

**URBANISME****Ville de Paris - secteur Masséna/Bruneseau**

Révision simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU)

Avis du Conseil municipal

**EXPOSE DES MOTIFS**

Du 10 février au 12 mars prochain, le projet de révision simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de Paris sur la ZAC Paris Rive Gauche, secteur Masséna-Bruneseau (13<sup>ème</sup> arrondissement) sera mis à enquête publique.

Ce projet de révision simplifiée concerne un périmètre compris entre l'avenue de la Porte de Vitry à l'Ouest, les boulevards Masséna et Jean Simon au Nord, le quai d'Ivry à l'Est, la rue Bruneseau et la limite communale d'Ivry au Sud.

Au regard de ce projet de révision qui jouxte donc la limite communale, la Ville a demandé à être consultée sur le projet de révision simplifiée.

Par courrier daté du 22 janvier 2010, un dossier relatif au projet de révision simplifiée, a été remis par la Ville de Paris, incitant la Ville d'Ivry, si elle le souhaite, à faire part de ses éventuelles observations, en les transmettant au commissaire enquêteur, chargé de l'enquête publique, afin qu'il les annexe au registre d'enquête.

A noter que la concertation préalable à la modification de la ZAC Paris Rive Gauche et la révision simplifiée du PLU a fait l'objet d'une exposition du 15 avril au 29 mai 2009 qui s'est tenue à la Banque des Confluences à Ivry.

Le présent rapport s'attachera donc, sur la base des orientations d'aménagement arrêtées par la Ville de Paris, à analyser les enjeux et impacts d'un tel projet pour Ivry et à émettre in fine un avis sur le projet de révision.

Le projet de révision simplifié s'adosse sur le projet de modification de la ZAC Paris Rive Gauche dont la constructibilité sera portée de 2 225 000 m<sup>2</sup> SHON (surface hors œuvre nette) à 2 455 000 m<sup>2</sup> SHON.

Les objectifs qui prévalent pour cette révision ont été approuvés par le Conseil de Paris par délibération des 9 et 10 mars 2009, à savoir :

- développer une polarité urbaine plus conséquente à l'articulation des territoires de première couronne d'Ivry Port et de Bercy-Charenton, et par un supplément de logements et d'emplois, mieux répondre aux besoins posés à l'échelle de Paris et de la Métropole,
- créer une silhouette urbaine marquante répondant aux enjeux de grand paysage posés sur le site, intégrer les grandes infrastructures routières et ferroviaires présentes tout en réduisant l'impact de leurs nuisances sur le futur quartier,
- mettre en place une trame d'espaces publics apte à favoriser les relations avec l'environnement urbain constitué ou à venir (secteur Masséna, quartier Bédier Boutroux, quartier Ivry Port sur la commune d'Ivry),
- répondre aux besoins d'équipements de proximité générés par un programme de logements majoré et aux nouveaux besoins identifiés dans cette partie du 13<sup>ème</sup> arrondissement avec en particulier la réalisation de trois équipements pour la Petite Enfance, deux écoles, un collège et un gymnase.

L'ambition fortement affichée dans la mise en œuvre de ces objectifs est multiple, à savoir :

1. la contribution au rééquilibrage est/ouest de la Capitale en favorisant la construction de nouveaux locaux d'activités, bureaux, commerces, tout en favorisant une certaine intensité (densité) urbaine,
2. la réalisation d'un nouveau quartier aux fonctions mixtes et diversifiées dans un territoire que l'on peut qualifier de no man's land marqué, entre autres, par la coupure du périphérique, véritable frontière entre les deux territoires de Paris et d'Ivry et l'entre deux boulevard des Maréchaux/périphérique encombré d'infrastructures de tous ordres,
3. la construction de nombreux logements (1 500) qui font défaut à Paris, dont 50 % à caractère social,
4. la mise en œuvre des mesures favorisant un aménagement durable telles notamment une exposition à la lumière favorisée tout en garantissant des zones d'ombres, l'orientation générale des futurs bâtiments pour optimiser les apports solaires en hiver et à produire de l'énergie solaire, une répartition des programmes tenant compte des nuisances et pollutions,
5. la promotion de l'expression de nouvelles formes urbaines et architecturales afin de poursuivre l'histoire de l'architecture de Paris.

Les enjeux et impacts pour Ivry de ces objectifs d'aménagement et du projet qui en découlent sont de plusieurs ordres :

– En termes de trame viaire et d'espaces publics

Les objectifs d'aménagement sont clairs. Il s'agit bien là de créer les conditions pour mieux relier les territoires et s'affranchir de la coupure du périphérique avec la création de nouvelles liaisons généreuses pour les modes actifs (circulations douces) telles que l'allée Paris/Ivry entre les secteurs de la nouvelle Université Paris Diderot et la rue François Mitterrand ou le réaménagement des quais de Seine et l'ouverture du secteur sur le fleuve. Il en est de même sur le secteur Ouest du périmètre avec les projets de liaison vers le quartier Mirabeau-Sémard.

A noter également la réalisation de plusieurs espaces verts publics sur l'ensemble du périmètre, dont un donnant sur l'avenue de la porte de Vitry, relativement proche du quartier Mirabeau/Sémard, et pouvant ainsi bénéficier aux Ivryens.

– En termes de déplacements, transports en commun et stationnement

Ce nouveau quartier prendra place dans un secteur qui est aujourd'hui assez mal desservi par les transports en commun.

Toutefois, plusieurs projets sont en cours ou à l'étude tels que le prolongement du Tramway des Maréchaux (T3 à l'Est), ou la réalisation d'un site propre bus à l'horizon 2014 par le Conseil général 94, entre l'avenue de France et la place Gambetta sur la RD 19.

Mais ce sont aussi les réflexions autour du prolongement de la ligne 10 du métro d'Austerlitz jusqu'à Gambetta qui retiennent l'attention, car elles peuvent prendre corps au regard des perspectives de développement des territoires que la ligne 10 traverserait, à savoir :

- Masséna/Bruneseau et Ivry/Confluences avec la création de trois nouvelles stations : Bruneseau (en limite d'Ivry), quai d'Ivry et Gambetta sur le territoire communal.

A noter que les règles en matière de stationnement sont normées uniquement pour l'habitation (1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON).

Pour les autres destinations, et notamment le tertiaire, la capacité de stationnement est examinée à la lumière des objectifs visant à l'amélioration de la qualité de l'air, la maîtrise de la circulation, la diminution de la pollution liée à l'usage de la voiture, la desserte en matière de transports en commun et des caractéristiques de la voirie environnante.

– En termes de mixité urbaine et d'animation

La mixité urbaine proposée et notamment sur le plan commercial le long de la rue Bruneseau et de la future allée Paris/Ivry pourra avoir un impact fort sur le secteur d'Ivry Port Nord (ZAC Port), en renforçant de manière importante son attraction et pouvant ainsi offrir aux Ivryens de nouvelles offres en matière commerciale.

Sur le secteur Masséna, la mixité urbaine proposée avec logements, commerces, équipements et activités mais aussi nouveau réseau viaire (système de la patte d'oie de l'architecte urbaniste Yves Lion), sera un atout, en terme de continuité urbaine, pour les futurs développements sur le secteur Pierre Sémard à Ivry, permettant ainsi d'atténuer la coupure du périphérique.

– En termes d'urbanisme et de formes urbaines

Ici aussi les objectifs d'aménagement sont très affirmés avec la volonté pour le projet de développer une série de bâtiments (au nombre de 4) de grande hauteur pouvant atteindre 180 mètres par rapport au niveau du sol, permettant de dégager des espaces importants au sol. Ils seront réservés à l'activité suivant les recommandations énoncées à l'issue des ateliers « grande hauteur » de 2007, initiés par la ville de Paris.

Deux de ces bâtiments seraient implantés en limite communale entre les rues Bruneseau et le boulevard périphérique et situés donc au nord de la commune (pas d'impact en matière d'ensoleillement sur le territoire communal), et l'immeuble le plus haut serait implanté au débouché de l'avenue de France, au contact du boulevard des Maréchaux.

Côté Masséna, la hauteur des immeubles sera limitée à 50 mètres.

Ces objectifs d'aménagement sur les formes urbaines traduisent plusieurs volontés, à savoir :

- expérimenter de nouvelles formes urbaines et de créativité architecturale, apporter une réponse par la densité pour la réalisation d'un nouveau quartier de ville dans un site très contraint et difficilement aménageable (grandes infrastructures routières, voie ferrée), imaginer un paysage urbain porteur d'une image dynamique tant pour Paris que pour la métropole, avec par exemple la modulation des hauteurs.

Sur ce dernier point, il sera en effet pris en compte la topographie particulière de la vallée de la Seine, celle du viaduc du périphérique et bien sûr la présence voisine de la Seine.

Toutefois, au regard de la proximité des projets parisiens avec le territoire communal, il convient d'être attentif sur les points suivants :

- que les projets à venir limitent au maximum l'impact en matière de déplacement automobile sur la commune d'Ivry, nécessitant que chaque projet soit présenté avec son propre plan de circulation cohérent avec le plan de circulation générale.

- qu'il soit confirmé que l'allée Paris/Ivry soit réservée aux circulations en mode actif (piétons et vélos) et transports en commun.

- que ces projets n'accroissent pas l'effet barrière entre Ivry et Paris, impliquant un soin à apporter à leurs implantations avec en particulier leur mise en perspective depuis Ivry vers Paris. A ce titre, la ville d'Ivry regrette de ne pas avoir été consultée sur le projet de résidence étudiante en cours de construction rue Bruneseau.

Il est ainsi demandé que la ville d'Ivry puisse intégrer les jury-concours amenés à être désignés en vue de la réalisation des futurs projets et que les cahiers des charges des consultations intègrent les préoccupations d'Ivry notamment en terme de circulation ainsi que de continuité urbaine. Il est aussi demandé d'être consulté sur les permis de construire à venir rue Bruneseau.

En conclusion, au regard des objectifs de la révision simplifiée tels que présentés ci-dessus, du projet qui en découle et de l'analyse des enjeux et impacts pour Ivry, il apparaît que ce projet :

- favorisera les liaisons notamment les modes actifs entre les deux territoires ainsi que les continuités urbaines par le développement de la mixité,
- renforcera l'attractivité commerciale du secteur Ivry-Port Nord côté Seine,
- créera des espaces verts pouvant bénéficier aux Ivryens,
- pourra être un levier de poids pour, à terme, le prolongement de la ligne 10 du métro d'Austerlitz à Gambetta,
- donnera une nouvelle identité territoriale, en encourageant créativité urbaine et architecturale, visible à l'échelle de la métropole.

Aussi, au regard de ce qui précède, je vous propose de donner un avis favorable au projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris sur le secteur Masséna/Bruneseau, assorti des demandes décrites ci-dessus.

## **URBANISME**

### **Ville de Paris - secteur Masséna/Bruneseau**

Révision simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU)

Avis du Conseil municipal

#### LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Daniel Mayet, adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 123-8,

vu le schéma directeur de la Région d'Ile-de-France approuvé par décret du 26 avril 1994,

vu le projet de schéma directeur de la Région d'Ile-de-France adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 25 septembre 2008,

vu la délibération du Conseil de Paris des 9 et 10 mars 2009, prescrivant la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le secteur Masséna/Bruneseau avec les objectifs suivants :

- développer une polarité urbaine plus conséquente à l'articulation des territoires de première couronne d'Ivry Port et de Bercy-Charenton, et par un supplément de logements et d'emplois, mieux répondre aux besoins posés à l'échelle de Paris et de la Métropole,
- créer une silhouette urbaine marquante répondant aux enjeux de grand paysage posés sur le site, intégrer les grandes infrastructures routières et ferroviaires présentes tout en réduisant l'impact de leurs nuisances sur le futur quartier,
- mettre en place une trame d'espaces publics apte à favoriser les relations avec l'environnement urbain constitué ou à venir (secteur Masséna, quartier Bédier Boutroux, quartier Ivry Port sur la commune d'Ivry),
- répondre aux besoins d'équipements de proximité générés par un programme de logements majoré et aux nouveaux besoins identifiés dans cette partie du 13<sup>ème</sup> arrondissement,

vu la concertation préalable à la modification de la ZAC Paris Rive Gauche et la révision simplifiée du PLU avec l'exposition qui s'est tenue du 15 avril au 29 mai 2009 à la Banque des Confluences à Ivry,

vu le courrier de la Ville d'Ivry-sur-Seine du 28 juillet 2009 demandant à la Ville de Paris d'être consultée sur le projet de révision simplifiée du PLU parisien,

vu le courrier du 22 janvier 2010 de la Ville de Paris, transmettant le projet de révision simplifiée du PLU parisien,

vu l'enquête publique relative à la révision simplifiée du PLU parisien qui se déroule du 10 février 2010 au 12 mars 2010,

considérant que pour la Commune d'Ivry, il apparaît que ce projet :

- favorisera les liaisons, notamment, les modes actifs entre les deux territoires ainsi que les continuités urbaines par le développement de la mixité,
- renforcera l'attractivité commerciale du secteur Ivry-Port Nord côté Seine,
- créera des espaces verts pouvant bénéficier aux Ivryens,
- pourra être un levier de poids pour, à terme, le prolongement de la ligne 10 du métro d'Austerlitz à Gambetta,
- donnera une nouvelle identité territoriale, en encourageant créativité urbaine et architecturale, visible à l'échelle de la métropole,

vu la séance de la commission d'urbanisme en date du 9 février 2010,

### **DELIBERE**

(par 27 voix pour, 7 voix contre, 9 abstentions et 1 conseiller ne prend pas part au vote)

**ARTICLE 1** : EMET un avis favorable au projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris, secteur Masséna/Bruneseau.

**ARTICLE 2** : DIT que cet avis est assorti des demandes suivantes :

- que les projets à venir limitent au maximum l'impact en matière de déplacement automobile sur la commune d'Ivry, nécessitant que chaque projet soit présenté avec son propre plan de circulation cohérent avec le plan de circulation générale.
- qu'il soit confirmé que l'allée Paris/Ivry soit réservée aux circulations en mode actif (piétons et vélos) et transports en commun.
- que ces projets n'accentuent pas l'effet barrière entre Ivry et Paris, impliquant un soin à apporter à leurs implantations avec en particulier leur mise en perspective depuis Ivry vers Paris. A ce titre, la ville d'Ivry regrette de ne pas avoir été consultée sur le projet de résidence étudiante en cours de construction rue Bruneseau.

- qu'il soit veillé au raccordement des futures constructions sur l'avenue de Vitry (côté Pierre Sémard à Ivry-sur-Seine) pour éviter un effet de barrière (construction sur dalle).
- que la ville d'Ivry puisse intégrer les jury-concours amenés à être désignés en vue de la réalisation des futurs projets et que les cahiers des charges consultations intègrent les préoccupations d'Ivry notamment en terme de circulation ainsi que de continuité urbaine. Il est aussi demandé d'être consulté sur les permis de construire à venir rue Bruneseau.

**ARTICLE 3 :** DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur Marc Brion, commissaire-enquêteur, afin d'être annexée au registre d'enquête publique.

RECU EN PREFECTURE  
LE  
TRANSMIS EN PREFECTURE  
LE  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 19 FEVRIER 2010