

ENQUETE PUBLIQUE

6^{ème} Modification du PLU de IVRY-SUR-SEINE (94)

du 4 octobre au 5 novembre 2021

**Décision de désignation n° E2100060/77 du 4 août 2021
de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun**

**Arrêté n° A2021-606 du 25 août 2021
du Président de l'EPT 12 –Grand Orly Seine Bièvre (GOSB)**

RAPPORT CONCLUSIONS ET AVIS

**de Madame Marie-Françoise BLANCHET
Commissaire-Enquêtrice**

28 décembre 2021

Ce rapport annule et remplace le rapport du 6 décembre 2021

*Arrêté du Président du GOSB n°A2021-577 en date du 9 mars 2021.
Désignation n°E21000060/77 du 4 août 2021/ TA Melun*

*6^{ème} modification du PLU de Ivry-sur-Seine-
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice
28 décembre 2021*

**Cette enquête publique a pour objet
La 6^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme
de IVRY-sur-SEINE (94)**

SOMMAIRE	page
Cadre juridique de l'enquête	4
Pièces administratives du dossier	5
Composition du dossier du projet arrêté	6
Présentation du territoire et de la commune	7
Historique du plan d'urbanisme	9
Principaux objectifs de la 6^{ème} modification	10
Avis de la MRAe	12
Information des PPA	13
Organisation et déroulement de l'enquête	14
Modalités d'organisation	15
Publicité	16
Préparation de l'enquête	17
Observations des PPA	18
Etude du projet de 6^{ème} modification du PLU	19
Observations du public	22
Remarques de la commissaire-enquêtrice sur les observations du public et des réponses apportées par la mairie	27
Analyse des réponses apportées par la mairie aux observations des PPA	38
Point de vue de la commissaire-enquêtrice sur la 6^{ème} modification du PLU	39
Formalités de clôture	41
CONCLUSIONS de la Commissaire-enquêtrice	42
AVIS de la Commissaire-enquêtrice	43
ANNEXES	45
1 : observations des PPA	46
2 : Liste des observations du public	46
3 : Mémoire en réponse de la mairie aux observations des PPA et du public	53
PIECES JOINTES	71
1-Arrêté du Président de l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, organisant l'enquête publique	
2-Décision de désignation par le TA de Melun de la commissaire enquêtrice	
3-Publicité de l'enquête	

CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44

Décret du 23/9/2015, rectifiant la partie législative du Code de l'Urbanisme

Décret du 28/12/2015, rectifiant la partie réglementaire du Livre 1 du Code de l'Urbanisme, à la modernisation du contenu des PLU, notamment sur les Orientations d'Aménagement Programmées et le Règlement, (entré en vigueur le 1/1/2016)

Code de l'Environnement, articles L.123-1 et suivants, ainsi que les articles R.123-1 et suivants de ce code, sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

Code de la Construction et de l'Habitation

Code de la Santé Publique

Code de la Voie Routière

Loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000

relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

Loi ENE n° 2010-788 du 12 juillet 2010

Engagement National pour l'Environnement et l'intégration des dispositions de la Loi Grenelle 2.

Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, Engagement National pour l'Environnement et l'intégration des dispositions de la Loi Grenelle 2

Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013

Plan Local d'Urbanisme de Ivry-sur-Seine révisé le 9 décembre 2013

Délibération du Conseil Municipal de la Ville d' Ivry-sur-Seine

de sa séance du 11 février 2021, préalable à la 6^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d' Ivry-sur-Seine.

Arrêté du Président de l'EPT-GOSB n°A2021-606 du 25 août 2021

prescrivant l'enquête publique préalable à la 6^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d' Ivry-sur-Seine.

Décision de désignation n° E2100060/77 du 4 août 2021 du Président du Tribunal Administratif de MELUN, désignant Mme Marie-Françoise BLANCHET en qualité de Commissaire enquêtrice

**PIECES DU DOSSIER
DE LA 6^{ème} MODIFICATION DU PLU
MIS A L'ENQUETE**

A	PIÈCES ADMINISTRATIVES	Nombre de pages
1	Arrêté du Président de l'EPT-GOSB n° A2021-606 du 25 août 2021, prescrivant l'enquête publique préalable à la 6 ^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ivry-sur-Seine	2
2	Information des personnes publiques associées	2
3	Décision de désignation de la commissaire-enquêtrice	2
	Total des pages des pièces administratives	6

B	COMPOSITION DU DOSSIER DE 6^{ème} MODIFICATION DU PLU SOUMIS A L'ENQUETE	Nombre de pages
1	Rapport de Présentation	201
2	Avis des PPA	25
3	avis de la MRAe	4
4	Règlement écrit	260
5	Documents graphiques <ul style="list-style-type: none">- Plan des périmètres particuliers / emplacements réservés- Plan des périmètres particuliers / périmètres spéciaux- Plan des formes urbaines- Plan de protection du patrimoine bâti (plan + dossier)- Plan de zonage trame verte et bleue	1 1 1 1+5 1
	Total des pages composant le projet arrêté de 6^{ème} modification du PLU	495

Toutes ces pièces ont été contrôlées et paraphées par mes soins, le 15 septembre 2021, et pour les courriers, courriels et documents divers, à chaque permanence.

PRESENTATION DU TERRITOIRE ET DE LA COMMUNE

Le Grand Paris, réunissant Paris et les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, est opérationnel depuis le 1er janvier 2016.

Face à cette métropole nationale, le Schéma Régional de Coopération Intercommunale (SRCI) impose en Grande Couronne la création d'intercommunalités de 200 000 habitants minimum.



IVRY-SUR-SEINE, a intégré au 1er janvier 2016 l'Etablissement Public Territorial (EPT) 12 « Grand Orly Seine Bièvre », qui fait partie des 12 territoires de la Métropole du Grand Paris (MGP).

Il s'est substitué aux 4 intercommunalités qui préexistaient (Les Portes de l'Essonne, Val de Bièvre, Seine Amont, Les Lacs de l'Essonne pour la ville de Viry-Chatillon) et a associé 8 villes qui n'étaient jusqu'alors membres d'aucune intercommunalité.

Il regroupe 24 communes (réparties sur 124 km²) sous la forme d'une « coopérative de villes » et compte 700 000 habitants.

Grand-Orly Seine Bièvre (EPT 12) est le plus vaste et le plus peuplé des territoires de la Métropole du Grand Paris.

LA VILLE D'IVRY-SUR-SEINE

La ville d'Ivry sur Seine est située à environ 5 km du centre de Paris, sur la rive gauche de la Seine, qui la borde sur 2700m. Elle est limitrophe du 13^{ème} arrondissement de Paris dont elle est séparée par le boulevard périphérique. Elle s'étend sur **612 hectares**.

Avec **63 743 habitants en 2020**, Ivry est la 6^{ème} ville du département du Val-de-Marne et arrive au 89^e rang des communes les plus peuplées de France.

La ville est en pleine mutation, notamment avec ses 3 grands projets urbains :

- **Ivry Plateau, (ZAC, fin initialement prévue du projet : 2018)**
- Lancée en 2006, cette grande opération d'urbanisme prévoit la construction de logements, dont la moitié en locatifs sociaux, la construction de bureaux et locaux d'activités, ainsi que des commerces et des équipements publics, notamment une crèche et un collège. Plusieurs réalisations ont d'ores et déjà été livrées.
- La ZAC du Plateau a reçu le label Eco quartier en décembre 2015.
- L'aménagement du quartier se traduit par la construction de 1 000 logements le long de l'avenue de Verdun, dont la moitié en logements sociaux.
- Des espaces commerciaux et une crèche municipale sont prévus en rez-de-chaussée.

- **projet Gagarine-Truillot (NPNRU -fin prévisionnelle du projet : 2028)**
inscrit en tant que Projet d'Intérêt Régional du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),
le projet urbain Agro-Cité Gagarine-Truillot devrait développer plus de 167 000 m² pour une métamorphose complète du quartier.
Il s'articule autour de :
 - la déconstruction de la barre Gagarine (376 logements est en cours de finalisation) ;
 - la réhabilitation des immeubles Truillot et de la copropriété Raspail ;
 - un programme d'équipements publics (écoles, crèche, gymnase, Maison de quartier...);
 - le développement de 60 000 m² dédiés au tertiaire et à l'activité.

- **Ivry Confluences (ZAC - fin prévisionnelle du projet : 2025)**
Ce dernier projet, engagé en 2008, sur environ 145 hectares, soit un cinquième du territoire communal, prévoit :
 - 1 300 000 m² de surface à construire dont 50 % d'activités diversifiées,

- 650 000 m², 40 % de logements (dont 5 % de logements spécifiques), 5 600 logements familiaux (dont la moitié en logement social)
- et 10 % d'équipements publics 130 000 m².

A noter que la Ville est située sur un secteur où existent d'anciennes carrières de gypse et qu'elle est soumise à un PPRI exigeant puisqu'elle est située en bord de Seine, à proximité de sa confluence avec la Marne.

HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'IVRY-SUR-SEINE

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville d'Ivry-sur-Seine a fait l'objet

- d'une procédure de **révision** approuvée par le Conseil municipal en date du **19 décembre 2013**
- **mises à jour** les 21 mars 2014, 8 avril 2015 et 6 juin 2018
- **mise en compatibilité** par arrêté inter-préfectoral du 2 février 2015 pour la réalisation du tramway T9/ PIG
- **mise en compatibilité** par arrêté préfectoral du 26 avril 2018 (projet de reconstruction de l'usine d'incinération d'ordures ménagères /PIG
- **modifications** les 9 avril 2015, 12 avril 2016, 27 juin 2017 et 26 mars 2019

Procédure de 6ème modification du P.L.U. d'Ivry-sur-Seine

Lors de sa séance du 11 février 2021, le **Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine** a donné un avis favorable aux propositions de modification et a sollicité, l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) afin qu'il engage une sixième procédure de modification du Plan local d'urbanisme avec enquête publique

La procédure de modification n°6 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville d'Ivry-sur-Seine a été engagée par le **Président de l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB)** par Arrêté n°A2021-606 en date du 25 août 2021 (PJ).

Le Président du Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Marie-Françoise Blanchet en qualité de commissaire-enquêtrice par Décision n° E21000060/77 du 20 juillet 2021 (PJ)..

PRINCIPAUX OBJECTIFS

DE LA 6^{ème} MODIFICATION DU P.L.U. DE IVRY-SUR-SEINE

L'arrêté prescrivant la modification n° 6 du PLU de Ivry-sur-Seine fixe à cette modification les objectifs suivants :

- préciser, clarifier et compléter certaines de ses dispositions et la définition de certains termes employés, afin de faciliter son application ;
- supprimer l'interdiction de toute construction ne comportant pas au moins 50 % de surface de plancher à destination d'activité sur les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² situés en zone à dominante résidentielle UP, et réduire ce pourcentage à 30 % dans un périmètre défini au sein de la zone UG ;
- remplacer les « linéaires commerciaux » par des « linéaires RDC actifs » afin d'élargir leur champ d'application aux services, à l'artisanat, et aux équipements de service public ou d'intérêt collectif ;
- adapter, modifier et compléter les dispositions relatives aux hauteurs des constructions, afin notamment de permettre une certaine souplesse quant à leur application (« règle du piston »), de traiter le cas des bâtiments situés à l'angle de deux voies ou d'harmoniser la transition entre plusieurs bâtiments ;
- modifier les coefficients de pondération liés à la réalisation des espaces verts imposée sur chaque terrain, et réduire le coefficient de pondération des espaces verts de pleine terre à 1 dans la zone UIC ;
- assouplir certaines dispositions afin de permettre la réalisation de travaux d'accès aux personnes à mobilité réduite, ainsi que la réalisation de travaux d'extension et de réhabilitation des constructions existantes ;
- calibrer les emplacements et les aires de dégagement pour le stationnement des véhicules ;
- harmoniser les dispositions des différentes zones réglementaires relatives aux matériaux utilisés pour réaliser les aménagements extérieurs et les extensions de constructions existantes ;

- corriger des erreurs matérielles ;

Elles visent également à modifier certaines pièces graphiques du règlement notamment à :

- supprimer des emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipements publics ou de logements ;
- inscrire quatre nouveaux emplacements réservés destinés à la création ou à l'élargissement de voies, et à la réalisation d'une liaison piétonne ;
- étendre l'emprise des zones UG et UM sur le secteur du Plateau et de la place Marcel Cachin respectivement classés en zones UE et IUC ;
- supprimer des « linéaires commerciaux », remplacer les « linéaires commerciaux » restants par des « linéaires RDC actifs » et étendre leur champ géographique sur le territoire communal ;
- simplifier la légende du « plan des formes urbaines » compte tenu de ses difficultés d'application, en ne retenant que la notion de « hauteur totale maximum » des constructions ;
- inscrire un « secteur d'intérêt paysage » au 123 avenue de Verdun ;
- identifier l'ancien Presbytère situé à proximité immédiate de l'église Saint Pierre/Saint Paul comme « bâtiment à préserver » ;

Elles visent aussi à **modifier l'POAP** (orientation d'aménagement et de programmation) du **secteur RD5/Pierre et Marie Curie** »

et à **actualiser ses cheminements piétons.**

AVIS DE LA MRAe

Après examen au cas par cas, la MRAe a décidé que la modification n° 6 du PLU d'Ivry-sur-Seine n'était pas soumise à une évaluation environnementale.

Cette décision a été communiquée à la ville par courrier daté du 18 juin 2021, et figure dans le dossier d'enquête publique.

INFORMATION **DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Conformément au code de l'urbanisme, le dossier relatif au projet de 6^{ème} modification arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Ivry-sur-Seine a été régulièrement communiqué aux services de l'Etat et à toutes les Personnes Publiques Associées concernées **le 30 juin 2021** :

- Ile-de-France Mobilités
- Métropole du Grand Paris
- Ville de Paris
- Etablissement public territorial Vallée Sud Grand Paris
- Etablissement public territorial Paris Est Marne et Bois
- Etablissement public territorial Grand Paris Sud est Avenir
- 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
- Communes riveraines (Mairie d'Alfortville, Mairie de Charenton-le-Pont, Mairie du Kremlin-Bicêtre, Mairie de Villejuif, Mairie de Paris, Mairie de Vitry-sur-Seine)
- SEDIF
- SIPPEREC
- RIEVD
- SIAAP
- SIGEIF
- Préfecture du Val-de-Marne
- Sous- Préfecture de l'Hay-les-Roses
- Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France - Unité territoriale du Val-de-Marne
- Direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Ile-de- France
- Direction régionale à l'action culturelle d'Ile-de-France - Service territorial de l'architecture et du patrimoine du Val-de-Marne
- Direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement
- Conseil régional d'Ile-de-France
- Conseil Départemental du Val-de-Marne - Direction de l'aménagement en charge des PLU
- Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val-de-Marne
- Chambre de métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne
- Chambre interdépartementale de l'agriculture d'Ile-de-France
- Société du Grand Paris
- EPA ORSA

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Désignation de la commissaire-enquêtrice

Par décision N° E21000060/77 du 4 août 2021 Mr le Président du Tribunal Administratif de Melun a désigné Mme Marie-Françoise BLANCHET comme commissaire enquêtrice.

Déclaration sur l'honneur

La commissaire-enquêtrice a déclaré sur l'honneur ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête, au sens des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement.

Organisation

Il a été convenu entre la ville d'Ivry-sur-Seine et la commissaire enquêtrice que l'enquête se déroulerait sur une durée de **33 jours consécutifs**, du 4 octobre 2021 au 5 novembre 2021 inclus.

Le dossier « papier » complet contrôlé et paraphé par mes soins a pu être librement consulté aux heures et jours habituels d'ouverture de l'accueil la mairie d'Ivry-sur-Seine afin que le public puisse en prendre connaissance et consigner ses observations et propositions éventuelles sur le registre d'enquête papier.

Le dossier numérique, était consultable par le public sur le site internet de la mairie d'Ivry-sur-Seine.

La salle des mariages de la mairie, accessible à tout public, a été mise à la disposition de la commissaire-enquêtrice pour recevoir le public.

MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par l'arrêté n° A2021-606 du 25 août 2021, Le Président de l'EPT-GOSB a prescrit l'enquête publique de la 6ème modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Ivry-sur-Seine.

Cet arrêté organisait l'enquête publique portant sur le projet arrêté de la 6ème modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Ivry-sur-Seine. (PJ)

Cet arrêté

rappelle la décision du Tribunal Administratif de Melun nommant

Mme Marie-Françoise Blanchet comme commissaire-enquêtrice,

indique :

- les dates : du 4 octobre 2021 au 5 novembre 2021 inclus, l'objet et les lieux de l'enquête publique,
- que les pièces du dossier papier et le registre d'enquête papier seront déposés à l'accueil de la mairie de Ivry-sur-Seine ainsi que les jours et heures d'ouverture au public,
- que le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à son organisation pourront également être consultés, pendant la durée de l'enquête publique, sous forme numérique sur le site internet de la ville de Ivry-sur-Seine à l'adresse :
ivry94.fr/ rubrique environnement-cadre de vie/ urbanisme réglementaire,
- que les observations pourront également être transmises par écrit au Service d'Urbanisme réglementaire de la mairie, ou sur son adresse électronique : *accueil.rdu@ivry94*
- les dates et heures des permanences de la commissaire-enquêtrice.
- les modalités d'information du public par voie de presse, d'affichage dans la commune, et sur le site internet de la mairie.

définit les modalités de clôture de l'enquête

précise que le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre est l'autorité compétente pour approuver la modification n° 6 du PLU d'Ivry-sur-Seine

rappelle

- qu'à l'issue de l'enquête le rapport et l'avis de la commissaire-enquêtrice seront tenus à la disposition du public pendant un an à la Mairie de Ivry-sur-Seine, et seront diffusés sur le site internet précité.

PUBLICITE DE L'ENQUETE ET INFORMATION DU PUBLIC

Affichage

J'ai pu constater l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les panneaux administratifs de la Ville, en Mairie ainsi qu'au Centre Administratif et Technique au service Urbanisme Règlementaire pendant toute la durée de l'enquête.

Presse

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une parution dans les annonces légales des journaux :

1^{ère} insertion (PJ) le 16 septembre 2021

- Le Parisien du Val-de-Marne
- l'Humanité

2^{ème} insertion (PJ) le 6 octobre 2021

- Le Parisien du Val-de-Marne
- l'Humanité

Internet

- Mise à disposition du dossier complet sur le site internet de la ville avec possibilité de consigner les observations par courriel.

Dossier papier

- Mise à disposition du dossier (papier) de modification n°6 et d'un registre d'enquête publique en mairie pendant 33 jours consécutifs, du 4 octobre au 5 novembre 2021 inclus, aux jours et horaires ordinaires d'ouverture au public.

PREPARATION DE L'ENQUETE

15 septembre 2021 –

- Présentation du projet arrêté de la 6ème modification du PLU de Ivry-sur-Seine par la Responsable du Service Urbanisme Réglementaire de la ville de Ivry-sur-Seine.
- vérification de la complétude du dossier,
- paraphe du dossier papier et du registre d'enquête.
- examen des réponses de PPA parvenues

4 octobre 2021

- vérification de l'insertion du dossier sur le site internet de la mairie
- vérification de l'affichage

13 octobre 2021

- Visite des sites évoqués dans le dossier.

Organisation des permanences

Afin que le public soit à même de se renseigner et noter ses observations sur le registre papier, **3 permanences** ont été prévues :

Lundi	4 octobre 2021,	de 14h à 17h
Mercredi	20 octobre 2021 ,	de 14h à 17h
Mercredi	5 novembre 2021 ,	de 14h à 17h

La salle des mariages, accessible à tout public, a été mise à la disposition de la commissaire-enquêtrice pour ces permanences.

CLIMAT GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions.

Des habitants d'Ivry se sont déplacés lors de chaque permanence pour comprendre en quoi consistaient les modifications.

Un certain nombre de personnes sont venues consulter le dossier mais se sont senties découragées face à un document qui fourmillait de précisions leur apparaissant de l'ordre du détail car ils n'avaient pas une vue globale de l'opération.

OBSERVATIONS des PPA

Le dossier relatif à la 6^{ème} modification du PLU de la ville d'Ivry-sur-Seine a été adressé le 30 juin 2021 à 29 PPA (voir la liste page 13) :

PPA	Réponse reçue le	avis
Charenton-le-Pont	10/8/2021	Favorable
DRAC Ile de France	12/8/2021	
CCI Val de Marne	17/8/2021	Favorable
Société du Grand Paris	26/8/2021	
Ch Interdépartementale d'Agriculture IDF	3/9/ 2021	
Conseil Départemental du Val de Marne/ direction de l'aménagement en charge des PLU	7/10/2021	
IDF Mobilités	12/10/2021	favorable
SEDIF	12/10/2021	

La Ville de Paris a fait déposer un dossier le **5 novembre 2021**, lors de la dernière heure de la dernière permanence de la commissaire-enquêtrice.

Les documents composant ce dossier ont été collés dans le registre d'enquête, et un exemplaire a été remis à la fin de la permanence à Madame Dulin, du Service Urbanisme.

Bien que déposées lors d'une permanence de la commissaire-enquêtrice, les observations de la Mairie de Paris ont été examinées avec celles des autres PPA par la mairie d'Ivry.

Les autres personnes publiques n'ont pas transmis de réponse dans le délai de trois mois, ce qui vaut avis favorable.

Les remarques présentées par les PPA sont listées en intégralité en **annexe 1** avec pour chacune d'elles les réponses apportées par la Ville.

ETUDE DU PROJET ARRÊTÉ DE 6^{ème} MODIFICATION DU PLU d'IVRY-SUR-SEINE

Cette 6^{ème} modification du PLU d'Ivry-sur-Seine était rendue nécessaire suite aux différentes mises en conformité et modifications intervenues depuis sa révision en 2013, mais surtout par l'évolution des différents grands projets impactant la commune, notamment les ZAC « Confluences » et « Plateau ».

Il s'agit d'une modification très importante, puisque tous les articles (ou presque) sont concernés par des ajouts, des modifications, des précisions, des suppressions.

Le rapport de présentation (201 pages) montre que le **règlement d'urbanisme** a été profondément remanié.

De nombreuses **définitions** ont été introduites, notamment pour les termes : acrotère, alignement, annexe, attique, baie, balcon, bâtiment, construction existante, eaux pluviales, eaux usées, emplacement réservé, emprise au sol, espaces verts, étanchéité auto-protégées, evergreen ou dalles béton-gazon et celles d'extension, faitage, hauteur, impossibilité technique, limite séparative, mur aveugle, nu de façade, ouvrages publics, pare-vue, place commandée, retrait par rapport aux limites séparatives, saillie, surélévation, surface de plancher, terrain, toiture, unité foncière, voie piétonne, vue directe...

- des précisions ont été ajoutées, des règles précisées, des schémas ont été introduits pour illustrer les textes.

- Ces modifications permettent de clarifier le texte, de mieux expliciter certaines nuances, d'éviter des imprécisions qui pourraient donner lieu à des interprétations.

- **De larges modifications ont été apportées au tableau des différentes destinations (art 1) ainsi qu'à la liste des activités concernées**, notamment en supprimant la référence au code de l'urbanisme dont l'article n'est plus d'actualité puisque variant en fonction des réformes du code de l'urbanisme :

-la notion de services est intégrée à la destination commerce en précisant la terminologie par « activités de service »

-intégration des notions d'espaces de coworking et de tiers-lieux, rattachés aux destinations bureaux et services ou artisanat ou industrie en fonction du type d'activités dominant.

- -dans la destination commerce et activités de service, remplacement des anciennes définitions par 3 nouvelles classifications : commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- -dans la destination entrepôt, la notion de « fonction » est remplacée par celle de « destination » en cohérence avec le code de l'urbanisme. Il est précisé qu'un local accessoire ne peut pas a fortiori être créateur de SDP dans cette même destination.
- -dans la destination habitation, intégration des nouvelles notions d'hébergement et de coliving (en précisant l'étendue de leurs champs d'application)
- -dans la destination industrie, la terminologie « locaux d'entreposage » est remplacée par celle de « destination d'entrepôt », utilisée dans le code de l'urbanisme.
- -dans la destination service public ou d'intérêt collectif, l'intitulé de la destination est complété en y ajoutant la notion « d'équipement » puisque certaines activités faisant référence à la notion d'équipement sont ajoutées tels que les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La notion de « logements spécifiques » (logements étudiants, résidences sociales, résidences non médicalisées pour personnes âgées, foyers de travailleurs) est supprimée de cette destination pour intégrer celle de l'habitation sous la terminologie « hébergement ».
- La notion de « **RDC actifs** » a été substituée à la notion de « linéaires commerciaux » de façon à permettre une implantation en bas d'immeubles, d'artisanat, de services publics et d'équipements collectifs, en plus des commerces, de manière à redynamiser les quartiers en y maintenant une animation.
- **La liste du patrimoine bâti remarquable** à préserver a été enrichie (ajout de l'ancien presbytère, du café de la Gare, plusieurs façades et ensembles urbains anciens...).
- **La liste des emplacements réservés a été remaniée.**
Un certain nombre d'emplacements réservés pour des logements ont été supprimés, pour mettre en adéquation les textes et la situation actuelle. Les 3 qui restent ont subi une modification quant à leur destination.

La liste des **emplacements réservés pour emprise routière** a subi une suppression et s'est enrichie de 5 nouveaux emplacements, pour faire face au développement urbain.

La liste des **emplacements réservés pour équipements** a été diminuée de 8 emplacements, et enrichie d'un nouveau.

Un « **secteur d'intérêt paysager** » a été créé au 123 avenue de Verdun.

- Modification des documents graphiques suivants :

- Plan des périmètres particuliers et emplacements réservés
- Plan des périmètres particuliers spéciaux
- Plan des formes urbaines, où dans la légende, ne subsiste plus que la notion de « *hauteur totale maximum des constructions* »
- Plan de protection du patrimoine bâti
- Plan de la Trame verte et bleue
- Modification de la carte globale des OAP

- **L'OAP « Pierre et Marie Curie »** est modifiée, avec la création d'emplacements réservés (V23 et V24) pour créer de nouvelles voies, permettant de mieux accéder à une école et à un futur collège, notamment en améliorant le cheminement des piétons, et de désenclaver ce territoire en évitant des culs-de-sac.

OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

12 contributeurs se sont exprimés.

3 contributeurs se sont exprimés via l'adresse mail :

- SNCF : adressant un dossier de 5 pages (Hors sujet)
- ZAC Ivry-Confluences/Maîtrise d'œuvre, adressant un dossier de 7 pages
- Copropriété « quai Est » adressant un dossier de 4 pages. (Hors sujet)

Ces dossiers et les différents courriers ont été collés dans le registre d'enquête

9 contributeurs ont déposé leurs observations écrites directement dans le **registre d'enquête** lors des permanences.

L'examen des contributions déposées par le public permet d'identifier 23 observations élémentaires, qui figurent dans leur intégralité (schémas inclus) en annexe 2.

Cependant, 14 observations sont hors sujet par rapport aux objectifs annoncés de l'enquête.

Il me paraît cependant intéressant de les lister, pour les garder en mémoire, certaines pouvant faire partie de modifications ultérieures du PLU.

Les observations retenues émanent de 3 contributeurs :

Maitrise d'œuvre de la ZAC « Ivry-Confluences »

a déposé un dossier de 6 pages de textes et de cartes, qui ont été collées dans le registre d'enquête.

Ses observations n° 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, concernent :

- Le retrait du segment « RDC actif » sur l'avenue de l'Industrie entre la rue Galilée et le Bd Colonel Fabien
- La demande que le nombre de stationnements imposé à l'habitation ne soit appliqué aux résidences étudiantes, foyers et maisons de retraite.

- **La règle des aires de livraison** placées dans la parcelle pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1000 m² de surface de plancher est contraignante et consommatrice de place. En effet, cette aire doit mesurer 100m² minimum (soit 10% de la surface d'un local de 1000m²) et disposer d'une hauteur sous plafond de 4,2m minimum (elle ne sera donc a priori pas localisée en sous-sol (hauteur trop importante). En outre, elle doit permettre une manoeuvre à l'intérieur du bâtiment afin de rentrer et sortir en marche avant. Cette disposition est souhaitable pour les constructions les bâtiments d'activité, mais pas pour les commerces et locaux d'artisanat.

La création d'aires de livraison sur l'espace public à proximité de ces locaux semble plus adaptée.

Enfin cette disposition s'applique aux macro-lots comme 4E, ou 4G, au sein desquels de multiples cellules de commerces ou d'artisanat vont être implanté et totalisent plus de 1000 m² SDP. Mais ces cellules seront parfois distantes de plus de 150 m ou 200 m les unes des autres. Ainsi créer une grande aire de livraison mutualisée ne va pas forcément être adaptée dans ces cas.

Nous proposons de retirer cette règle afin et de laisser celle qui permet une desserte par le parking souterrain.

- **emplacement vélos :** Nous proposons de retirer « *Ses parois peuvent être ajourées, à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public* ». En effet, les locaux vélo sont l'occasion d'agrandir les halls, d'ouvrir des vues à RDC entre la rue et les coeurs d'îlot. Il est donc intéressant de permettre à ces espaces de rester au contact de l'espace public : à l'extérieur, en étant couverts et clos derrière une clôture, une maille, un grillage, mais pas obligatoirement derrière des parois opaques.

- Demande d'intégration de nouvelles règles modifiées :

6.1.4 Implantation des constructions obligatoires le long de certaines voies : Nous conseillons de supprimer l'article 6.1.4. ou bien d'augmenter la longueur maximale des façades sans césure de 50 mètres à 80 mètres.

Car cette règle des 50 mètres peut être trop contraignante dans certains cas comme répertorié sur le plan ci-dessous (les axes jaunes sont les axes concernés par cette règle). Les césures dans les séquences de RDC sont en effet importantes afin de garantir des percés vers les coeurs d'îlot et nous avons été attentifs à ce besoin, mais nous y avons répondu au cas par cas en fonction des situations.

Par exemple, dans le cas du lot BHV C2, malgré la longueur de façade sur PVC de 55 mètres, contrairement à cette règle, deux venelles au nord et au sud de ce dernier, offrent des porosités vers le cœur d'îlot et donnent accès à l'ivrynage depuis l'espace public.

- D'autre part un épannelage, ainsi que des matérialités / colorimétries différenciées pour les volumes de cette façade évitent une lecture trop monotone de cette dernière.

Même si elles ne constituent pas des coupures toute hauteur tel que l'indique la règle du PLU, un travail fin des porches et des transparences des halls garantira ces perméabilités entre les cœurs d'îlots et les espaces publics et des linéaires de façades rythmés et séquencés.

- **Page 152 => 13.1 : La diminution des coefficients de pondération a un impact immédiat sur certaines opérations en cours de développement.**

Le parti pris du projet urbain est de transformer des anciennes emprises privées en jardin, square ou parc public avec un maximum de pleine terre, d'espaces verts qualitatifs permettant notamment la gestion de l'eau gravitaire à ciel ouvert. La conséquence directe de cette règle est de devoir réduire ces emprises publiques projetées afin d'agrandir les lots privés pour assurer le respect de la SVP. **Cela ne nous semble pas aller dans l'idée d'un quartier plus vert et ouvert**

De plus, le fait d'avoir un coefficient de 2 pour les surfaces de panneaux photovoltaïques nous pose question, car cela suppose que pour satisfaire les besoins en SVP, il est mathématiquement plus efficace de mettre en place des panneaux photovoltaïques sur des surfaces minérales que de préserver des surfaces de pleine terre.

Nous souhaiterions donc laisser les coefficients précédents.

Exemple concret : ce changement de coefficient rendrait inatteignable la SVP exigée pour certains lots, comme démontré ci-dessous pour le lot BHV

(voir schémas dans l'annexe 2)

- **Implantation des constructions obligatoires dans le reste de la zone**

UIC. Nous proposons de supprimer : « *Le nu des façades des constructions doit être édifié obligatoirement en recul d'au minimum 2 mètres par rapport à la limite d'emprise du « Parc de la Confluence » identifié sur le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences », et de tous les parcs et jardins publics existants ou à créer. ».*

Cette règle est inadaptée pour les lots donnant sur les parcs de bord de Seine et les grands coeurs d'îlots végétalisés « ivrynages » autour desquels il est important de pouvoir disposer de RDC actifs comme 4E / 4G / Péniches / SAGEP / BHV / LAMPES...etc

- **Plan des formes urbaines :**

Un des premiers partis pris de cette nouvelle phase de projet a été de libérer les rives de la Seine et de redonner cet espace aux habitants d'Ivry. Ainsi plusieurs îlots de la phase 1, prévus initialement en bord de Seine dans la zone de déplafonnement des hauteurs, ont été retirés de ce secteur ; futur « parc » de 11ha.

Afin d'assurer l'équilibre programmatique global, ce choix nous a obligé à retrouver cette densité à d'autres endroits de la ZAC.

La séquence Gambetta, comprise entre les axes Paul Vaillant Couturier/ Jean Jaurès et l'Avenue de l'Industrie est la plus adéquate afin d'assurer une transition des hauteurs entre le tissu faubourien de l'ouest et les points hauts, « repères », du parc.

Au vu des études en cours sur certains de ces lots où les promoteurs et architectes sont désignés, **il est urgent de mettre à jour les zones de déplafonnement exceptionnel du plafond des hauteurs (Voir document annexé au registre d'enquête)** : ce plan devra faire l'objet d'un aller-retour avec la maîtrise d'oeuvre urbaine lors de son édition afin de positionner précisément les zones de déplafonnement en fonction des lots.

- **Plan de zonage trame verte et bleue :** Nous souhaiterions ajouter au Plan des zonages et trames vertes et bleues, le parc au bord de la Seine et les Ivrynages publics et les considérer comme zone non aedificandi. (Voir document annexé au registre d'enquête) : ce plan devra faire l'objet d'un aller-retour avec la maîtrise d'oeuvre urbaine lors de son édition afin de positionner précisément les zones vertes en fonction des lots à bâtir

M. RAVAUX :

Ses observations n°18 et 19 concernent

- La modification proposée du PLU intègre dans la catégorie « habitation » toutes les résidences spécifiques (logements étudiants, foyers, résidence personnes âgées) précédemment classées en SPIC.

Il conviendrait de réduire cette obligation car le besoin en stationnement de ces résidences spécifiques est moindre.

- **L'obligation nouvelle d'imposer une surface minimum pour les logements neufs** (60% devant avoir une surface d'au moins 55m²) est elle pertinente pour les résidences en co-living qui comportent aussi de petits logements en plus des appartements en co-location ?

VILLE DE PARIS (Dir urbanisme Sce Action foncière)

Observation n° 20

Propriétaire de la parcelle S125, 117 av de Verdun, où sont implantés 2 services (voirie, propreté et eau), a été classée emplacement réservé V24, destiné à la création d'une voie nouvelle nord/sud d'une largeur de 15m entre les rues Buessard et Olympe de Gouges.

Ces orientations obéiraient la faculté de réimplanter sur site les services de la Ville de Paris autant que la constructibilité de la parcelle.

Demande que le tracé de cette servitude soit supprimé à ce stade.

Une concertation sera nécessaire pour prévoir le devenir de cette parcelle et une éventuelle servitude. Ces observations ont été partagées avec les services de la Ville d'Ivry qui sont convenus que l'inscription de cette servitude dans le cadre de la présente modification était prématurée et n'avait pas lieu d'être.

Observations n° 21, 22, 23 :

hors cadre de l'enquête (voir en annexe 2)

**Remarques de la commissaire enquêtrice
sur les observations du public
et sur les réponses apportées par la ville d'Ivry-sur-Seine**

Les observations du public sont examinées dans l'ordre de leur présentation dans **l'annexe 2** :

Observation résumée (*observation complète en annexe 2*),

remarques de la commissaire-enquêtrice,

réponse de la Ville.

1) Demande d'harmonisation entre le PLU et les règles imposées par le PPRI

HORS SUJET

Il est impossible de modifier dans le sens d'un assouplissement les règles du PPRI. Le problème soulevé par le contributeur me semble relever des règles régissant les fonds de parcelle.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête mais sera mise à l'étude lors d'une prochaine modification.

2) Classement de l' immeuble sis 2 Boulevard de Brandebourg en zone UF

HORS SUJET

Je ne comprends pas ce que le classement en zone UF pourrait apporter.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête.

3) Suppression du mot « nouvelles » dans l'art UF10 1.

HORS SUJET

Je ne comprends pas la pertinence de la demande

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car la suppression du mot « nouvelle » n'impacte pas le sens de la règle dans la mesure où la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m uniquement pour les constructions faisant l'objet d'un projet.

4) Demande visant à rendre compatible l'OAP n°4 secteur Pierre Sémard avec le Projet Ferroviaire d'Intérêt Général « AMLD » de la SNCF

HORS SUJET

Réponse apportée par la ville : *Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête. Elle fera l'objet d'échanges afin de concilier les intérêts de la ville avec ceux de la SNCF.*

5) Pourquoi le nouveau collège n'est-il pas ouvert ?

HORS SUJET

Réponse apportée par la ville : *Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête. Il est précisé que l'ouverture du nouveau collège a été retardée par principe de précaution du fait d'une pollution liée au passé industriel du site.*

6) Pourquoi un changement de zonage pour la parcelle parcelle située 19-23 rue Lénine

HORS SUJET

le projet de modification n° 6 ne prévoit aucune modification de zonage sur cette rue

Réponse apportée par la ville : *Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête. Il est précisé qu'il n'y a pas de modification de zonage liée à la présente modification.*

7) Inquiétudes sur les aménagements en cours dans les propriétés environnant la sienne.

HORS SUJET

Les travaux entrepris par les voisins de cette habitante sont sans rapport avec la modification du PLU

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête.

8) retrait du segment « RDC actif » sur l'avenue de l'Industrie

cette question relève de la politique d'aménagement de la Ville.

Réponse apportée par la ville :

Il apparaît que le tronçon « rez-de-chaussée actif » sur l'avenue de l'Industrie entre le boulevard du Colonel Fabien et la rue Galilée ne soit pas propice à accueillir des RDC actifs. Ce tronçon est à l'arrière de la place Léon Gambetta et il n'y aura vraisemblablement pas de constructions à l'alignement entre les contraintes métro et réseaux. Il serait en effet dommageable de devoir imposer des RDC actifs aux lots « Péniches » qui se retrouvent en retrait de l'avenue, au milieu du futur parc, pour cette raison ce tracé sera enlevé sur la portion énoncée.

9) Règles de stationnement concernant les résidences spécifiques :

Ces résidences ne font plus l'objet d'un classement séparé (SPIC) et sont désormais intégrées dans le classement Habitations. Il me semble cependant évident que les règles de stationnement les concernant devraient être adaptées car les besoins de ces habitants ne sont pas identiques (locaux poussettes, véhicules, vélos) à ceux des autres types d'habitations. Il conviendrait de revoir les normes les concernant.

Réponse apportée par la ville :

Il apparaît en effet pertinent de modifier les règles de stationnement

6^{ème} modification du PLU de Ivry-sur-Seine-

Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur

28 décembre 2021

car les résidences spécifiques sont passées avec la présente modification du PLU, de la destination SPIC à la destination habitat et les impacts en matière de stationnement n'ont pas été bien anticipés au regard de ce changement. En effet, les besoins en stationnement des véhicules motorisés et vélos ainsi que l'exigence de locaux poussettes pour les résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences étudiantes, les résidences sociales, les pensions de famille, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, ne sont pas identiques et comparables avec l'habitat.

Au regard de ces observations, une sous-catégorie devra être intégrée au sein de l'article 12 pour réglementer ces résidences.

Pour le stationnement voitures :

En dehors des zones de transports structurants : 1 place pour 12 chambres.

Dans les zones de transports structurants : pas de réglementation.

Pour le stationnement vélos au lieu de 1,5 m² par logement, il sera demandé 0,75 m² par logement en s'alignant sur le PDUIF.

Pour les locaux poussettes: pas de norme

10) Aires de livraison :

La règle relative aux commerces de + de 1000m² de SDP et aux bâtiments d'activités n'est pas forcément pertinente pour les commerces et locaux d'artisanat. S'agissant de grandes aires commerciales, il convient de noter que les enseignes sont parfois trop éloignées les unes des autres pour qu'un grand parking mutualisé soit la bonne solution.

Réponse apportée par la ville :

La règle pour les commerces a été assouplie en augmentant la surface minimale à partir de laquelle elle s'applique, pour ne pas empêcher la création de petites surfaces commerciales (500m²).

Le souhait de la ville est néanmoins de favoriser au maximum la prise en charge des activités de livraison par les parcelles privées qui les génèrent.

De ce fait, l'objectif du PDUIF est respecté :

Extrait du PDUIF 2014 sur l'inclusion des aires de livraison dans les PLU :

Créer des places de livraison dans les espaces privés (action 7.4)

Afin de limiter les conflits d'usage et de permettre de bonnes conditions de livraisons, dans un souci de partage équilibré de l'usage de l'espace public, le stationnement hors voirie des véhicules de livraison doit être recherché.

Il est recommandé aux communes d'inscrire dans leur PLU des normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles. Ces normes tiendront compte de la nature et de la destination des bâtiments. Il est recommandé de retenir à minima les normes suivantes :

- pour les commerces : une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;*
- pour les bureaux et activités : une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.*

La fixation de cette norme des 1000 m² s'est faite en se basant sur les PLU de villes comparables, ainsi que sur les recommandations à la fois du PDUIF et d'un diagnostic transport et marchandise du ministère des transports.

Il apparaît que les activités de commerces génèrent même davantage de mouvements de livraison que les locaux d'activités, justifiant d'autant plus la nécessité d'une prise en charge des livraisons sur l'espace privé pour ne pas générer de nuisances sur l'espace public.

Concernant la hauteur sous plafond (cf PDUIF ci-dessus), celle-ci est nécessaire à partir de cette surface pour permettre l'arrivée d'utilitaires et poids-lourds d'un certain gabarit, fréquemment utilisés pour les livraisons de commerces et activités de cette taille.

En conséquence cette règle est maintenue.

11) Emplacements vélos

Entre la demande du maître d'œuvre d'Ivry Confluences désirant donner une plus grande ouverture aux locaux vélos et les nécessités de sécurité des personnes et des biens, une solution médiane doit être recherchée.

Réponse apportée par la ville :

Il est proposé de revenir à la rédaction initiale en rajoutant clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage comme suit :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m² (2,5 m * 1,2 m) et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment,*
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage.*

12) Demande d'intégration de nouvelles règles modifiées

HORS SUJET

Réponse apportée par la ville :

*Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est **hors cadre** de l'enquête mais sera étudiée lors d'une prochaine modification.*

13) Réalisations végétales

Il est difficile de concilier les impératifs d'une ville dense, la création de nouvelles voies, la désimpermabilisation des sols, les besoins de stationnements, de constructions diverses d'habitation, le bien-être des habitants et la création d'espaces verts. Un parc est en cours d'installation en bord de Seine. Pour l'ensemble de la ville, il conviendrait de veiller à un coefficient de surface végétalisée à la parcelle, notamment dans la zone UIC.

Réponse apportée par la ville :

*6^{ème} modification du PLU de Ivry-sur-Seine-
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur
28 décembre 2021*

*Dans le cadre de la modification n°6 du PLU, des modifications relatives aux coefficients de pondération pour l'emprise des réalisations végétales ont porté le coefficient de 1,5 à **1 en pleine terre**, ceci afin d'aboutir à une harmonisation de ce coefficient sur l'ensemble de la commune, mais la règle relative à la surface du terrain traitée en espaces verts n'a pas été modifiée.*

*La surface d'espaces verts en habitat est restée à **50%** et ne permet plus avec les nouveaux coefficients de pondération, de développer les projets à venir.*

En effet, dans toutes les zones, ce coefficient d'espace vert est inférieur, il est limité à 20 % de la surface du terrain pour les zones mixtes avec de l'activité et des équipements et monte en zone d'habitat faubourien et pavillonnaire à respectivement 40% et 50%. La modification du coefficient de pleine terre sans modifier la part des espaces verts ne permet pas la sortie des projets de l'opération Ivry-Confluences et ne répond donc pas au double enjeu d'une ville dense et la préservation d'espaces verts et de pleine terre.

De plus, imposer un coefficient de pleine terre trop élevé à la parcelle aurait pour conséquence directe de réduire l'emprise publique projetée, afin d'agrandir les lots privés pour respecter la pleine terre. Cela ne favoriserait donc pas la création d'espaces verts de pleine terre publics, à l'échelle de l'opération.

Il s'agit en effet d'accueillir les habitants et salariés, tout en assurant des conditions de vie satisfaisantes en zone urbaine dense, une désimperméabilisation des sols et la création d'équipements publics nécessaires à cette population.

Il convient donc de revoir la règle et de l'adapter pour concilier la création de voiries et des parkings en sous-sol, la création d'équipements et des opérations d'habitat en cours et permettre la création d'espaces verts publics de pleine terre ;

Il paraît de ce fait plus pertinent de privilégier des objectifs modulés en fonction de la densité de la zone pour répondre à un objectif de mixité sociale et fonctionnelle.

La ville s'engage à ne pas modifier les coefficients de pondération en conservant un coefficient de pondération à 1,5 en zone UIC et maintenir un objectif de surface végétalisée pondérée à 50% de la surface de la parcelle.

14) Constructions obligatoires dans le reste de la zone UIC

HORS SUJET

Cet aspect doit être remis à l'étude entre la Ville et le maître d'Ouvrage Ivry-Confluences..

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête mais sera étudiée lors d'une prochaine modification.

15) Plan des formes urbaines

HORS SUJET

Cette question devrait être remise à l'étude entre la Ville et le maître d'Ouvrage Ivry-Confluences.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête mais sera étudiée lors d'une prochaine modification.

16) Plan de zonage trame verte et bleue

HORS SUJET

Cette question devrait être remise à l'étude entre la Ville et le maître d'Ouvrage Ivry-Confluences.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête mais sera étudiée lors d'une prochaine modification.

17) Stationnement pour les résidences spécifiques

Identique à l'observation n° 9

Réponse apportée par la ville :

Il apparaît en effet pertinent de modifier les règles de stationnement car les résidences spécifiques sont passées avec la présente modification du PLU, de la destination SPIC à la destination habitat et les impacts en matière de stationnement n'ont pas été bien anticipés au regard de ce changement.

En effet, les besoins en stationnement des véhicules motorisés et vélos ainsi que l'exigence de locaux poussettes pour les résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences étudiantes, les résidences sociales, les pensions de famille, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, ne sont pas identiques et comparables avec l'habitat.

18 et 19) Surface minimum pour les habitations en co-living et en co-location

Ces concepts sont nouveaux. Il serait utile d'étudier les besoins spécifiques à ce style de résidences. L'expérience de villes les ayant déjà mis en œuvre pourrait être recherchée.

Réponse apportée par la ville :

Le co-living est un concept spécifique qui se développe et qui permet de partager des espaces collectifs et des services. Il intéresse en particulier de jeunes actifs sans enfants, des étudiants et des personnes en transition dans leur vie, des personnes divorcées et pour cette raison en effet cette disposition réglementaire n'apparaît pas adaptée au public concerné par ce type d'habitat. Les types de logements sont diversifiés et se composent principalement de T1, T2 et disposent également de quelques logements plus grands mais il n'est pas pertinent en effet d'imposer cette règle qui imposerait 60% de logements de 55 m² au regard des personnes accueillies dans ces habitations. Cette règle échappera donc au co-living.

20) emplacement réservé V24 et parcelle appartenant à la ville de Paris

La Ville de Paris conteste cette décision qui morcelle sa propriété et ne lui permet plus d'implanter de nouveaux services sur ce site. Cependant le besoin de créer une voie nouvelle pour désenclaver ce quartier est une évidence.

Réponse apportée par la ville :

La proposition d'emplacement réservé pour voirie vise à assurer un maillage viaire pour relier la rue Olympes de Gougès à la rue Roger Buessard et éviter un cul de sac à l'arrière du terrain actuellement occupé par Point P (cf. planche 2 de la zone UV).

A l'origine un travail avait été engagé avec la ville de Paris pour reconstituer leurs locaux dans le cadre de l'extension de la ZAC du Plateau, en développant une programmation mixte habitat – activité sur leur parcelle sise 117 Verdun.

En raison de la remise en cause de la valorisation du foncier de la Ville de Paris (doublement du programme d'activité et suppression des logements), la ZAC du Plateau va être clôturée. (Le périmètre avait été étendu sur cette parcelle par le Conseil Municipal du 17 octobre 2017).

Ainsi, pour s'assurer de l'achèvement du maillage viaire, il s'avère nécessaire d'inscrire cet emplacement réservé.

Il couvre les parcelles S 183 (située au 113-115 avenue de Verdun), S 125 (au 117 avenue de Verdun) sur une largeur de 15 m, puis la totalité de la parcelle S 12 au 32 rue Roger Buessard (largeur 10 m).

Cette liaison permettra de mettre en réseau les squares par des cheminements apaisés (et piétons au niveau du débouché sur la rue Roger Buessard) :

- le square des Justes crée en cœur d'îlot à l'arrière des bâtiments situés au 123 avenue de Verdun reliant les rues Gaston Picard et Roger Buessard (le cheminement débouchant au N° 47 Roger Buessard est à proximité immédiate du n°32 Roger Buessard)

- le futur square qui sera réalisé à l'angle des rues Olympe de Gougès et cette nouvelle voie Nord/Sud dans le cadre d'une opération sur le terrain occupé par Point P et fait l'objet d'une modification simplifiée du PLU. Ces cheminements piétonniers figurent à l'OAP cheminements piétons.

Cette circulation douce en cœur d'îlot permettra également d'assurer

un cheminement sécurisé d'une partie des futurs collégiens vers le parvis du collège situé rue Alexis Chaussinand (collège en construction à l'angle des rues du 19 mars 1962 et Alexis Chaussinand).

Ainsi, cet emplacement réservé couvre une partie de l'emprise publique de voirie de la zone UV existante (planche 2) sur le terrain du 113-115 Verdun, initialement réservé pour un collège. Il traverse ensuite la parcelle de la ville de Paris située en zone UA, puis la parcelle de la rue Roger Buessard située en zone pavillonnaire (UP). L'emplacement réservé pour collège situé sur la parcelle S183 est supprimé dans le cadre de cette modification du PLU (en raison de la construction en cours par le département sur le stade Alexis Chaussinand). Une prochaine modification du PLU permettra de préciser les règles de la zone UV et d'actualiser la planche UV2.

L'emplacement réservé pour voirie vient donc compléter les outils réglementaires de la zone UV pour achever le maillage viaire.

La constructibilité de la parcelle de la ville de Paris pourra être adaptée ultérieurement et traduite dans un règlement du PLU (extension de la zone UV par exemple) lorsqu'un programme et un projet seront finalisés par les services de la ville de Paris.

21) Conseil Syndical de la Résidence Quai Est / **HORS SUJET**

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête mais sera mise à l'étude lors d'une prochaine modification.

22 et 23) Observations relative a des galeries souterraines aménagées / **hors cadre de l'enquête** **HORS SUJET**

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête. Il est précisé que le plan des carrières transmis par l'Inspection Générale des Carrières figure en annexe du Plan local d'Urbanisme

**ANALYSE DES REPONSES
APPORTEES PAR LA MAIRIE D'IVRY-SUR-SEINE
aux OBSERVATIONS
DU PUBLIC ET DES PPA**

1) Observations émanant du public

Le Service Urbanisme Réglementaire de la Mairie d'Ivry-sur-Seine a mis un point d'honneur à présenter les réponses les plus détaillées et précises possibles aux différentes observations tant des PPA que du public.

Même les observations « *hors normes par rapport à l'enquête* » ont été examinées, un certain nombre d'entre elles pourraient être mises à l'étude lors de la préparation de prochaines modifications.

A travers les réponses apportées, on sent bien que la Mairie s'efforce de simplifier l'accès au Règlement d'Urbanisme, mais qu'elle est confrontée à des demandes pressantes, parfois contradictoires, émanant à la fois des Services de l'Etat et des PPA d'une part, et les différentes entités de promotion immobilière d'autre part, qui pilotent les restructurations en cours dans la ville et notamment dans les ZAC « Confluences » et « Plateau ».

L'exercice est particulièrement délicat, mais je considère que la mairie, à travers les règles et dispositions exprimées dans son PLU et notamment dans la 6^{ème} modification, montre qu'elle entend rester maître du jeu tout en faisant respecter tous les textes supra-communaux.

2) Observations émanant des PPA

La Ville d'Ivry-sur Seine s'est efforcée de répondre avec précisions aux remarques des PPA, comme le montre l'**annexe 3**, où les réponses apportées par la ville figurent à la suite de chacune des remarques exprimées dans leur intégralité.

La plupart de ces remarques seront intégrées à la modification n° 6 du PLU.

POINT DE VUE DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE SUR LA 6^{ème} MODIFICATION DU PLU de IVRY-SUR-SEINE

Du point de vue de la commissaire-enquêtrice, la 6^{ème} modification du PLU d'Ivry sur Seine **est essentiellement technique** et vise à permettre une meilleure compréhension, lecture et application du Règlement écrit et des documents graphiques.

C'est sans doute pour cette raison que les remarques présentées par les PPA sont plus nombreuses et plus précises que celles présentées par le public.

Ce règlement et ses annexes traduisent la volonté de la Ville de maîtriser son évolution liée aux trois grands projets qui la restructurent, avec la création à moyen terme d'un nombre important de logements, donc un accroissement de population.

Le bâti plus ancien n'est pas négligé puisque des règles relatives à sa restructuration ont été assouplies, avec également la possibilité de création d'annexes.

Il n'est pas possible de détailler ici chaque modification, les articles ne portant pas de modification étant extrêmement rares, ce qui souligne l'urgence de disposer d'un texte clair, à la rédaction compréhensible par tous, sans interprétation possible.

Pour avoir soigneusement étudié le dossier soumis à l'enquête, et en particulier le rapport de présentation, qui présente chaque article modifié, avec motivation des raisons qui l'imposent, je remarque une volonté affirmée de préciser, d'éclaircir, de proposer de nouvelles règles et de nouvelles définitions afin de faire du Règlement un outil permettant une compréhension améliorée des textes et facilitant l'instruction des dossiers.

Les grands projets qui restructurent la Ville, notamment les ZAC, sont en évolution constante, et il est donc nécessaire de faire évoluer en parallèle les règles qui les encadrent.

Malgré le travail important que représente la 6^{ème} modification du PLU, tout n'aura sans doute pas encore été éclairci et stabilisé après son adoption, et plusieurs autres modifications seront certainement nécessaires avant d'aborder le passage du PLU en PLUI.

Tous les objectifs fixés dans l'arrêté organisant l'enquête ont été traités :

- Au niveau du règlement écrit, les nouvelles définitions proposées sont claires et n'ouvrent pas à des interprétations ; les dispositions ont été précisées, clarifiées et complétées, des schémas les illustrant ont été ajoutés pour en faciliter la compréhension et son application.
- Les règles de construction dans les zones UG et UP ont été précisées.
- L'expression « **linéaires RDC actifs** » a été substituée à celle de « linéaires RDC commerciaux » pour améliorer, diversifier et dynamiser la ville. Leur champ géographique s'applique désormais sur l'ensemble du territoire communal ;

La légende du « plan des formes urbaines » a été simplifiée, seule la notion de « hauteur totale maximum » des constructions a été maintenue.

- Un « secteur d'intérêt paysage » a été créé au 123 avenue de Verdun ;
- S'agissant de la préservation du patrimoine ancien bâti, l'ancien Presbytère situé à proximité immédiate de l'église Saint Pierre/Saint Paul a été inscrit comme « bâtiment à préserver », de même que le Café de la Gare et quelques façades et ensembles urbains ont été ajoutés tandis que d'autres ont été supprimés.
- **l'OAP** (*orientation d'aménagement et de programmation*) du « **secteur RD5/Pierre et Marie Curie** » a été modifié pour y ajouter le tracé projeté de voies nouvelles pour désenclaver ce secteur, et créer un cheminement piéton aux abords de l'école et du collège.

En conséquent je considère que la 6^{ème} modification du PLU d'Ivry-sur-Seine a bien atteint ses objectifs.

FORMALITES DE CLOTURE

Clôture des registres

Le 5 novembre 2021 à 17h30, à la fin de la 3^{ème} permanence et à l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête (papier) a été clos par mes soins.

Notification des observations au responsable du projet

Conformément à la législation en vigueur, j'ai transmis le 13 novembre 2021 la liste des observations recueillies au Service Urbanisme Réglementaire de la Mairie d'Ivry sur Seine.

Mémoire en réponse

Le Service Urbanisme Réglementaire de la Mairie d'Ivry sur Seine m'a transmis le 22 novembre 2021 son mémoire en réponse sur chacune des observations présentées tant par les PPA que par le public.

Transmission du rapport

Après contrôle des registres, analyse du dossier et des observations des PPA et du public, le présent rapport comprend 5 parties :

- 1 - le rapport de l'enquête
- 2 - les conclusions motivées
- 3 - l'avis de la commissaire-enquêtrice
- 4 - les annexes
- 5 –les pièces jointes

Le rapport complet et relié, ainsi qu'une clé USB contenant sa version numérique, ont été remis le 6 novembre 2021 Service Urbanisme Réglementaire de la Mairie d'Ivry sur Seine.

Il a été transmis par courrier postal (+ courriel) le 6 novembre 2021 à :

- Mme la Préfète de Val de Marne
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun.
- Monsieur le Maire d' Ivry-sur-Seine
- Monsieur le Président de l'EPT GOSB.

CONCLUSIONS

Le PLU d'Ivry-sur-Seine a été révisé en 2013.

Depuis, le document, et notamment le Règlement écrit, a subi de très nombreuses modifications, mises à jour et mises en conformité.

Aujourd'hui, seuls quelques articles n'ont pas été modifiés.

La Ville, qui n'est séparée du 13^{ème} arrondissement de Paris que par le boulevard périphérique, fait l'objet de très importantes restructurations, avec en particulier plusieurs ZAC d'importance, dont la ZAC Confluences, engagée en 2008, qui occupe en bord de Seine environ 145 hectares, (soit un cinquième du territoire communal), et qui est bordée au nord par Paris.

Cette profonde mutation impose à la ville une vigilance de tous les instants pour faire respecter son règlement d'urbanisme autant que tous les textes supra-communaux, ce qui nécessite de disposer d'un document clair et précis pour instruire les dossiers.

L'étude du dossier soumis à l'enquête et des réponses apportées par la Mairie aux interrogations et remarques des PPA et du public montre combien cette 6^{ème} modification est importante et indispensable.

La réécriture de nombreux articles du règlement écrit, l'introduction de nombreuses définitions, la précision de multiples règles, concourent à rendre au règlement écrit un accès amélioré, précis, clair et évitant les risques d'interprétation.

De même, les modifications apportées clarifient les documents graphiques, avec la mise à jour des emplacements réservés, certains étant supprimés et 4 autres y étant introduits.

Au niveau du zonage, l'emprise des zones UG et UM de la ZAC du Plateau a été élargie en UE et UIC.

La notion de « linéaires commerciaux » a été remplacée sur l'ensemble du territoire communal par la notion de « RdC actifs », permettant de maintenir une via active au pied des immeubles.

Pour simplifier l'application du « Plan des formes urbaines », seule la notion de « *hauteur totale maximum des constructions* » a été retenue.

La liste des bâtiments à préserver a été enrichie de l'ancien presbytère de l'église St Pierre-St Paul, du Café de la Gare, de plusieurs façades et ensembles urbains.

L'OAP Pierre et Marie Curie a été modifiée afin d'y inclure les cheminements piéton et la création de nouvelles voies destinées à désenclaver le quartier..

Les modifications proposées tout au long du Règlement écrit, ainsi que celles des documents graphiques sont de nature à en améliorer l'usage et la compréhension.

La Ville a pris en compte a plupart des observations présentées par les PPA, a étudié celles qui ont été présentées par le public.
Celles qui étaient hors cadre de l'enquête ont été notées, pour être éventuellement prises en compte lors de modifications ultérieures.

Cette 6^{ème} modification a constitué un travail d'importance, d'une grande précision, répondant à la nécessité de clarifier et simplifier l'usage du Règlement du PLU.

Je considère qu'elle répond en tous points aux objectifs fixés dans l'Arrêté organisant l'enquête publique.

AVIS

**Après l'étude du dossier et des observations présentées par les PPA et par le public, compte tenu des réponses apportées par la Ville à ces observations, et de l'intérêt évident de disposer d'un document d'urbanisme précis et clarifié,
pour toutes les raisons évoquées dans le rapport et dans les conclusions qui précèdent, je donne un**

AVIS FAVORABLE

à la 6^{ème} modification du PLU de la ville d'Ivry-sur-Seine

**à Saint Maur des Fossés, le 5 décembre 2021
Marie-Françoise BLANCHET
Commissaire-enquêtrice**

*Arrêté du Président du GOSB n°A2021-577 en date du 9 mars 2021.
Désignation n°E21000060/77 du 4 août 2021/ TA Melun*

ANNEXES

Annexe 1 **46**

Observations présentées par les PPA

Annexe 2 **46**

Liste intégrale des observations présentées par le public

Annexe 3 **53**

**Mémoire en réponse de la Mairie de Ivry-sur-Seine
aux observations détaillées intégrale présentées par les PPA et par le public**

ANNEXE 1

LISTE DES OBSERVATIONS PRESENTEES PAR LES PPA

Les observations émises par les PPA figurent intégralement dans le mémoire en réponse de la Ville (annexe 3).

ANNEXE 2

OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

12 contributeurs se sont exprimés, et 2 dossiers ont été déposés.

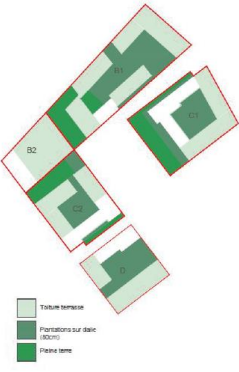
L'examen des contributions permet d'identifier 23 observations élémentaires.

14 observations sont **HORS CADRE** de l'enquête publique

N ° O B S	contributeur Mr ou Mme Association Société	HS : HORS SUJET	21 observations présentées par 12 contributeurs
1	SHANKLAAD	HS	UP- OAP1 Impasse Volta. Le règlement impose des règles qui rendent impossible la surélévation eu égard aux exigences du PPRI. Demande une harmonisation entre ces 2 documents afin de pouvoir effectuer une surélévation.
2	IBARLUCIA	HS	Zones UIC-UF L'immeuble sis 2 Bd de Brandebourg (5 place Léon Gambetta) est en zone UIC alors que les immeubles voisins sur le Bd de Brandebourg et le Bd Vaillant-Couturier sont en zone UF . La façade de cet immeuble est « à préserver » ce qui en montre l'intérêt architectural. Cet immeuble n'est pas dans la ZAC. Il appartient à la Foncière d'Ivry. Je souhaite que cet immeuble soit classé en zone UF comme ses voisins.
3	IBARLUCIA	HS	Zone UF La suppression du mot « nouvelles » dans l'art UF10 1.1 pourrait entraîner que des bâtiments anciens se retrouvent non conformes au règlement. Est-ce souhaitable ?

4	LOUNI SNCF IMMOBILIER	HS	<p>OAP4 – Demande visant à rendre compatible l’OAP4 avec le Projet Ferroviaire d’Intérêt Général « AMLD », exposé dans le document joint (6 pages). L’OAP4 prévoit une liaison secondaire, sur du foncier ferroviaire (actuellement un ancien bâtiment de remise diesel), dont la mutabilité pour d’autres activités non ferroviaires est inadaptée et n’est actuellement pas envisageable. La suppression d’une voirie secondaire, non reprise dans le PADD, sur une OAP sectorielle n’est pas de nature à remettre en cause l’économie générale du document. ⇒ Demande de suppression de cette voirie secondaire de l’OAP4</p>
5	anonyme	HS	Voudrait savoir pourquoi le nouveau collège terminé n’est toujours pas ouvert.
6	MICHEL	HS	Pourquoi la parcelle située 19-23 rue Lénine a changé de zone et de règlement ?
7	LEBEAU-RIQUOIS	HS	Inquiétudes sur les aménagements en cours dans les propriétés environnant la sienne.
8	ZAC Ivry- Confluences / Maitrise d’oeuvre		<p>OAP6 – <u>Dépôt d’un dossier de 6 pages</u> <i>(Texte et cartes joints au registre d’enquête)</i></p> <p>P6 => demande de retrait du segment « RDC actif » sur l’avenue de l’Industrie entre la rue Galilée et le Bd Colonel Fabien</p>
9	ZAC Ivry- Confluences Maitrise d’oeuvre		<p>OAP6 P11 => demande que le nombre de stationnements imposé à l’habitation ne soit appliqué aux résidences étudiantes, foyers et maisons de retraite.</p>
10	ZAC Ivry- Confluences Maitrise d’oeuvre		<p>OAP6 P 151=> 12.3.3 La règle des aires de livraison placées dans la parcelle pour les constructions de commerces et d’artisanat d’une superficie supérieure à 1000 m² de surface de plancher est contraignante et consommatrice de place. En effet, cette aire doit mesurer 100m² minimum (soit 10% de la surface d’un local de 1000m²) et disposer d’une hauteur sous plafond de 4,2m minimum (elle ne sera donc a priori pas localisée en sous-sol (hauteur trop importante)). En outre, elle doit permettre une manoeuvre à l’intérieur du bâtiment afin de rentrer et sortir en marche avant. Cette disposition est souhaitable pour les constructions les bâtiments d’activité, mais pas pour les commerces et locaux d’artisanat. La création d’aires de livraison sur l’espace public à proximité de ces locaux semble plus adaptée. Enfin cette disposition s’applique aux macro-lots comme 4E, ou 4G, au sein desquels de multiples cellules de commerces ou d’artisanat vont être implanté et totalisent plus de 1000 m² SDP. Mais ces cellules seront parfois distantes de plus de 150 m ou 200 m les unes des autres. Ainsi créer une grande aire de livraison mutualisée ne va pas forcément être adaptée dans ces cas. ⇒ Nous proposons de retirer cette règle afin et de laisser celle qui permet une desserte par le parking souterrain.</p>

11	ZAC Ivry- Confluences Maitrise d'oeuvre		<p>OAP6 Page 152 => 12.4.7 : « ...chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes : ...être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage. Ses parois peuvent être ajourées, à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public »</p> <p>⇒ Nous proposons de retirer « Ses parois peuvent être ajourées, à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public ».</p> <p>En effet, les locaux vélo sont l'occasion d'agrandir les halls, d'ouvrir des vues à RDC entre la rue et les coeurs d'ilot.</p> <p>Il est donc intéressant de permettre à ces espaces de rester au contact de l'espace public : à l'extérieur, en étant couverts et clos derrière une clôture, une maille, un grillage, mais pas obligatoirement derrière des parois opaques.</p>
12	ZAC Ivry- Confluences Maitrise d'oeuvre	HS	<p>OAP6 2. Demande d'intégration de nouvelles règles modifiées : 6.1.4 Implantation des constructions obligatoires le long de certaines voies Nous conseillons de supprimer l'article 6.1.4. ou bien d'augmenter la longueur maximale des façades sans césure de 50 mètres à 80 mètres.</p> <p>Car cette règle des 50 mètres peut être trop contraignante dans certains cas comme répertorié sur le plan ci-dessous (les axes jaunes sont les axes concernés par cette règle).</p> <p>Les césures dans les séquences de RDC sont en effet importantes afin de garantir des percés vers les coeurs d'ilot et nous avons été attentifs à ce besoin, mais nous y avons répondu au cas par cas en fonction des situations.</p> <p><u>Par exemple</u>, dans le cas du lot BHV C2, malgré la longueur de façade sur PVC de 55 mètres, contrairement à cette règle, deux venelles au nord et au sud de ce dernier, offrent des porosités vers le coeur d'ilot et donnent accès à l'ivrynage depuis l'espace public.</p> <p>D'autre part un épannelage, ainsi que des matérialités / colorimétries différenciées pour les volumes de cette façade évitent une lecture trop monotone de cette dernière.</p> <p>Même si elles ne constituent pas des césures toute hauteur tel que l'indique la règle du PLU, un travail fin des porches et des transparences des halls garantira ces perméabilités entre les coeurs d'îlots et les espaces publics et des linéaires de façades rythmés et séquencés.</p>
13	ZAC Ivry- Confluences		<p>OAP6 Page 152 => 13.1 : La diminution des coefficients de pondération a un impact immédiat sur certaines opérations en cours de développement.</p> <p>Le parti pris du projet urbain est de transformer des anciennes emprises privées en jardin, square ou parc public avec un maximum de pleine terre, d'espaces verts qualitatifs permettant notamment la gestion de l'eau gravitaire à ciel ouvert.</p> <p>La conséquence directe de cette règle est de devoir réduire ces emprises publiques projetées afin d'agrandir les lots privés pour assurer le respect de la SVP.</p> <p>Cela ne nous semble pas aller dans l'idée d'un quartier plus vert et ouvert</p>

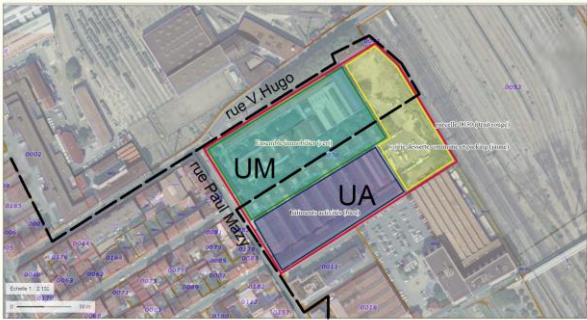
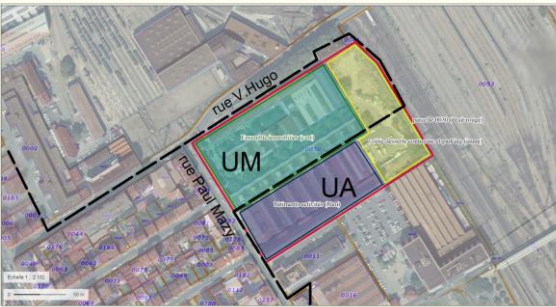
			<p>De plus, le fait d'avoir un coefficient de 2 pour les surfaces de panneaux photovoltaïques nous pose question, car cela suppose que pour satisfaire les besoins en SVP, il est mathématiquement plus efficace de mettre en place des panneaux photovoltaïques sur des surfaces minérales que de préserver des surfaces de pleine terre.</p> <p>⇒ <u>Nous souhaiterions donc laisser les coefficients précédents.</u></p> <p>Exemple concret : ce changement de coefficient rendrait inatteignable la SVP exigée pour certains lots, comme démontré ci-dessous pour le lot BHV C1 :</p> <p>Calcul SVP avec coefficient de pleine terre de 1,5 :</p>  <table border="1" data-bbox="853 672 1364 1019"> <thead> <tr> <th colspan="4">3C1 (côte Industrie)</th> </tr> <tr> <th>SVP BESOIN REGLEMENTAIRE</th> <th>% mini</th> <th>Surface m²</th> <th>SVP m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Emprise lot</td> <td></td> <td></td> <td>5352</td> </tr> <tr> <td>Type de programme :</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Habitat et hébergement hôtelier</td> <td>50%</td> <td></td> <td>2676</td> </tr> <tr> <td>Bureaux (services publics/intérêt collectif)</td> <td>30%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Industrie, artisanat, commerces, entrepôt</td> <td>20%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SVP total requise</td> <td></td> <td></td> <td>2676</td> </tr> <tr> <th colspan="4">EMPRISES VEGETALISEES - 3C1</th> </tr> <tr> <th>Type de substrat pour le traitement végétal :</th> <th>Coeff.</th> <th>Surface m²</th> <th>SVP m²</th> </tr> <tr> <td>Espaces pleine terre</td> <td>1</td> <td>740</td> <td>1109,85 70% d'emprise</td> </tr> <tr> <td>Espaces plantés d'arbre à grand développement sur dalle</td> <td>0,8</td> <td>1329</td> <td>1063 80% d'emprise</td> </tr> <tr> <td>Espaces plantés d'arbre à petit développement sur dalle</td> <td>0,7</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Espaces verts sur dalle (50 cm terre végétale)</td> <td>0,5</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Toitures végétalisées (20 cm terre végétale)</td> <td>0,5</td> <td>993</td> <td>496,3 70% d'emprise</td> </tr> <tr> <td>Surfaces de murs ou de façades végétalisées</td> <td>0,3</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surfaces semi perméables à l'eau</td> <td>0,2</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Toitures végétalisées (< 20 cm terre végétale)</td> <td>0,1</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surfaces imperméables à l'eau</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>SVP total lot</td> <td></td> <td></td> <td>2699 -7</td> </tr> </tbody> </table> <p>Calcul SVP avec coefficient de pleine terre de 1 :</p> <table border="1" data-bbox="869 1086 1380 1456"> <thead> <tr> <th colspan="4">3C1 (côte Industrie)</th> </tr> <tr> <th>SVP BESOIN REGLEMENTAIRE</th> <th>% mini</th> <th>Surface m²</th> <th>SVP m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Emprise lot</td> <td></td> <td></td> <td>5352</td> </tr> <tr> <td>Type de programme :</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Habitat et hébergement hôtelier</td> <td>50%</td> <td></td> <td>2676</td> </tr> <tr> <td>Bureaux (services publics/intérêt collectif)</td> <td>30%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Industrie, artisanat, commerces, entrepôt</td> <td>20%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SVP total requise</td> <td></td> <td></td> <td>2676</td> </tr> <tr> <th colspan="4">EMPRISES VEGETALISEES - 3C1</th> </tr> <tr> <th>Type de substrat pour le traitement végétal :</th> <th>Coeff.</th> <th>Surface m²</th> <th>SVP m²</th> </tr> <tr> <td>Espaces pleine terre</td> <td>1</td> <td>740</td> <td>739,9 70% d'emprise</td> </tr> <tr> <td>Espaces plantés d'arbre à grand développement sur dalle</td> <td>0,8</td> <td>1329</td> <td>1063 80% d'emprise</td> </tr> <tr> <td>Espaces plantés d'arbre à petit développement sur dalle</td> <td>0,7</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Espaces verts sur dalle (50 cm terre végétale)</td> <td>0,5</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Toitures végétalisées (20 cm terre végétale)</td> <td>0,5</td> <td>993</td> <td>496,3 70% d'emprise</td> </tr> <tr> <td>Surfaces de murs ou de façades végétalisées</td> <td>0,3</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surfaces semi perméables à l'eau</td> <td>0,2</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Toitures végétalisées (< 20 cm terre végétale)</td> <td>0,1</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surfaces imperméables à l'eau</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>SVP total lot</td> <td></td> <td></td> <td>2296 -377</td> </tr> </tbody> </table>	3C1 (côte Industrie)				SVP BESOIN REGLEMENTAIRE	% mini	Surface m²	SVP m²	Emprise lot			5352	Type de programme :				Habitat et hébergement hôtelier	50%		2676	Bureaux (services publics/intérêt collectif)	30%			Industrie, artisanat, commerces, entrepôt	20%			SVP total requise			2676	EMPRISES VEGETALISEES - 3C1				Type de substrat pour le traitement végétal :	Coeff.	Surface m²	SVP m²	Espaces pleine terre	1	740	1109,85 70% d'emprise	Espaces plantés d'arbre à grand développement sur dalle	0,8	1329	1063 80% d'emprise	Espaces plantés d'arbre à petit développement sur dalle	0,7		0	Espaces verts sur dalle (50 cm terre végétale)	0,5		0	Toitures végétalisées (20 cm terre végétale)	0,5	993	496,3 70% d'emprise	Surfaces de murs ou de façades végétalisées	0,3		0	Surfaces semi perméables à l'eau	0,2		0	Toitures végétalisées (< 20 cm terre végétale)	0,1		0	Surfaces imperméables à l'eau	0		0	SVP total lot			2699 -7	3C1 (côte Industrie)				SVP BESOIN REGLEMENTAIRE	% mini	Surface m²	SVP m²	Emprise lot			5352	Type de programme :				Habitat et hébergement hôtelier	50%		2676	Bureaux (services publics/intérêt collectif)	30%			Industrie, artisanat, commerces, entrepôt	20%			SVP total requise			2676	EMPRISES VEGETALISEES - 3C1				Type de substrat pour le traitement végétal :	Coeff.	Surface m²	SVP m²	Espaces pleine terre	1	740	739,9 70% d'emprise	Espaces plantés d'arbre à grand développement sur dalle	0,8	1329	1063 80% d'emprise	Espaces plantés d'arbre à petit développement sur dalle	0,7		0	Espaces verts sur dalle (50 cm terre végétale)	0,5		0	Toitures végétalisées (20 cm terre végétale)	0,5	993	496,3 70% d'emprise	Surfaces de murs ou de façades végétalisées	0,3		0	Surfaces semi perméables à l'eau	0,2		0	Toitures végétalisées (< 20 cm terre végétale)	0,1		0	Surfaces imperméables à l'eau	0		0	SVP total lot			2296 -377
3C1 (côte Industrie)																																																																																																																																																																			
SVP BESOIN REGLEMENTAIRE	% mini	Surface m²	SVP m²																																																																																																																																																																
Emprise lot			5352																																																																																																																																																																
Type de programme :																																																																																																																																																																			
Habitat et hébergement hôtelier	50%		2676																																																																																																																																																																
Bureaux (services publics/intérêt collectif)	30%																																																																																																																																																																		
Industrie, artisanat, commerces, entrepôt	20%																																																																																																																																																																		
SVP total requise			2676																																																																																																																																																																
EMPRISES VEGETALISEES - 3C1																																																																																																																																																																			
Type de substrat pour le traitement végétal :	Coeff.	Surface m²	SVP m²																																																																																																																																																																
Espaces pleine terre	1	740	1109,85 70% d'emprise																																																																																																																																																																
Espaces plantés d'arbre à grand développement sur dalle	0,8	1329	1063 80% d'emprise																																																																																																																																																																
Espaces plantés d'arbre à petit développement sur dalle	0,7		0																																																																																																																																																																
Espaces verts sur dalle (50 cm terre végétale)	0,5		0																																																																																																																																																																
Toitures végétalisées (20 cm terre végétale)	0,5	993	496,3 70% d'emprise																																																																																																																																																																
Surfaces de murs ou de façades végétalisées	0,3		0																																																																																																																																																																
Surfaces semi perméables à l'eau	0,2		0																																																																																																																																																																
Toitures végétalisées (< 20 cm terre végétale)	0,1		0																																																																																																																																																																
Surfaces imperméables à l'eau	0		0																																																																																																																																																																
SVP total lot			2699 -7																																																																																																																																																																
3C1 (côte Industrie)																																																																																																																																																																			
SVP BESOIN REGLEMENTAIRE	% mini	Surface m²	SVP m²																																																																																																																																																																
Emprise lot			5352																																																																																																																																																																
Type de programme :																																																																																																																																																																			
Habitat et hébergement hôtelier	50%		2676																																																																																																																																																																
Bureaux (services publics/intérêt collectif)	30%																																																																																																																																																																		
Industrie, artisanat, commerces, entrepôt	20%																																																																																																																																																																		
SVP total requise			2676																																																																																																																																																																
EMPRISES VEGETALISEES - 3C1																																																																																																																																																																			
Type de substrat pour le traitement végétal :	Coeff.	Surface m²	SVP m²																																																																																																																																																																
Espaces pleine terre	1	740	739,9 70% d'emprise																																																																																																																																																																
Espaces plantés d'arbre à grand développement sur dalle	0,8	1329	1063 80% d'emprise																																																																																																																																																																
Espaces plantés d'arbre à petit développement sur dalle	0,7		0																																																																																																																																																																
Espaces verts sur dalle (50 cm terre végétale)	0,5		0																																																																																																																																																																
Toitures végétalisées (20 cm terre végétale)	0,5	993	496,3 70% d'emprise																																																																																																																																																																
Surfaces de murs ou de façades végétalisées	0,3		0																																																																																																																																																																
Surfaces semi perméables à l'eau	0,2		0																																																																																																																																																																
Toitures végétalisées (< 20 cm terre végétale)	0,1		0																																																																																																																																																																
Surfaces imperméables à l'eau	0		0																																																																																																																																																																
SVP total lot			2296 -377																																																																																																																																																																
14	ZAC Ivry-Confluences Maitrise d'oeuvre	HS	<p>OAP6 6.2.1 => Implantation des constructions obligatoires dans le reste de la zone UIC</p> <p><u>Nous proposons de supprimer :</u> « Le nu des façades des constructions doit être édifié obligatoirement en recul d'au minimum 2 mètres par rapport à la limite d'emprise du « Parc de la Confluence » identifié sur le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences », et de tous les parcs et jardins publics existants ou à créer. »</p> <p><u>Cette règle est inadaptée</u> pour les lots donnant sur les parcs de bord de Seine et les grands coeurs d'îlots végétalisés « ivrynages » autour desquels il est important de pouvoir disposer de RDC actifs comme 4E / 4G / Péniches / SAGEP / BHV / LAMPES...etc</p>																																																																																																																																																																
15			Numérotation supprimée																																																																																																																																																																


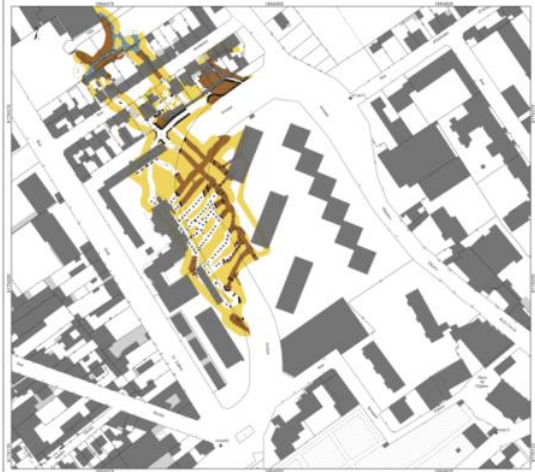
16	ZAC Ivry- Confluences Maitrise d'oeuvre	HS	<p>OAP6 Plan des formes urbaines : Un des premiers partis pris de cette nouvelle phase de projet a été de libérer les rives de la Seine et de redonner cet espace aux habitants d'Ivry.</p> <p>Ainsi plusieurs îlots de la phase 1, prévus initialement en bord de Seine dans la zone de déplafonnement des hauteurs, ont été retirés de ce secteur ; futur « parc » de 11ha.</p> <p>Afin d'assurer l'équilibre programmatique global, ce choix nous a obligé à retrouver cette densité à d'autres endroits de la ZAC.</p> <p>La séquence Gambetta, comprise entre les axes Paul Vaillant Couturier/ Jean Jaurès et l'Avenue de l'Industrie est la plus adéquate afin d'assurer une transition des hauteurs entre le tissu faubourien de l'ouest et les points hauts, « repères », du parc.</p> <p>Au vu des études en cours sur certains de ces lots où les promoteurs et architectes sont désignés, il est urgent de mettre à jour les zones de déplafonnement exceptionnel du plafond des hauteurs.</p> <p>⇒ Voir document annexé au registre d'enquête : ce plan devra faire l'objet d'un aller-retour avec la maîtrise d'oeuvre urbaine lors de son édition afin de positionner précisément les zones de déplafonnement en fonction des lots.</p>
17	ZAC Ivry- Confluences Maitrise d'oeuvre	HS	<p>OAP6 Plan de zonage trame verte et bleue : Nous souhaiterions ajouter au Plan des zonages et trames vertes et bleues, le parc au bord de la Seine et les Ivrynages publics et les considérer comme <u>zone non aedificandi</u>.</p> <p>⇒ Voir document annexé au registre d'enquête : ce plan devra faire l'objet d'un aller-retour avec la maîtrise d'oeuvre urbaine lors de son édition afin de positionner précisément les zones vertes en fonction des lots à bâtir)</p>
18	RAVAUX		<p>OAP6 La modification proposée du PLU intègre dans la catégorie « habitation » toutes les <u>résidences spécifiques</u> (logements étudiants, foyers, résidence personnes âgées) précédemment classées en SPIC.</p> <p>⇒ Il conviendrait de réduire cette obligation car le besoin en stationnement de ces résidences spécifiques est moindre.</p>
19	RAVAUX		<p>OAP6 L'obligation nouvelle d'imposer une surface minimum pour les logements neufs (60% devant avoir une surface d'au moins 55m²) est elle pertinente pour les résidences en co-living qui comportent aussi de petits logements en plus des appartements en co-location ?</p>
20	Ville de Paris Dir urbanisme Sce Action foncière		<p>OAP1 Prévenue très tardivement du projet de modification de PLU, remet en main propre son « avis PPA » à la commissaire enquêtrice lors de la dernière permanence. Propriétaire de la parcelle S125, 117 av de Verdun, où sont implantés 2 services (voirie, propreté et eau, a été classée emplacement réservé V24, destiné à la création d'une voie nouvelle nord/sud d'une largeur</p>

6^{ème} modification du PLU de Ivry-sur-Seine-

Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

28 décembre 2021

		<p>de 15m entre les rues Buessard et Olympe de Gouges. Ces orientations obéiraient la faculté de réimplanter sur site les services de la Ville de Paris autant que la constructibilité de la parcelle. ⇒ Demande que le tracé de cette servitude soit supprimé à ce stade.</p> <p>Une concertation sera nécessaire pour prévoir le devenir de cette parcelle et une éventuelle servitude. Ces observations ont été partagées avec les services de la Ville d'Ivry qui sont convenus que l'inscription de cette servitude dans le cadre de la présente modification était prématurée et n'avait pas lieu d'être.</p>
21	<p>GUENGANT RIBIER</p> <p>HS</p>	<p>Zones UM – UA- OAP3 Conseil Syndical de la Résidence Quai Est, 1-1 bis rue Paul Mazy/ 79-81 rue Victor Hugo, ensemble immobilier comprenant également les Résidences Quai Ouest et Quai Nord. Remet un dossier de 4 pages + plans format A3 La majorité de l'ensemble immobilier est située dans la zone UM, cependant la limite avec la zone UA coupe cet ensemble et en place une petite partie en zone UA (environ 2990m²). Or cette partie est occupée principalement par les escaliers d'accès aux logements situés en zone UM.</p> <p>⇒ Demande que l'ensemble immobilier dans son intégralité soit placé en zone UM</p> <div style="text-align: center;">  <p>Zonage actuel du PLU</p>  <p>Zonage demandé</p> </div>

22	CREVIER Association OCRA	HS	<p>Zones UP et UG – <u>Demande de modification du règlement des zones UP et UG, art 11.8</u> par ajout du texte suivant :</p> <p>« pour les galeries souterraines dont l'aspect et nature présentent un intérêt patrimonial et historique à préserver, seuls les travaux de maçonnerie traditionnelle sont autorisés, à l'exclusion de tout coulis et injection de béton ».</p>
23	CREVIER Association OCRA	HS	<p>Zones UP et UG – Depuis 1983 la mairie assure l'entretien de la carrière Delacroix et se comporte en propriétaire légitime de celle-ci. Cela permet notamment d'assurer une surveillance pour la sécurité du site et la réalisation des travaux d'entretien courant.</p> <p>⇒ Il serait à ce titre utile d'ajouter l'emprise de ces galeries aux périmètres particuliers et emplacements réservés afin de garantir la continuité de cette surveillance et la pérennité des galeries, comme du bâti qui les recouvre.</p> <p>Voir plans ci-joints</p>  

ANNEXE 3

MEMOIRE EN REPONSE DE LA VILLE D'IVRY-SUR-SEINE

- A) AUX OBSERVATIONS DES PPA
- B) AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

A) OBSERVATIONS INTEGRALES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

Par courrier du 10 août 2021, la commune de Charenton-le-Pont n'a pas émis de remarque.

Par courrier du 12 août 2021, la Direction régionale à l'action culturelle d'Ile-de-France - Service territorial de l'architecture et du patrimoine du Val-de-Marne a émis les remarques suivantes :

Règlement/prescriptions écrites

Titre 2 : Dispositions communes à toutes les zones

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

Remarque : La rédaction proposée, « sont considérées comme des annexes, les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3m... » encourage la mise en place de bâtiment en toiture-terrasse alors qu'une autre rédaction permettrait la mise en place de bâtiment à pans de toit. Par exemple, « Sont considérés comme des annexes, les constructions d'une hauteur inférieure à 4m au faîtage et 2m50 à l'acrotère.... ».

Réponse apportée par la ville : Cette remarque sera intégrée.

Remarque : L'espace vert de pleine terre bien que déjà valorisé devrait l'être plus encore pour rendre nos villes agréables à habiter.

Réponse apportée par la ville :

La ville œuvre déjà pleinement à la valorisation de la végétalisation sur son territoire en proposant d'intégrer les noues et bassins de rétention dans les coefficients de pondération pour le calcul des espaces vert de pleine terre, ceci afin de permettre leur développement. Néanmoins au-delà de cet enjeu majeur de création d'espaces de pleine terre, il est nécessaire aussi de concilier la densification du territoire tout en permettant la réalisation de places de stationnement en sous-sol qui impactent nécessairement la pleine terre, tout en proposant également logements, activités, commerces et équipements pour répondre aux besoins des habitants.

Imposer un coefficient de pondération trop exigeant à la parcelle peut avoir pour conséquence directe de réduire l'emprise publique projetée, afin d'agrandir les lots privés pour respecter la pleine terre, cela ne favoriserait donc pas la création d'espaces verts de pleine terre publics.

Remarque : Les pare-vues ne devraient pas nécessairement avoir des retours de 60 cm car cela forme des éléments architecturaux disgracieux. Il devrait être encouragé le doublage des pare-vues par des treillis de bois ou câbles pour y faire monter des plantes grimpantes et cacher les pare-vues peu qualitatifs.

Réponse apportée par la ville :

Les retours de 60 cm des pare-vues sont conformes au code civil.

La proposition d'un doublage des pare-vues par des treillis de bois ou câbles pour y faire monter des plantes grimpantes et cacher les pare-vues peu qualitatifs sera intégrée à titre de recommandation.

Titre 3 : Dispositions propres aux zones urbaines

Dispositions applicables à la zone UA

Remarque : Dans l'article 7.1.3. la redite de « limite séparative » après « En limites séparatives formant fond de parcelle... » n'est pas très explicite car on pense qu'il est ajouté la limite séparative latérale. Il suffirait d'écrire « En limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur de façade ne doit pas dépasser ... ». Toutefois, en limite séparative latérale, il pourrait y avoir, au-delà de la bande de 15m, des constructions basses dont la façade n'excède pas la hauteur de clôture autorisée.

Réponse apportée par la ville :

*La rédaction proposée sera modifiée comme suit : **En Sur les** limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur **de façade en sur la limite séparative** ne doit pas dépasser 2,60m, **dans la mesure où les et les constructions s'inscrivent** doivent s'implanter dans le gabarit maximum ci-dessous :*

Remarque : Il devrait être rajouté que « des adaptations du bâti pourront avoir lieu aussi si l'architecture et l'implantation par rapport à l'existant en est améliorée (dans les espaces protégés au titre du code du patrimoine, l'avis de l'ABF sera déterminant) ».

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque sera mise à l'étude dans le cadre du PLUI.

Remarque : Il est proposé d'intégrer l'explication de modulation du plafond des hauteurs dans la règle de modulation du plafond des hauteurs « le plafond des hauteurs peut être ponctuellement dépassé par un épannelage du bâti harmonieux par rapport au bâti existant voisin ».

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas intégrée car elle nécessite une étude minutieuse et à l'échelle micro du territoire sur l'harmonisation des hauteurs.

Remarque : Les modifications proposées en zone UA se retrouveraient à être appliquées dans les autres zonages du rapport de justification et bien sûr par effet de ricochet dans le règlement.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas intégrée car les modifications proposées pour la zone UA, zone d'activités, ne sont pas forcément applicables aux autres zones réglementaires.

Règlement/documents graphiques

Remarque : L'augmentation de hauteur autorisée des constructions à l'angle du 2 rue Edouard Vasseur et 70 bis avenue Maurice Thorez n'est pas justifiée compte tenu du linéaire bas qui reste en face de l'angle, avenue Maurice Thorez.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas intégrée car l'augmentation de hauteur autorisée permet une harmonisation des hauteurs par rapport au front bâti existant du même côté et est compatible avec la largeur de l'avenue Maurice Thorez.

Par courrier du 17 août 2021, la Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val-de-Marne, a émis un avis favorable.

Par courrier du 26 août 2021, la Société du Grand Paris n'a pas émis de remarque.

Par courrier du 3 septembre 2021, la Chambre interdépartementale de l'agriculture d'Ile-de-France n'a pas émis de remarque.

Par courrier du 7 octobre 2021, le Conseil Départemental du Val-de-Marne - Direction de l'aménagement en charge des PLU a émis les remarques suivantes :

Déplacements et voiries

Remarque : Le Département n'est pas favorable à la suppression dans son intégralité de l'emplacement réservé V1 au titre de la voirie et au bénéfice du Département situé sur l'avenue de l'Industrie et ce, tant que les acquisitions foncières ne sont pas finalisées et la rétrocession foncière au Département n'est pas réalisée.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque sera intégrée.

Stationnements vélos

Remarque : Le PLU modifié prévoit que les nouveaux établissements scolaires disposent d'une place de stationnement pour 12 élèves.

Pour être cohérent avec les stratégies de l'Etat et du Département en matière de politique cyclable qui ont pour objectif d'atteindre une part modale de 9% pour le vélo respectivement d'ici 2024 et 2030, il conviendrait de prévoir a minima 1 place pour 11 élèves.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque sera intégrée.

Remarque : Le Département regrette que le stationnement dans les nouveaux immeubles d'habitation ne fasse l'objet d'aucune modification. En effet, pour les opérations de moins de 400m² de SDP de logement, il n'est toujours pas obligatoire de créer des places de stationnement vélo.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas intégrée car elle est erronée. Elle résulte d'une confusion entre la norme de stationnement vélo exigée par rapport au nombre de logements créés soit pour le logement collectif 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m² sans rapport avec la notion de surface de plancher et l'article 1.1 qui fait référence à une surface de terrain de 400 m².

Remarque : L'espace nécessaire pour le stationnement d'un vélo est de 1,9m² (0,9m² de stationnement et 1m² de dégagement), qui peut être limité à 1m² en cas de doubles racks (2,8m de hauteur sous plafond minimum). Or, la surface retenue dans le PLU n'est que de 1,5m², ce qui correspond au minimum défini par le PDUIF. Au regard de la situation d'Ivry et de son potentiel cyclable, ce seuil aurait gagné à être augmenté.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas intégrée car le PLU respecte déjà le PDUIF.

Assouplissement des règles d'aménagement des aires de livraison des petits commerces

Remarque : Il est proposé d'augmenter la surface de plancher à partir de laquelle doit être créée une place de livraison en dehors des voies publiques (passage de 300m² à 500m²). Les services du Département alertent sur les conséquences induites sur l'aménagement du domaine public (chaussée et trottoirs) et la nécessité de conserver le confort des piétons : la multiplication des zones de livraison, non organisée, est un obstacle à l'évolution du profil de la voie (suppression du stationnement, contrainte pour la création d'aménagements cyclables).

Réponse apportée par la ville :

La règle pour les commerces a été assouplie en effet en augmentant la surface minimale à partir de laquelle elle s'applique, pour ne pas empêcher la création de petites surfaces commerciales (500m²).

Le souhaite de la ville est néanmoins de favoriser au maximum la prise en charge des activités de livraison par les parcelles privées qui les génèrent. De ce fait, l'objectif du PDUIF est respecté.

De plus, la modification du PLU impose des règles exigeantes à partir de 1000 m² avec des hauteurs sous plafond de 4,20 m pour inciter au stationnement sur la parcelle.

Cette remarque ne sera donc pas intégrée.

Clarification des règles sur les saillies au-dessus des voies publiques

Remarque : Le Département rappelle que le Code de la Voirie Routière ainsi que le règlement de voirie départementale restent applicables. A ce titre, les articles 6 du règlement doivent rappeler, que le règlement de voirie départementale n'autorise pas de saillies au-delà de 80 cm et non « 1,20 m de profondeur » comme mentionné dans cette modification. Au-delà de l'obtention de l'accord du gestionnaire de voirie, ce point mériterait donc d'être précisé.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque sera intégrée.

Assainissement

Remarque : Le Département constate que la modification proposée concernant les cadres législatifs et réglementaires à respecter, ne fait mention que du règlement d'assainissement de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

Il conviendrait donc d'ajouter les réglementations départementales : Règlement du Service Départemental d'Assainissement (RSDA) qui a été mis à jour et adopté le 24 juin 2019, par l'Assemblée départementale et le zonage pluvial départemental, ainsi que celles du SIAAP.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque sera intégrée.

Remarque : La gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, décrite aux articles 4 des différentes zones réglementaires répond aux attentes du Département par la mise en place d'une politique de « zéro rejet » dès que cela est possible mais il serait opportun de préciser l'obligation de gérer les pluies courantes (les 8 premiers mm sur 24 heures) sans rejet au réseau par application de l'article 42 du RSDA.

Au-delà de ces précisions, les services du Département préconisent d'explicitier davantage les enjeux de la gestion des eaux de pluie pour les futurs pétitionnaires de permis de construire :

Proposition d'une rédaction pour caractéristiques techniques des réseaux privatifs (art.9 du RSDA) :

Quelle que soit la nature des réseaux public d'assainissement desservant la ou les propriété(s), le réseau privatif devra être réalisé en système séparatif (eaux usées et eaux pluviales) à l'intérieur de la propriété et ce jusqu'au droit de la boîte de branchement.

Ce branchement devra être réalisé dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement public du propriétaire du réseau sur lequel le branchement est réalisé.

Proposition d'une rédaction pour la gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements : il convient d'étudier la gestion des eaux pluviales via des techniques d'infiltration, d'évaporation, d'évapotranspiration (qui consiste à faire consommer de l'eau par des végétaux) et d'utilisation, ainsi que la réduction des surfaces imperméabilisées du bassin versant collecté. Cette gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permet en effet :

- *De rester au plus proche du cycle naturel de l'eau ;*
- *D'être un gage de pérennité et de bon entretien des ouvrages qui restent visibles ;*
- *De réduire les pollutions rejetées au milieu naturel ;*
- *De contribuer au développement de la biodiversité en ville et à l'objectif de reconquête de la baignade en Marne en 2022 et en Seine en 2024.*

Les prescriptions techniques à respecter pour tendre vers cette gestion vertueuse des eaux pluviales sont :

Zéro rejet pour les pluies courantes

Les pluies courantes se définissent pour Paris-Petite Couronne comme ne dépassant pas un niveau de 8 mm sur une journée. Elles représentent 80 % du volume de pluie annuel.

1. Si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les pluies courantes pourront être infiltrées in situ de façon diffuse.
2. S'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer en raison de la nature du sol et/ou du sous-sol, les pluies courantes pourront être gérées par évaporation et évapotranspiration dans les espaces végétalisés ou récupérées pour un usage domestique.

Pluies supérieures à 8 mm sans être exceptionnelles

Cette catégorie se caractérise par des pluies plus fortes que les pluies courantes, mais ne dépassant pas 35 mm en 1heure, 43 mm en 4 heures et 60 mm en 24h.

Comme pour les pluies courantes, la gestion à la parcelle est la règle et le rejet au réseau d'assainissement public à débit régulé et différé constitue l'exception.

Ces dispositions assurent la compatibilité avec la capacité du système d'assainissement et garantissent de ne pas aggraver les phénomènes d'inondations plus en aval par application du principe de solidarité amont – aval. Le dimensionnement des ouvrages de stockage des eaux pluviales avant infiltration ou le cas échéant, avant rejet au réseau avec un débit limité, doit être réalisé pour l'occurrence de pluie choisie par le maître d'ouvrage, usuellement la décennale.

Aucune surverse, ni aucun bypass ne sont admis pour les occurrences supérieures à la pluie dimensionnante ; en règle générale, l'excédent des eaux pluviales générées au-delà des pluies dimensionnantes doit être géré à la parcelle et non ruisselé sur les voiries publiques.

Pluies exceptionnelles

Les pluies exceptionnelles sont celles qui dépassent 35 mm en 1heure, 43 mm en 4 heures ou 60 mm en 24h.

Leur gestion s'inscrit dans la multifonctionnalité des espaces. **Aucune surverse, ni aucun bypass ne sont admis.**

Les pluies exceptionnelles doivent être gérées en débordement sur un espace de l'aménagement considéré peu utilisé par temps de pluie (cheminement secondaire, placette...) en évitant des dommages aux biens et personnes, plutôt que dans un ouvrage enterré spécifique qui, en moyenne, ne servira pas plus d'une fois tous les 10 ans.

Généralement, lors des événements pluvieux exceptionnels, les espaces publics et leurs réseaux d'assainissement sont saturés et ne peuvent recevoir les eaux provenant des parcelles privées.

Par ailleurs concernant les définitions proposées par cette modification de PLU aux notions « d'eaux usées et d'eaux pluviales », les services du département souhaitent apporter quelques compléments d'informations :

Les **eaux usées** sont composées des 3 types d'effluents (articles 15,22 et 28 du RSDA) :

- **Les eaux usées domestiques** qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, bains...) et les eaux vannes (urines, matières fécales et eaux d'entraînement). Constituent un usage domestique de l'eau, les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des

installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

- **Les eaux usées assimilables domestiques** qui suivant le code de l'Environnement, les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux.
La liste de ces activités est précisée par l'arrêté ministériel du 21 décembre 2007.
- **Les eaux usées autres que domestiques et non assimilables** à des eaux usées domestiques. Elles sont produites par les activités professionnelles comme :
 - les activités industrielles ;
 - les hôpitaux ;
 - les activités artisanales ou commerciales en particulier les garages, stations-services et aires de lavages de véhicules ;
 - les tours de refroidissement, chaudières, pompes à chaleur, climatiseurs, etc ;
 - les eaux d'exhaure, les eaux claires et les eaux issues des opérations de dépollution de nappes;
 - les eaux de chantier (eaux de process, de lavage et eaux de ruissellement).

Les **eaux pluviales** (art.42 du RSDA) sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques et qui ruissellent sur les sols et surfaces urbaines (toitures, terrasses, parkings et voies de circulation...)

Sont assimilées à ces eaux pluviales, en termes de qualité, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des surfaces exposées aux précipitations : voies publiques et privées, jardins, cours d'immeuble, ainsi que les aires de stationnement découvertes.

Les eaux pluviales utilisées comme ressource domestique (toilette, lavage...) ou entrant dans un procédé industriel, sont soumises aux règles définies dans les chapitres correspondants du présent règlement.

Réponse apportée par la ville :

Cette proposition de rédaction des articles 4 des différentes zones du règlement ne sera pas intégrée car ne pas autoriser les surverses et bypass pour les pluies exceptionnelles est trop contraignant pour notre tissu urbain. De plus, cette proposition de rédaction reprend les grandes lignes du règlement d'assainissement territorial lequel figure en annexe sanitaire du Plan local d'urbanisme.

Espaces verts et paysage

Remarque : Cette modification est l'occasion pour le Département de rappeler l'intérêt d'appliquer le zonage N des Espaces Naturels Sensibles (ENS).

En effet, afin de renforcer la protection des ENS sur le territoire de la Ville et consacrer leur caractère avant tout inconstructible, il conviendrait, à l'occasion d'une prochaine évolution du PLU, d'envisager un zonage N sur ces deux espaces présents sur la ville d'Ivry-sur-Seine : l'ENS des Glacis du Fort d'Ivry et l'ENS de la grève alluviale d'Ivry-Vitry. Il faut constater que les zonages

respectifs appliqués dans le PLU en vigueur à ces ENS, en zone UE et UA, ne sont pas adaptés à la destination et protection de ces sites, et le classement en secteur d'intérêt paysager (au même titre que d'autres espaces verts du territoire) ne semble pas suffisant. Concernant la grève d'Ivry-Vitry, il s'agit en outre, d'une seule entité située sur Ivry et Vitry dont le zonage doit être cohérent. Pour information, ces berges sont classées en N au PLU de Vitry-sur-Seine. Par ailleurs, il conviendrait d'ajouter l'Espace Naturel Sensible de la grève alluviale d'Ivry-Vitry, classé en avril 2021, sur le plan de zonage de la Trame Verte et Bleue.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque sera étudiée dans le cadre du PLUI.

Par courrier du 12 octobre 2021, Ile-de-France Mobilités indique que les propositions de modification n°6 du PLU sont compatibles avec les prescriptions et recommandation du PDUIF.

Par courrier du 12 octobre 2021, le SEDIF n'a pas émis de remarque.

Par courrier en date du 4 novembre 2021, la ville de Paris émet les remarques suivantes :

Remarque : La Ville de Paris est propriétaire et occupante de plusieurs parcelles sur le territoire d'Ivry-sur-Seine dont certaines sont concernées par des projets d'aménagement portés par la Ville d'Ivry-sur-Seine. Ces projets font l'objet d'un travail partenarial entre les 2 communes, dans le cadre de la convention de partenariat signée entre les deux Villes le 20 juin 2019.

La parcelle cadastrée S n°125, sise 117 avenue de Verdun, est propriété de la Ville de Paris. Elle est occupée par deux services, un rattaché à la Direction de la Voirie et des Déplacements et un autre rattaché à la Direction de la Propreté et de l'Eau, qui y accueillent des activités indispensables au bon fonctionnement du service public parisien. Située à proximité de la ZAC du Plateau, cette parcelle a fait l'objet d'un vote en Conseil Municipal de la Ville d'Ivry-sur-Seine le 19 octobre 2017 demandant son intégration au périmètre de la ZAC. Cette demande n'a cependant à ce jour pas été intégrée à une procédure de modification du PLU et serait désormais écartée. La clôture de la ZAC du Plateau est envisagée en 2022.

Afin d'achever le maillage de la ZAC du Plateau et éviter une impasse (cf. cartographies en annexe) la parcelle de la Ville de Paris est impactée par l'emplacement réservé V24 visant la création d'une liaison entre les rues Roger Buessard et Olympe de Gouges. Cet emplacement réservé se matérialise par une voie nouvelle Nord-Sud, d'une largeur de 15 m, tel que mentionné en partie n°3 du rapport de présentation et tel que figurant dans la liste des emplacements réservés pour emprise routière du règlement du PLU (article 3 page 243/260).

Ces orientations obéiraient d'une part la faculté de réimplanter sur site les services techniques de la Ville de Paris et d'autre part la constructibilité potentielle de la parcelle propriété de la Ville de Paris. La Ville de Paris souhaite ainsi, en conformité avec les échanges intervenus entre les services des 2 Villes, que le tracé de cette servitude soit

Arrêté du Président du GOSB n°A2021-577 en date du 9 mars 2021.
Désignation n°E21000060/77 du 4 août 2021/ TA Melun

supprimé à ce stade. Une concertation sera nécessaire en vue, ultérieurement, de prévoir le devenir de la parcelle et une éventuelle nouvelle servitude.

Ces observations ont été partagées avec les services de la Ville d'Ivry-sur-Seine qui sont convenus que l'inscription de cette servitude dans le cadre de la présente modification du PLU était prématurée et n'avait donc pas lieu d'être.

Annexe

Cartographies d'analyse de la parcelle S 125 située au 117 avenue de Verdun



Extrait de la carte des emplacements réservés. Superposition avec la propriété Ville, entourée d'un filet violet

PARIS

Mise en cohérence avec la carte générale des OANP (extrait du rapport)
Tracé viaire en vert Est-Ouest et Nord-Sud

Extrait du règlement du PLU. Emprise de V24

V24	Création d'une liaison entre les rues Buisson et Olympe de Gouges (lignes Est-Ouest/Nord-Sud pour achever le maillage)	Commune	15 m	S 12, S 125, S 220 Superficie: 1632 m ²
-----	--	---------	------	---

Extrait du règlement du PLU. Emprise de V24

Superposition du tracé ERV24 en vert (sur une largeur uniforme de 15 m) au plan cadastral, d'autres parcelles



Rapport, con

que S 12, S 220, S 125, semblent impactées et ne sont pas identifiées dans le Règlement projeté.

Réponse apportée par la ville :

La proposition d'emplacement réservé pour voirie vise à assurer un maillage viaire pour relier la rue Olympes de Gouges à la rue Roger Buessard et éviter un cul de sac à l'arrière du terrain actuellement occupé par Point P (cf. planche 2 de la zone UV).

A l'origine un travail avait été engagé avec la ville de Paris pour reconstituer leurs locaux dans le cadre de l'extension de la ZAC du Plateau, en développant une programmation mixte habitat – activité sur leur parcelle sise 117 Verdun.

En raison de la remise en cause de la valorisation du foncier de la Ville de Paris (doublement du programme d'activité et suppression des logements), la ZAC du Plateau va être clôturée. (Le périmètre avait été étendu sur cette parcelle par le Conseil Municipal du 17 octobre 2017).

Ainsi, pour s'assurer de l'achèvement du maillage viaire, il s'avère nécessaire d'inscrire cet emplacement réservé.

Il couvre les parcelles S 183 (située au 113-115 avenue de Verdun), S 125 (au 117 avenue de Verdun) sur une largeur de 15 m, puis la totalité de la parcelle S 12 au 32 rue Roger Buessard (largeur 10 m).

Cette liaison permettra de mettre en réseau les squares par des cheminements apaisés (et piétons au niveau du débouché sur la rue Roger Buessard) :

- *le square des Justes crée en cœur d'îlot à l'arrière des bâtiments situés au 123 avenue de Verdun reliant les rues Gaston Picard et Roger Buessard (le cheminement débouchant au N° 47 Roger Buessard est à proximité immédiate du n°32 Roger Buessard) ;*
- *le futur square qui sera réalisé à l'angle des rues Olympe de Gouges et cette nouvelle voie Nord/Sud dans le cadre d'une opération sur le terrain occupé par Point P et fait l'objet d'une modification simplifiée du PLU. Ces cheminements piétonniers figurent à l'OAP cheminements piétons.*

Cette circulation douce en cœur d'îlot permettra également d'assurer un cheminement sécurisé d'une partie des futurs collégiens vers le parvis du collège situé rue Alexis Chaussinand (collège en construction à l'angle des rues du 19 mars 1962 et Alexis Chaussinand).

Ainsi, cet emplacement réservé couvre une partie de l'emprise publique de voirie de la zone UV existante (planche 2) sur le terrain du 113-115 Verdun, initialement réservé pour un collège. Il traverse ensuite la parcelle de la ville de Paris située en zone UA, puis la parcelle de la rue Roger Buessard située en zone pavillonnaire (UP). L'emplacement réservé pour collège situé sur la parcelle S183 est supprimé dans le cadre de cette modification du PLU (en raison de la construction en cours par le département sur le stade Alexis Chaussinand). Une prochaine modification du PLU permettra de préciser les règles de la zone UV et d'actualiser la planche UV2.

L'emplacement réservé pour voirie vient donc compléter les outils réglementaires de la zone UV pour achever le maillage viaire.

La constructibilité de la parcelle de la ville de Paris pourra être adaptée ultérieurement et traduite dans un règlement du PLU (extension de la zone UV par exemple) lorsqu'un programme et un projet seront finalisés par les services de la ville de Paris.

Les autres personnes publiques n'ont pas émis de remarque dans le délai de 3 mois, leur avis est donc réputé favorable.

B) OBSERVATIONS DU PUBLIC

1) **Le règlement impose des règles qui rendent impossible la surélévation eu égard aux exigences du PPRI.** Il est demandé une harmonisation entre ces 2 documents afin de pouvoir effectuer une surélévation.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête mais sera mise à l'étude lors d'une prochaine modification.

2) **L'immeuble sis 2 Boulevard de Brandebourg /5 place Léon Gambetta se situe en zone UIC alors que les immeubles voisins sont classés en zone UF.**

La façade de cet immeuble est « à préserver » ce qui en montre l'intérêt architectural. Cet immeuble n'est pas dans la ZAC. Il appartient à la Foncière d'Ivry. Il est demandé que cet immeuble soit classé en zone UF comme ses voisins.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête.

3) **La suppression du mot « nouvelles » dans l'art UF10 1.1** pourrait entraîner que des bâtiments anciens se retrouvent non conformes au règlement.

Est-ce souhaitable ?

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car la suppression du mot « nouvelle » n'impacte pas le sens de la règle dans la mesure où la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m uniquement pour les constructions faisant l'objet d'un projet.

4) **Demande visant à rendre compatible l'OAP n°4 secteur Pierre Sémard avec le Projet Ferroviaire d'Intérêt Général « AMLD »**

L'OAP n°4 prévoit une liaison secondaire sur du foncier ferroviaire (actuellement un ancien bâtiment de remise diesel), dont la mutabilité pour d'autres activités non ferroviaires est inadaptée et n'est actuellement pas envisageable.

La suppression d'une voirie secondaire, non reprise dans le PADD, sur une OAP sectorielle n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du document.

Il est demandé la suppression de cette voirie secondaire de l'OAP n°4 secteur Pierre Sémard.

Réponse apportée par la ville : *Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête. Elle fera l'objet d'échanges afin de concilier les intérêts de la ville avec ceux de la SNCF.*

5) **Pourquoi le nouveau collège terminé n'est toujours pas ouvert ?**

Réponse apportée par la ville : *Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête. Il est précisé que l'ouverture du nouveau collège a été retardée par principe de précaution du fait d'une pollution liée au passé industriel du site.*

6) Pourquoi la parcelle située 19-23 rue Lénine a changé de zone et de règlement ?

Réponse apportée par la ville : *Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête. Il est précisé qu'il n'y a pas de modification de zonage liée à la présente modification.*

7) Inquiétudes sur les aménagements en cours dans les propriétés environnant la sienne.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête.

8) Demande de retrait du segment « RDC actif » sur l'avenue de l'Industrie entre la rue Galilée et le Boulevard du Colonel Fabien

Réponse apportée par la ville :

Il apparaît que le tronçon « rez-de-chaussée actif » sur l'avenue de l'Industrie entre le boulevard du Colonel Fabien et la rue Galilée ne soit pas propice à accueillir des RDC actifs. Ce tronçon est à l'arrière de la place Léon Gambetta et il n'y aura vraisemblablement pas de constructions à l'alignement entre les contraintes métro et réseaux. Il serait en effet dommageable de devoir imposer des RDC actifs aux lots « Péniches » qui se retrouvent en retrait de l'avenue, au milieu du futur parc, pour cette raison ce tracé sera enlevé sur la portion énoncée.

9) Demande que le nombre de stationnements imposé à l'habitation ne soit appliqué aux résidences étudiantes, foyers et maisons de retraite.

Réponse apportée par la ville :

Il apparaît en effet pertinent de modifier les règles de stationnement car les résidences spécifiques sont passées avec la présente modification du PLU, de la destination SPIC à la destination habitat et les impacts en matière de stationnement n'ont pas été bien anticipés au regard de ce changement. En effet, les besoins en stationnement des véhicules motorisés et vélos ainsi que l'exigence de locaux poussettes pour les résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences étudiantes, les résidences sociales, les pensions de famille, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, ne sont pas identiques et comparables avec l'habitat.

Au regard de ces observations, une sous-catégorie devra être intégrée au sein de l'article 12 pour réglementer ces résidences.

Pour le stationnement voitures :

En dehors des zones de transports structurants : 1 place pour 12 chambres.

Dans les zones de transports structurants : pas de réglementation.

Pour le stationnement vélos au lieu de 1,5 m² par logement, il sera demandé 0,75 m² par logement en s'alignant sur le PDUIF.

Pour les locaux poussettes: pas de norme

10) La règle des aires de livraison placées dans la parcelle pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1000 m² de surface de plancher est contraignante et consommatrice de place. En effet, cette aire doit mesurer 100m² minimum (soit 10% de la surface d'un local de 1000m²) et disposer d'une hauteur sous plafond de 4,2m minimum (elle ne sera donc a priori pas localisée en sous-sol (hauteur trop importante)). En outre, elle doit permettre une manœuvre à l'intérieur du bâtiment afin de rentrer et sortir en marche avant. Cette disposition est souhaitable pour les constructions les bâtiments d'activité, mais pas pour les commerces et locaux d'artisanat. La création d'aires de livraison sur l'espace public à proximité de ces locaux semble plus adaptée. Enfin cette disposition s'applique aux macro-lots comme 4E, ou 4G, au sein desquels de multiples cellules de commerces ou d'artisanat vont être implanté et totalisent plus de 1000 m² SDP. Mais ces cellules seront parfois distantes de plus de 150 m ou 200 m les unes des autres. Ainsi créer une grande aire de livraison mutualisée ne va pas forcément être adapté dans ces cas. Nous proposons de retirer cette règle afin et de laisser celle qui permet une desserte par le parking souterrain.

Réponse apportée par la ville :

La règle pour les commerces a été assouplie en augmentant la surface minimale à partir de laquelle elle s'applique, pour ne pas empêcher la création de petites surfaces commerciales (500m²). Le souhait de la ville est néanmoins de favoriser au maximum la prise en charge des activités de livraison par les parcelles privées qui les génèrent.

De ce fait, l'objectif du PDUIF est respecté :

Extrait du PDUIF 2014 sur l'inclusion des aires de livraison dans les PLU :

Créer des places de livraison dans les espaces privés (action 7.4)

Afin de limiter les conflits d'usage et de permettre de bonnes conditions de livraisons, dans un souci de partage équilibré de l'usage de l'espace public, le stationnement hors voirie des véhicules de livraison doit être recherché.

Il est recommandé aux communes d'inscrire dans leur PLU des normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles. Ces normes tiendront compte de la nature et de la destination des bâtiments. Il est recommandé de retenir à minima les normes suivantes :

- pour les commerces : une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;*
- pour les bureaux et activités : une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher*

La fixation de cette norme des 1000 m² s'est faite en se basant sur les PLU de villes comparables, ainsi que sur les recommandations à la fois du PDUIF et d'un diagnostic transport et marchandise du ministère des transports.

Il apparaît que les activités de commerces génèrent même davantage de mouvements de livraison que les locaux d'activités, justifiant d'autant plus la nécessité d'une prise en charge des livraisons sur l'espace privé pour ne pas générer de nuisances sur l'espace public.

Concernant la hauteur sous plafond (cf PDUIF ci-dessus), celle-ci est nécessaire à partir de cette surface pour permettre l'arrivée d'utilitaires et poids-lourds d'un certain gabarit, fréquemment utilisés pour les livraisons de commerces et activités de cette taille.

En conséquence cette règle est maintenue.

11) Article 12.4.7 : « ...chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

...être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage. Ses parois peuvent être ajourées, à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public »

Nous proposons de retirer « Ses parois peuvent être ajourées, à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public ».

En effet, les locaux vélos sont l'occasion d'agrandir les halls, d'ouvrir des vues à RDC entre la rue et les coeurs d'îlot.

Il est donc intéressant de permettre à ces espaces de rester au contact de l'espace public : à l'extérieur, en étant couverts et clos derrière une clôture, une maille, un grillage, mais pas obligatoirement derrière des parois opaques

Réponse apportée par la ville :

Il est proposé de revenir à la rédaction initiale en rajoutant clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage comme suit :

- local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m² (2,5 m * 1,2 m) et situé, de préférence, en rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment,*
- être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage.*

12) Demande d'intégration de nouvelles règles modifiées :

Article 6.1.4 Implantation des constructions obligatoires le long de certaines voies

Nous conseillons de supprimer l'article 6.1.4. ou bien d'augmenter la longueur maximale des façades sans césure de 50 mètres à 80 mètres.

Car cette règle des 50 mètres peut être trop contraignante dans certains cas comme répertorié sur le plan ci-dessous (les axes jaunes sont les axes concernés par cette règle).

Les césures dans les séquences de RDC sont en effet importantes afin de garantir des percés vers les coeurs d'îlot et nous avons été attentifs à ce besoin, mais nous y avons répondu au cas par cas en fonction des situations.

Par exemple, dans le cas du lot BHV C2, malgré la longueur de façade sur PVC de 55 mètres, contraire à cette règle, deux venelles au nord et au sud de ce dernier, offrent des porosités vers le coeur d'îlot et donnent accès à l'ivrynage depuis l'espace public.

D'autre part un épannelage, ainsi que des matérialités / colorimétries différenciées pour les volumes de cette façade évitent une lecture trop monotone de cette dernière.

Même si elles ne constituent pas des césures toute hauteur tel que l'indique la règle du PLU, un travail fin des porches et des transparences des halls garantira ces perméabilités entre les coeurs d'îlots et les espaces publics et des linéaires de façades rythmés et séquencés.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête mais sera étudiée lors d'une prochaine modification.

13) Article 13.1 : La diminution des coefficients de pondération a un impact immédiat sur certaines opérations en cours de développement.

Le parti pris du projet urbain est de transformer des anciennes emprises privées en jardin, square ou parc public avec un maximum de pleine terre, d'espaces verts qualitatifs permettant notamment la gestion de l'eau gravitaire à ciel ouvert.

La conséquence directe de cette règle est de devoir réduire ces emprises publiques projetées afin d'agrandir les lots privés pour assurer le respect de la SVP.

Cela ne nous semble pas aller dans l'idée d'un quartier plus vert et ouvert

De plus, le fait d'avoir un coefficient de 2 pour les surfaces de panneaux photovoltaïques nous pose question, car cela suppose que pour satisfaire les besoins en SVP, il est mathématiquement plus efficace de mettre en place des panneaux photovoltaïques sur des surfaces minérales que de préserver des surfaces de pleine terre.

Nous souhaiterions donc laisser les coefficients précédents.

Réponse apportée par la ville :

Dans le cadre de la modification n°6 du PLU, des modifications relatives aux coefficients de pondération pour l'emprise des réalisations végétales ont porté le coefficient de 1,5 à 1 en pleine terre, ceci afin d'aboutir à une harmonisation de ce coefficient sur l'ensemble de la commune, mais la règle relative à la surface du terrain traitée en espaces verts n'a pas été modifiée.

La surface d'espaces verts en habitat est restée à 50% et ne permet plus avec les nouveaux coefficients de pondération, de développer les projets à venir.

En effet, dans toutes les zones, ce coefficient d'espace vert est inférieur, il est limité à 20 % de la surface du terrain pour les zones mixtes avec de l'activité et des équipements et monte en zone d'habitat faubourien et pavillonnaire à respectivement 40% et 50%.

La modification du coefficient de pleine terre sans modifier la part des espaces verts ne permet pas la sortie des projets de l'opération Ivry-Confluences et ne répond donc pas au double enjeu d'une ville dense et la préservation d'espace verts et de pleine terre. De plus, imposer un coefficient de pleine terre trop élevé à la parcelle aurait pour conséquence directe de réduire l'emprise publique projetée, afin d'agrandir les lots privés pour respecter la pleine terre. Cela ne favoriserait donc pas la création d'espaces verts de pleine terre publics, à l'échelle de l'opération.

Il s'agit en effet d'accueillir les habitants et salariés, tout en assurant des conditions de vie satisfaisantes en zone urbaine dense, une désimperméabilisation des sols et la création d'équipements publics nécessaires à cette population.

Il convient donc de revoir la règle et de l'adapter pour concilier la création de voiries et des parkings en sous-sol, la création d'équipements et des opérations d'habitat en cours et permettre la création d'espaces verts publics de pleine terre ; Il paraît de ce fait plus pertinent de privilégier des objectifs modulés en fonction de la densité de la zone pour répondre à un objectif de mixité sociale et fonctionnelle.

La ville s'engage à ne pas modifier les coefficients de pondération en conservant un coefficient de pondération à 1,5 en zone UIC et maintenir un objectif de surface végétalisée pondérée à 50% de la surface de la parcelle.

14) Implantation des constructions obligatoires dans le reste de la zone UIC

Nous proposons de supprimer : « Le nu des façades des constructions doit être édifié obligatoirement en recul d'au minimum 2 mètres par rapport à la limite d'emprise du « Parc de la Confluence » identifié sur le schéma d'orientation d'aménagement « Ivry - Confluences », et de tous les parcs et jardins publics existants ou à créer. »

Cette règle est inadaptée pour les lots donnant sur les parcs de bord de Seine et les grands coeurs d'îlots végétalisés « ivrynages » autour desquels il est important de pouvoir disposer de RDC actifs comme 4E / 4G / Péniches / SAGEP / BHV / LAMPES...etc

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête mais sera étudiée lors d'une prochaine modification.

15) Plan des formes urbaines

Un des premiers partis pris de cette nouvelle phase de projet a été de libérer les rives de la Seine et de redonner cet espace aux habitants d'Ivry.

Ainsi, plusieurs îlots de la phase 1, prévus initialement en bord de Seine dans la zone de déplafonnement des hauteurs, ont été retirés de ce secteur ; futur « parc » de 11ha.

Afin d'assurer l'équilibre programmatique global, ce choix nous a obligé à retrouver cette densité à d'autres endroits de la ZAC.

La séquence Gambetta, comprise entre les axes Paul Vaillant-Couturier/ Jean Jaurès et l'avenue de l'Industrie est la plus adéquate afin d'assurer une transition des hauteurs entre le tissu faubourien de l'ouest et les points hauts, « repères », du parc.

Au vu des études en cours sur certains de ces lots où les promoteurs et architectes sont désignés, il est urgent de mettre à jour les zones de déplafonnement exceptionnel du plafond des hauteurs.

Ce plan devra faire l'objet d'un aller-retour avec la maîtrise d'oeuvre urbaine lors de son édition afin de positionner précisément les zones de déplafonnement en fonction des lots

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête mais sera étudiée lors d'une prochaine modification.

16) Plan de zonage trame verte et bleue

Nous souhaiterions ajouter au Plan des zonages et trames vertes et bleues, le parc au bord de la Seine et les Ivrynages publics et les considérer comme zone non aedificandi.

Ce plan devra faire l'objet d'un aller-retour avec la maîtrise d'oeuvre urbaine lors de son édition afin de positionner précisément les zones vertes en fonction des lots à bâtir.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête mais sera étudiée lors d'une prochaine modification.

17) La modification proposée du PLU intègre dans la catégorie « habitation » toutes les résidences spécifiques (logements étudiants, foyers, résidence personnes âgées) précédemment classées en SPIC.

Il conviendrait de réduire cette obligation car le besoin en stationnement de ces résidences spécifiques est moindre.

Réponse apportée par la ville :

Il apparaît en effet pertinent de modifier les règles de stationnement car les résidences spécifiques sont passées avec la présente modification du PLU, de la destination SPIC à la destination habitat et les impacts en matière de stationnement n'ont pas été bien anticipés au regard de ce changement.

En effet, les besoins en stationnement des véhicules motorisés et vélos ainsi que l'exigence de locaux poussettes pour les résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences étudiantes, les résidences sociales, les pensions de famille, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, ne sont pas identiques et comparables avec l'habitat.

18 et 19) L'obligation nouvelle d'imposer une surface minimum pour les logements neufs (60% devant avoir une surface d'au moins 55m²) est-elle pertinente pour les résidences en co-living qui comportent aussi de petits logements en plus des appartements en co-location ?

Réponse apportée par la ville :

Le co-living est un concept spécifique qui se développe et qui permet de partager des espaces collectifs et des services. Il intéresse en particulier de jeunes actifs sans enfants, des étudiants et des personnes en transition dans leur vie, des personnes divorcées et pour cette raison en effet cette disposition réglementaire n'apparaît pas adaptée au public concerné par ce type d'habitat. Les types de logements sont diversifiés et se composent principalement de T1, T2 et disposent également de quelques logements plus grands mais il n'est pas pertinent en effet d'imposer cette règle qui imposerait 60% de logements de 55 m² au regard des personnes accueillies dans ces habitations. Cette règle échappera donc au co-living.

20) Ville de Paris-Prévenue très tardivement du projet de modification de PLU, remet en main propre son « avis PPA » à la commissaire enquêtrice lors de la dernière permanence.

Propriétaire de la parcelle S125, 117 av de Verdun, où sont implantés 2 services (voirie, propreté et eau, a été classée emplacement réservé V24, destiné à la création d'une voie nouvelle nord/sud d'une largeur de 15m entre les rues Roger Buessard et Olympe de Gouges.

Ces orientations obéiraient la faculté de réimplanter sur site les services de la Ville de Paris autant que la constructibilité de la parcelle.

Demande que le tracé de cette servitude soit supprimé à ce stade.

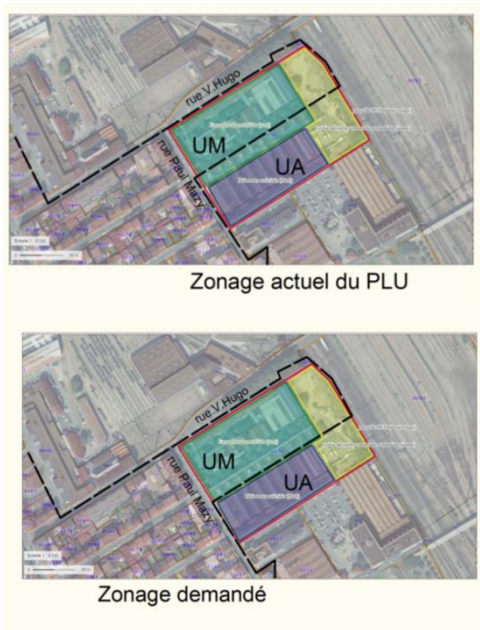
Une concertation sera nécessaire pour prévoir le devenir de cette parcelle et une éventuelle servitude.

Ces observations ont été partagées avec les services de la Ville d'Ivry qui sont convenus que l'inscription de cette servitude dans le cadre de la présente modification était prématurée et n'avait pas lieu d'être.

Réponse apportée par la ville :

voir réponse apportée à la ville de Paris dans la rubrique observations des personnes publiques et associées.

21) Conseil Syndical de la Résidence Quai Est, 1-1bis rue Paul Mazy/ 79-81 rue Victor Hugo, ensemble immobilier comprenant également les Résidences Quai Ouest et Quai Nord. La majorité de l'ensemble immobilier est située dans la zone UM, cependant la limite avec la zone UA coupe cet ensemble et en place une petite partie en zone UA (environ 2990m²). Or cette partie est occupée principalement par les escaliers d'accès aux logements situés en zone UM. Il est demandé que l'ensemble immobilier dans son intégralité soit placé en zone **UM**.



Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête mais sera mise à l'étude lors d'une prochaine modification.

22-23) Demande de modification du règlement des zones UP et UG, art 11.8 par ajout du texte suivant :

« pour les galeries souterraines dont l'aspect et nature présentent un intérêt patrimonial et historique à préserver, seuls les travaux de maçonnerie traditionnelle sont autorisés, à l'exclusion de tout coulis et injection de béton ».

Depuis 1983 la mairie assure l'entretien de la carrière Delacroix et se comporte en propriétaire légitime de celle-ci. Cela permet notamment d'assurer une surveillance pour la sécurité du site et la réalisation des travaux d'entretien courant.

Il serait à ce titre utile d'ajouter l'emprise de ces galeries aux périmètres particuliers et emplacements réservés afin de garantir la continuité de cette surveillance et la pérennité des galeries, comme du bâti qui les recouvre.

Réponse apportée par la ville :

Cette remarque ne sera pas prise en compte car elle est hors cadre de l'enquête.

Il est précisé que le plan des carrières transmis par l'Inspection Générale des Carrières figure en annexe du Plan local d'Urbanisme

PIECES JOINTES

- 1 **Arrêté organisant l'enquête publique**
- 2 **Décision du TA / désignation de la commissaire enquêtrice**
- 3 **Certificat d'affichage**
- 4 **Publications presse**

*Arrêté du Président du GOSB n°A2021-577 en date du 9 mars 2021.
Désignation n°E21000060/77 du 4 août 2021/ TA Melun*

*Arrêté du Président du GOSB n°A2021-577 en date du 9 mars 2021.
Désignation n°E21000060/77 du 4 août 2021/ TA Melun*