• sièges sociaux ;</li> <li>• autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;</li> <li>• bureaux d'études : informatique, etc. ;</li> <li>• prestations de services aux entreprises : nettoyage ;</li> <li>• établissements de service ou de location de matériel locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.</li> </ul> <p>Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres que bureaux (entreposage, artisanat, activités, vente...) ne doivent pas représenter plus du 1/3 de la surface de plancher (SDP) totale.</p>
Commerce	<p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alimentation générale ;</li> <li>• boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;</li> <li>• boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;</li> <li>• caviste ;</li> <li>• cafés et restaurants ;</li> <li>• produits diététiques ;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• primeurs.</li> </ul> <p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;</li> <li>• équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;</li> <li>• automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ;</li> <li>• loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;</li> <li>• divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes,</li> <li>• horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie,</li> <li>• agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de</li> <li>vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;</li> <li>• coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;</li> <li>• cordonnerie ; optique, pressing, retouches, repassage ; toiletteage laverie automatique, vidéothèque,</li> </ul>
Entrepôt	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.</p> <p>Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>
Exploitation agricole ou forestière	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
Habitation	<p>Cette destination comprend les logements individuels, logements collectifs, logements locatifs sociaux, logements de fonction, logements de gardiens, chambres de service.</p> <p>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.</p>
Hébergement hôtelier	<p>Est considéré comme hébergement hôtelier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtel traditionnel</li> </ul> <p>L'hôtel traditionnel est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres meublées en location à une clientèle de passage ou à une clientèle qui effectue un séjour à la journée, à la semaine ou au mois mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Résidences hôtelières ou de tourisme :</li> </ul> <p>Est assimilé à une résidence de tourisme ou une résidence hôtelière tout établissement commercial d'hébergement classé ou non, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière, constituée d'un ensemble homogène de locaux d'habitation meublés (chambres, studettes ou appartements) doté d'équipements et de services communs, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert à la location, voire à la vente, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile.</p>
Industrie	<p>L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.</p> <p>Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher (SDP) totale.</p>
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Cette catégorie recouvre les destinations correspondant aux catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;</li> <li>• les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);</li> <li>• les crèches et haltes garderies ;</li> <li>• les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;</li> <li>• les établissements pénitentiaires ;</li> <li>• les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche),</li> <li>• les cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;</li> <li>• les établissements d'action sociale ;</li> <li>• les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;</li> <li>• les établissements sportifs à caractère non commercial ;</li> <li>• les lieux de culte ;</li> <li>• les parcs d'exposition ;</li> <li>• les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;</li> <li>• les constructions, installations, ou ouvrages, liés au service public de traitement et de valorisation des déchets ;</li> <li>• les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;</li> <li>• les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;</li> <li>• les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.</li> </ul> <p>Cette catégorie intègre les logements spécifiques tels que les logements étudiants, résidences sociales, résidences non médicalisées pour personnes âgées, foyers de travailleurs...</p>
--	--

### 3.4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est agrandie à l'ensemble de la future usine, qualifiée d'intérêt général : les adaptations des articles de la zone UE concernent la réalisation de l'unité UVOE ainsi qu'une partie de la galerie de liaison souterraine entre l'unité UVOE et le port fluvial.

#### **Article UE1 : occupations du sol interdites**

L'article UE 1 est modifié de sorte à préciser que les constructions, installations et ouvrages, en sous-sols et en galerie souterraine nécessaires au service public de traitement et valorisation des déchets du Syctom, ne sont pas considérés comme une exploitation du sous-sol au sens des dispositions de cet article.

#### **« ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;  
*Les constructions, installations et ouvrages, en sous-sols et en galerie souterraine du Syctom, nécessaires au service public de traitement et à la valorisation des déchets, ne sont pas considérés comme une exploitation du sous-sol au sens des présentes dispositions.*
- Les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ; »

## **Article UE2 : occupations du sol soumises à des conditions**

Le texte est précisé de manière à ce que la galerie de liaison enterrée et les ouvrages en sous-sol soient clairement inscrits dans la liste des autorisations.

### **« ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

2.1. Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
- Les travaux sur les constructions existantes à destination d'habitation ;
- La construction, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source afin de les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- La construction, l'extension ou la transformation d'installations de traitement et de valorisation des déchets du Syctom, à condition qu'elles soient destinées au service public de traitement et de valorisation des déchets.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour la réalisation des constructions, installations et ouvrages du Syctom, nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets.

## **Article UE6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Des règles particulières sont définies pour l'implantation des façades des constructions et installations du Sycotm, nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets.

### **« ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- soit en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

6.1.5. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.

#### **6.2. Dispositions particulières**

6.2.1. En ce qui concerne le cimetière parisien d'Ivry, des dispositions particulières s'appliquent pour l'implantation des activités autorisées à l'article UE2 le long des voies Paul Andrieux, Carnot et Verdun : les constructions devront obligatoirement être édifiées à l'alignement actuel ou futur.

6.2.2. En ce qui concerne les constructions et installations du Sycotm, nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets, les règles de l'article 6.1 ci-dessus ne s'appliquent pas et sont remplacées par les dispositions suivantes :

Les façades des constructions principales et des constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques ou des voies,
- soit en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la rue François Mitterrand et de la rue Bruneseau.
- soit en recul d'au maximum 13 m par rapport à l'alignement actuel ou futur, des autres voies.

Pour l'application des dispositions du présent paragraphe, sont seules prises en compte les façades les plus proches des emprises publiques ou des voies, les décrochements de façade et saillies de façades n'étant pas pris en compte.

6.2.3. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées : pour des raisons d'harmonie ou d'architecture ;

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ;
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles ci-dessus ;
- pour l'implantation d'ouvrages liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...). »

#### **6.3 Constructions existantes**

6.3.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

6.3.2 Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ ou phonique et d'aménagements ou de constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, des saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de recul sont autorisées.

#### **6.4. Saillies**

Les saillies sont autorisées :

- en rez-de-chaussée à condition qu'elles ne dépassent pas 0,20m ;
- en surplomb des emprises publiques et voies ou dans la bande de recul si elles répondent aux conditions suivantes :
  - avoir une profondeur de 0,80 m maximum ;
  - être placées à 3 m minimum du sol naturel du niveau du trottoir ;
  - les eaux pluviales ne doivent pas s'écouler sur le domaine où circulent les piétons.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux constructions et installations du Sycotm nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets.

## **Article UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Des règles particulières sont définies pour les constructions et installations du Syctom, nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets vis-à-vis des emprises ferroviaires.

Les implantations par rapport aux autres limites séparatives (Mannes pièces, Leroy Merlin et Garage à bennes) respectant quant à elles les dispositions générales de l'article 7.1.

### **« ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. Dispositions générales**

7.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

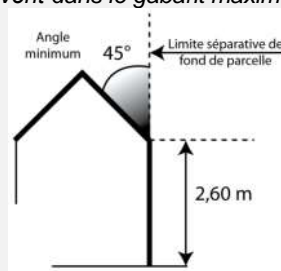
- sur une ou plusieurs des limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives.

7.1.2. En cas de retrait (sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ») celui-ci devra être égal à au moins 4m.

Cette distance étant portée pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies à au moins :

- 6m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7m et 9m ;
- 8m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9m et inférieure à 12m ;
- 10m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure 12m.

7.1.3. Sur les limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur en limite séparative ne doit pas dépasser 2,60m, dans la mesure où les constructions s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous :



7.1.4. Par ailleurs, la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 4m, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ».

7.1.5. Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90m de hauteur (mur ou paroi translucide).

7.1.6. Des adaptations mineures pourront être autorisées dans le respect des dispositions du code civil :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, (extension et surélévation dans le prolongement des murs existants, aménagements ou constructions destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite, et isolation thermique et/ou phonique. Les saillies d'un maximum de 0,20m localisées sur l'unité foncière et dans la marge de retrait sont autorisées ;
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) ;
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### **7.2. Dispositions particulières**

7.2.1. En ce qui concerne les constructions et installations du Syctom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets, les règles de l'article 7.1 ci-dessus ne s'appliquent pas concernant la limite séparative longeant les emprises ferroviaires et sont remplacées par les dispositions suivantes :

Les façades des constructions principales et des constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un retrait d'au maximum 25 m.

Pour l'application des dispositions du présent paragraphe, sont seules prises en compte les façades les plus proches des limites séparatives, les décrochements de façade et saillies de façades n'étant pas pris en compte.

### **Article UE9 : emprise au sol des constructions**

En considérant comme terrain d'assiette l'emprise du site existant, la valeur de l'emprise au sol des constructions est modifiée pour le cas spécifique des constructions et installations du Sycptom, nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets.

#### **« ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol est limitée à 20% pour l'emprise du Fort d'Ivry-sur-Seine.

*Par exception, l'emprise au sol des constructions et installations du Sycptom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets ne peut excéder 70 % de l'emprise occupée par ce service public.*

9.2. Cette valeur pourra être dépassée, sous réserve de compatibilité avec l'article 13 et sans toutefois excéder 70% de la surface du terrain en cas de construction d'un local à rez-de-chaussée destiné au tri sélectif ou aux vélos en vue d'améliorer une construction existante.

*Par exception, les travaux d'isolation extérieure permettant d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.*

### **Article UE10 : hauteur maximale des constructions**

Les hauteurs maximales autorisées sont adaptées pour les constructions et installations du Sycptom, nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets.

#### **« ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1. Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 18 m au point le plus haut de la construction.

~~La hauteur maximale des constructions est limitée à 24 m pour le site du SYCTOM.~~

##### **10.5. Dispositions particulières**

*Pour les constructions et installations du Sycptom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets :*

- *La hauteur maximale des constructions est limitée à 51 m.  
Un dépassement de cette hauteur est cependant autorisé, dans une proportion maximale de 20% de l'emprise des constructions, pour laquelle la hauteur de ces dernières pourra atteindre 65 m.  
Un dépassement de cette hauteur est également autorisé pour les éléments de superstructure intégrant les conduits de cheminées nécessaires à la valorisation des déchets, qui pourront atteindre la hauteur maximale de 103 m.*
- *Les autres éléments de superstructure technique, les édifices techniques et les plantations en toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.*

### **3.4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

L'UVOE étant en totalité dans la zone UE dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité avec le PIG, il n'y a pas d'adaptations à apporter en zone UA autres que celles nécessaires pour le port fluvial comme listé ci-dessous.

#### **Article UA1 : occupations du sol interdites**

L'article UA 1 est modifié de sorte à préciser que les constructions, installations et ouvrages, en sous-sols et en galerie souterraine, du Sycptom, nécessaires au service public de traitement et valorisation des déchets, ne sont pas considérés comme une exploitation du sous-sol au sens des dispositions de cet article.

#### **« ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol à l'exception des projets de services publics ou d'intérêt collectifs ;  
*Les constructions, installations et ouvrages, en sous-sols et en galerie souterraine, du Sycotom nécessaires au service public de traitement et à la valorisation des déchets, ne sont pas considérés comme une exploitation du sous-sol au sens de ces dispositions.*
- Les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- Le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que dépôts à l'air libre isolés, à l'exception de ceux cités à l'article 2 ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ; »

#### **Article UA2 : occupations du sol soumises à des conditions**

Le texte est précisé de manière à ce que la galerie de liaison enterrée et les ouvrages en sous-sol soient clairement inscrits dans la liste des autorisations. L'article UA2 est également modifié de sorte à ce que l'occupation du sol relative aux « dépôts, opérations de chargement ou déchargement, et installations de stockage, transformation, distribution », soit également autorisée lorsqu'elle est liée à l'exploitation du trafic fluvial lié à l'activité du site du Sycotom nécessaire au service public de traitement et valorisation des déchets.

#### **« ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

2.1. Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées exclusivement aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
- Les travaux sur les constructions existantes à destination d'habitation ;
- La construction, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source.
- Les dépôts, opérations de chargement ou déchargement, et installations de stockage, transformation, distribution liés à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises *ou du trafic fluvial lié à l'activité du site du Sycotom nécessaire au service public de traitement et valorisation des déchets.*
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, *ou pour la réalisation des constructions, installations et ouvrages du Sycotom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets.*

### 3.4.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Ces adaptations concernent la réalisation de la galerie de liaison souterraine entre l'unité UVOE et le port fluvial, qualifiés d'intérêt général.

#### **Article UM1 : occupations du sol interdites**

L'article UM 1 est modifié de sorte à préciser que les constructions, installations et ouvrages, en sous-sols et en galerie souterraine, du Syctom, nécessaires au service public de traitement et valorisation des déchets du Syctom, ne sont pas considérés comme une exploitation du sous-sol au sens des dispositions de cet article.

#### **« ARTICLE UM1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à usage exclusif d'entrepôt ;
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;  
*Les constructions, installations et ouvrages, en sous-sols et en galerie souterraine, du Syctom, nécessaires au service public de traitement et à la valorisation des déchets du Syctom, ne sont pas considérés comme une exploitation du sous-sol au sens de ces dispositions.*
- Le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que dépôts à l'air libre isolés, à l'exception des équipements d'intérêts généraux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;
- Toute transformation en logements de locaux à vocation de commerce, situés en rez-de-chaussée, sur les unités foncières identifiées par un linéaire commercial sur le plan des périmètres spéciaux / périmètres particuliers.
- 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 500m<sup>2</sup>, 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 500m<sup>2</sup> dans les secteurs non repérés sur le plan des périmètres spéciaux/périmètres particuliers. »



## **Article UM2 : occupations du sol soumises à des conditions**

Le texte est précisé de manière à ce que la galerie de liaison enterrée et les ouvrages en sous-sol soient clairement inscrits dans la liste des autorisations.

### **« ARTICLE UM2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

2.1. Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;*
- *L'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et qu'il en résulte pour les habitants, le milieu et les biens environnants, une atténuation des risques potentiels ou nuisances liées au classement.*
- *La construction, l'extension ou la transformation d'installations de traitement et de valorisation des déchets du Syctom ; à condition qu'elles soient destinées au service public de traitement et de valorisation des déchets.*
- *Les entrepôts liés à une activité dans la mesure où la surface de plancher affectée à l'entreposage ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale.*
- *Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour la réalisation des constructions, installations et ouvrages du Syctom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets.*

### 3.5 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

La zone UE, dédiée aux grands équipements de la ville, en ce compris celui du Sycotm, sera étendue pour couvrir l'ensemble de l'unité UVOE, y compris la bande de terrain située le long des voies ferrées et actuellement en zone UA.

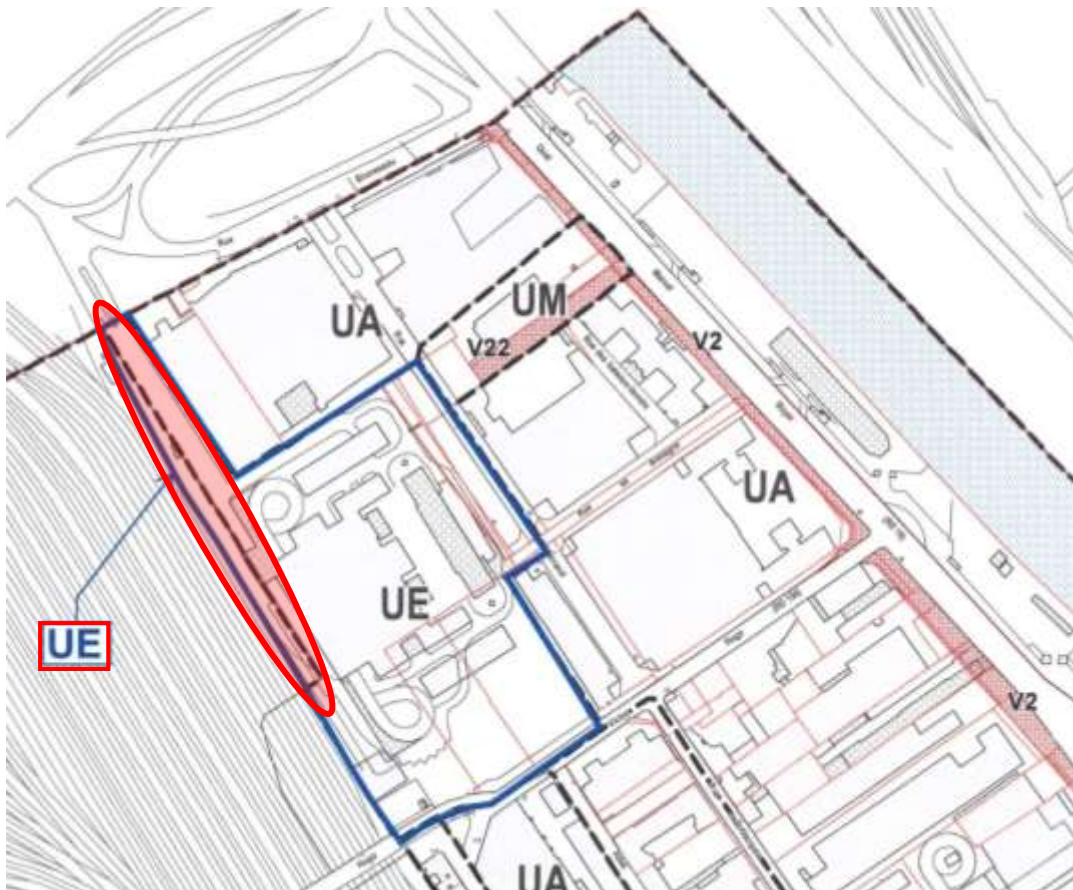
La galerie de liaison souterraine n'ayant pas d'ouvrages en surface restera en zone UM (zone urbaine mixte).

Les ports du secteur sont situés en zone UA (zone spécialisée à vocation dominante d'activités économiques). La plateforme fluviale du projet sera ainsi maintenue en zone UA.

La carte ci-dessous précise les modifications proposées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le PIG sur la base du document graphique : périmètres particuliers – emplacements réservés. Le nouveau périmètre de la zone UE y apparaît en **bleu**.

La modification sera apportée sur les documents graphiques suivants :

- périmètres particuliers – emplacements réservés,
- périmètres particuliers – périmètres spéciaux,
- plan de zonage et trame verte et bleue,
- plan des formes urbaines.



*Document graphique – détail des modifications proposées pour la délimitation de la future zone UE*

### 3.6 ÉVOLUTION DES SURFACES DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

La zone UE verra sa surface totale au sein du PLU d'Ivry-sur-Seine augmentée de 3 820 m<sup>2</sup>, et la zone UA verra sa surface diminuée d'autant.

Les surfaces des autres zones ne sont pas modifiées dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU avec le PIG.