

Enquête publique : Mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine (94) portant sur le projet de la ZAC « Gagarine-Truillot »

***Arrêté communautaire d'ouverture n° A 2022-715 en date du 30 mars 2022
enquête ouverte du 2 mai 2022 au 31 mai 2022 inclus
- soit pendant 30 jours consécutifs-***

RAPPORT D'ENQUÊTE



ZAC Gagarine à Ivry-sur-Seine

JUIN 2022

Commissaire enquêteur Manuel Guillamo

Mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine (94) portant sur le projet de la ZAC « Gagarine-Truillot »

GLOSSAIRE

Ae : autorité environnementale
APHP : Assistance Publique Hôpitaux de Paris
CEP : Consommation conventionnelle d'énergie primaire
DRIEE : direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie Ile-de-France
EMAS: Eco Management and Audit Scheme
ERC : éviter, réduire, compenser
EPT : Établissement Public Territorial
GOSB : Grand-Orly Seine-Bièvre (EPT)
MRAe : mission régionale d'autorité environnementale
NGF : Nivellement Général de France
NQE : normes de qualité environnementale
OAP : orientation d'aménagement et de programmation
OIN : Opération d'Intérêt National
ORSA : Orly-Rungis Seine-Amont (OIN)
PADD : projet d'aménagement et de développement durable
PDUID : plan de déplacements urbains d'Ile-de-France
PLU : plan local d'urbanisme
PPAD : projet d'aménagement et de développement durable
PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation
RE : Réglementation Environnementale
RER : Réseau express Régional
RT : Réglementation Thermique
SDP : Surface de plancher
SDRIF : schéma directeur de la région Ile de France
TCSP : transport collectif en site propre
ZAC : zone d'aménagement concerté

1^{ère} PARTIE
Rapport d'enquête

PRÉAMBULE

I. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	page 7
II. LE PROJET	page 10
II.1. Le contexte	
II.2. Projet ou/et phasage de travaux	
II.3. Caractéristiques environnementales du projet	
II.4. Plan Local d'Urbanisme	
III. CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET	page 20
IV. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	page 22
V. LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE	page 22
VI. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	page 23
VII. LA CONTRIBUTION DES PARTENAIRES	page 32
VIII. L'ENQUETE PUBLIQUE	page 33
VIII.1. L'organisation de l'enquête publique ouverte au public	
VIII.2. Résultats qualitatifs	
VIII.3. Récapitulatif des observations écrites, courriels ou courriers recueillis	
VIII.4. Questions complémentaires du commissaire enquêteur	
IX. AVIS ET CONCLUSION MOTIVEES	page 71

2ème PARTIE
Avis et conclusions motivées
du commissaire enquêteur

II. Conclusions motivées et avis du commissaire d'enquêteur
sur la mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine (94) portant sur le projet de la
ZAC « Gagarine-Truillot » page 72

II.1. Conclusions motivées du commissaire enquêteur

II.2. Avis du commissaire enquêteur

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 Ordonnance du tribunal administratif de Melun**
Décision n° E/22000035/77 de M. le Premier vice-président du tribunal administratif de Melun, désignant M. Guillamo comme commissaire enquêteur (1 page).
- Annexe 2 Arrêté territorial du GOSB**
Arrêté territorial n° A 2022-715 de M. Leprêtre, président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, portant ouverture de l'enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine (94) portant sur le projet de la ZAC « *Gagarine-Truillot* », en date du 30/03/2022 (2 pages).
- Annexe 3 Affichage**
- Avis d'ouverture d'enquêtes publiques en réduction en format A4, (1 page).
- Annexe 4 Publications réglementaires**
Insertions dans la presse (4 pages).
- Annexe 5 Magazine municipal d'Ivry-sur-Seine**
- Annexe 6 Certificat d'affichage d'Ivry-sur-Seine**
- Annexe 7 Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur**
présenté le 10/02/2022 à l'EPT ORSB (1 page).

1^{ère} PARTIE RAPPORT D'ENQUÊTE

1. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

1.1. La ZAC *Gagarine-Truillot*

Les ZAC sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement de terrains.

Une ZAC est toujours lancée à l'initiative soit de l'Etat, d'une collectivité publique, ou d'un établissement public ayant vocation à réaliser ou faire réaliser l'objet de la ZAC.

Cette opération, réalisée sur des terrains bâtis ou non bâtis, est conduite en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industries et de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Sa réalisation nécessite le plus souvent l'acquisition des terrains par l'aménageur.

Lorsque la commune est dotée d'un PLU, les ZAC ne peuvent être créées qu'à l'intérieur des zones urbaines ou destinées à être urbanisées. En revanche, une ZAC ne peut pas être créée en zone agricole ou naturelle.

La création de ZAC "multisites" sur plusieurs emplacements territorialement distincts est possible. Lorsque la commune est couverte par un SCOT, la localisation et le programme de la ZAC doivent être compatibles avec celui-ci.

La procédure de ZAC comporte trois étapes :

La concertation préalable :

La commune annonce son intention de réaliser une opération d'aménagement sur un secteur donné. Le Conseil municipal ou l'organe disposant de la compétence, fixe, par délibération, les conditions de cette concertation (code de l'urbanisme, article L300-2).

La création de la ZAC :

Elle est précédée d'une étude préalable éclairant l'autorité qui prendra la décision sur l'opportunité du projet.

Ainsi, la personne publique prenant l'initiative de la ZAC doit constituer un dossier de création comportant (art. R311-7 du code de l'urbanisme) :

- un rapport de présentation,
- un plan de localisation et de situation de la zone,
- le mode de réalisation choisi (la régie, le mandat, la convention d'aménagement publique ou privé),
- le régime financier applicable,
- une étude d'impact (art.R.122-3, code de l'environnement).

La décision de création de la ZAC, est prise :

- soit par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'EPCI (art. L311-1 CU) ;
- soit par le préfet, pour les ZAC créées à l'initiative de l'État, d'une Région, d'un Département ou de leurs établissements publics et les ZAC créées dans le périmètre d'une opération d'intérêt national.

La réalisation de la ZAC :

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue ensuite un dossier de réalisation, qui comprend :

- le projet de programme des équipements publics et constructions à réaliser dans la zone
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

• éventuellement un complément à l'étude d'impact : dossier loi sur l'eau...

Le conseil municipal approuve ensuite ce dossier de réalisation, qui fait l'objet de mesures de publicité.

La personne publique qui a pris l'initiative de la ZAC peut négocier des participations avec l'aménageur, participations qui restent proportionnées aux besoins des habitants et usagers des constructions édifiées dans le périmètre.

Sont exonérées de la taxe d'aménagement pour la part communale ou intercommunale les constructions et aménagements édifiés dans les ZAC (article L. 331-1 du CU) lorsque le coût des équipements publics a été mis à la charge des constructeurs et des aménageurs.

La collectivité n'est pas nécessairement propriétaire de tous les terrains du périmètre de la ZAC, elle peut les acquérir progressivement, par droit de délaissement, préemption ou expropriation.

Le projet urbain défini dans le cadre de la ZAC doit être en adéquation avec le PLU et conduit bien souvent à une révision / modification/ mise en compatibilité.



Figure 1 : La ZAC « Gararine-Truillot » à Ivry-sur-Seine

1.2. L'Opération d'Intérêt National (OIN) Orly-Rungis-Seine Amont

En mai 2007, une grande Opération d'urbanisme d'Intérêt National (OIN) a été créée, par décret n°2007-783 du 10 mai 2007 délimitant des opérations d'intérêt national.

Mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine (94) portant sur le projet de la ZAC « Gararine-Truillot »

Article R*121-4-1 du Code de l'urbanisme

« Sont opérations d'intérêt national, au sens de l'article L. 121-9, les travaux relatifs : [...] j) A l'aménagement du secteur d'Orly-Rungis-Seine amont, dans les périmètres définis par décret en Conseil d'Etat. »

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

L'Opération d'intérêt national Orly Rungis - Seine Amont est placée sous la responsabilité d'un établissement public d'aménagement, l'EPA ORSA. Cette structure partenariale assure à la fois la gouvernance politique et l'ingénierie stratégique et opérationnelle du projet de l'OIN. Il a été créé par le décret n° 2007-785 du 10 mai 2007.

Le projet stratégique directeur, document de référence de la grande opération d'urbanisme, adopté en avril 2009, formalise le projet de territoire de l'EPA ORSA à l'échelle de l'OIN et a vocation à servir de cadre aux différentes opérations intervenant sur le territoire.

Dans le périmètre de l'OIN (12 communes, 71 km², 335 000 habitants, 146 000 logements, 160 000 emplois), 5 périmètres stratégiques ont été établis. Le secteur Gagarine s'inscrit dans le secteur « *Avenir-Gambetta / Bords de Marne* ».

1.3 Les actes pris au titre du projet « *Gagarine Truillot* »

Différents actes administratifs ont été pris au titre du projet « *Gagarine Truillot* » :

- initiative de la ZAC *Gagarine Truillot* à Ivry-sur-Seine par délibération du conseil d'administration de l'EPA ORSA le 13 avril 2012 (délibération n°2012-13),
- création de la ZAC par le conseil d'administration de l'EPA ORSA le 6 mars 2015 (délibération n°2015-20) ;
- arrêté préfectoral n°2016/895 du 29 mars 2016, créant la ZAC « *Gagarine Truillot* » ;
- dossier de réalisation ZAC approuvé en Conseil Municipal du 22 novembre 2018 et en Conseil d'Administration de l'EPA ORSA le 29 novembre 2018 ;
- Arrêté préfectoral n° 2019/1032 du 11 avril 2019 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC.

1.4 Fondements juridiques de la procédure

L'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme permet notamment aux collectivités territoriales et à leurs groupements de se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Cette procédure de déclaration de projet permet de procéder aux adaptations nécessaires s'agissant des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire concerné. La procédure d'adaptation prévue par le Code de l'Urbanisme est dénommée « *mise en compatibilité* ».

CONTEXTE DU PROJET

Afin de permettre le développement du projet Gagarine à Ivry-Sur-Seine, l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre met en œuvre une procédure de déclaration de projet **valant mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ivry-Sur-Seine (délibération n°2021-12-14_2607 en date du 14 décembre 2021** du Conseil territorial de l'Établissement public Grand-Orly Seine Bièvre). Cette procédure associant les collectivités, les services de l'Etat et la population par le biais d'une enquête publique, a pour but de traduire règlementairement le projet dans le document le Plan Local d'Urbanisme en procédant aux modifications rendues nécessaires.

2. LE PROJET

2.1. Le contexte

La ZAC « Gagarine-Truillot » est située sur le territoire communal d'Ivry-Sur-Seine au nord de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, aux portes de Paris.

Le périmètre de la ZAC couvre une superficie de 12 hectares environ. Il est délimité au nord par la rue Saint Just, par la rue Fouilloux au sud, les voies ferrées à l'est et par les sections de rues Raspail et Truillot à l'Ouest.

Située à proximité directe du centre-ville d'Ivry-sur-Seine, la ZAC « *Gagarine-Truillot* », jouit d'une situation stratégique : proximité de la mairie, du RER C, d'un panel d'équipements sportifs, culturels, de loisirs et d'enseignement, et de commerces et services.

2.1.1 Caractéristiques

Le site est aujourd'hui localisé à une position stratégique, à proximité de nombreuses aménités. Cependant, le site peine à s'intégrer au reste de la ville du fait de nombreuses ruptures et d'un manque de porosités, générant une situation d'enclave au cœur de la ville.

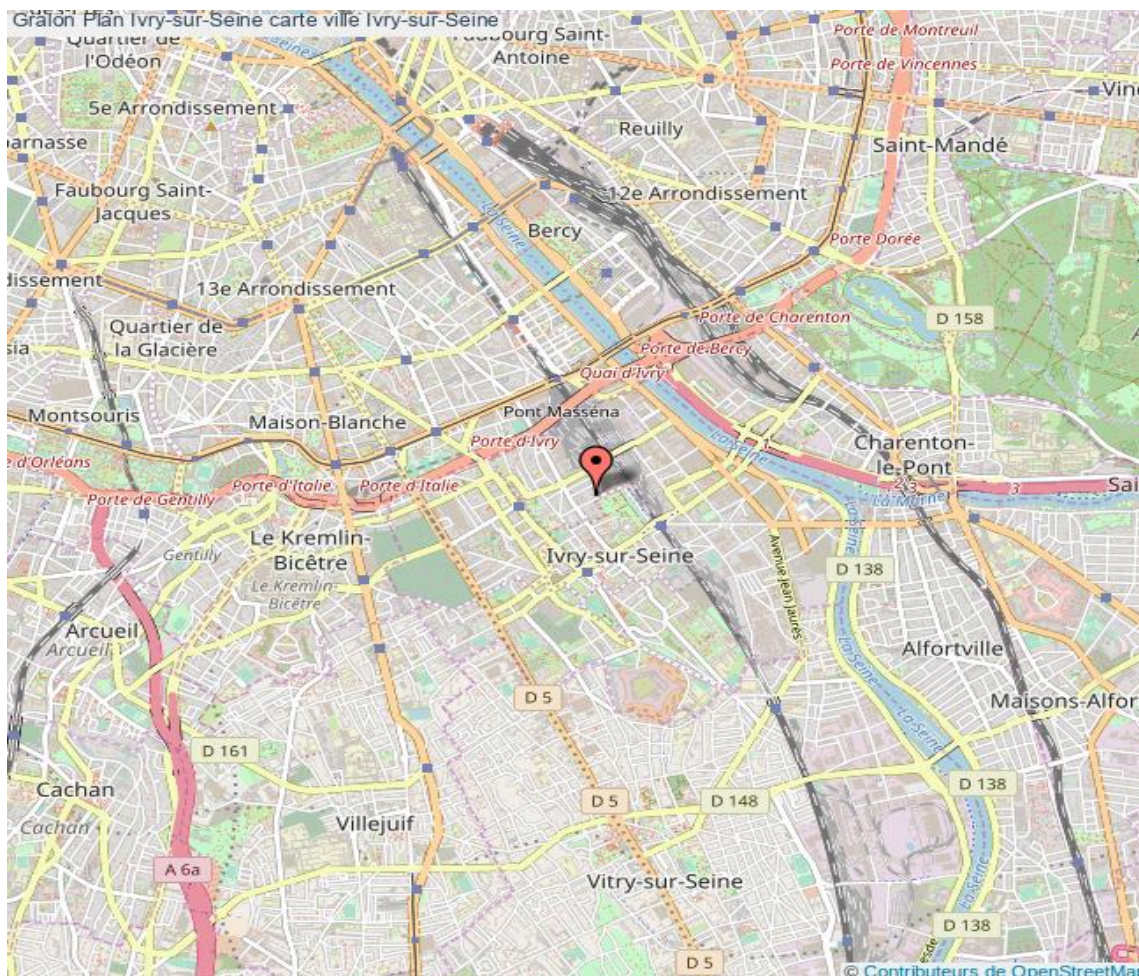


Fig. 2 : Localisation d'Ivry-sur-Seine

2.1.2 Situation administrative

Ivry-sur-Seine est située au nord du Val-de-Marne, aux Portes de Paris et bénéficie d'un positionnement stratégique, au carrefour d'infrastructures majeures : le boulevard périphérique, l'autoroute A4 (située sur la rive charentonnaise de la Seine), l'autoroute A6 et la confluence de la Seine et de la Marne. La commune s'inscrit dans le faisceau sud-est de la métropole francilienne et constitue, avec les autres communes intégrées dans l'Opération d'Intérêt National (OIN) Orly Rungis Seine-Amont, un pôle moteur stratégique à dynamiser.

Une partie du nord du territoire de la Ville d'Ivry-sur-Seine a été annexée à Paris au XIX^e siècle. Aujourd'hui, elle occupe une surface de 612ha.

Ivry-sur-Seine est bordée par le boulevard périphérique au nord et par la Seine à l'est ce qui la sépare des communes de Charenton et d'Alfortville. Au sud, se situe la ville de Vitry-sur-Seine et, à l'ouest, les communes du Kremlin Bicêtre et de Villejuif.

L'essentiel du territoire communal est urbanisé, dominé par des zones d'habitat mixte, associant habitat pavillonnaire et collectif et de grandes emprises destinées aux activités économiques.

La ville d'Ivry-sur-Seine, avec 23 autres communes, est réunie au sein de l'établissement public T 12, désormais appelé « Grand-Orly Seine Bièvre » (GPSB). L'EPT GOSB est composé des villes suivantes : Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Viry-Châtillon, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Juvisy-sur-Orge, L'Häy-les Roses, Le Kremlin-Bicêtre, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint Georges et Vitry-sur-Seine.

Il s'agit du plus grand territoire de la Métropole du Grand Paris en termes de superficie et du 2^e plus important en termes d'habitants (671 505 habitants), après Paris (2 240 621 habitants). 6^e ville du département du Val-de-Marne, bordée par la Seine sur 2 700, la ville d'Ivry-sur-Seine, s'étend sur 612 hectares, aux portes Sud-Est de Paris.

La ville se trouve au carrefour de nombreux axes de communication :

- axe fluvial : elle est à la confluence de la Seine et de la Marne,
- axe routier : l'A6, l'A4, l'A86 et le périphérique parisien sont à proximité,
- axe aéroportuaire : l'aéroport d'Orly est à 15 minutes,
- axe ferroviaire : ligne 7 du Métro et RER C



Figure 3 : Localisation de la ZAC et son environnement

2.1.3 Périmètre prévisionnel du projet

Le site était historiquement bordé au nord par l'immeuble Gagarine, déconstruit en 2019, à l'est par les voies ferrées et au sud par la friche de l'APHP, de l'hôpital Charles Foix et par la cité Pioline, immeuble du début du XXe siècle, composé d'éléments de façades de qualité (briques, pierres de tailles, ferronneries, linteaux métalliques, etc.) et protégé au PLU au titre de l'ancien article l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

L'immeuble Gagarine de 376 logements a été édifié entre 1958 et 1960. Ce bâtiment en « T » comportait une partie principale R+13, et deux ailes R+8. D'une longueur de 100m, il constituait une véritable coupure pour le quartier. Il n'a pas fait l'objet d'une démolition, mais d'une déconstruction avec le traitement et tri des matériaux ayant permis leur réemploi et leur revalorisation. Ils seront en partie réutilisés dans le cadre du futur projet.

Le site est complété par un second groupe de bâtiments, les immeubles Truillot, datant de 1963. Ce groupe de bâtiment est composé de deux tours de R+13 et R+18 et compte 269 logements au total. Ces bâtiments ont fait l'objet d'une réhabilitation, permettant ainsi de rompre avec les effets de coupures du quartier. Les volumes des immeubles ont été repris créant ainsi des percées et cheminements vers le cœur du quartier.

Ces ensembles de logements sociaux, sont complétés par une série de trois immeubles construits durant les années 1965. Ils sont regroupés au sein de la copropriété Ivry-Raspail. La copropriété fait l'objet d'une OPAH Copropriété Dégradée.

Au sud, est présente une vaste parcelle en friche détachée de l'hôpital Charles Foix. L'espace est clos mais non construit et appartient à l'APHP. Le site a fait l'objet de différentes occupations illégales entre 2010 et 2015. Ces dernières ont entraîné une pollution des sols.

Enfin un ensemble de plusieurs équipements entoure le site : le collège Georges Politzer au sud (qui a vocation à être démoli), le garage municipal au Nord -Ouest (qui a vocation à être démoli), le groupe scolaire Joliot-Curie (qui sera réhabilité et agrandi) et une maison de quartier, etc.

La ZAC « *Gagarine-Truillot* » est intégrée au périmètre du quartier prioritaire politique de la Ville dit Gagarine, fixé par l'arrêté du 20 novembre 2018 (modifié par arrêté du 15 janvier 2019) la « liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

2.1.4 Les objectifs du projet

- Développer les liaisons et continuités entre le quartier et son environnement
- Renouveler l'habitat en développant une offre de logements diversifiée
- Proposer une mixité fonctionnelle en développant l'offre de services et d'équipements publics sur le quartier
- Renforcer le fonctionnement résidentiel
- Reconquérir les espaces publics

- Traiter de manière qualitative les bâtiments
- Inscrire la ZAC dans une démarche de ville durable.

2.2. Programmation prévisionnelle

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

La programmation globale s'élève à 167 000 m² SDP développés selon les rapports suivants :

- Logements : 55% de la programmation globale (93 000 m² SDP), soit environ 1400 logements dont 30% de logements sociaux ;
- Bureaux/activités/résidence hôtelière : 36% de la programmation globale (60 000 m² SDP) ;
- Commerces : 1% de la programmation globale (2 000 m² SDP) ;
- Équipements publics : 7% de la programmation globale (12 000 m² SDP) :
 - o 16 des 25 classes du groupe scolaire neuf,
 - o La reconstitution d'environ 7 classes du groupe scolaire Joliot-Curie détruites dans le cadre du prolongement de l'avenue Spinoza/rue Truillot,
 - o Un nouveau gymnase répondant, pour 83%, aux besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC,
 - o Un city stade répondant, pour 50%, aux besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC,
 - o la création d'une maison de quartier répondant, pour 35%, aux besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC,
 - o la création d'une crèche départementale dont 9 berceaux environ répondant aux besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC.

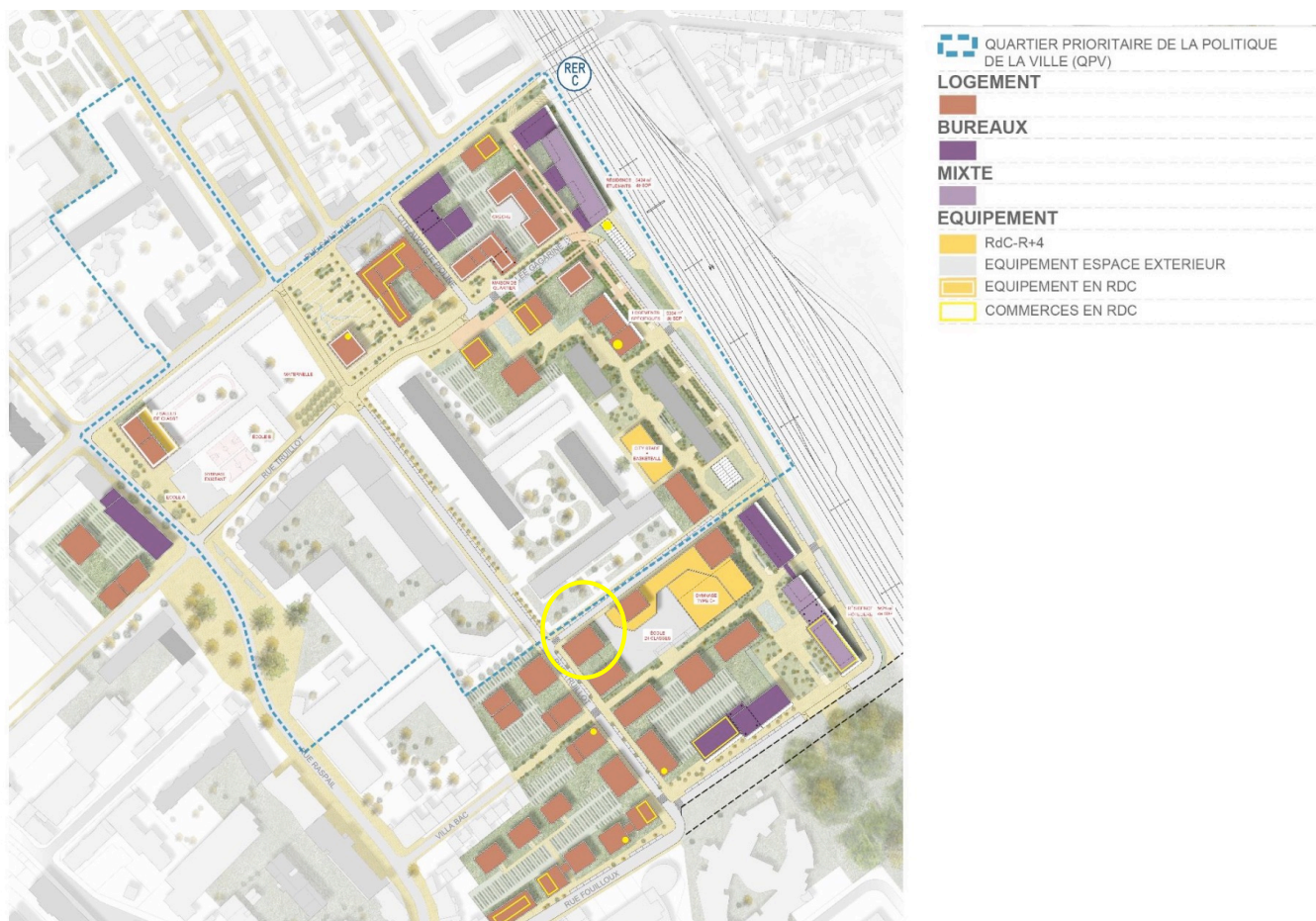


Fig. 4 : Plan de masse de l'opération « ZAC Gagarine-Truillot »¹

2.3. Description du parti paysager, urbain et environnemental du projet

Le projet de renouvellement urbain du secteur Gagarine Truillot a été élaboré en lien étroit avec les principes d'un développement durable, permettant au projet la meilleure insertion possible dans l'environnement naturel et urbain. Ce projet s'inscrit dans la démarche Eco Quartier dont la charte a été signée par l'ensemble des partenaires du projet en 2017.

Le projet développé s'inscrit dans le contexte urbain environnant afin d'assurer la continuité avec les quartiers autour. Ainsi, les épannelages ont été travaillés finement et en relation avec les constructions et les rues existantes. Des continuités de hauteurs seront mises en place avec les rues bordant le site : rue Saint Just, rue Fouilloux, Villa Bac. Pour cette dernière, des bâtiments aux petits gabarits seront dessinés afin de s'inscrire dans la continuité avec le tissu pavillonnaire. Enfin, les grands volumes préexistants des bâtiments Truillot et de la copropriété Ivry-Raspail seront apaisés par la création de nouvelles émergences, allant du R+11 au R+18 au cœur du site.

¹ Entouré l'immeuble problématique (angle rue Tuillot), dont la hauteur ne devrait pas dépasser 24 m.

De plus, pour répondre au besoin de désenclavement du quartier, le projet recherche les connexions avec les quartiers environnants et le territoire, grâce à des principes de maillage développant « *le paysage comme infrastructure* » et relai de la biodiversité.

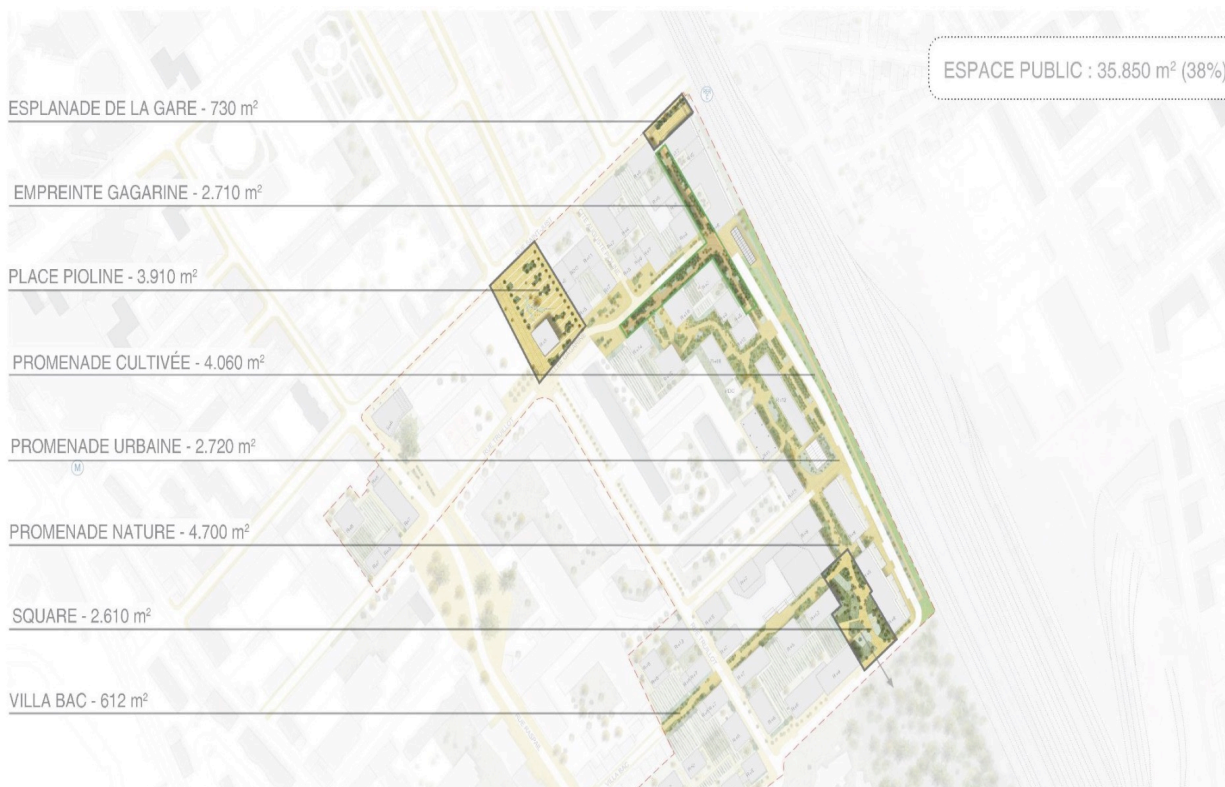


Fig. 5 : Le paysage come infrastructure de maillage

2.4. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

2.4.1 Le PLU d'Ivry-sur-Seine

Le PLU d'Ivry-sur-Seine a été approuvé le 19 décembre 2013, mis à jour les 21 mars 2014 et 8 avril 2015, 17 mai, 20 juin, 13 septembre 2016, 1^{er} juin 2017 et modifié les 9 avril 2015 et 12 avril 2016, 27 juin 2017 et 26 mars 2019. Une modification est en cours d'approbation. Elle a pour objet de :

- Faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme avec la volonté de simplifier les règles,
- Revisiter l'ensemble des emplacements réservés,
- Favoriser la mixité fonctionnelle,
- Freiner les logements dans le diffus,

- Accompagner la densification urbaine dans les ZAC,
- Aller vers une ville durable (trame verte et bleue),
- Agréger les documents cadre en lien avec l'urbanisme.

La zone du PLU sur laquelle est implantée la ZAC est la zone **UR** (zone mixte à restructurer). Pour mémoire cette zone est composée de 2 secteurs UR1 et UR2 :

- **Le secteur UR1** correspond au secteur Gagarine Truillot, objet de la présente modification.
- **Le secteur UR2** correspond au secteur René Villars.

La zone UR1 étant créée pour le projet du secteur Gagarine-Truillot, elle encadre exclusivement le projet en cohérence avec l'OAP qui cadre les grands principes d'aménagement et d'organisation de l'espace.

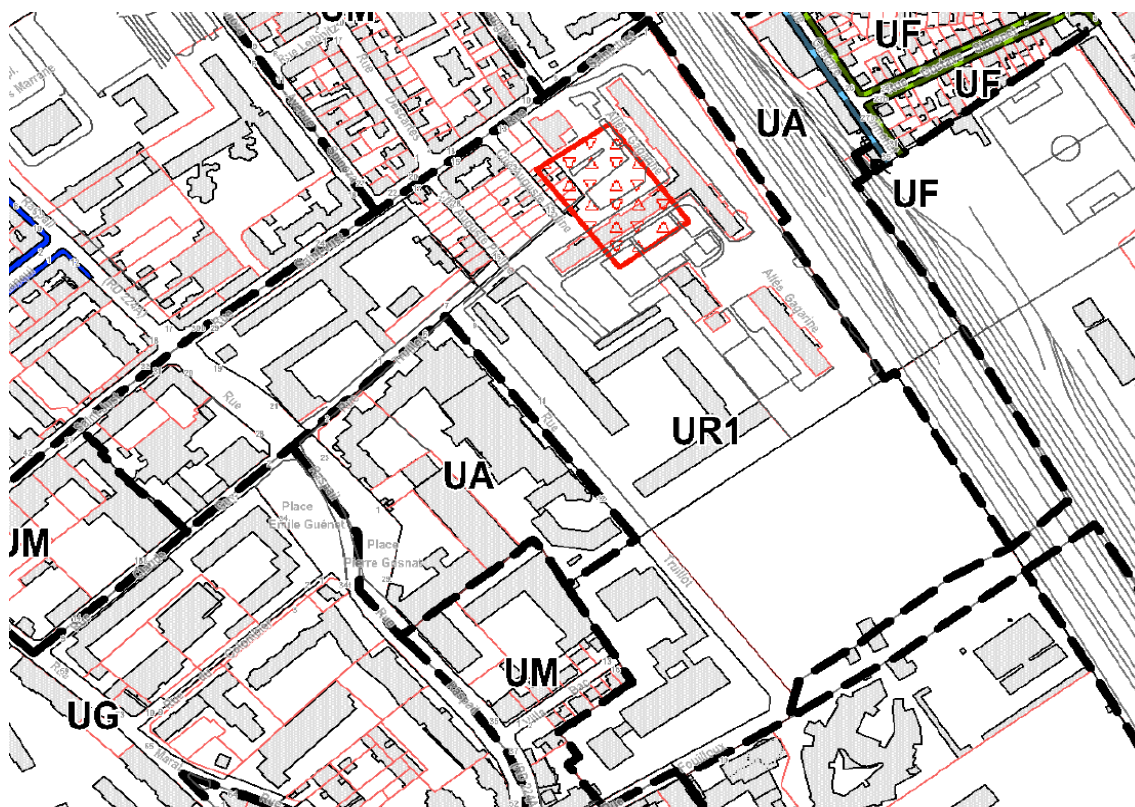













Fig. 6 : Extrait du plan des formes urbaines du PLU en vigueur

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Façades sur rue - Plafond	
	6m - 9m
	7m - 10m
	9m - 12m
	12m - 15m
	15m - 18m
	15m - 21m
	18m - 21m
	26m
	Dépassement exceptionnel
	3m de plafond de hauteur
	Limite de zone

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

2.4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

La mise en compatibilité du PLU de la commune d'Ivry-sur-Seine est compatible avec le PADD du PLU en vigueur et débattu en conseil municipal du 19 décembre 2013.

En effet, celui-ci identifie des orientations générales pour le secteur Gagarine permettant « de garantir un degré d'adaptabilité et de réversibilité » et ne nécessitant ainsi pas de faire évoluer le PADD.

De plus, compte tenu des ambitions fortes portées par le projet de l'Agro cité Gagarine-Truillot, tant en termes d'environnement, que de mixité sociale ou de développement des modes actifs, celui-ci répond à de nombreuses orientations d'ordre général à l'échelle de la commune.

Le PADD ne fait donc l'objet d'aucune modification.

2.4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises à jour

a) Exposé des motifs et justifications

Le cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est mis à jour afin de :

- Préciser les orientations programmatiques et urbaines spécifiques au secteur Gagarine/Truillot,
- Permettre la reprise du schéma et les cartographies de synthèse à l'échelle communale.

- *Cahier des OAP*

Le contexte et les enjeux du secteur « Gagarine/Truillot » ne font l'objet d'aucune mise à jour dans la mesure où ni le contour de l'OAP ni les enjeux n'ont évolué depuis l'approbation du PLU en vigueur. En revanche, les orientations programmatiques et le schéma font l'objet de quelques ajustements.

Les modifications apportées à l'OAP « Gagarine/Truillot », ne perturbent pas les principes généraux du secteur, notamment celui de désenclaver le site et de permettre une meilleure intégration de celui-ci au fonctionnement du quartier et de la ville, elles viennent même renforcer ces dispositions. Les principes de mixité fonctionnelle, de maillage et de connexions avec les quartiers environnants, avec la gare RER ainsi qu'au-delà de la voie ferrée, sont maintenus.

Néanmoins, le projet a connu certaines évolutions notamment pour permettre le renforcement du désenclavement à travers de nouveaux principes :

- une accessibilité pour les modes actifs renforcée,
- le renforcement d'un système d'espaces verts et publics,
- la constitution d'une continuité nord/sud parallèlement à la voie ferrée,
- le renforcement des percées visuelles.

Le maillage est ainsi redessiné et clarifié, afin d'améliorer l'accessibilité piétonne. Le cheminement nord/sud sur la parcelle de l'APHP est supprimé au profit d'un nouveau cheminement est/ouest, dans le prolongement de la ville Bac.

Le système d'espaces publics et d'espaces verts est précisé et renforcé :

- la centralité urbaine organisée en lien avec la cité Pioline, est déplacée afin de créer également un lien avec les équipements existants et réhabilités,
- de nouveaux espaces verts sont créés : empreinte Gagarine, square au sud,
- le principe de continuité paysagère est affirmé, par la matérialisation d'une continuité nord/sud parallèle aux voies ferrées.

Les mentions du principe d'alignement du bâti, ont été retirées afin de laisser plus de souplesse en termes d'implantation des bâtiments, notamment afin de favoriser les percées visuelles à l'intérieur des ilots et permettre également un traitement qualitatif des transitions des espaces privés et l'espace public, grâce à l'article 11 du règlement et les cahiers des charges de la ZAC.

Enfin, les perspectives illustrant le projet ont été supprimées. En effet, les images ne correspondent plus au projet envisagé dans la ZAC et permis par l'évolution des règles présentées ci-après : hauteur, alignement, retrait, traitement des abords des constructions, etc.

- *OAP thématique : cheminements piétonniers*

L'OAP thématique concerne les cheminements piétons à l'échelle de la commune. Compte tenu des évolutions du maillage du secteur Gagarine Truillot au sein de l'OAP sectorielle, présentées ci-avant, une mise à jour du plan général est nécessaire. Il s'agit d'indiquer :

- l'usage piéton de la liaison nord/sud parallèle aux voies ferrées,
- le prolongement de la Villa Bac, jusqu'au nouvel axe nord/sud, et de supprimer le cheminement piéton traversant du nord au sud la parcelle, aujourd'hui propriété de l'APHP. La parcelle sera désenclavée par la liaison est/ouest située dans le prolongement de la villa Bac. Une erreur matérielle localisait le prolongement la ville Bac légèrement au sud, il sera supprimé.

3. CARATERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Le caractère d'intérêt général du projet se définit tout d'abord par son contexte.

Le secteur « *Gagarine Truillot* » est situé au sein d'une Opération d'Intérêt National, l'OIN Orly-Rungis-Seine Amont, dont le projet a été présenté ci-dessus. Il se situe par ailleurs à proximité directe du centre-ville et du RER, jouissant ainsi d'une situation stratégique au sein de la ville d'Ivry-sur-Seine et de la Métropole de Paris.

En 2015 le projet de la ZAC « *Gagarine-Truillot* » est retenu comme Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). L'enjeu au sein du secteur « *Gagarine Truillot* » est de permettre de désenclaver, tant d'un point de vue physique que social en reconnectant le site au fonctionnement urbain de la commune d'Ivry-Sur-Seine. De plus, l'arrêté du 20 novembre 2018, fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, identifie le quartier Gagarine d'Ivry sur Seine.

L'opération s'inscrit également dans la démarche de labellisation « Eco quartier », du ministère de la transition écologique. Le projet est lauréat de l'étape 2 de la labellisation. Il s'agit de l'étape liée au chantier. « *La Charte est une démarche d'engagement volontaire. Son rôle est d'inciter les parties prenantes d'un projet à se mobiliser pour réaliser un projet d'aménagement durable qui dépasse les seules contraintes réglementaires et qui se fixe des ambitions élevées en matière de transition environnementale, sociale et économique.* »²

En outre, cette dimension d'intérêt général vient s'enrichir :

- Du renforcement de l'offre en équipements dans ce secteur avec l'accueil d'un groupe scolaire de 25 classes, la création d'un gymnase, la création d'une maison de quartier, la création d'un city stade et la création d'une crèche départementale,
- de la consolidation de l'activité commerciale autour du site et l'implantation de nouveaux commerces et services pour animer le quartier,
- d'un projet d'agriculture urbaine au cœur du quartier alliant des enjeux sociaux et économiques : économie circulaire, lien social inter et infra quartier,
- d'une ambition forte en termes de développement durable :
 - mixité sociale et fonctionnelle : accueil bureaux et commerces, offre en logements diversifiée (logement social, en accession sociale et logements libres),
 - le paysage et la biodiversité comme « infrastructure » des modes de déplacement au sein du quartier en lien avec les quartiers environnants,
 - environnementale : déconstruction et réutilisation des matériaux de l'immeuble Gagarine, techniques constructives efficaces en termes de performance énergétique et de limitation de la consommation de ressources naturelles, des espaces publics supports de la gestion des eaux pluviales.

² <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/le-label/etapes/>

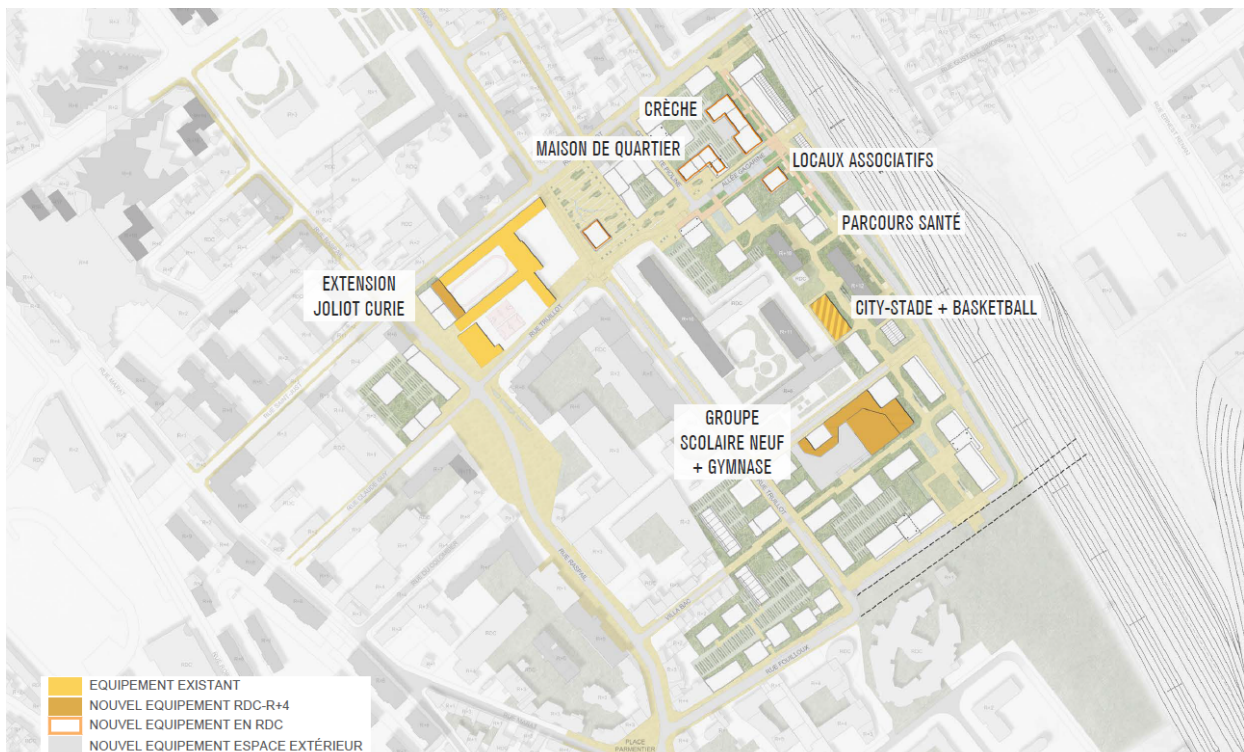


Fig. 7 : Programmation des équipements de la ZAC

Cette opération permettra ainsi de répondre à plusieurs objectifs à différentes échelles :

- échelle métropolitaine et régionale :
 - répondre aux besoins de construction en logements, avec l'accueil de 1400 nouveaux logements,
 - permettre la création d'un espace vert, avec notamment la promenade linéaire,
- échelle communale :
 - des équipements au profit des habitants de la ZAC mais aussi des Ivryens,
 - le franchissement de la voie ferrée du RER C, reliant ainsi les rives est/ouest d'Ivry-sur-Seine, coupée par la voie ferrée,
 - une agriculture urbaine qui profite à l'ensemble des Ivryens,
- échelle du quartier :
 - un maillage urbain et paysager permettant au quartier de retrouver une place dans la ville et être reconnecté au reste de la commune,

L'ensemble de ces éléments justifie du caractère d'utilité publique du projet de la ZAC Gagarine-Truillot.

4. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Le projet de mise en compatibilité n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Une demande d'examen au cas par cas a été déposée auprès de la MRAE en décembre 2021.

La MRAE a décidé de ne pas soumettre la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de la ZAC « *Gagarine-Truillot* » à une évaluation environnementale, décision n° DKIF-2022-15 en date du 21 février 2022.

5. LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

Les articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme régissent la procédure de mise en compatibilité des PLU. Les articles R.153-13 et R. 153-15 complètent ainsi le déroulement de la procédure.

Les étapes de cette procédure peuvent être résumées comme suit :

- Le président de l'Établissement Public Territorial (EPT) mène la procédure :
- Élaboration du dossier ;
- Consultation de la MRAE par l'envoi d'une demande d'examen au cas par cas ;
- Examen conjoint des personnes publiques et de la commune concernée avec rédaction d'un procès-verbal ;
- Enquête publique à l'initiative de l'EPT. Cette enquête doit porter sur le caractère d'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence ;
- A l'issue de l'enquête publique, la déclaration de projet et la mise en compatibilité éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur sont approuvées par délibération du conseil communautaire.

Par décision nominative du 23 mars 2022 N° E22000035/77 (**cf. annexe 1**), M. Manuel GUILLAMO est nommé en qualité de Commissaire Enquêteur pour l'Enquête Publique étendue à la Déclaration de projet prévue par les articles L 300-6 et L 153-54 du Code de l'Urbanisme emportant mise en compatibilité du PLU d'IVRY-SUR-SEINE concernant la ZAC « *Gagarine-Truillot* ».

L'Avis de l'Autorité Environnementale est transmis le 21 février 2022 (dispense d'évaluation environnementale).

En application des articles L123-6 et R123-7 du code de l'environnement, il sera procédé à une enquête unique, un registre unique étant mis à la disposition du public.

Le 30 mars 2022, sortie de l'arrêté territorial n° A 2022-715 (**cf. annexe 2**) de M. le président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, portant ouverture de l'enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine (94) portant sur le projet de la ZAC « *Gagarine-Truillot* ».

L'enquête publique s'est déroulée du 02 mai 2022 au 31 mai 2022.

6. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU d'IVRY-SUR-SEINE

5.1. Les besoins du projet

Le plan masse du projet a connu des évolutions depuis 2015, année de création de la ZAC. Or les dispositions règlementaires des OAP et du règlement/zonage répondent aujourd'hui au projet issu de ce dossier de création. Des ajustements sont ainsi nécessaires afin de répondre aux nouvelles ambitions urbaines, paysagères et architecturales du projet.

- *Un renforcement et une clarification du maillage viaire*

Le désenclavement de la Cité Gagarine demeure un véritable enjeu pour les habitants et pour la politique urbaine de la ville d'Ivry-sur-Seine. Néanmoins, une reprise du maillage est nécessaire, en constituant notamment des percées du nord au sud, articulée autour de l'affirmation et la requalification de la rue Truillot. Des voies et cheminements secondaires se ramifient ensuite orientées d'est en ouest, afin de favoriser le bouclage des circulations....

Le parti pris du projet est également de limiter l'emprise automobile sur le site afin de renforcer le désenclavement du quartier, par les modes actifs. La Villa Bac, par exemple, est prolongée par une liaison pour les modes actifs et non pas une voie de desserte.

Or les principes de maillage inscrit à l'OAP Gagarine et aux cartographies générales du cahier des OAP, ne traduisent pas les évolutions du projet en faveur du renforcement des modes actifs et des perméabilités inter quartiers.

- *Un traitement paysager renforcer des espaces publics*

Le désenclavement du quartier se matérialise également par un système d'espaces publics et privés articulé autour de l'enjeu de perméabilités et de percées visuelles.

Un système orienté nord sud vient accompagner les principes de liaisons, depuis la gare jusqu'à la nouvelle traversée des voies ferrées au sud.

Or certains principes paysagers inscrits aux OAP nécessitent d'être renforcés comme le principe de continuité paysagère nord-sud traversant le site de la gare RER C à l'emprise de l'hôpital Charles Foix.

- *Un urbanisme pointilliste*

La nouvelle programmation des espaces publics s'est orientée vers un Urbanisme Pointilliste. Ce concept, vise à ne construire que ponctuellement à l'alignement, plutôt que de façon continue comme cela est le cas dans le tissu urbain "classique". Chaque discontinuité de l'alignement représente une surface non-construite gagnée. En ce sens, l'urbanisme pointilliste réduit l'emprise globale des bâtiments et donc l'imperméabilisation des sols. Il permet ainsi de libérer un maximum de surface en pleine terre pour les habitants de la ZAC Gagarine-Truillot et pour l'agriculture urbaine, nouveau fondement de la programmation de la ZAC.

Les dispositions de l'article 6 permettent une implantation à l'alignement ou en retrait de la voirie, or l'OAP fait régulièrement mention à l'alignement du bâti, qui n'est plus l'urbanisme souhaité sur l'ensemble de la ZAC.

- *De nouveaux espaces publics répartis à l'échelle du site :*

Cet urbanisme pointilliste vient ainsi libérer de l'espace public, au profit d'espaces verts, plus généreux que ceux décrits dans l'OAP du PLU en vigueur. Le square Gagarine central de 0,5 hectares a été remplacé par un square au sud de 0,2 hectares. La matérialisation de l'empreinte du bâtiment Gagarine constituera également un nouvel espace public. Enfin une promenade linéaire et paysagée traversera le site du sud au nord, de manière parallèle aux voies ferrées. Elle connectera les différents équipements publics et les espaces publics majeurs de l'Agro cité, et constituera une continuité paysagère structurante pour le quartier.

L'OAP traduit des ambitions moindres qui nécessitent des ajustements et renforcements.

- *La place Pioline : une centralité urbaine structurante pour l'animation du quartier*

La Place Pioline fait partie des aménagements de la ZAC Gagarine-Truillot qui contribuent à la création d'un quartier pacifié. Elle est désormais située à l'ouest plutôt qu'à l'est de la cité Pioline afin de venir s'articuler avec la réhabilitation de l'école Joliot Curie, complétée par une programmation commerciale et de services.

Sa nouvelle localisation permettra ainsi d'animer le nord du site, dans la continuité de l'ouverture de l'Avenue Spinoza avec la Rue Truillot.

Or la localisation actuelle de la place Pioline inscrite à l'OAP ne correspond pas aux nouveaux besoins du projet.

- *Une architecture ambitieuse*

Le projet de renouvellement urbain du secteur Gagarine prévoit également de désenclaver le site par une ouverture généreuse de l'espace public au profit de gabarits variés mais atteignant au cœur du site et sur ces abords des hauteurs importantes. En effet, afin de ne pas construire des alignements continus le long des voies, mais également pour ne pas reporter ce poids sur les cœurs des îlots, les constructions se doivent d'être plus hautes. Le travail d'épannelage des hauteurs sera cependant progressif, en lien avec les tissus environnants. La copropriété Ivry-Raspail et des Immeubles Truillot existants, au cœur du projet, constitue une morphologie allant du R+10/R+11 au R+18. Ces hauteurs servent de base aux gabarits des nouvelles constructions, soit une hauteur maximum de 52m.

Les épannelages du projet urbain sont élaborés en fonction du contexte, de l'ensoleillement des cœurs d'îlot agricoles, des percées visuelles, des réverbérations des épannelages entre eux, mais pas nécessairement en fonction des programmes.

Les possibilités de hauteur encadrées par l'article 10, prévoyant une hauteur maximum de 24 m pour le logement et 31 m pour le bureau, et la carte des formes urbaines, prévoyant une zone unique de dépassement des hauteurs ne correspond ainsi pas aux besoins du projet.

- *L'agriculture urbaine au cœur du projet*

Le nouveau projet intègre également une activité d'agriculture urbaine en toitures, serres et pleine terre, sur une superficie totale de 3 hectares. L'agriculture urbaine vient répondre notamment aux ambitions de :

- diversifier les usages des espaces verts,
- animer les toitures terrasses de certains immeubles,
- constituer un écran sonore par rapport aux voies ferrées par l'implantation de serres agricoles,

Cependant l'article 7 prévoit une implantation sur une ou plusieurs des limites séparatives, ou en retrait d'au moins 3 mètres, or cette règle ne permet pas la constitution de grandes parcelles agricoles en cœur d'îlot. De plus, les serres ne constituent pas aujourd'hui un élément de superstructure au regard du règlement, et risque par conséquent de dépasser les hauteurs autorisées à l'article 10. La modification n°6 est venue préciser l'article 3, en obligeant l'accès et la sortie en marche avant sur le terrain pour les véhicules motorisés afin d'éviter tout danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

Or l'agriculture urbaine générera des besoins spécifiques, notamment en matière de livraison. La règle de l'article 3 ne permet pas aujourd'hui la mise en œuvre du projet.

Enfin, la végétalisation agricole des toitures n'est pas permise actuellement à l'article 11 du PLU en vigueur.

- *Des espaces privés communs en dialogue avec les espaces publics extérieurs.*

L'animation des façades et des toitures constitue un des éléments forts du parti pris de la ZAC Gagarine Truillot. Le projet prévoit en effet, d'implanter des cages d'escaliers en façade et d'en faire des espaces communs dans le cadre des programmes de bureaux. Leurs édicules devront donc être implantés à l'alignement de l'emprise publique, tout comme le reste de l'immeuble. De plus, les serres éléments structurants du projet de l'Agro Cité seront également implantées à l'alignement des emprises publiques. En effet, pour des raisons esthétiques, et structurelles, ces dernières se doivent d'être implantées à l'appui et dans la continuité des murs porteurs des immeubles.

Or la définition de la hauteur dans les dispositions générales, ne permettent pas d'implanter les édicules techniques à l'alignement depuis l'emprise publique.

- *Traitement des nuisances sonores des voies ferrées*

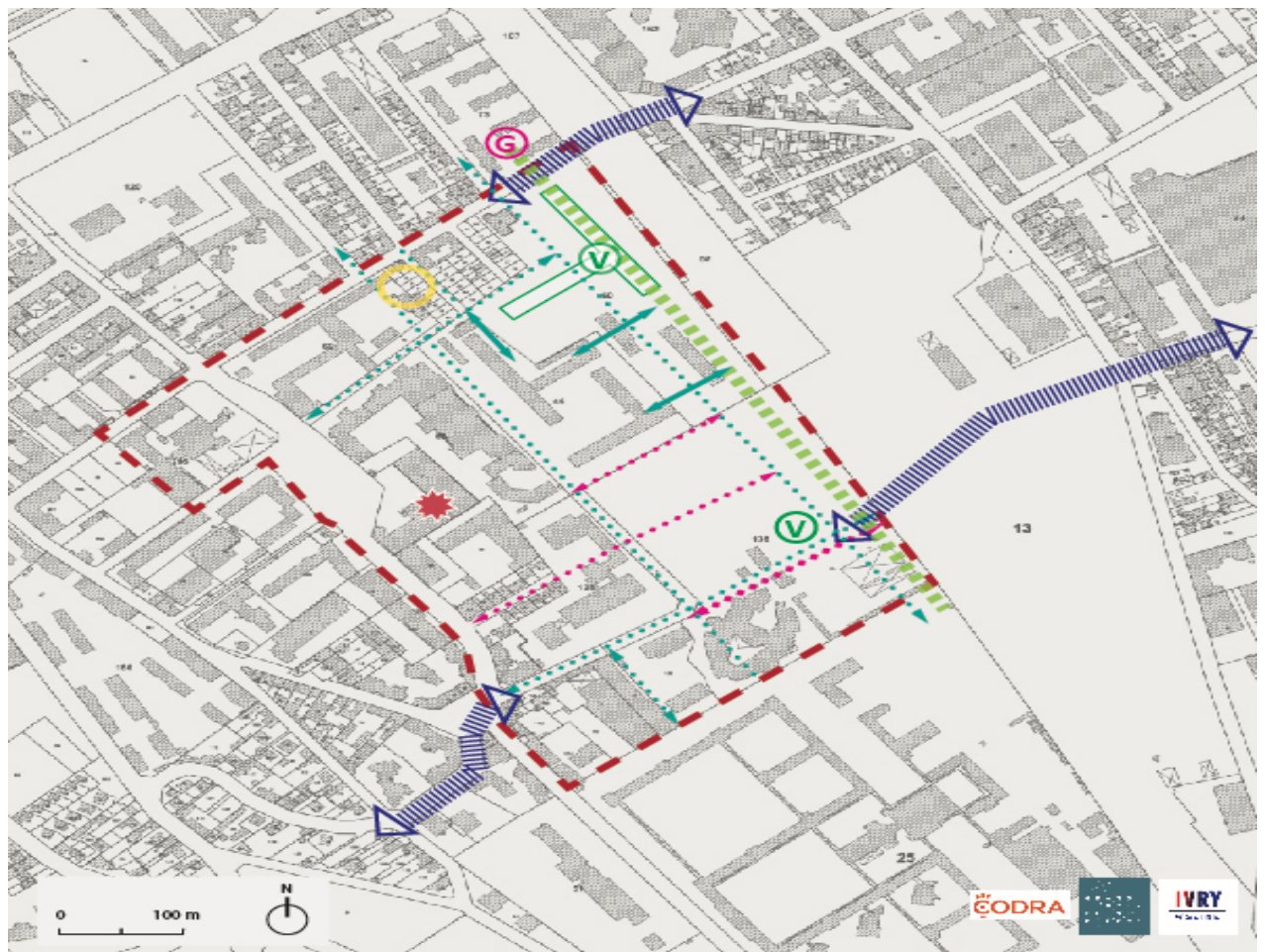
Du fait de sa localisation en bordure de voie ferrée, le projet prévoit la mise en place d'un système de protection contre les nuisances sonores dues à l'activité ferroviaire. Le système de protection prévoit une programmation mixte : bureaux, résidence étudiante, serres agricoles.

Or les orientations de l'OAP ne permettent pas la mixité souhaitée sur la frange est du site.

5.2. La Modifications apportée à l'OPA « Garaqarine-Truillot »

Le schéma de mise en cohérence des OAP nécessite lui aussi des mises à jour, découlant des modifications apportées au schéma de l'OAP sectoriel Gagarine Truillot, présentées ci-avant. Sont ainsi modifiés :

- La localisation du principe de centralité. Il s'agit de la place Pioline, qui est finalement localisé à l'ouest de la cité, matérialisé par le prolongement de l'avenue Spinoza vers la rue Truillot, et la constitution d'une nouvelle façade animée pour le groupe scolaire Joliot-Curie,
- Le déplacement de l'espace vert lié à la démolition de l'immeuble Gagarine, qui est matérialisé plus au nord en lien avec le nouveau point d'accès à la gare RER C,
- La suppression du cheminement nord/sud sur la parcelle de l'APHP, au profit d'un nouveau cheminement est/ouest, dans le prolongement de la ville Bac,
- Et l'inscription d'un nouvel espace vert au sud du site.



- | | | | |
|-------------|---|-------------|---|
| — — — — — | Périmètre de l'OAP | ○ | Principe de centralité urbaine |
| — · · · · — | Principe de voie à créer | ↔ | Principe de liaison urbaine |
| — · · · · — | Principe de liaison pour mode actif à créer | ⓧ | Principe d'espace vert à créer/modifier |
| ▤▤▤▤▤▤▤ | Principe de liaison entre quartiers | — · · · · — | Principe de continuité paysagère |
| ⓐ | Nouvel accès au RER | ★ | Bâtiment à préserver : Manufacture des Oeillets |

Fig. 8 : Schéma de l'OAP modifié

5.3. Les Modifications apportées au document graphique

L'ambition du nouveau projet est de créer des percées visuelles vers et depuis le quartier et de libérer de la pleine terre afin de constituer des continuités paysagères entre espaces privés et espace public (Cf. **infra p.21**). Cela se matérialise notamment par la construction ponctuellement en hauteur pour établir une densité non ressentie.

La surface de déplafonnement est ainsi non plus localisée en cœur de projet, mais répartie sur l'ensemble nord du site :

- En bordure de voie ferrée au nord-est, et en lien avec la nouvelle place de la gare RER C,
- Au cœur du site aujourd'hui urbanisé, au pied de l'empreinte Gagarine,
- Au sud est des immeubles Truillot,
- A l'est de la copropriété Ivry Raspail.

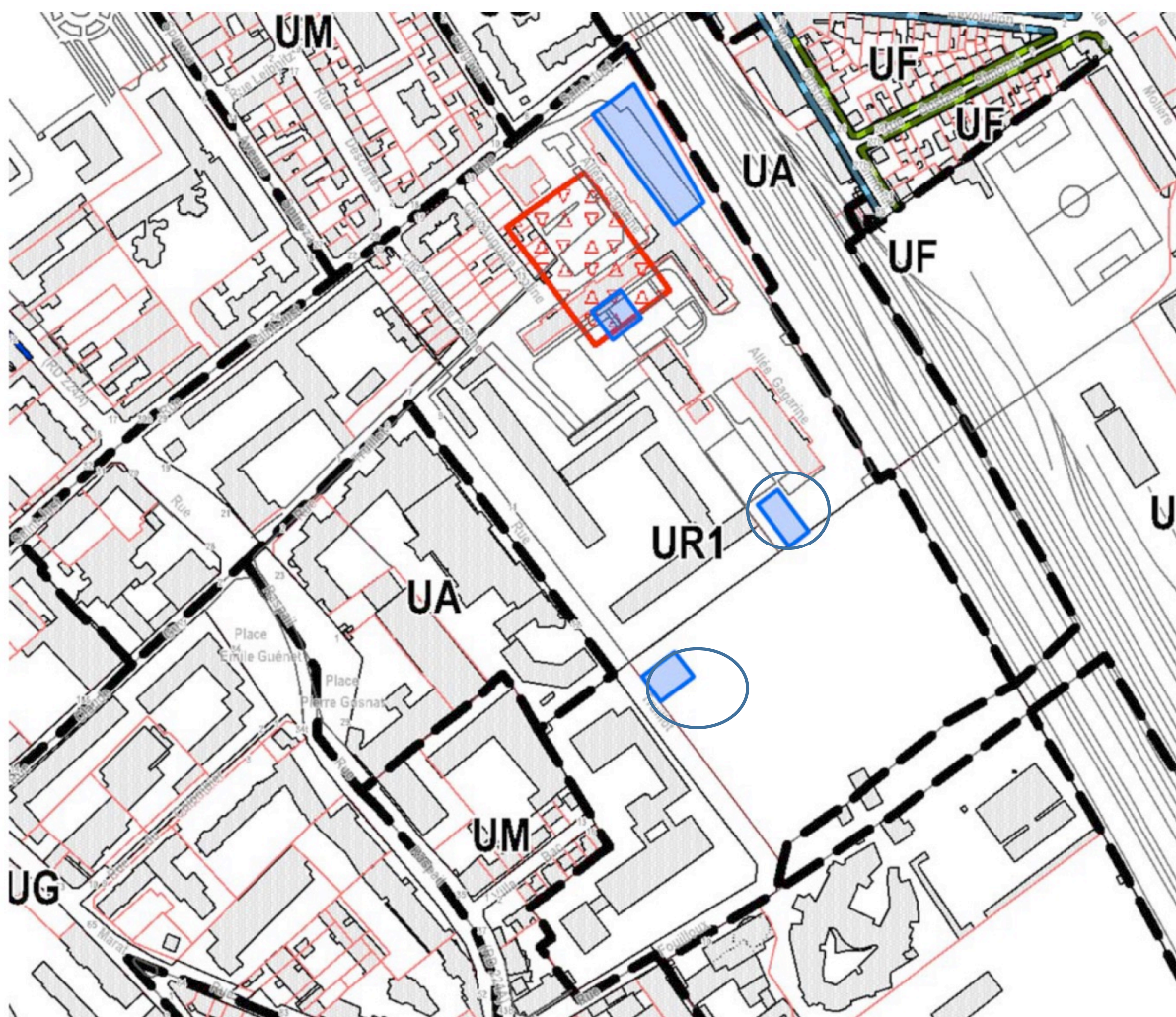


Fig. 9 : Extrait du plan des formes urbaines mis en compatibilité³

³ La commune d'Ivry a volontairement choisi la hauteur maximale de 52 m pour être en dessous de la hauteur des Immeubles Grande Hauteur (56 m). Entourés les immeubles problématiques dont celui de l'angle rue Tuillot, dont la hauteur ne devrait pas dépasser 24 m.

Ce secteur renvoie à l'**article 10.1.9** – Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs pour l'habitat. Cet article, fait également l'objet de modifications, dans la partie suivante du présent dossier.

5.4. Les Modifications apportées au règlement écrit

Le PLU de la commune d'Ivry-sur-Seine ne permettant pas la réalisation du projet d'intérêt général de création de la ZAC *Gagarine Truillot*, il doit être mis en compatibilité en vertu des **articles L 300-6 et L 153-54** du Code de l'Urbanisme.

Pour mémoire la ZAC se situe en zone UR qui est composée de 2 secteurs UR1 et UR2. Le secteur UR1 correspond au secteur *Gagarine Truillot*, objet de la présente modification. Le secteur UR2 correspond au secteur René Villars.

Le nouveau zonage :

Il est prévu de créer une nouvelle zone UR1 pour le projet du *secteur Gagarine-Truillot*, elle encadre exclusivement le projet en cohérence avec l'OAP qui cadre les grands principes d'aménagement et d'organisation de l'espace.

Le nouveau zonage correspond clairement aux nécessités de création de la ZAC.

Le règlement

Les éléments de modification présentés ci-après sont issus du règlement modifié suite à la modification n°6 (en cours – l'approbation est prévue en avril 2022).

La zone UR étant modifiée, le règlement l'est aussi. Une nouvelle zone UR1 étant créée, un règlement l'accompagne. Cependant, certains de ces articles devront être modifiés ou complétés.

- Article UR3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

« 3.3...Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant. Toutefois, en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, une seule aire de stationnement pourra déroger à cette règle, sous réserve d'être exclusivement liée aux besoins des constructions relatives à la destination exploitation agricole... »

- Article UR7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

« 7.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- *en retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives. En secteur UR1, il n'est pas fixé de retrait minimum. »*

- Article UR10.1 : Dispositions propres au secteur UR1.

« 10.1.1. Dans le secteur UR1, la hauteur maximale des constructions est limitée à 35 m au point le plus haut de la construction. »

« 10.1.3. Dispositions particulières : règle de modulation du plafond des hauteurs
Une possibilité de dépassement est autorisée afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain.

Le plafond des hauteurs, tel que défini à l'article 10.1.1., peut être dépassé en respectant les règles suivantes :

- porter au plus sur une emprise de 50% de la superficie de l'unité foncière,
- ne pas dépasser de plus de 12m la hauteur plafond.
- En compensation, la hauteur des volumes bâtis dépassant une emprise au sol de 50% de l'unité foncière, est réduite dans les mêmes proportions.

Par exemple : sur un terrain de 2 000m², il est possible d'avoir 1 000m² d'emprise bâtie à 32m+12m=44m. Dans ce cas les constructions sur le reste du terrain sont plafonnées à 32m-12m=20m de hauteur.

[...]

10.1.9 Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs.

Dans les secteurs identifiés 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 52 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

10.1.10 En complément des dispositions prévues au lexique (Titre 2 : Dispositions communes à toutes les zones, article 2 : définition de la hauteur) :

- les équipements et les serres de production agricole installés sur les toitures, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur sous réserve d'une hauteur maximum de 4 m.

10.1.11 Par dérogation aux dispositions prévues au lexique (Titre 2 : Dispositions communes à toutes les zones, article 2 : définition de la hauteur), ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, les édicules techniques des sorties d'escaliers, dans la limite de 3 m de hauteur et sans condition d'implantation. »

- Article UR11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

« 11.1. Dispositions générales

11.1.6. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions et s'intégrer à la composition de la façade. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

[...]

11.4 Traitement des clôtures

11.4.1. Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers et portails exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,20 mètres pour l'ensemble des destinations à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2,50m.

[...]

Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche

entamée de 5 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures traitées en « saut de loup » ou « haha » (clôtures marquées par un dénivelé). »

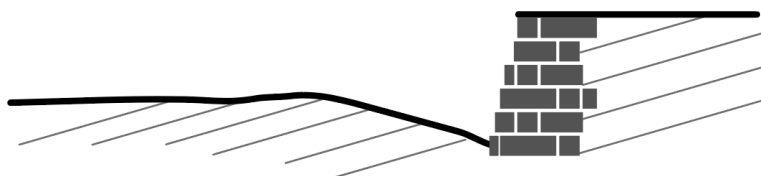


Fig. 10 : Exemple de clôture traitée en « saut du loup » ou « haha »

- Article UR12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

« 12.4. Caractéristiques des places de stationnement

12.4.1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5%. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

[...]

12.4.5. Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

	Automobile	2 roues motorisés	PMR	Vélo	Livraison	Car/bus
Longueur	5,00m	2,30m	5,00m	1,75m	6,00m	12,00m
Largeur	2,30m	1,20m	3,30m	0,40m	2,60m	3,00m
Dégagement	5 m	2,50m	5 m	1,00m	6 m	4,00m

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 35 m². »

- Article UR15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

« 15.1. La protection de l'isolation devra être robuste et pérenne au rez-de-chaussée.

15.2. Pour toute construction, hors maison individuelle, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieur à 15kWh/m²/an.

15.3. Pour toute construction, hors celles comprenant un seul logement, il est demandé d'atteindre le label E+C-r. La construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur. »

7. LA CONTRIBUTION DES PARTENAIRES

7.1 : Autres autorisations :

- Dossier au titre du Code de l'environnement dit loi sur l'eau : autorisation instruite par la police de l'eau délivrée par le préfet (instruction en cours) ;
- Ultérieurement : permis de construire et/ou permis d'aménager.

7.2 : Liste des 34 PPA (Personnes Publiques Associées), consultées :

- Préfecture du Val-de-Marne ;
- Sous-préfecture de l'Haÿ-les-Roses ;
- DRIEAT d'Ile-de-France ;
- DRIEAAF d'Ile-de-France ;
- DRAC d'Ile-de-France ;
- DRIHL des transports d'Ile-de-France ;
- Conseil Régional d'Ile-de-France ;
- Conseil Départemental du Val-de-Marne ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne ;
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne ;
- Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France ;
- Ile-de-France Mobilité ;
- Métropole du Grand Paris ;
- Ville de Paris ;
- Établissement public territorial Paris-Marne-Bois ;
- Établissement public territorial Grand-Paris-Sud-Est-Avenir ;
- Établissement public territorial Vallée du Sud-Grand-Paris ;
- Communauté d'agglomération Val-d 'Yerres-Val-de-Seine ;

- Communauté d'agglomération Grand-Paris-Sud-Seine- Essonne-Sénart ;
- Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération ;
- Communauté d'agglomération Paris-Saclay ;
- SEDIF ;
- SIPPAREC ;
- RIEVC ;
- **SIAAP** ;
- SIGEIF ;
- Société du Grand Paris ;
- **EPA ORSA.**

7.2 Liste des communes limitrophes consultées :

- Paris,
- Vitry-sur-Seine,
- Charenton-le-Pont,
- Alfortville ;
- Le Kremlin-Bicêtre ;
- Villejuif.

8. L'ENQUETE PUBLIQUE

8.1 L'organisation

8.1.1. Le dossier mis à disposition du public contient :

- ° UN REGISTRE d'enquête sur lequel le public est invité à écrire ses observations.
- ° Le PROJET DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le dossier de déclaration de projet la ZAC « Gagarine-Truillot » valant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Ivry-sur-Seine est composé de deux sous-dossiers :

Sous-dossier « 1 » concernant la déclaration de projet :

- 1. Procédure et contexte réglementaire (objet du présent chapitre)

- 2. Présentation du projet
- 3. Caractère d'intérêt général du projet
- 4. Résumé des principales raisons pour lesquelles, d'un point de vue environnemental, le projet a été retenu

Sous dossier « B » concernant la mise en compatibilité du PLU de la commune d'Ivry-Sur-Seine :

- 1. PADD non modifié
- 2. Orientations d'aménagement et de programmation modifiées
- 3. Extrait du plan de zonage modifié
- 4. Extrait du règlement modifié
- 5. Rapport de présentation modifié

° Les JUSTIFICATIFS ADMINISTRATIFS.

. L'ordonnance de désignation du commissaire enquêteur (**cf. annexe 1**) ;

. L'arrêté territorial de l'enquête (**cf. annexe 2**).

° La CONCERTATION

. La délibération n°2021-12-14_2607 en date du 14 décembre 2021 du Conseil territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la ville d'Ivry-sur-Seine portant sur l'intérêt général du projet de la ZAC Gagarine-Truillot ;

. La décision n°MRAe DKIF-2022-15 du 21 février 2022, dans laquelle la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France dispense d'une évaluation environnementale la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;

. Le questionnaire en ligne pour la modification du PLU Gagarine/Truillot :
<https://ivryetmoi.ivry94.fr/2071/enquete-publique-sur-la-modification-du-plu-en-vue-du-projet-gagarine-truillot.htm> ;

. La réunion publique du 9 mai 2022 ;

. L'exposition dans le hall de la mairie.

8.1.2. La préparation de l'enquête

Deux réunions préparatoires se sont déroulées les 5 avril 2022 après-midi en mairie d'Ivry-sur-Seine et 7 mai 2022 matin.

- La première réunion a eu lieu en mairie d'Ivry-sur-Seine, dans le bureau de l'urbanisme avec Mme Muriel PAITRY, mpaitry@ivry94.fr, chargée du suivi du

projet. Cette séquence a permis de préciser l'objet de l'enquête, le contenu de l'arrêté territorial annonçant l'enquête, de prendre connaissance des pièces composant le dossier, de fixer la période de l'enquête, d'arrêter les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur, d'identifier les lieux, dates, et formes de publicité (conformément à la loi Macron d'août 2016), de retenir le lieu d'accueil du public pour la consultation du dossier et les conditions de l'expression de ses observations. Pour l'affichage il a été rappelé la nécessité de prendre en compte les éléments contenus dans l'arrêté du 24 avril 2012.

- La deuxième réunion a eu lieu le 7 mai, avec Mme Sonia DULIN, responsable du secteur renseignements d'urbanisme à la commune d'Ivry-sur-Seine.

8.1.3. Visite des lieux

La visite des lieux a eu lieu le 5 avril 2022 dans l'après-midi avec M. Johan RAYNEAU, chargé du projet à l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre, accompagné de Mmes Muriel PAITRY, Sonia DULIN, responsable du secteur renseignements d'urbanisme et Michelle BRAKA assistante urbanisme réglementaire.

8.1.4. Les permanences

4 permanences ont eu lieu en mairie d'Ivry-sur-Seine :

- lundi 2 mai de 14h à 17h
- samedi 7 mai de 9h à 12h
- mercredi 25 mai de 9h à 12h
- mardi 31 mai de 14h à 17h

conformément à l'arrêté territorial n° A 2022_715 du 30 mars 2022 (cf. annexe 2).

8.1.5. La publicité de l'enquête

L'enquête publique a fait l'objet par les soins de monsieur du président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

° D'une publicité légale

- Un affichage communal annonçant l'enquête publique portant sur « *la mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine portant sur le projet de la ZAC Gagarine-Truillot* ». Cet affichage était accessible depuis le lundi 11 avril jusqu'au terme de l'enquête. L'affiche de couleur jaune et d'un format A2 de 42 x 59,4 cm comportait un titre « *avis d'enquête publique* » en majuscules de plus 2 cm de hauteur et en caractères gras sous lequel étaient rassemblées les informations considérées comme les plus importantes liées à cette enquête. L'arrêté préfectoral de l'enquête, sur format classique 21 x 29,7 sur fond blanc, complétait cet affichage. Un certificat d'affichage, voire la copie en annexe du rapport, confirme l'affichage au public (cf. annexe 6). La publicité de l'enquête pour les habitants de la commune d'Ivry-sur-Seine a bien été effectuée 15 jours avant l'ouverture de celle-ci comme l'exige la réglementation. L'affichage sur le panneau d'informations de la mairie a été constaté à toutes les séquences de permanence par le commissaire enquêteur (cf. annexe 4).

- Une publication **dans la presse écrite** sur les pages « annonces légales » de journaux agréés par le préfet, 16 jours avant le début de l'enquête, puis lors du 2° et 5° jour après la date d'ouverture de l'enquête. Ces annonces ont été publiées dans :
 - Le quotidien « **Parisien Libéré** » éditions du lundi 11 avril 2022 et du lundi 9 mai 2022 aux page 28 et X (**cf. annexe 4**).
 - Le quotidien « **L'Humanité** » éditions du lundi 11 avril 2022 et du lundi 9 mai 2022 à la page 21 (**cf. annexe 4**).

° D'une publicité complémentaire

- D'une réunion publique le 9 mai 2022 dans la salle Robespierre de la commune d'Ivry-sur-Seine ;
- Une exposition sur le hall de la mairie ;
- D'une annonce sur le magazine communal de la ville d'Ivry-sur-Seine « IVRYMAVILLE » n° 530 du mois de mai 2022 ;
- D'une annonce sur le site internet de la ville d'Ivry-sur-Seine. : ivry94.fr/rubrique/environnement-cadre-de-vie/urbanisme-reglementaire.

8.2 Résultats qualitatifs

Le registre mis à disposition du public en Mairie d'Ivry-sur-Seine comporte 13 observations dont 3 courrier collectifs (riverains des n° 2 et 6 Villa Bac, immeuble Zenith et 35 rue Saint-Just : observations écrite numérotées de 2, 10 et 12). 6 observations sur le registre électronique.

Au total trente personnes se sont présentées au cours des 4 permanences (seule vingt ont rédigé une observation écrite).

Il convient de noter, par ailleurs, que l'enquête s'est déroulée sans aucun incident.

8.3 Récapitulatif des observations écrites, courriels et courriers recueillis aux registres au 31 mai 2022 :

8.3.1 Récapitulatif des observations écrites, courriels ou courriers recueillis aux registres en Mairie :

8.3.1.1 Remarques préliminaires :

Toutes les observations et courriers sont entièrement repris et intégrés au procès-verbal de synthèse, commentés par le Maire maître d'ouvrage et font l'objet d'une appréciation du commissaire enquêteur.

8.3.1.2 Observations proprement dites

Observation n°1	25 mai 2022
------------------------	--------------------

Madame Beatrix MORA

3 rue Claude Guy

94 200 Ivry-sur-Seine.

PLU : déclaration de projet Gagarine Truillot emportant mise en compatibilité du PLU

Observations

Vu le Commissaire Enquêteur
M. GUILLAMO

- **Les parkings**

Les parkings résidentiels de l'immeuble HLM Truillot en bordure de la voie ferrée vont être supprimés : comment seront-ils compensés et à quel coût pour les locataires him ? Aujourd'hui tous les espaces libres en attente d'aménagement sont occupés par le stationnement d'usagers du quartier voire du centre-ville, ce qui est révélateur des besoins dans le secteur : comment seront pris en compte ces besoins, notamment pendant toute la période transitoire, le temps que les pratiques de mobilités se modifient en profondeur ?

- **Les Bornes d'Apport Volontaire**

La mise en place de BAV dans certains quartiers d'Ivry (Ivry Confluence notamment) a révélé une difficulté d'appropriation par les habitants et des dysfonctionnements encore mal résolus, entraînant un mécontentement des usagers. Une évaluation est en cours. Comment seront prises en compte les conclusions de cette évaluation dans ce projet qui prévoit une généralisation des BAV. Quelles solutions alternatives ou quel dispositif d'accompagnement ?

- **Le désenclavement du quartier**

Il est affiché un objectif de désenclavement du quartier. Or il est regrettable que le dossier n'aborde pas l'importance d'une liaison vers Ivry confluence et la Seine : le projet de passerelle de mobilité active au-dessus de la voie ferrée dans l'axe des rues Fouilloux et Gunsbourg (coté Ivry confluence) n'est pas évoqué ; aucune indication n'est donnée sur son calendrier de réalisation et sur son financement. Ce projet semble être déprogrammé de la ZAC Ivry- Confluence. Quelle garantie donne-t-on aux habitants que ce projet ne sera pas abandonné ? Les habitants ont en effet insisté sur l'importance de cette liaison.

- **L'intégration du projet dans le tissu existant**

Les riverains des rues St Just et Claude Guy (pour la parcelle des ateliers municipaux) et de la villa du Bac se sont inquiétés dans les réunions publiques de la densification de leur environnement. Une concertation devait être engagée avec ces riverains. Quels sont les résultats de cette concertation ? . Cela va-t-il entraîner des évolutions du projet ?

- **Le ratio des espaces verts ouverts aux habitants**

Dans « le plan vert de l'Île de France » la commune d'Ivry apparaît parmi les communes de première couronne carencées en matière d'espaces verts (selon les normes de l'OMS, 10 m² / habitants d'espaces verts ouverts au publics, accessibles à moins de 10/15 mn de marche) avec le facteur aggravant de la pollution dans le cas d'Ivry (cartographie de l'IAU de 2017). La ZAC Gagarine / Truillot va représenter un apport de population d'environ 3000 habitants et ne va créer que 17 412 m² d'espaces verts publics (plan page 16 du rapport en excluant la place Pioline et l'esplanade de la gare qui vont être minéralisées en grande partie). Par ailleurs sur ces 17 412 m², 85% correspondent à des espaces plantés linéaires . Le projet de promenade qui se glisse entre la voie ferrée et la voie d'accès à l'immeuble Truillot, aura-t-elle réellement l'aspect « de parc linéaire » , tel qu'elle est qualifiée dans le rapport ? . Au final, comment ce projet va -t-il contribuer à diminuer cette situation de carence ? . Les habitants ont plutôt le sentiment qu'il va l'aggraver.

- **Dialogue entre espaces publics et espaces privatifs communs**

Le dossier développe un concept de halls – placettes. Il promeut la possibilité de différents usages des espaces communs, en incitant à « faire des halls et des cages d'escalier des lieux d'échange et de rencontre des usagers des immeubles ». Ceci suppose que soient prévues une régulation des usages et une gestion appropriée à l'usage intensif de ces espaces au cœur des immeubles. Les dérives, dans le temps, constatées dans les immeubles construits au cours des années 60 et 70 où ces concepts ont été mis en pratique, invitent à la prudence (développement de mésusages dévastateurs pour la vie quotidienne des habitants, incapacité des gestionnaires à maîtriser les dérives). Ceci ne peut reposer que sur un projet de vie sociale porté et assumé par les résidents et gestionnaires de l'immeuble. Il est important que les acteurs d'un tel projet s'assurent de la mise en place des conditions nécessaires pour concilier tranquillité résidentielle et ouverture des espaces communs à des usages collectifs et de partage. Ce sont d'abord des espaces publics, généreux et de qualité qui doivent remplir cette fonction.

- **Densité**

Les orientations qui ont guidé le projet assument une certaine densité à la fois pour répondre aux importants besoins en logements en Ile de France et pour assurer l'équilibre financier de la ZAC. Néanmoins l'intégration d'un immeuble de 15 étages entre la copropriété Raspail et l'immeuble HLM Truillot pose question. Il va enserrer le city stade, ce qui risque d'être source de conflits d'usage et nuisances sonores et va créer dans ce secteur une forte densité d'occupation.

Béatrix Mora
3 rue Claude Guy
Ivry sur Seine

beatrixmora@orange.fr

PS : ces remarques dépassent le champs du PLU mais l'enquête publique est l'occasion de les formuler .

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Réponse globale de la Ville aux observations

Le projet urbain et son étude d'impact environnementale

Il convient de rappeler que le dossier de déclaration de projet vise à justifier de l'intérêt d'intérêt général d'un projet, ce qui permet d'ajuster le PLU afin de permettre sa mise en œuvre.

Dans le cas présent, le projet se situe au sein du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté « Gagarine Truillot », portée par l'EPAORSA en partenariat avec la ville d'Ivry-sur-Seine, qui encadre un projet de renouvellement urbain mixte engagé depuis plusieurs années.

L'enquête publique porte donc sur les propositions d'évolution du PLU.

On peut néanmoins rappeler que la ZAC Gagarine Truillot porte les objectifs suivants :

- *Développer les liaisons et continuités entre le quartier et son environnement*
- *Renforcer le fonctionnement résidentiel*

- *Renouveler l'habitat en développant une offre de logements diversifiée*
- *Proposer une mixité fonctionnelle*
- *Reconquérir les espaces publics*
- *Traiter de manière qualitative*
- *Inscrire la ZAC dans une démarche de ville durable.*

Les secteurs du Garage municipal et du collège Politzer font partie intégrant du projet de ZAC. Ces derniers représentent les dernières phases du projet.

Au stade de la création de la ZAC, une étude d'impact a été réalisée et a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (préfet de région) en 2015. En effet, le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) Gagarine-Truillot à Ivry-sur-Seine est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Depuis 2015, le projet a été précisé et l'étude d'impact a été actualisée sur certains sujets (milieux naturels, transport, pollution des sols...). Un nouvel avis en date du 20 septembre 2018 dans le cadre de la procédure de réalisation de ZAC a été émis par la MRAe. Pour finir, l'étude d'impact a été complétée une nouvelle fois dans le cadre de la constitution du dossier loi sur l'eau (demande d'autorisation environnementale unique) et a fait l'objet d'un troisième avis de la MRAe le 9 juin 2021.

La ZAC a également fait l'objet d'une étude de sûreté et de sécurité publique qui a été instruite par la préfecture du val de Marne.

Dialogue et concertation avec les habitants

Depuis la définition du plan de référence en 2016, la ville et l'EPAORSA apportent une attention particulière à l'association des habitants dans la construction du projet. Cette action s'est notamment traduite en 2016 par la démarche « Tu as-tu », ateliers de concertation animés par l'architecte coordinateur de ZAC dans le cadre de la définition du projet urbain, les ateliers autour de l'agriculture urbaine et 2019, puis, en 2021 la co-construction du projet d'espace public. De plus, des réunions publiques sont régulièrement tenues (1 à 2 fois par an) pour partager l'avancement du projet, autant sur la composante d'aménagement de l'espace public que sur la composante des constructions immobilières. Pour finir, afin de pouvoir présenter dans le détail l'organisation du projet aux différentes franges et échanger avec les habitants, la ville et l'EPA ORSA vont mener plusieurs ateliers. Les objectifs de ces ateliers sont de familiariser les habitants aux projets, de recueillir les remarques et répondre aux interpellations des riverains. Les RDV seront organisés d'ici la fin de l'année 2022.

Densité

Dans un premier temps le programme de la ZAC a été défini et validé par la Ville et ses partenaires. Ensuite ce programme est devenu une des nombreuses données d'entrée du projet urbain. Les urbanistes ont donc entre autres dû spatialiser le programme. Parmi les intentions fortes (ADN) du projet urbain, qui ont guidées cette spatialisation, se trouvent

- 1/ la volonté de préserver le plus de pleine terre possible (pour y implanter de l'agriculture urbaine, pour lutter contre l'imperméabilisation des sols, pour lutter contre l'îlot de chaleur, pour créer un cadre de vie dont le paysage soit l'infrastructure),*
- 2/ la volonté de créer un paysage commun liant les espaces publics et les espaces privés en créant des continuités visuelles entre eux et donc en ne créant pas de front bâti continu,*

aura bien une incidence sur le quotidien des habitants de la Villa Bac, celle-ci sera également positive.

La spécificité de la Villa Bac a également été prise en compte au moment de positionner les nouveaux bâtiments qui en seront proches. Des espaces de dialogue et de cocréation ont d'ailleurs été aménagés au cours de l'élaboration du projet urbain, ce qui se manifeste aujourd'hui par :

- un espace libre de construction (qui pourra également être acquis par les habitants de la Villa Bac) au sud des pavillons du trottoir sud de la Villa Bac,
- des petits plots de logements (déjà prévus en R+2 pour respecter l'échelle de la Villa Bac) déplacés plus au Sud et donc éloignés des pavillons de la Villa Bac,
- l'absence de construction nouvelle directement à l'est des pavillons de la Villa Bac, pour limiter les vis-à-vis et les ombres portés.

Pour permettre à la Villa Bac de maintenir des abords directs le plus calmes, libres, et bas possible, et pour pouvoir préserver le plus de pleine terre et d'espaces libres possibles (privés et publics) tout en respectant le programme, il est nécessaire de pouvoir travailler avec des volumes bâtis verticaux ; cela permettra que la densité ne soit pas ressentie, ni par les nouveaux habitants ni par ceux de la Villa Bac.

Espaces verts et agriculture urbaine

Le tableau suivant présente la proposition d'espaces végétaux avant et après la mise en œuvre du projet :

	Avant le projet		Après réalisation totale du projet	
	Tous les espaces qui seront traités	Tous les espaces qui seront traités, sauf les terrains de l'AP-HP	Tous les espaces qui seront traités	Tous les espaces qui seront traités, sauf les terrains de l'AP-HP
Pleine Terre (Agriculture urbaine et espaces publics)	40.445 m ²	15.555 m ²	26.029	19.144
Vert sur Dalle (0,50 m d'épaisseur de terre minimum)	0	0	4.729	3.719
Toiture végétalisée (0,50 m d'épaisseur de terre minimum)	0	0	12.068	8.871
TOTAL	40.445 m²	15.555 m²	42.826	31.734

Les surfaces plantées totales du projet sont très légèrement supérieures à celles de l'état avant-projet. Toutefois, avant-projet, toutes les emprises étaient de pleine terre alors qu'après projet, elles représentent désormais 60,7% de surfaces de pleine terre.

Le projet augmente la proportion d'espaces qui prendront plusieurs formes :

- Les espaces verts des espaces publics
- Les espaces dédiés à l'agriculture urbaine

La ville et l'EPAORSA souhaitent développer, au travers de l'Agro cité, un projet d'agriculture urbaine professionnalisée. Pour le mettre en œuvre, l'EPAORSA et la ville ont réalisé plusieurs études afin de s'assurer des qualités agronomiques des sols, d'une part, et de la faisabilité technique des installations de l'autre.

La mise en culture des espaces agricoles sera réalisée par les futurs exploitants dans le respect des règles sanitaires érigées à cet effet.

Sur la question de la promenade présentée comme un « parc linéaire », un espace densément végétalisé sera réalisé en lieu et place de l'ancienne cité Gagarine, à la fois dans une volonté de mémoire de cette ancienne cité de la Ville et également pour préfigurer la volonté paysagère du projet urbain.

Désenclavement, circulation et stationnement

Le désenclavement du quartier est l'un des principaux enjeux auquel le projet urbain doit participer. Plusieurs actions étaient déjà entreprises avant la création de la ZAC :

- La création d'un accès secondaire aux quais du RER C par la SNCF dans le cadre des travaux d'accessibilité
- La réalisation d'une passerelle au-dessus des voies ferrées par la SADEV94 dans le cadre du projet Ivry-Confluences

En complément, le projet prévoit plusieurs actions concrètes à savoir :

- Le prolongement de l'avenue Spinoza et la création de la place Pioline
- La création d'une voie piétonne dans la continuité de la Villa Bac

La ZAC a fait l'objet d'une étude de circulation que vous trouverez en annexe.

En ce qui concerne la thématique du stationnement, l'ensemble des besoins en stationnement générés par les programmes sont gérés par la mise en place de parkings souterrains sous les bâtiments. Le projet d'espaces publics accueillera du stationnement longitudinal le long des axes structurants du quartier pour garantir le fonctionnement quotidien du quartier. Lors de la réalisation des chantiers, une offre de stationnement au bénéfice des locataires de l'extension Truillot sera maintenue jusqu'à la livraison, en 2026, des places de stationnement qui seront réalisés sous le groupe scolaire.

Modalité de collecte des déchets

La ville a récemment revu les modalités de collectes des déchets sur le quartier. Les programmes seront désormais équipés de bacs (OM, tri sélectif, verre), présentés sur l'espace public les jours de collecte.

Autres remarques

Le nombre de seulement 13 observations rapportées aux 63 500 habitants peuvent être considéré comme attestant du caractère connu et partagé de ce projet par la plus grande partie des Ivryens.

Cependant, contrairement à ce que laissent entendre plusieurs observations, il est important de préciser que les secteurs du Garage municipal et du collège Politzer font partie intégrante du projet de ZAC (au titre des dernières phases du projet). Le projet urbain a porté une grande attention au rapport avec les voisins et en particulier à la distance par rapport aux limites parcellaires. Dans le cas précis des constructions prévues sur le site de l'actuel Garage Municipal, alors que le PLU n'impose qu'un retrait minimum de 3m, le projet prévoit au moins 6m et des hauteurs bâties moins importantes lorsque l'on se rapproche des voisins.

Les questions relatives à la « régulation des usages et une gestion appropriée à l'usage intensif des espaces situés au cœur des immeubles » (halls, cages d'escalier) ne peuvent pas être traitées dans un PLU.

Enfin, l'appréciation du ratio de m² d'espace vert / habitant ne peut s'apprécier à l'échelle de chaque projet, mais à l'échelle globale du territoire communal.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Je constate avec satisfaction que des RDV seront organisés par le MOA d'ici la fin de l'année 2022 afin de poursuivre la concertation de l'enquête publique qui est avant tout une étude qualitative et non quantitative.

Je confirme que l'étude d'impact site a fait l'objet de trois avis de la MRAe : l'un en 2015, l'autre en date du 20 septembre 2018 dans le cadre de la procédure de réalisation de ZAC, enfin le dernier, le 9 juin 2021 dans le cadre de la constitution du dossier loi sur l'eau.

Il est manifeste que MOA a la ferme la volonté de créer des espaces publics confortables et de belles dimensions pour réduire le problème de la densité. En effet, le projet présente une forte densité végétale, point d'équilibre, entre les espaces bâtis et non bâtis. Il n'en demeure pas moins que la densité est la grande préoccupation du public, c'est pourquoi je recommande que l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre clarifie mieux les limites séparatives de terrain entre les copropriétés et le domaine public dans la ZAC Gagarine-Truillot.

Par exemple l'absence de construction nouvelle directement à l'est des pavillons de la Villa Bac, pour limiter les vis-à-vis et les ombres portés est de nature à satisfaire les riverains.

Je recommande également que la voie nouvelle Villa Bac soit réellement 100% piétonne : la protégeant notamment des nouveaux flux automobiles mais aussi motocyclistes, craints par les riverains.

Je constate avec satisfaction que la collecte des déchets sur le quartier est désormais équipée de bacs (OM, tri sélectif, verre).

Le MOA fait référence au rapport d'Étude de circulation autour de la ZAC Gagarine - Truillot d'avril 2018, effectué par la société e Egis (Version 2) consultable à l'établissement d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont ou au service de l'urbanisme d'Ivry-sur-Seine.

Observation n° 2 **30 mai 2022**

Courrier collectif de MM. Hongli LIU, Florian KOETZ, Paul LICKEL et Mme Céline HEMON
2 et 6, Villa Bac 94 200 Ivry-sur-Seine.

Céline Hémon & Florian Koeltz
6 Villa Bac
94200 Ivry-sur-Seine
celinehmn72@gmail.com

A l'attention de Monsieur le Commissaire
enquêteur de la ZAC Gagarine-Truillot
Hôtel de Ville d'Ivry-sur-Seine
94200 Ivry-sur-Seine

Ivry-sur-Seine, le 29 mai 2022

Objet : Observations et propositions dans le cadre de l'enquête publique sur la ZAC Gagarine-Truillot.

Monsieur,

Suite à notre échange du 25 mai lors de votre consultation à l'Hôtel de Ville sur ledit objet, voici nos quatre remarques.

#01 : Nous apportons une attention particulière et suivie au projet de la Zac Gagarine qui porte une intention louable d'amélioration du quartier par la création d'une AgroCité, la construction de nouveaux équipements et de logements de haute qualité.

Cependant, au vu des documents mis à notre disposition qui indiquent la création de 167 000 m² de SDP totale, nous nous interrogeons sur la concrétisation d'une telle **densité tant sur le bâti que pour l'accueil de la population**. Quoiqu'il en soit, cela transformera les usages et besoins du quartier. En tant que riverains, nous ne souhaitons pas être lésés par cette mutation, alors même que nous sommes situés en zone ABF et soumis à des contraintes strictes.

#02 : Suite à la crise sanitaire que nous avons traversée ainsi qu'en raison du changement climatique, la mise à disposition d'espaces extérieurs communs nous semblent indispensable. De plus, lors des réunions publiques, la demande de jardins partagés a été plébiscitée.

Page 33 du dossier de déclaration de projet, est précisée la **superficie des espaces communs** : « un espace vert de 2700m², un square de 2000 m² et trois promenades paysagées en frange de 3000m² ». Nous estimons qu'il n'y a pas assez d'espaces verts pour le public à venir, notamment vers la zone 5 qu'il est encore temps de modeler.

- Proposition : Inscrire au PLU une zone non constructible dans la zone 5, aux abords de la Villa Bac derrière les numéros pairs, en lieu et place des 3 bâtiments (cercle bleu), pour permettre la création d'un espace vert public supplémentaire, type jardins partagés.



#03 : Page 43, article 7.1.1 concernant l'article UR7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

- Nous nous opposons à la correction du PLU qui ne fixe pas de règle de retrait pour la zone UR1. Nous demandons un retrait minimum de 12 mètres en limite séparative pour toute construction.

1 / 2

#04 : La Villa Bac sera une valeur ajoutée pour l'image de l'entrée de la nouvelle ZAC via le prolongement de la voie piétonne. Nous réclamons donc une transition plus sensible et attentionnée entre la ZAC et le tissu pavillonnaire existant qui est aujourd'hui dans un environnement apaisé, rythmé par la vie du collège Poltzer - fermé le week-end.

Page 40, article UR10 « Hauteur maximale des constructions »

La levée des plafonds de construction permettrait la création de tours R+13 et R+16 à la sortie de la Villa Bac (côté impair, en rouge) et derrière le site remarquable de la Manufacture des œillets et des logements attenants percés de verrières.

En conséquence, tout comme la création des immeubles précédemment cités (en bleu), cela donnerait lieu à une perte d'ensoleillement, de vue au lointain et seraient source de nuisances sonores.

○ Nous nous opposons donc à la suppression de la hauteur maximale actuelle du PLU, soit 24m et non 35m (p.44, art 10.1.1).



Par la présente, nous vous demandons donc de bien vouloir nous apporter les éléments de réponse concernant les points traités ci-dessus. Nous restons à votre disposition pour un échange.

D'ici là, nous vous prions de recevoir nos respectueuses salutations.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir les réponses précédentes pour les remarques relatives à la densité et sur les espaces verts.

La question portant sur les jardins partagés et le traitement des espaces communs et les marges de retrait par rapport aux limites séparatives feront partie des échanges à venir avec les riverains.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Même si le projet présente une forte densité végétale, point d'équilibre, entre les espaces bâtis et non bâtis. Il n'en demeure pas moins que la densité est la grande préoccupation du public, c'est pourquoi je recommande que l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre clarifie mieux les limites séparatives de terrain entre les copropriétés et le domaine public dans la ZAC Gagarine-Truillot.

Je constate avec satisfaction l'absence de construction nouvelle directement à l'est des pavillons de la Villa Bac, pour limiter les vis-à-vis et les ombres portés.

Observation n° 3	31 mai 2022
-------------------------	--------------------

Courriel de Mme Anouck JENNIOSSEN et M. Philippe LEROY

12, Villa Bac

94 200 Ivry-sur-Seine.

30 Observations

Philippe Leroy & Anouck Jennissen
12 Villa Bac
94200 Ivry sur Seine
philippejleroy@gmail.com
☎ 06 24 20 91 91

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
de la ZAC Gagarine Truillot
Mairie d'Ivry sur Seine
Service de l'Urbanisme
94200 Ivry sur Seine

Objet : observations dans le cadre de l'enquête publique Projet ZAC Gagarine Truillot

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je soussigné Philippe Leroy, résident au 12 villa Bac à Ivry sur Seine, vous adresse mes observations et demandes, liées à la réalisation du projet susnommé.

Dans l'intérêt général, nous accueillons ledit projet avec bienveillance. En effet, ce projet nous semble apporter un certain nombre d'améliorations concrètes à la vie de tous les jours des citoyens :

- Rénovation et modernisation du quartier Gagarine Truillot
- Aménagement d'espaces verts
- Création de nouveaux services et commerces de proximité

Cependant, notre principe directeur est que ledit projet ne devrait pas se traduire par un moins disant, en termes de qualité de vie, pour les résidents actuels de la Villa Bac. En d'autres termes, ledit projet ne devrait pas se faire au détriment des résidents actuels de la Villa Bac.

Or, dans sa définition actuelle, ledit projet pourrait causer aux résidents de la Villa Bac les préjudices suivants :

1) Construction en limite de propriété
Actuellement, les bâtiments du Collège George Politzer se situent à une distance d'environ 12 mètres de la limite de propriété des résidences situées aux numéros pairs de la Villa Bac – précisément à 12,6 mètres (mesure laser) de la limite de propriété du N°12 Villa Bac. Nous comprenons que ledit projet prévoit la construction de nouveaux logements d'habitation à une distance de 3 mètres, voire potentiellement moins, de cette limite de propriété, occasionnant les préjudices suivants :

- Réduction de la vue et de l'ensoleillement – a fortiori quand ces nouveaux logements se situeraient plein sud, par rapport aux résidences des numéros pairs de la Villa Bac
- Nuisances sonores produites par le voisinage

A noter que le Collège George Politzer est en comparaison actuellement fermé le soir et le week-end, assurant une totale tranquillité.

2) Iniquité dans le cadre du PLU

*limites
d'habitation*

Nuisances

Actuellement, les résidences situées aux numéros pairs de la Villa Bac, situées en zone ABF selon le PLU, sont soumises à des règles et limitations strictes en matière d'urbanisme (hauteur maximum de construction, possibilités de pratiquer des ouvertures et fenêtres côté jardin, etc...). Nous comprenons que ledit projet prévoit la construction de nouveaux logements mitoyens de hauteur R+2 et plus, disposant de fenêtres donnant directement sur les jardins des résidences situées aux numéros pairs de la Villa Bac, occasionnant le préjudice suivant :

- Promiscuité avec le nouveau voisinage et réduction de l'espace privé

A noter par ailleurs que ceci représente une forme d'iniquité en faveur des nouveaux résidents au détriment des résidents actuels.

3) Aménagement de la Villa Bac

Anciennement rue privée, la Villa Bac est actuellement une impasse donnant un accès de service au Collège George Politzer ; le passage de véhicules se limite aux riverains qui garent leurs voitures et aux quelques livraisons s'effectuant au collège ; le passage de piétons se limite aux riverains et aux rares personnes entrant dans le collège, via l'accès de service. En d'autres termes, les flux de véhicules et de personnes sont extrêmement faibles et essentiellement limités aux riverains. A noter également que la rue est actuellement utilisée par les enfants des riverains pour jouer, au retour de l'école. Nous comprenons que ledit projet prévoit de convertir la Villa Bac en une rue piétonne constituant un accès majeur pour les habitants des quelques 1430 logements d'habitation dudit projet, occasionnant les préjudices suivants :

- Nuisances liées à l'augmentation massive des flux de personnes et de deux roues, potentiellement H24

Pour rappel, le Collège George Politzer est en comparaison actuellement fermé le soir et le week-end.

A noter que les deux-roues à moteur (motos, scooteurs) se mêleraient inévitablement aux modes actifs, tant qu'un moyen (barrière, tourniquet, chicane) interdisant le passage aux deux roues n'est pas mis en place au fond de l'impasse.

- Problèmes d'insécurité, dégradations matérielles, possibles trafics de stupéfiants, à cette entrée stratégique de la nouvelle résidence dudit projet

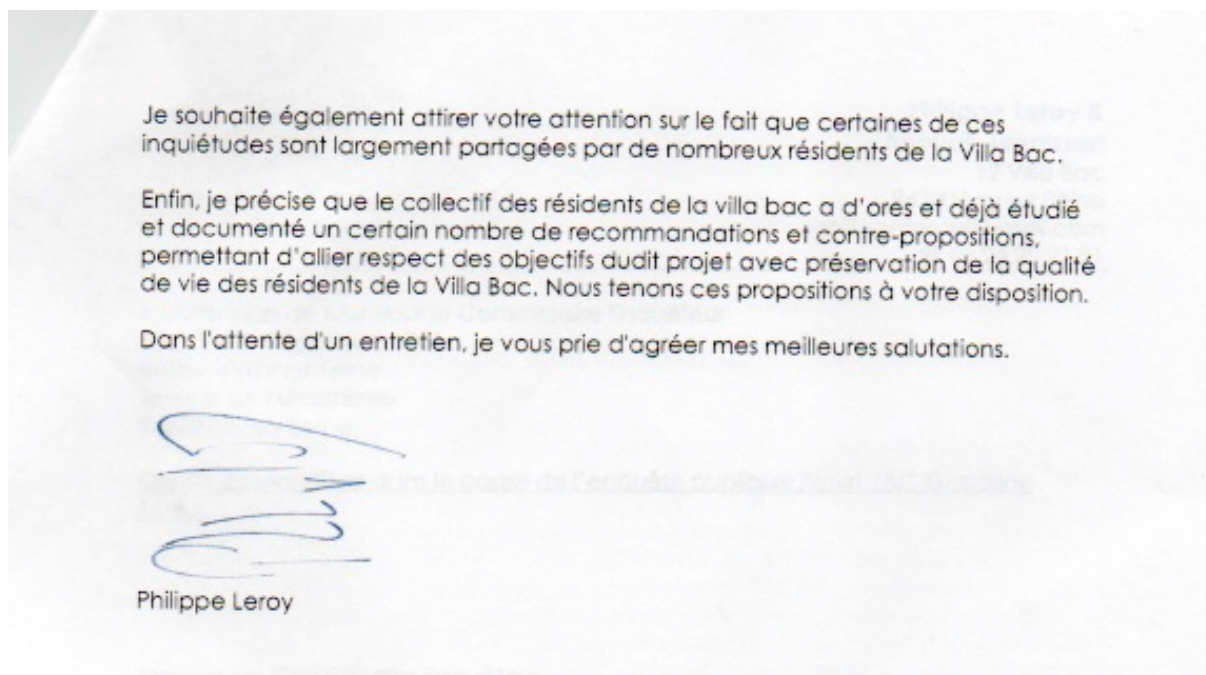
A noter qu'à ce stade, nous n'avons pas été destinataires d'une étude d'impact, estimant la volumétrie des flux de personnes et deux roues, devant transiter par la Villa Bac.

4) Nombre d'étages des nouvelles constructions

Actuellement, les résidences de la Villa Bac se composent de maisons, principalement à un ou deux étages, formant une unité cohérente en matière architecturale et en harmonie avec les constructions adjacentes. Suivant un objectif de densification souvent associé à une diminution de la qualité de vie, nous comprenons que ledit projet prévoit la construction, aux abords immédiats des résidences de la Villa Bac, de constructions de grande hauteur R+13 et R+16, occasionnant les préjudices suivants :

- Atteinte à la cohérence architecturale du quartier
- Réduction de la vue et de l'ensoleillement
- Réduction du bien être au sein d'un quartier à dimension humaine
- Augmentation massive des flux de personnes et véhicules transitant via la Villa Bac
- Promiscuité avec le nouveau voisinage et réduction de l'espace privé

Par la présente, je vous demande donc de considérer de quelle manière des solutions pourraient être apportées aux problématiques soulevées ci-dessus.



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponses aux observations précédentes.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Je recommande que ce nouveau passage soit réellement 100% piéton : le protégeant notamment des nouveaux flux automobiles mais aussi motocyclistes, craints par les riverains.

Je constate avec satisfaction l'absence de construction nouvelle directement à l'est des pavillons de la Villa Bac, pour limiter les vis-à-vis et les ombres portés.

Observation n° 4	31 mai 2022
-------------------------	--------------------

Courriel de M. et Mme Simone LAMBERT 5, Villa Bac 94 200 Ivry-sur-Seine.

le° Observat.

Michel et Simone LAMBERT
5, villa Bac,
94200 Ivry-sur-Seine

Objet : Inquiétudes concernant l'enquête publique
Projet ZAC Gagarine-Truillot

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous, soussignés Michel et Simone LAMBERT, résidant au 5, villa Bac, à Ivry-sur-Seine, vous adressons nos observations et remarques liées à la réalisation du projet susnommé.

Dans l'intérêt général, nous accueillons ce projet avec bienveillance. Néanmoins, notre préoccupation est que ce projet ne doit pas se réaliser au détriment des résidents actuels de la villa Bac. Or, dans sa définition actuelle, ledit projet pourrait causer aux résidents de la villa Bac les préjudices suivants :

Aménagement de la villa Bac :

La villa Bac est actuellement une impasse donnant un unique accès de service au collège Georges-Politzer. Le passage de véhicules se limite aux riverains qui garent leurs voitures et aux quelques livraisons s'effectuant au collège. En outre, la rue est actuellement utilisée par les enfants des riverains pour jouer, au retour de l'école. Ce projet prévoit donc de convertir la villa Bac en une rue piétonne, constituant un accès majeur pour les habitants des quelque 1430 logements d'habitation dudit projet, et occasionnant les préjudices suivants :

- Nuisances liées à l'augmentation massive des flux de personnes et de deux-roues, potentiellement H24.**

Pour rappel, le collège Georges-Politzer est, en comparaison, actuellement fermé le soir et le week-end.

A noter que les deux-roues à moteur (motos, scooteurs) se mêleraient inévitablement aux modes actifs, tant qu'un moyen (barrière, tourniquet, chicane) interdisant le passage aux deux-roues n'est pas mis en place au fond de l'impasse.

- Problèmes d'insécurité, dégradations matérielles, possibles trafics de stupéfiants, à cette entrée stratégique de la nouvelle résidence dudit projet.

A noter que, à ce stade, nous n'avons pas été destinataires d'une étude d'impact estimant la volumétrie des flux de personnes et de deux-roues devant transiter par la villa Bac.

Nombre d'étages des nouvelles constructions :

Actuellement, la villa Bac se compose de maisons, principalement à un ou deux étages, formant une unité cohérente en matière architecturale et en harmonie avec les constructions adjacentes.

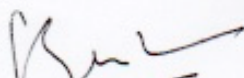
Ce projet prévoit la réalisation, aux abords immédiats des résidences de la villa Bac, de constructions de grande hauteur (R+13 et R+16), portant véritablement atteinte à la cohérence architecturale du quartier. Il s'agit notamment d'une tour R+16 prévue derrière la Manufacture des OEillets, donnant une vue plongeante sur son parc et sur l'arrière des pavillons et sur l'arrière des jardins des maisons de la villa Bac côté impair.

Nous vous demandons donc de considérer de quelle manière des solutions pourraient être apportées aux problématiques soulevées ci-dessus et qui conviendraient à tous.

Nous souhaitons également attirer votre attention sur le fait que certaines de ces inquiétudes sont largement partagées par de nombreux résidents de la villa Bac, dont nous sommes totalement solidaires.

Enfin, précisons que le collectif des résidents de la villa Bac a d'ores et déjà étudié et documenté un certain nombre de recommandations et contre-propositions, permettant d'allier respect des objectifs du projet avec préservation de la qualité de vie des résidents de la villa Bac.

Nous tenons ces propositions à votre disposition.



2



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponses aux observations précédentes.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

La ZAC a fait l'objet d'une étude de sureté et de sécurité publique qui a été instruite par la préfecture du val de Marne.

Je recommande que cette nouvelle rue soit réellement 100% piéton : le protégeant notamment des nouveaux flux automobiles mais aussi motocyclistes, craints par les riverains.

Je constate avec satisfaction l'absence de construction nouvelle directement à l'est des pavillons de la Villa Bac, pour limiter les vis-à-vis et les ombres portés.

51

Observation n° 5	31 mai 2022
-------------------------	--------------------

M. Niels DUHAYON 3, rue Claude Guy 94 200 Ivry-sur-Seine.

« J'ai pris connaissance des aménagements envisagés au droit de mon logement. Je trouve l'implantation des bâtiments le long de la rue Claude Guy assez « violente » avec des immeubles pour l'instant en R+7 en limite de trottoir, rendant les prospects très importants.

Pour l'instant, le traitement de cette parcelle semble top dense et trop haut au regard du tissu urbain sur lequel il s'accroche.

La possibilité de déplafonnement jusqu'à 50 m générerait des nuisances visuelles importantes.

Je me tiens à disposition pour toute discussion. »

[Avis et commentaires du maître d'ouvrage](#)

[Voir réponses aux observations précédentes.](#)

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Je constate avec satisfaction l'absence de construction nouvelle directement à l'est des pavillons de la Villa Bac, pour limiter les vis-à-vis et les ombres portés.

Je constate avec satisfaction que des RDV seront organisés par le MOA d'ici la fin de l'année 2022 afin de poursuivre la concertation de l'enquête publique.

Observation n° 6 **31 mai 2022**

Monsieur Philippe ETIENNE 1, Rue Claude Guy 94 200 Ivry-sur-Seine.

« Après avoir pris les informations sur la construction d'un immeuble au lieu et place du garage municipal. Je suis très inquiet compte tenu de la hauteur envisagée. En effet, la densité de l'urbanisation de ce quartier ne pourrait pas convenir avec un immeuble de grande hauteur. Pourrait-on avoir la confirmation de la hauteur exacte de ce projet. »

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponses aux observations précédentes.

Pour complément est annexé à ce document le plan des hauteurs qui définit et spatialise les grands volumes du projet urbain avec le nombre d'étages prévus (R+2, R+3... R+16).

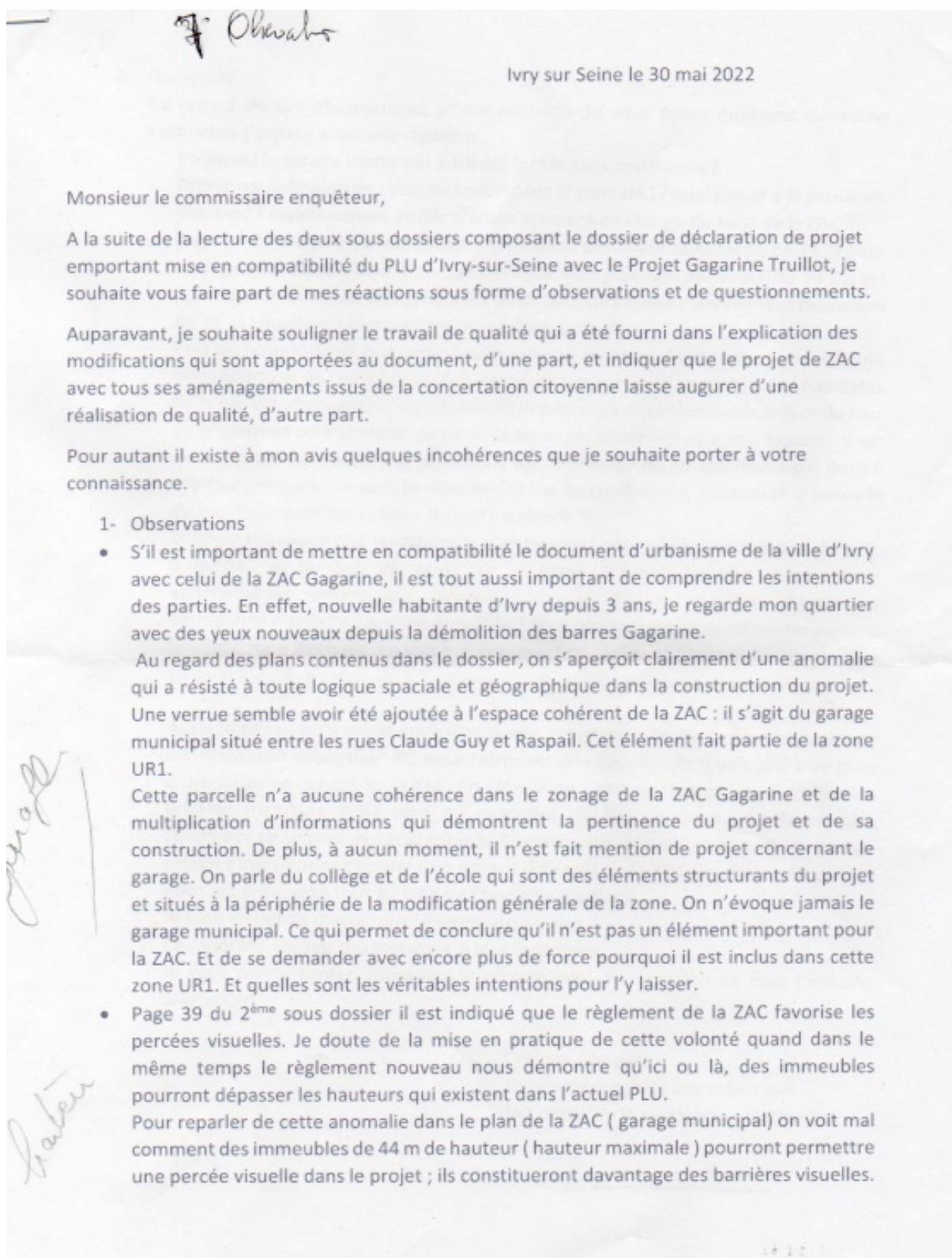
Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Je confirme que l'inscription du site du garage municipal dans le périmètre de la ZAC était déjà prévue au moment des démarches de concertation sur le projet de ZAC. Le plan des hauteurs de la ZAC figure ci-joint.



Observation n° 7 **31 mai 2022**

Mme Corinne CHAUVIN « Le Zenith » 2, Rue du Colombier 94 200 Ivry-sur-Seine.



2- Questions

Au regard de ces observations, je me permets de vous poser quelques questions auxquelles j'espère avoir une réponse.

- Pourquoi le garage municipal a-t-il été inclus dans cette zone ?
- Quelle est la finalité de cette inclusion dans la zone UR1? quel projet a la mairie en lien avec l'établissement public d'aménagement en charge du suivi de la ZAC ?
- Page 27 du projet il est indiqué que la hauteur des immeubles serait de 24 m pour les logements et de 32 m pour les bureaux. Puis plus loin dans l'article 10.1 il est fait mention que tous les immeubles de la zone UR1 auront une hauteur maximum de 35 m : quelle est la modification qui l'emporte ?
- Puis on nous indique que cette hauteur serait portée à 44 m maximum (modulo une réduction de l'emprise au sol), toujours sur la même zone UR1. Les habitants de la rue Claude Guy sont légitimement inquiets : ils pourraient voir arriver du jour au lendemain un immeuble de 44 m de hauteur, bouchant ainsi leur horizon. Il est donc important d'avoir des précisions sur le devenir du garage municipal dont il n'est jamais question dans ce dossier de mise en conformité. Vous serait-il possible de me renseigner sur le futur de cette parcelle ?
- Enfin il est indiqué que les hauteurs d'immeubles pourraient être réduites de 2 m !!(42 m au lieu de 44m) sur la zone UR1 s'il s'agissait d'émergence architecturale remarquable. Pourriez-vous me dire ce que l'on entend par émergence d'architecture remarquable ? Si ce terme peut se comprendre sur une nouvelle zone à rebâtir, on voit mal comment ce bâtiment pourrait s'intégrer dans un quartier des années 1970. Et en quoi son architecture serait remarquable.

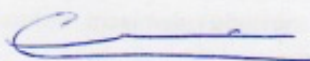
Aussi je pense qu'il serait souhaitable que cette parcelle où se trouve le garage municipal soit débaptisé UR1 pour retrouver une appellation plus logique de zone à urbaniser en dehors de la ZAC. En effet, il ne s'agit de freiner une densification urbaine maîtrisée mais bien au contraire de l'accompagner de façon plus cohérente en termes de géographie et de continuité urbaine. La parcelle du garage urbain s'inscrit donc plus dans un espace différent de la ZAC Gagarine telle qu'elle nous est présentée tout au long de l'enquête publique.

Je vous remercie d'avoir pris le temps de me lire.

En espérant obtenir des réponses à mes questions.

Je vous prie d'agréer, monsieur le commissaire, l'expression de mes cordiales salutations.

Corinne Chauvin
Habitante 2 rue du colombier qui
fait partie de la résidence « Le Zenith »



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponses aux observations précédentes.

Il est notamment rappelé que l'inscription du site du garage municipal dans le périmètre de la ZAC était déjà prévue au moment des démarches de concertation sur le projet de ZAC.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Je confirme que l'inscription du site du garage municipal dans le périmètre de la ZAC était déjà prévue au moment des démarches de concertation sur le projet de ZAC. Le plan des hauteurs de la ZAC figure ci-joint.

Observation n° 8	31 mai 2022
-------------------------	--------------------

Madame Gisèle LE MAROIS 3 Villa Bac

94 200 Ivry-sur-Seine.

Madame Le Marois Gisèle
3 villa Bac
 94200 Ivry sur Seine

A l'Attention du Commissaire
 Enquêteur
 Mairie Ivry sur Seine
 Projet de la zac Gargarine -Truillot
 94200 Ivry sur Seine

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à la réunion qui s'est tenue le 25 mai 2022 à la Mairie d'Ivry sur Seine en votre présence et des résidents de la voie villa Bac- 94200 Ivry sur Seine (enquête publique concernant le projet Zac Gargarine – Truillot), je souhaiterais vous soumettre quelques points qui méritent d'être portés à votre attention.

Ce projet d'Eco-Quartier représente un potentiel de valorisation de la ville d'Ivry dans son ensemble. C'est pourquoi en tant que résident de villa Bac ce projet m'amène à une réflexion sur son impact et les changements auxquels nous serons exposés :

1. Accès perturbé et nuisances sonores

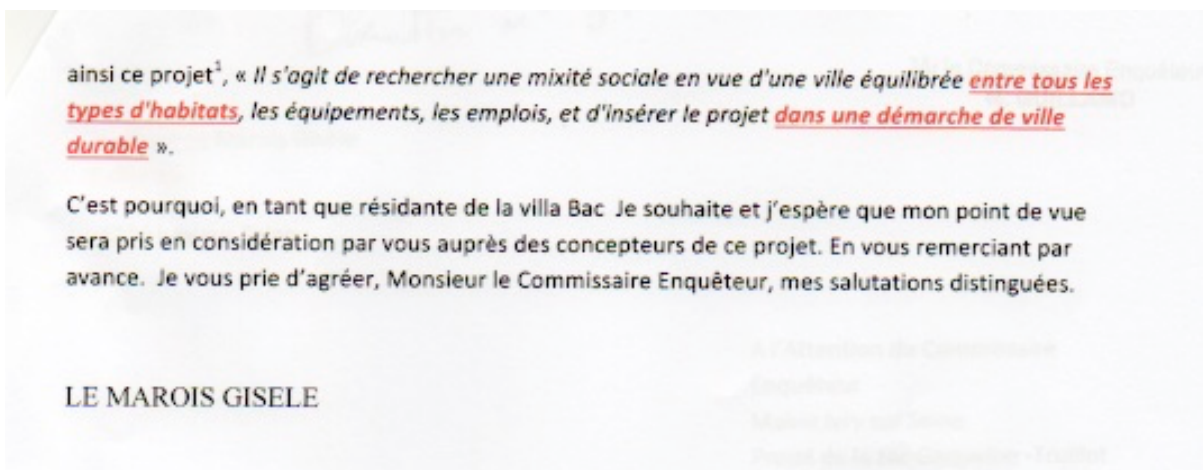
Actuellement la villa Bac est une voie étroite, empruntée que par les riverains et avec un stationnement limité voir difficile. Il serait souhaitable que ce nouveau projet n'engendre pas de perturbations supplémentaires pour les résidents. Ce projet et les nombreux nouveaux bâtiments prévus, risquent de créer un flux de passage intense et permanent, ce qui perturbera la tranquillité et l'harmonie que nous avons actuellement. Dans le nouveau projet, la voie villa Bac est nommée passage piétonnier, je souhaiterais que cet accès reste inchangé tel qu'il est prévu.

2. Appauvrissement de qualité de vie

Le rapprochement des nouveaux logements, espace entre les maisons existantes et les nouveaux bâtiments du projet entraînent :

- un vis-à-vis rapproché
- moins d'ensoleillement et de luminosité
- une augmentation potentielle de la consommation d'énergie en raison de cette proximité, la hauteur et le nombre d'immeubles.

Les « Photos, projection par image architecte Zac Gargarine - Truillot, dans le hall de la Mairie ». Selon l'article dans « Le Moniteur Immo », Monsieur Marchand, premier adjoint au Maire, résume



Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponses aux observations précédentes

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Le MOA possède la volonté manifeste de créer des espaces publics confortables et de belles dimensions pour faire d'Ivry-sur-Seine une ville équilibrée entre tous types d'habitats. En effet, le projet présente une forte densité végétale, point d'équilibre, entre les espaces bâtis et non bâtis.

Je recommande que ce passage soit réellement 100% piéton : le protégeant notamment des nouveaux flux automobiles mais aussi motocyclistes, craints par les riverains.

Observation n° 9	31 mai 2022
-------------------------	--------------------

Monsieur Gilles HIRZEL

31-33 rue Raspail

94 200 Ivry-sur-Seine.

Gilles Hirzel
Conseil de gérance
SCI Ivry 2 Raspail
31 – 33 rue Raspail
94200 Ivry sur Seine

145 p/cm

Vu le Commissaire Enquêteur
M. GUILLAUD

A l'attention de Monsieur le Commissaire
enquêteur de la ZAC Gagarine-Truillot
Hôtel de ville d'Ivry sur Seine
94200 Ivry sur Seine

Ivry le 31 mai 2022

Objet : Remarques et propositions relatives à l'enquête publique sur la ZAC Gagarine – Truillot

Monsieur,

Après examen attentif du document intitulé Déclaration de projet PLU Ivry Gagarine, les deux SCI regroupées au sein de la partie privée de la Manufacture des œillets souhaitent vous faire part de leurs appréhensions et de leurs suggestions pour une meilleure intégration du projet dans l'espace existant.

1- sur l'ensemble des documents mis à notre disposition, seule la partie publique de la manufacture des œillets est indiquée « à préserver ». Il s'avère que la partie privée a été préservée et réhabilitée par des artistes et ce avant la partie publique.
De plus, notre bâtiment dit « américain » qui borde la rue Raspail est inscrit au registre du patrimoine des bâtiments industriels.
Par ailleurs, ce site est toujours un lieu de créations et d'événements culturels.
L'ensemble de la manufacture des œillets constitue un site remarquable à préserver, ainsi que son environnement immédiat et le paysage urbain qui l'entoure.

2- Nous sommes inquiets de l'augmentation de la concentration de population prévue et des difficultés de circulation à venir. Nous sommes persuadés que les besoins d'espaces verts iront grandissants.
C'est pourquoi nous proposons que des espaces verts soient créés à l'arrière de la manufacture jusqu'à la rue Truillot.

3- La construction d'une tour est prévue à l'Est de la Manufacture, au bord de la rue Truillot. Ce bâtiment peut bénéficier d'une possibilité de dépassement exceptionnel de 52 m, plus 4 m pour la création d'une serre.
Nous sommes opposés à la création d'un immeuble d'une telle hauteur aussi près de la manufacture, à cause de l'ombre portée qui limitera l'ensoleillement, des vues plongeantes sur les verrières zénithales et de la dégradation du paysage urbain qui en résultera.
Nous proposons que ce bâtiment, même de taille plus modeste, soit déplacé dans une zone médiane plus proche de la voie ferrée.

Monsieur le Commissaire, nous sommes conscients de l'utilité et de la nécessité de l'évolution harmonieuse de la ville, c'est pourquoi nous vous serions reconnaissants de nous informer sur la suite donnée à ces observations.

Très cordialement.

Gilles Hirzel
pour Les SCI Ivry 1 et 2 Raspail

N.B: une vente a été annulée à cause de la future présence d'une Tour à l'arrière de la manufacture.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponses aux observations précédentes.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Le MOA possède la volonté manifeste de créer des espaces publics confortables et de belles dimensions pour faire d'Ivry-sur-Seine une ville équilibrée entre tous types d'habitats. En effet, le projet présente une forte densité végétale, point d'équilibre, entre les espaces bâtis et non bâtis.

Je constate avec satisfaction que des RDV seront organisés par le MOA d'ici la fin de l'année 2022 afin de poursuivre la concertation de l'enquête publique.

Observation n° 10	31 mai 2022
--------------------------	--------------------

Courrier collectif de M. Patrick DEBRUYNE et Mmes Nicole ROBVEILLE, Marie-Claude CHARDON et Simone BERIZ « Le Zenith »
9, rue Claude Guy et 34, Rue Raspail 94 200 Ivry-sur-Seine.

OB. n° 10

Patrick Debruyne
1 rue Claude Guy
Ivry / Seine
94200

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à la lecture du projet de réaménagement de la zone Gagarine Truillot, qui me semble dans l'ensemble cohérent, précis et s'inscrivant dans une démarche environnementale à laquelle je souscris, je tiens à vous apporter quelques précisions. En effet, la Résidence « Le Zénith » située du 1 au 9 rue Claude Guy et 34 rue Raspail, à laquelle j'appartiens, vient de réaliser très récemment un ravalement avec rénovation thermique par l'extérieur accompagné d'une réfection de l'étanchéité des terrasses ainsi que le remplacement des ouvrants. Nous venons également de nous brancher cette année au chauffage urbain par la géothermie.

Néanmoins j'ai quelques interrogations concernant ce projet. Par exemple, je ne comprends pas les raisons qui ont poussé à y inclure le remplacement du garage municipal par des ensembles d'immeubles de 7 étages, alors que celui-ci est en dehors du secteur Gagarine Truillot Pouvez-vous me renseigner sur ce point car ceci semble contradictoire avec le renforcement des percées visuelles préconisées dans le projet.

D'autre part, les perspectives de hauteur, d'alignement, de retrait et du traitement des constructions ont été revues à la hausse (24m étant déjà une hauteur importante) alors que le projet mentionne que les densités des nouvelles constructions sera pensé en fonction des espaces publics créés et de bâtiments existants. Ne peut-on pas y voir une autre contradiction ?

Dans les objectifs du projet, il est également précisé que celui-ci sera réalisé avec du logement diversifié, c'est-à-dire social, accession sociale et logements libres. L'absence de logements libres est-elle volontaire ?

A propos de l'enquête publique qui doit porter sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence, il est spécifié qu'il sera tenu compte des avis. Je vous remercie donc pour l'intérêt que vous voudrez bien porter à mes questions., et vous prie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'agréer mes sincères salutations.

ROBVEILLE Nicole
CHARDON Marie Claude
BERIZ Simone

Patrick Debruyne
Président du Conseil Syndical du Zénith
le 31/05/2022

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Voir réponses aux observations précédentes.

Précision apportée à la dernière phrase du 4ème paragraphe du courrier : l'absence de logements libres est-t-elle volontaire ? » :

Le projet prévoit une mixité sociale, 30 % de logements sociaux sont prévus sur l'ensemble du périmètre de la ZAC. Il y aura donc du logement privé (dont une partie à prix maîtrisé) du logement social mais aussi des résidences spécifiques (type résidence étudiante).

60

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

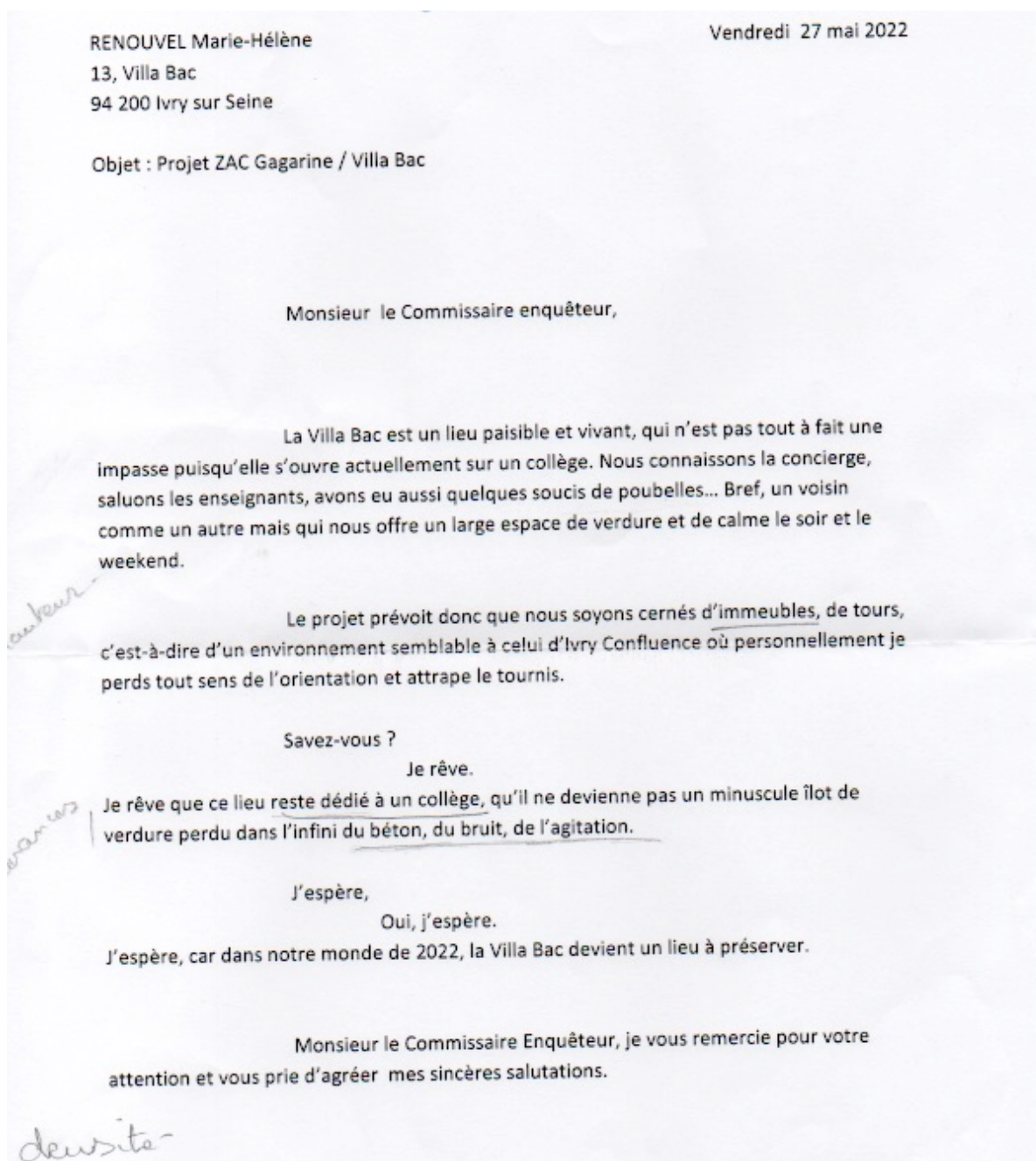
Je confirme que l'inscription du site du garage municipal dans le périmètre de la ZAC était déjà prévue au moment des démarches de concertation sur le projet de ZAC. Le plan des hauteurs de la ZAC figure ci-joint.

Je recommande que l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre clarifie mieux les limites séparatives de terrain entre les copropriétés et le domaine public

La mixité sociale est inscrite dans la loi et la ville d'Ivry-sur-Seine a l'obligation de l'appliquer. Je confirme que 30 % de logements sociaux sont prévus sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

Observation n° 11 31 mai 2022

Madame Marie-Hélène RENOUEVEL 13, Villa Bac 94 200 Ivry-sur-Seine.



61

[Avis et commentaires du maître d'ouvrage](#)

Voir réponses aux observations précédentes.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Je recommande que cette nouvelle voie soit réellement 100% piétonne : la protégeant notamment des nouveaux flux automobiles mais aussi motocyclistes, redoutés par les riverains.

Observation n° 12 31 mai 2022

Courrier du conseil syndical de l'immeuble 35, rue saint-Just qui a mandaté Mme Annie GRELET-ROUQUETTE 35, Rue Saint-Just 94 200 Ivry-sur-Seine.

« Je suis mandatée par le Conseil syndical de l'immeuble. Observations :

- Hauteur des tours et densité (selon MRAe ratio espaces verts-constructions insatisfaisant ;*
- Espaces verts insuffisants (les toits végétalisés ne remplacent pas les arbres nécessaires) ;*
- Notre immeuble jouxte le garage municipal, il est actuellement encadré à gauche, par l'immeuble « les Champs blancs » (6 étages, le nôtre n'en fait que 4) et à droite, par l'immeuble municipal au 37 rue Saint-Just ;*
- Nous avons étudié le plan du projet et le plan qui nous concerne directement : ce pan prévoit la continuité de l'immeuble à l'angle Saint-Just/Raspail (les Champs blancs) par l'immeuble de 7 étages jusqu'au environnement Raspail/Claude Guy ;*
- La construction d'un immeuble de 6 étages devant nos fenêtres qui donnent sur le garage (selon le plan à 5 m de la limite entre notre parking et l'actuel garage ;*
- La construction d'un immeuble de 9 étages le long de la rue Claude Guy (l'ensemble de ces constructions aura pour conséquences :*
 - o Perte de l'ensoleillement et de la lumière ;*
 - o Sensation d'étouffement entre ces immeubles ;*
 - o Dépréciation du bien immobilier. »*
 - o*

62

[Avis et commentaires du maître d'ouvrage](#)

[Voir réponses aux observations précédentes.](#)

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Je recommande que l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre tienne compte aux cours de ses futurs ateliers de l'avis du public concernant les hauteurs de immeubles jouxtant Villa Bac et la rue Saint Just.

Observation n° 13 **31 mai 2022**

M. Etienne LOUIS 107-109, Av. Maurice THOREZ 94 200 Ivry-sur-Seine.

« La procédure du PLU après analyse de l'Autorité environnementale ne sera pas soumise à évaluation environnementale. Il est indispensable de savoir les critères de l'autorité environnementale pour dispenser ce projet d'une évaluation environnementale.

S'agissant d'un « écoquartier » voué à l'agriculture urbaine, les risques d'empoisonnement de ceux qui consomment les produits de cette activité sont avérés compte-tenu de la proximité de l'incinérateur et du fait que par moment les vents rabattront ces fumées sur le quartier.

Le refus de l'évaluation environnementale est d'autant plus incompréhensible et choquant qu'il a été menti outrageusement aux Ivryens sur les pollutions de l'incinérateur.

Une mission d'Étude et d'Information du précédent Conseil Municipal s'est réunie une fois par mois en 2018-19 pendant un an pour étudier tout ce qui a trait à l'incinérateur- ou plutôt de ses cheminées- est de la vapeur d'eau.

C'est un mensonge absolu qui a été cautionné non seulement par tous les partis, représentés au Conseil Municipal et également au sein de cette mission, mais également par les représentants du monde associatif censés lutter contre les nuisances de l'incinérateur (et notamment le collectif 3R).

Ce point doit donc absolument être clarifié avant toute approbation du projet soumis à enquête. »

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

L'enquête publique ne peut pas remettre en question la décision de l'autorité environnementale de ne pas soumettre la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU à évaluation environnementale.

Cet avis est public sur le site de la MRAe :

https://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/180920_mrae_avis_projet_de_zac_gagarine-truillot_a_ivry-sur-seine_94_.pdf

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Je confirme que l'enquête publique ne peut remettre en question la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France.

La MRAE a décidé de ne pas soumettre la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de la ZAC « Gagarine-Truillot », objet de la présente enquête publique, à une évaluation environnementale, décision n° DKIF-2022-15 en date du 21 février 2022.

Toutefois la création de ZAC Gagarine-Truillot, a déjà fait l'objet de trois avis de l'autorité environnementale (préfet de région). Le premier a eu lieu en 2015. Depuis, le projet a évolué et l'étude d'impact a été actualisée sur certains sujets (milieux naturels, transport, pollution des sols). Dans un deuxième avis en date du 20

septembre 2018 de la MRAe actualise l'analyse des sols effectuée en 2015. Enfin la dernière a eu lieu le 9 juin 2021 dans le cadre de la constitution du dossier loi sur l'eau.

Quatre études datées de 2016 et 2018 ont été jointes au dossier :

- une étude historique et documentaire ;
- trois audits environnementaux des sous-sols.

Ces études sont de bonne qualité. L'étude historique réalisée en 2012, mentionnée dans l'étude d'impact, n'est quant à elle pas jointe au dossier. Les sondages des sols réalisés mettent en évidence (p. 374-376) :

- une contamination diffuse des remblais aux métaux lourds liée à la mauvaise qualité des matériaux d'apport ;
- une contamination des remblais aux hydrocarbures, liée à la qualité des matériaux de comblement de l'ancien lac de gravière ;
- une contamination des sols aux poly-chloro-biphényles (PCB) au droit d'un transformateur électrique et aux hydrocarbures au droit des installations de stockage de carburants ;
- une pollution des eaux souterraines au tétrachloroéthylène dont la source n'est pas identifiée.

La MRAe conclut que les investigations sur les sols doivent être complétées.

8.4. Récapitulatif des observations formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) Ayant répondu.

Rappel du § 2.2.2 :

- L'Etablissement Public d'Aménagement Grand Paris Aménagement Orly Rungis Seine amont a répondu par courrier, du 12 avril 2022 ;
- Le SIAAP, a répondu a répondu le 2 mai 2022 ;

8.4.1. L'Etablissement Public d'Aménagement Grand Paris Aménagement Orly Rungis Seine Amont :

La direction du Territoire du Grand Paris Seine Amont confirme que la rédaction actuelle du PLU d'Ivry-sur Seine, en l'état actuel, ne permet pas la réalisation de la ZAC et demande de prendre en compte ses remarques. Elle attire donc l'attention sur la nécessité de mettre à jour les cartes des OAP :

- « Gagarine /Truillot » : les « principes de voies et des modes actifs à créer » doivent être ajustés pour être compatible avec le plan de voirie de la ZAC ;
- « Gagarine /Truillot » : le « cheminement piéton sur parcelle privée à créer » doit être complété pour être compatible avec le plan de voirie de la ZAC. Elle demande également de modifier les articles suivants :
 - « UR 4.3.1 » :
 - autorisation d'implantation des locaux poubelles ;
 - autorisation de réaliser des aires de présentation pour la collecte.

- « UR 12.3 » : modification du nombre d'emplacements minimum requis pour les bâtiments à usage d'habitation (une place par logement).

Pour finir elle rappelle que la largeur minimale pour la zone de dégagement des places de livraison est de 5,5 m.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Concernant la mise à jour des cartes des OAP :

Sur les « principes de voies et des modes actifs à créer », la demande d'ajustements pour être compatible avec le plan de voirie de la ZAC est justifiée et sera prise en compte.

S'agissant de la carte « cheminement piéton sur parcelle privée à créer », la demande de compléments pour être compatible avec le plan de voirie de la ZAC est justifiée et sera prise en compte également.

Concernant l'article UR 4.3.1 :

*Sur l'implantation de locaux poubelles en sous-sol, sous réserve de l'accord de la DRIEAT (**direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France**) car le site est situé en zone inondable (zone bleue du PPRI) et au vu de la spécificité du projet, cette demande sera prise en compte.*

Pour la présentation des aires de collecte sur l'espace public, cette demande sera à étudier avec l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre compétent en matière de gestion et de collecte des déchets.

Concernant l'article UR 12.3 :

Modification du nombre de stationnement automobile pour les bâtiments à usage d'habitation :

Une place de stationnement automobile par tranche de 115 m² de SDP (minimum) au lieu de une place de stationnement automobile par tranche de 100 m² de SDP(minimum).

Une place de stationnement automobile par tranche de 150 m² de SDP (minimum) au lieu de une 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.

Ces propositions sont acceptées car elles restent conformes au PDUIF, de plus cette opération est située à proximité de la ligne C du RER ce qui justifie de repenser les normes de stationnement.

S'agissant des zones de dégagement des aires de livraison, passant de 6 m à 5,5 m, cette proposition est retenue en raison de la configuration en longueur de la parcelle et au motif que le projet ambitionne de maximiser au mieux les espaces de stationnement pour maintenir les infrastructures nécessaires à l'opération. Le retournement sera possible et la sortie en marche avant est assurée, pour ces raisons cette demande est retenue.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Je recommande le respect des préconisations de la zone bleue du PPRI (art. UR 4.3.1) et des normes de stationnement du PDUIF (art. UR 12.3).

8.4.2. Le SIAAP :

Le SIAAP informe de l'existence de deux ouvrages publics de transport d'effluents unitaires traversant le territoire de la commune :

- liaison Cachan-Charenton (LCC) ;
- tunnel Ivry-Massena (TIMA1).

Compte tenu de l'importance capitale de ces deux ouvrages dans le système d'assainissement francilien, le SIAAP impose le respect strict de dispositions générales pour l'implantation de projets et l'exécution de travaux dans leur voisinage, détaillés dans le Règlement du Service d'Assainissement.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Le règlement du Service d'Assainissement est en annexe du PLU. Il doit être pris en compte par les projets.

Les deux préconisations concernant la gestion des eaux pluviales sont compatibles avec le PLU.

Il est demandé en effet une gestion des eaux pluviales à la parcelle si possible alternative (infiltration, noue étanche,) et un débit de fuite de 1l/s/ha avant rejet au réseau.

Le SIAAP est en effet consulté pour des projets situés à moins de 50 m de leurs ouvrages qui sont situés à 24 m de profondeur. Cela concerne les rues suivantes Henri Martin, Michelet, Gaston Cornavin, Place de la république, Avenue Georges Gosnat, Boulevard de Brandenburg, Boulevard du colonel Fabien, rue Marcel Salnave, rue Westermeyer, rue Jules vanzuppe, quai Jean Compagnon, quai Marcel Boyer, quai Auguste Deshaie.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Je constate avec satisfaction que les deux préconisations concernant la gestion des eaux pluviales demandées par le SIAAP sont compatibles avec le PLU.

8.5 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

8.5.1. « Comment le porteur de projet compte résoudre le problème de l'organisation de la densité de la ZAC ? »

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Le projet urbain a été défini en apportant une attention particulière au traitement des points d'accroche avec l'existant et le patrimoine Ivryen. En effet un travail sur l'épannelage de la hauteur des bâtiments a été mené afin de proposer un projet respectueux des constructions voisines. De plus, le projet présente également une forte densité végétale, point d'équilibre, entre les espaces bâtis et non bâtis. Le plan des hauteurs de la ZAC est transmis en annexe.

Après les ateliers organisés à l'échelle globale de la ZAC, la ville et l'EPA ORSA vont mener plusieurs nouveaux ateliers sectorisés, avec les riverains directement concertés, pour présenter dans le détail l'organisation du projet aux différentes franges de la ZAC et échanger avec ces habitants. Les objectifs de ces ateliers sont de familiariser les habitants aux projets, de recueillir les remarques et répondre aux interpellations des riverains. Les RDV seront organisés d'ici la fin de l'année 2022.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

L'organisation de la densité de la ZAC demeure la principale préoccupation du public rencontré pendant cette enquête publique.

Je recommande que l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre tienne compte aux cours de ses futurs ateliers de l'avis du public concernant les hauteurs de immeubles jouxtant Villa Bac et la rue Saint Just.

8.5.2. « Comment le porteur de projet compte résoudre le problème de limites de terrain entre copropriété et public ? »

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Actuellement le PLU demande un retrait minimum de 3m par rapport aux limites séparatives. Tout le projet urbain de l'Agro cité Gagarine Truillot a été élaboré en tenant compte de cette imposition et en cherchant à augmenter ce retrait par rapport aux constructions existantes. Ainsi les nouveaux bâtiments sont toujours positionnés à plus de 3m des parcelles entourant la ZAC, la distance minimum étant de 5,35 m.

La modification proposée est nécessaire au cœur des nouveaux îlots, pour permettre la bonne mise en place de l'agriculture urbaine. Des parcelles 100% en pleine terres vont être créées dans certains cœurs d'îlots et appartiendront à une entité publique (encore à définir) afin de pérenniser le statut agricole de ses terres. Le fait que ces parcelles 100% en pleine terre et 100% agricoles soient les plus grandes possibles est donc un enjeu fort pour la pérennité du quartier, de sa vie et de son image. Afin que ces parcelles soient les plus grandes possibles nous voulons qu'elles puissent commencer aux pieds des bâtiments (neufs) périphériques de l'îlot ou en limite de leurs parkings souterrains (qui en général sont plus larges que les bâtiments). Ces

bâtiments (neufs) se positionneront donc à moins de 3m de la limite de la parcelle agricole du cœur d'îlot.

Cette modification n'aura pas d'impact sur les relations avec les bâtiments existants autour de l'Agro cité Gagarine Truillot ; les fiches d'îlots qui définissent les emplacements des futurs bâtiments et qui ne les positionnent jamais à moins de 5,35m des parcelles entourant la ZAC seront garantes de cela.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Je recommande que l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre clarifie mieux les limites séparatives de terrain entre les copropriétés et le domaine public dans la ZAC Gagarine-Truillot : autre sujet de grande préoccupation du public.

8.5.3. « A-t-on une assurance que les émanations de la déchetterie du SYCTOM ne sont pas nocives pour l'agriculture urbaine ? »

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La déchetterie du SYCTOM n'est pas située dans le périmètre de la ZAC. Cependant, le projet de modernisation de ses installations, porté par le SYCTOM, a été abordé dans l'analyse du cumul des incidences avec d'autres projets de l'étude d'impact de la ZAC.

Les futurs exploitants réaliseront la mise en culture des espaces agricoles dans le respect des règles sanitaires érigées à cet effet.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Certes le SYCTOM n'est pas situé dans le périmètre de la ZAC, mais il s'agit des émanations de la déchetterie qui elles ne connaissent pas les limites communales. Aussi comme conclut la MRAe, dans un avis en date du 20 septembre 2018, je recommande de poursuivre les investigations sur la pollution des sols.

8.5.4. « Les riverains de la ZAC auront-ils accès aux bords de Seine ? »

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

La Seine se situe à environ 300m de la ZAC ; les habitants auront donc la même possibilité d'y accéder que les autres habitants du quartier.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

J'estime que les riverains de la ZAC n'ont pas exactement la même possibilité que les autres Ivryens d'accéder aux bords de Seine du fait de la rareté de passerelles enjambant les voies ferrées Paris-Austerlitz. C'est pourquoi je préconise la réhabilitation de la passerelle Gainsbourg réclamée par le public lors de la réunion publique du 9 mai 2022.

8.5.5. « La place Pioline va-t-elle être localisée à l'Ouest de la cité, pour obéir au principe de centralité ? »

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

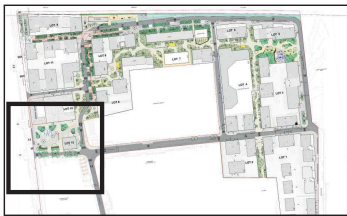
La Place Pioline dont le plan est en annexe fait partie des aménagements de la ZAC Gagarine-Truillot qui contribuent à la création d'un quartier pacifié.

Elle est désormais située à l'ouest plutôt qu'à l'est de la cité Pioline afin de venir s'articuler avec la réhabilitation de l'école Joliot Curie, complétée par une programmation commerciale et de services.

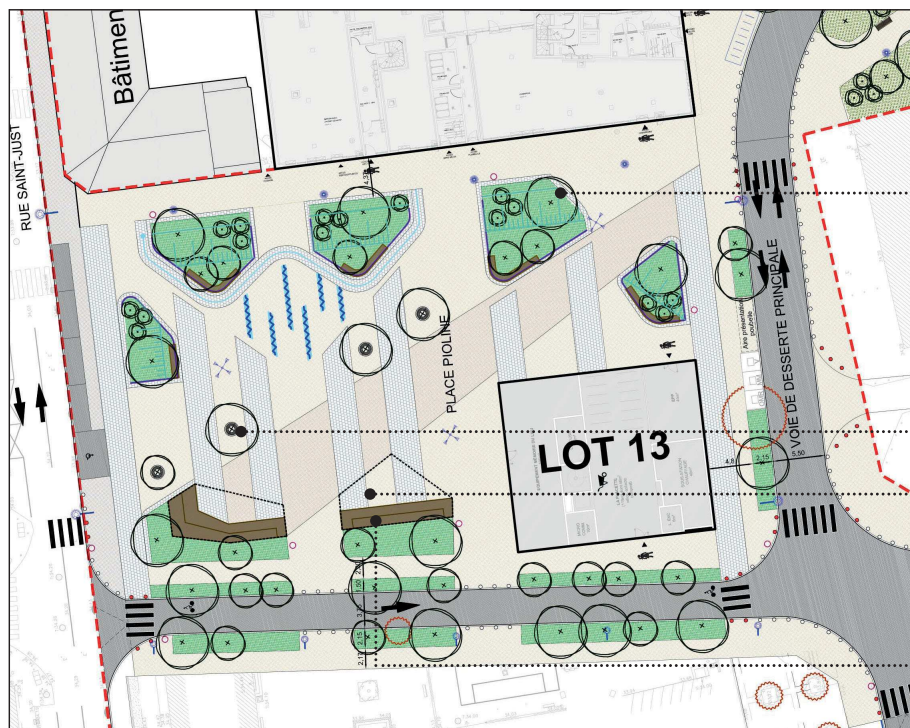
Sa nouvelle localisation permettra ainsi d'animer le nord du site, dans la continuité de l'ouverture de l'Avenue Spinoza avec la rue Truillot.

69

PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PLACE PIOLINE



PLAN DE REPERAGE



PLAN ZOOM

- 1 ILOTS PLANTÉS AVEC ASSISES
- 2 GRILLE D'ARBRES INSÉREES DIRECTEMENT DANS LE MINÉRAL
- 3 STRUCTURE OMBRIÈRE ABRITANT LES MICRO GRADINS
- 4 MICRO GRADINS DEVANT ESPACE OUVERT (ESPACE EVENEMENTIEL, FESTIVITES, ETC)

10

21 JUIN 2021

MOE DES ESPACES PUBLICS GAGARINE TRUILLOT
PHASE AVPLA CO
EPDC

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Je confirme que la nouvelle localisation de la place Pioline permettra de mieux animer le Nord du site.

8.5.6. « L'espace vert lié à l'immeuble Gagarine va-t-il être déplacé vers la gare RER C ? »

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

L'espace vert prendra la forme d'un parc linéaire sur l'emprise de l'ancien bâtiment Gagarine.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Je constate avec satisfaction que le MOA envisage de créer des espaces publics confortables, qualitatifs, et de belles dimensions pour réduire le problème de la densité.

70

8.5.7. « Un nouvel cheminement Est-Ouest dans le prolongement de la ville Bac va-t-il être créé ? »

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Une voie piétonne sera créée dans la continuité de l'impasse de la Villa Bac.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Je recommande que cette nouvelle voie soit réellement 100% piétonne : la protégeant notamment des nouveaux flux automobiles mais aussi motocyclistes, redoutés par les riverains.

8.5.8. « Un nouvel espace vert au Sud du site va-t-il être réalisé ? »

Avis et commentaires du maître d'ouvrage

Un square de 2000m² sera créé au sud de la ZAC.

Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Le MOA possède la volonté manifeste de créer des espaces publics confortables et de belles dimensions pour réduire ce problème de densité, cher au public. En effet, le projet présente une forte densité végétale, point d'équilibre, entre les espaces bâtis et non bâtis.

9. CONCLUSIONS

L'enquête s'est terminée comme prévu le 31 mai 2022 sans réelle participation du public, le registre mis à la disposition du public en Mairie d'Ivry-sur-Seine comporte 13 observations écrites numérotées de 01 à 03 dans le registre de d'Ivry-sur-Seine. Au total trente personnes se sont présentées au cours des 4 permanences.

Le registre mis à la disposition du public a donc recueilli 13 observations dont 6 courriers des riverains de la Villa Bac.

L'essentiel des observations du public porte sur la hauteur, les nuisances, la densité, les limites entre espaces privatifs et publics.

71

Fait au Perreux-sur-Marne, le 24 juin 2022
le commissaire enquêteur
Manuel GUILLAMO

