

**URBANISME****Plan local d'urbanisme**

Point A : Révision du PLU

1/ Bilan de la concertation

2/ Arrêt du projet de révision

Point B : Instauration de périmètres de protection modifiés des monuments historiques

Point C : Mise en place de périmètres d'études ouvrant la possibilité de surseoir à statuer

**EXPOSE DES MOTIFS  
COMMUN****POINT A : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME****OBJECTIFS DE LA REVISION GENERALE**

Lors de sa séance du 18 décembre 2008, le Conseil municipal a prescrit sur l'ensemble de son territoire une révision du Plan local d'urbanisme et le lancement de la concertation.

Cette délibération est intervenue quelques semaines avant la date anniversaire des 5 ans du PLU de 2004, qui prévoyait des périmètres de constructibilité limité sur le secteur Avenir/Gambetta (durée de validité de 5 ans). La mise en révision du PLU avec la possibilité de sursis à statuer permettait ainsi d'assurer la continuité dans le contrôle du devenir de cette zone.

La révision du Plan local d'urbanisme répond à 6 grands objectifs tels que fixés par le Conseil municipal :

- Adapter et mettre en cohérence le document réglementaire de planification communale avec des documents de planification supérieurs tels que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France mais également les ambitions portées par l'Opération d'Intérêt National Orly/Rungis/Seine-Amont qui prône en particulier une construction soutenue de logements de tout type pour résoudre la crise actuelle, le développement des transports publics, des pôles d'emplois, la préservation de l'environnement et du cadre de vie.

- Intégrer dans la continuité du premier objectif, les actions du Programme Local de l'Habitat (PLH) qui visent notamment à la construction de 500 logements/an à l'horizon 2016 ce qui en projection donne comme estimation une population d'environ 70 000 habitants à l'horizon 2030.

- S'inscrire résolument dans une démarche de développement durable, tant à l'échelle des opérations d'aménagement que du bâti, en intégrant les attendus des lois sur le Grenelle de l'Environnement, les prescriptions du plan climat énergie, les propositions contenues dans les Chartes des espaces publics et Ecoquartier approuvées par le Conseil municipal du 28 juin 2012,

- Poursuivre la politique en matière de protection du patrimoine architectural et paysager, en lien en particulier avec le service départemental des architectes des bâtiments de France,

- Repositionner dans le document général le projet Ivry-Confluences qui a fait l'objet d'une révision simplifiée du PLU approuvée par délibération du 28 avril 2011.

- Simplifier les règles d'urbanisme, notamment en termes de zonage (27 zones et sous-secteurs dans le PLU actuel contre une dizaine dans le PLU futur) et revisiter le règlement pour une plus grande cohérence et lisibilité.

## **CONTEXTE DE LA REVISION GENERALE**

Cette révision s'inscrit dans le contexte local, territorial et législatif suivant :

1) Depuis l'approbation du PLU en janvier 2004, ce dernier a fait l'objet de plusieurs modifications successives et d'une procédure de révision simplifiée initiée pour l'opération Ivry-Confluences, objet d'une ZAC créée par arrêté préfectoral en date du 28 octobre 2010.

2) Le cadre général des règles d'urbanisme et d'aménagement est en forte évolution à travers, notamment :

- \* le projet de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France en cours de révision qui constitue une référence pour l'aménagement et le développement de la Région d'ici à 2030 dans le domaine de l'organisation de l'espace régional pour résoudre la crise du logement, développer les transports publics, accompagner de nouveaux pôles de développement et d'emplois, préserver l'environnement et améliorer le cadre de vie,
- \* l'opération d'Intérêt National Orly/Rungis/Seine-Amont, qui fixe notamment, par territoire, un nombre de logements et d'emplois à réaliser et à créer annuellement,
- \* les lois Grenelle 1 et 2,
- \* la loi du Grand Paris du 3 juin 2010.

3) Le cadre territorial avec la création au 1er janvier 2013 de la Communauté d'agglomération Seine-Amont, dont les premières actions seront notamment la prescription d'un PLH intercommunal et d'un Schéma de Cohérence Territoriale.

4) Le cadre communal avec un certain nombre de documents :

- \* réglementaires avec le Plan Climat et le Programme local de l'habitat (PLH),
- \* d'orientations avec les Chartes des espaces publics, Ecoquartier et de l'habitat.

## ***1 / BILAN DE LA CONCERTATION***

La concertation menée tout au long de l'élaboration du PLU a été confiée à un bureau d'études extérieur afin d'objectiver la démarche et de la rendre plus légitime.

Elle s'articule en 3 phases comportant des moments d'échanges avec les habitants permettant à la fois de recueillir les avis et de communiquer sur le projet de PLU révisé et débattre en mettant en avant leur expertise d'usage et en recueillant leurs propositions.

Elle repose sur un déploiement de sources diversifiées d'information permettant la mobilisation de l'information autour du projet de PLU.

Elle prend en compte l'avis des personnes publiques associées.

L'ensemble de cette concertation a reposé sur de nombreuses sources d'information diversifiées dont on trouvera un résumé en annexe du présent document.

## *Une concertation qui s'articule en trois phases*

### **1) Première phase de concertation de juin à décembre 2011 correspondant à l'élaboration du diagnostic territorial/état initial de l'environnement**

#### **a) Quatre réunions publiques dans les quartiers en juin 2011**

Elles ont eu pour objectifs :

- de présenter la démarche du PLU,
- de présenter un bilan de 10 ans d'application du PLU par thématique (population et habitat, emploi et développement économique, équipements, déplacements et trame verte et bleue, espaces publics),
- d'effectuer un diagnostic général et par quartier par le biais d'un zoom sectoriel relatif au bilan du PLU de 2004 et des perspectives,
- de présenter la nouvelle révision du PLU en abordant les objectifs quantitatifs et qualitatifs y compris le Programme Local de l'Habitat, les contraintes supra communales, les documents de référence à intégrer au PLU (plan climat, charte qualité habitat, charte des espaces publics, charte Ecoquartier),
- de présenter le calendrier de la révision,
- de recueillir l'avis des habitants sur les objectifs de la révision.

Elles se sont tenues sur l'ensemble des quartiers de la Ville et ont réuni environ une centaine d'habitants :

- Quartier Ivry-Port le 9 juin 2011 à la maison de la citoyenneté Jean-Jacques Rousseau,
- Quartier Plateau/Monmousseau le 21 juin 2011 à la maison de quartier Plateau/Monmousseau,
- Quartiers Petit-Ivry-Louis Bertrand/Mirabeau-Sémard le 22 juin 2011 au foyer Croizat,
- Quartiers Centre Ville-Marat-Parmentier le 28 juin 2011 à l'Espace Gérard Philipe.

Cette analyse avec les habitants a permis de tirer les premières conclusions pour ébaucher les principes généraux de la révision.

Cette première phase de concertation a donné lieu à un bilan intermédiaire.

#### **b) Trois balades urbaines thématiques et sectorielles en septembre et octobre 2011**

Les balades se sont déroulées le samedi matin sur une durée de 3 heures, et ce, en 2 temps :

- Introduction de la séance avec accueil au point de départ de la balade, propos sur le PLU, rappel des objectifs de la visite, présentation du parcours, premiers enjeux pressentis des secteurs et des règles,
- Parcours et arrêt sur les sites à enjeux, échanges et discussion sur la vision du territoire.

Elles se sont décomposées ainsi :

Une balade « morphologie urbaine » sur les franges de la RD 5 le 10 septembre 2011 (secteurs rue Charles Leroy/RD5 → ZAC du Plateau et grands axes de circulation, rue Jules Ferry → habitat pavillonnaire et grands collectifs, Place du Général de Gaulle → mixité fonctionnelle et qualité des espaces publics, rue Hoche/impasse Roger Buessard → discontinuités urbaines, rue Hoche/avenue Henri Barbusse/Rue Jean Le Galleu → fin du parcours).

Une balade « continuités urbaines » couloirs écologiques et espaces publics le 24 septembre 2011 (rue Marcel Hartmann/rond point Dombrowski → démolition et reconstruction de la cité, espaces verts, rue Fouilloux → activités, qualité des espaces publics, place Parmentier → lieux de rencontre, place Emile Guénet → renouveau des espaces publics, qualité architecturale, fin du parcours).

Une balade « requalification urbaine » aux portes d'Ivry le 8 octobre 2011 (avenue Pierre Sénard/porte de Vitry → traitement de l'entrée de ville, continuité avec la ville de Paris, rue Paul Mazy/parc des Cormailles → reconversion, parc urbain, place Danton → qualité des espaces publics, avenue Maurice Thorez → friches et paysages, rue Pierre et Marie Curie → nouvelles constructions, cité des petits bois, rue René Villars → quartier pavillonnaire et réserves foncières, fin du parcours).

A chaque fin de parcours, un temps d'échange a été consacré avec les habitants sur les thématiques suivantes :

- transports en communs et développement durable ;
- équipements, commerces et services de proximité ;
- espaces verts, accessibilité et partage des voiries ;
- reconversion de bâtiments industriels, habitat social.

Les balades ont réuni au total une trentaine d'habitants.

### **c) Trois ateliers thématiques en novembre et décembre 2011**

L'objectif était d'initier une dynamique de réflexion collective autour du diagnostic en cours d'élaboration pour faire émerger des constats et des enjeux sur le fonctionnement de la Ville et préparer la construction du projet.

#### Quel visage pour Ivry demain (le 29 novembre 2011)

L'atelier s'est déroulé en 3 temps :

- Introduction de la séance par le bureau d'études ;
- Débats autour des thèmes suivants : démarche d'élaboration du PLU, formes urbaines, densité et espaces publics, trame verte et bleue, déplacements, modes actifs et place de la voiture en ville ;
- Restitution par un rapporteur désigné parmi les participants pour chacune des thématiques.

Les questions ont portées sur le rôle du PLU, l'articulation avec le projet Ivry-Confluences, la légitimité et l'indépendance des bureaux d'études missionnés pour conduire la révision générale du PLU.

Des inquiétudes ont été soulevées relatives au projet Ivry-Confluences y compris les expropriations et les démolitions, aux besoins de la population actuelle, à la portée de la parole des habitants, à la prise en compte des enjeux liés à la protection de la biodiversité.

*Les propositions pour le PLU ont été les suivantes :*

- Développer la commune sans faire table-rase de l'existant et de la population actuelle ;
- Protéger les espaces verts, publics et privés, existants ;
- Multiplier les jardins partagés ;
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle de chaque immeuble ;
- Penser les déplacements dans une logique supra communale, en lien avec les territoires voisins ;
- Mettre en œuvre un véritable processus de concertation élargi, pérenne et transparent, en amont des projets de la commune.

Quelle place pour Ivry dans la métropole (le 6 décembre 2011)

L'atelier s'est déroulé en 3 temps :

- Introduction de la séance par le bureau d'études ;
- Travail thématique sur cartes puis débat autour des thématiques abordées (un positionnement stratégique régional, l'articulation avec les communes voisines, l'identité ivryenne) ;
- Restitution par un rapporteur désigné parmi les participants pour chacune des thématiques.

Il en ressort des questions sur le SCOT<sup>1</sup> et le PLU et des inquiétudes (prolongement de la ligne 10 du métro, projet Ivry-Confluences y compris les expropriations et les démolitions, la desserte de transport en commun).

*Les propositions pour le PLU ont été les suivantes :*

- Mieux desservir le territoire en transports en commun ;
- Favoriser l'intermodalité entre le bus, le RER, les modes actifs et le métro par une augmentation des fréquences et une synchronisation des modes ;
- Rendre accessible la gare RER depuis le quartier Gagarine ;
- Sécuriser et conserver les cheminements piétons au sein du centre Jeanne Hachette ;
- Développer des cheminements doux vers Alfortville et Charenton-le-Pont ;
- Réaménager les voies de circulation de la Porte d'Ivry ;
- Prendre les devants sur les besoins qui vont être créés par la densification croissante de la métropole ;
- Protéger et valoriser la diversité ivryenne ;
- Construire un projet pour les habitants ;
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle ;
- Privilégier un développement respectueux de l'existant ;
- Préserver les venelles et passages existants au sein des copropriétés ;
- Construire une ville à échelle humaine faite de lien social, d'animation par le commerce de proximité, de continuités territoriales et historiques, d'engagement... ;
- Elaborer un document exigeant qui offre des outils pour permettre à la ville d'évoluer tout en valorisant l'existant.

---

<sup>1</sup> SCOT : Schéma de cohérence territorial

## Quel développement pour Ivry (le 14 décembre 2011)

L'atelier s'est déroulé en 3 temps :

- Introduction de la séance par le bureau d'études ;
- Débat autour des thématiques abordées (démographie et habitat, économie et commerces, équipements, le projet Ivry-Confluences) ;
- Restitution par un rapporteur désigné parmi les participants pour chacune des thématiques.

Les inquiétudes ont porté à nouveau sur le projet Ivry-Confluences y compris les expropriations et les démolitions et le sentiment d'un manque de communication (sur la déclaration d'utilité publique notamment), les difficultés du centre commercial Jeanne hachette / Marat et des commerces, le chômage.

*Les propositions pour le PLU ont été les suivantes :*

- Construire un projet de renouveau pour la ville répondant aux besoins des habitants ;
- Prendre les devants sur les structures d'accueil pour personnes âgées ;
- Créer des équipements dédiés aux savoirs ;
- Mettre en place une instance représentative des habitants impliquée dans l'élaboration des projets d'urbanisme ;
- Garantir le maintien des commerces existants ;
- Créer des emplois profitant aux chômeurs ivryens ;
- Favoriser la mixité et réduire les inégalités.

Les ateliers ont réuni au total environ 65 habitants.

### **d) Réalisation d'un micro trottoir en février 2012.**

Le micro trottoir s'est déroulé le mercredi 1<sup>er</sup> février 2012 de 12h à 18h sur différents lieux (zones d'activités d'Ivry-Port et centre commercial Quai d'Ivry, parc des Cormailles et promenade des Petits Bois, centre-ville (sorties du métro, proximité de la médiathèque et des commerces) afin de toucher un panel de population large (étudiants, actifs, retraités, mères de famille).

Au total une quinzaine de passants ont été interviewés à partir de 3 questions :

- quels sont les atouts et les faiblesses du territoire ?
- quelles sont selon vous les priorités pour les 10 prochaines années (déplacements, habitat, équipements,...) ?
- quel(s) secteur(s) ?

L'image d'une ville agréable, conviviale est un sentiment partagé.

Les atouts majeurs sont les actions menées en direction de la petite enfance et de la jeunesse, la bonne desserte des transports en commun (excepté sur le quartier Ivry-port) et la proximité avec Paris.

Les faiblesses du territoire portent sur les difficultés rencontrées pour l'accès au logement social, une circulation automobile concentrée dans le centre-ville ainsi qu'une signalétique peu adaptée aux piétons, le manque d'espaces verts.

Les actions prioritaires à mener par la ville dans les 10 prochaines années sont de plusieurs ordres : améliorer la desserte de transport en commun à l'échelle de la ville, rénover l'habitat dégradé, valoriser la Seine et créer des pistes cyclables, favoriser le développement économique.

**2) Deuxième phase de concertation de septembre à octobre 2012 correspondant à l'élaboration du projet communal à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

**a) Exposition à l'espace Gérard Philipe de septembre à octobre 2012**

L'exposition s'est déroulée du 21 septembre au 12 octobre 2012 et a consisté à présenter la révision du PLU sous la forme de 6 panneaux (qu'est-ce qu'un PLU, objectifs de la révision, le calendrier de la révision, les 3 axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et d'un stand parapluie 377x256 cm (zonage actuel et futur y compris son lexique, carte générale et zoom sur les 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation), avec un libre accès à deux écrans d'ordinateur permettant la connexion au site Internet de la ville dans le but de prendre connaissance du déroulé de la révision notamment par la mise en ligne des divers comptes rendus de réunion et de visualiser le micro trottoir réalisé auprès de la population.

Les comptes rendus des précédentes phases de concertation ainsi que le PLU actuel dans son intégralité étaient également consultables sous format papier.

Un registre de concertation a été mis à disposition du public et deux observations y ont été consignées.

Des permanences ont été tenues deux fois par semaine par les services de la Ville afin de répondre aux questions des habitants.

L'objectif était d'expliquer les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). En effet, document cadre du PLU, le PADD, fixe les grandes orientations pour le développement du territoire, en intégrant notamment les évolutions du contexte francilien (SDRIF, Opération d'intérêt national, Grand Paris) ainsi que les nouveaux dispositifs issus du Grenelle de l'environnement. Il comprend, en outre, certains éléments de la Charte Ecoquartier.

L'exposition a permis également de présenter les premières propositions de zonage ainsi que leur traduction réglementaire et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour certains secteurs de la ville : entrée de ville/secteur René Villars, entrée de ville/secteur Pierre Sépard, entrée de ville/porte de Choisy/Châteaudun, secteur Place du Général-de-Gaulle/Pierre et Marie Curie, secteur Gagarine-Truillot/Charles Foix, entrée de ville/porte de la Gare, Ivry-Confluences (déjà existante).

**b) Quatre réunions dans les quartiers au mois d'octobre 2012 prenant la forme d'une exposition itinérante**

Comme pour la première phase, elles se sont tenues dans l'ensemble des quartiers de la Ville et se sont déroulées en 3 temps (une visite de l'exposition, une présentation et un échange avec les habitants) :

Quartiers Centre-Ville\Marat\Parmentier, le 9 octobre 2012, à l'Espace Gérard Philipe.

Quartiers Plateau\Monmousseau, le 16 octobre 2012, à la maison de quartier Plateau/Monmousseau.

Quartier Ivry-Port, le 17 octobre 2012, à la maison de la citoyenneté Jean-Jacques Rousseau.

Quartiers Petit-Ivry\Louis Bertrand\Mirabeau Sémard, le 23 octobre 2012, au foyer Croisat.

Elles ont rassemblé au total environ une centaine d'habitants.

Les principaux thèmes abordés lors de ces rencontres portaient sur la densification, les projets de transports, les circulations actives notamment les liaisons est-ouest de la ville, la création de pistes cyclables, la mixité sociale, la politique d'aménagement urbain dans le cadre de l'intercommunalité, le relogement des habitants impactés par la procédure d'expropriation menée dans le cadre du projet Ivry-Confluences, les espaces verts publics y compris le futur parc de la Confluence...

**3) Troisième phase de concertation au mois de mars 2013 correspondant à la traduction réglementaire (orientations d'aménagement, zonage et règlement)**

Cette troisième phase de concertation a comporté 2 initiatives :

**a) Questionnaire en ligne sur le site internet de la ville**

Le questionnaire comporte 14 questions relatives aux grands axes retenus par la municipalité dans le cadre du PADD, lequel trace les grandes orientations du développement urbain de la Ville pour les 10 années à venir.

Au regard du nombre insuffisant de réponses (20), l'exploitation des données n'est pas significative.

Néanmoins, une proportion importante d'habitants juge comme insuffisant le nombre d'espaces verts et comme très insuffisant l'offre en matière de commerce de proximité.

A contrario, la politique volontariste en matière de réduction de la place de la voiture, de développement et d'aménagement de pistes cyclables ainsi que d'amélioration de la desserte des transports en commun est jugé à l'unanimité comme satisfaisante voire très satisfaisante.

**b) Réunion publique du 19 mars 2013**

La réunion publique s'est déroulée à 18h30 à l'espace Gérard Philipe autour du thème « quelles règles d'urbanisme pour Ivry ? ».

Les grands principes du zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement ont été présentés.

Les principaux thèmes abordés lors de cette rencontre portaient sur la délimitation des zones faisant apparaître un morcellement, les questions de la hauteur du bâti, de l'emprise au sol impliquant celle de l'infiltration des eaux, la gestion des déchets et l'agriculture urbaine, le risque inondation en lien avec la densification, l'amélioration des axes de transport et le logement (problématique de la maîtrise du prix du foncier liée à celle de la lutte contre la hausse des prix du logement).

## **2 / ARRET DU PROJET**

Le projet de PLU révisé tel qu'il est présenté est le fait du croisement des objectifs généraux qui ont prévalu à sa mise en révision, d'un contexte local, territorial et législatif en forte évolution, et enfin des réflexions, idées, propositions émanant des rencontres publiques de concertation.

Certains documents majeurs du projet de PLU révisé, parmi l'ensemble des documents qui composent le PLU, traduisent ce croisement, équilibre entre le souhait de développer la ville en proposant une certaine densification et la volonté très forte de promouvoir un cadre de vie agréable pour ses habitants.

### **a) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a déjà fait l'objet d'un débat au Conseil municipal du mois de décembre 2012.

Le PADD et l'application des dispositions du règlement de PLU permettront aux projets d'aménagement et de construction à venir :

- de répondre aux cinq finalités fixées au développement durable (lutte contre le changement climatique, préservation de la biodiversité des milieux et des ressources, cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations, épanouissement de tous les êtres humains, dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables) ;
- de renforcer la démarche de construction de la « ville durable et solidaire » dans laquelle est engagée Ivry.

La stratégie d'aménagement est guidée par quatre grands objectifs transversaux :

**L'écologie urbaine** : intégrer les enjeux environnementaux aux politiques d'aménagement du territoire afin de limiter les impacts écologiques des projets urbains, promouvoir la nature en ville et assurer une qualité de vie des usagers qui permette un vivre ensemble pacifié.

**L'adaptation au changement climatique** : produire de manière plus adaptée aux principes du bio-climatisme les « morceaux de ville » quelle que soit la taille de l'opération, tant au niveau de l'espace bâti que de l'espace public.

**La cohérence territoriale** : mettre en cohérence les quartiers et les secteurs à venir avec la ville existante pour lutter contre l'exclusion, la ségrégation et pour assurer des liaisons urbaines adaptées aux modes de déplacements actifs ; cette cohérence territoriale est aussi à rechercher à une échelle dépassant l'échelon communal, notamment en termes de liaisons urbaines avec les villes voisines de Paris, Vitry-sur-Seine, Charenton-le-Pont, Villejuif, le Kremlin Bicêtre et Alfortville.

**La participation** : mobiliser les ressources humaines de la ville, de ses quartiers et de ses populations, pour faire émerger des visions partagées et une concertation durable.

Afin de réaliser les objectifs de cette stratégie, les projets viseront à :

- Réduire l'empreinte écologique du territoire ;
- Garantir la cohérence urbaine et la qualité de vie pour tous ;
- Renforcer la cohésion et la mixité sociale ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et l'économie locale ;
- Développer de nouvelles pratiques urbaines.

En cohérence avec le Plan Climat Energie Territorial, les Chartes « Qualité de l'Habitat », « Espaces publics » « Ecoquartier » et le projet de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France en cours de révision, le projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline selon 3 grands axes :

**Axe 1 : Une ville accueillante, solidaire et accessible**

- a) Permettre le maintien des habitants actuels et l'accueil de nouveaux Ivryens et des usagers permanents de la ville,
- b) Adapter l'offre d'équipements à l'évolution des besoins des usagers de la ville,
- c) Favoriser les lieux de rencontre entre les usagers de la ville et veiller à la qualité des espaces publics,
- d) Dynamiser la vie locale grâce à des quartiers attractifs pour tous et interconnectés.

**Axe 2 : Une ville respectueuse de son environnement et agréable à vivre**

- a) Anticiper les dynamiques urbaines et démographiques pour limiter les impacts sur l'environnement,
- b) Préserver l'environnement et les usagers de la ville des pollutions et nuisances,
- c) Développer la trame verte et bleue pour un cadre de vie valorisé et accueillant,
- d) Affirmer le paysage et l'identité urbaine d'Ivry-sur-Seine.

**Axe 3 : Un développement urbain novateur et engagé**

- a) Optimiser le tissu urbain de la commune,
- b) Renforcer et développer le tissu économique ivryen,
- c) Structurer une offre de mobilité alternative à l'autosolisme.

## **b) les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Le PLU révisé en compte sept, dont celle d'Ivry-Confluences, déjà présente dans la révision simplifiée du PLU actuel.

Afin d'assurer un développement harmonieux et durable du territoire, les principes directeurs de chaque OAP assurent le bouclage du maillage viaire, une répartition harmonieuse des espaces de vie et la continuité des modes actifs (piéton, vélo...).

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière dans le cadre du PLU.

Six secteurs constituent des sites stratégiques faisant l'objet d'enjeux importants pour le développement futur de la ville :

- L'OAP RD5 / Pierre et Marie Curie tend à concevoir une entrée de ville qualitative, requalifier l'ensemble du quartier, réactiver les dynamiques urbaines, répondre aux besoins de création de nouveaux logements, renforcer l'isolation phonique des bâtiments, requalifier et créer des espaces publics (création de trois espaces verts publics à l'intérieur des îlots de part et d'autre de l'avenue de Verdun, enregistrant des superficies minimales de 1 200 à 1 500m<sup>2</sup>).
- L'OAP Gagarine/Truillot vise à orienter l'aménagement qui fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine et dont les principaux objectifs sont de désenclaver le quartier et renouveler son image, mettre en lien le secteur avec Ivry-Confluences, en franchissant la rupture physique de la voie ferrée
- , renforcer la diversité des usages en intégrant des services, activités, commerces et une offre diversifiée de logements afin de créer une mixité urbaine et sociale, créer de nouveaux espaces publics (création d'un espace vert public d'une superficie minimum d'environ 3 500m<sup>2</sup>) et réhabiliter les existants.
- L'OAP Ivry-Port Nord vise à rendre l'accès des berges aux piétons et favoriser les déplacements actifs en prenant en compte l'activité industrielle portuaire, à favoriser les liens avec Paris en renforçant les liaisons en mode actif, à favoriser les liens avec le centre d'Ivry et participer ainsi au désenclavement du secteur. Des faisceaux paysagers ouvrant sur le fleuve seront créés ainsi qu'un espace vert public d'une superficie minimum d'environ 1 500m<sup>2</sup>.
- L'OAP Pierre Séward vise à requalifier l'entrée de ville, créer un maillage de circulations actives qualitatives, connectées au reste de la ville et à Paris, densifier la trame des espaces publics, notamment en créant un espace vert public structurant d'une superficie minimale d'environ 3000m<sup>2</sup>, ainsi que des connexions nouvelles avec le parc de Cormailles et la promenade des petits bois.
- L'OAP René Villars vise à étendre le tissu urbain en intégrant de nouveaux programmes bâtis mixtes (logements et équipements) et de l'hébergement hôtelier, préserver les qualités paysagères en créant un espace vert public en coeur d'îlot d'une superficie minimale d'environ 4000m<sup>2</sup> et des connexions actives, ouvrir le site sur l'avenue Maurice Thorez, les rues René Villars et André Voguet.

- L'OAP Ivry-Confluences, déjà existante, vise à définir un nouveau paysage urbain pour accompagner les mutations de la ville d'Ivry vers l'est, mettre en valeur le paysage urbain (création de faisceaux paysagers), prendre appui sur le patrimoine existant, valoriser la Confluence par la création d'un parc, créer un quartier mixte, imaginer une ville durable. Plus de 9 hectares d'espaces verts publics seront ainsi créés.

Le PLU intègre également une septième OAP, thématique, sur les cheminements piétonniers existants et les intentions de création dont les objectifs sont les suivants :

- Une meilleure liaison des différents quartiers de la ville ;
- L'extension du maillage actif ;
- La reconquête des Berges de la Seine ;
- L'intermodalité ;
- L'ouverture de la ville sur le Fort d'Ivry ;
- Une logique de partage de voirie plus favorable aux piétons ;
- La convivialité urbaine.

### **c) Les documents graphiques**

Les documents graphiques illustrant le projet de PLU révisé sont nombreux mais les plus importants sont le plan de zonage ainsi que le plan de la trame verte et des cheminements piétons qui le superposent.

Le zonage du PLU répond ainsi à plusieurs objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), lui-même intégrant les orientations contenues dans les différentes chartes citées plus haut.

Une simplification du zonage (et des règles afférentes) est proposée pour permettre une meilleure lisibilité et pour exprimer clairement les objectifs :

- Un nombre de zones réduit à 10.
- Des zones « morphologiques » destinées à encadrer le tissu existant (UC : zone centrale et mixte, UG : zone d'habitat collectif, UP : zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire, de petits collectifs réalisés en ordre discontinu, UF : zone urbaine de type faubourg caractérisée par un bâti en alignement sur rue).
- Des zones « d'évolution » dans lesquelles une évolution plus ou moins forte est recherchée (UM : zone urbaine à vocation mixte et en mutation, UIC : zone correspondant au périmètre de la ZAC Ivry-confluences, UR : secteur UR1 correspondant au projet urbain Gagarine-Truillot, secteur UR2 correspondant au projet urbain René Villars, UV : zone correspondant à la ZAC du Plateau).
- Des zones spécialisées (UA : zone d'activités économiques, UE : zone dédiée aux grands équipements).
- Des spécificités et des protections au travers d'inscriptions graphiques.

La notion de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est supprimée et est remplacée par des règles de gabarit (hauteur, emprise au sol, bande de constructibilité).

Ainsi, de nouveaux secteurs sont ouverts à la construction de logements, proches des transports en commun notamment les secteurs René Villars, Jules Ferry/Pierre et Marie Curie, Gagarine/Truillot en lien avec l'opération de renouvellement urbain, avenue Maurice Thorez de la place de la République à la place Jean Ferrat.

Pour d'autres secteurs, c'est la préservation et la confortation de la mixité des fonctions habitat/activités qui sont pronées notamment dans les secteurs Danielle Casanova/Pasteur/Paul Mazy, Pierre Sémard/Marceau, Baudin/Jean Le Galleu, Descartes/Saint-Just (pour tout terrain d'une superficie supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, 50% minimum et pas de transformation possible en habitat de locaux d'activités existants.

Enfin, les zones d'activités existantes sont protégées, de nouvelles créées (secteurs Paul Mazy, Henri Barbusse).

Quant à la carte de la trame verte et des cheminements piétons, il s'agit d'un nouveau document du projet de PLU révisé, absent du PLU de 2004 : elle intègre de nouveaux éléments à protéger tels que des espaces jardins sur dalle, des espaces d'intérêt paysager de pleine terre tant publics que privés, certains arbres identifiés, des cheminements piétonniers existants sur le domaine public. On trouvera ci-après un récapitulatif des différentes protections.

<b>Secteur d'intérêt paysager L.123-1.5.7° du CU</b>	Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant. Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre.
<b>Secteur jardin sur dalle L.123-1.5.7° du CU</b>	Ces secteurs doivent conserver leur aspect végétal prédominant. Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.
<b>Les chemins piétonniers à consolider ou à créer L.123-1.5.7° du CU</b>	Les chemins piétonniers repérés sont à consolider et à préserver. Leurs accès doivent être renforcés, en lien avec la trame viaire existante. Les panoramas devront être mis en valeur.
<b>Alignement d'arbres existants, à conserver ou à créer L.123-1.5.7° du CU</b>	Les plantations d'alignement repérées doivent être conservées. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

L'ensemble du territoire communal est concerné par ces protections en particulier le secteur du Coteau, du Fort d'Ivry aux portes d'Ivry et de Vitry. Ces protections sont moindres sur les secteurs centre et sud d'Ivry-Port, concernés par Ivry-Confluences mais dont le nombre d'espaces verts publics seront en forte augmentation (plus de 9 hectares d'espaces verts publics avec le projet).

## **d) le règlement**

Il est profondément remanié dans le projet de PLU révisé :

- En le simplifiant avec un nombre de zones réduit, collant davantage à la réalité du territoire (zones morphologiques et spécifiques) et au développement de la ville avec les zones dites d'évolution,
- En l'inscrivant résolument dans une démarche de développement durable avec l'intégration des orientations et objectifs définis dans le plan climat ainsi que dans la charte Ecoquartier,
- En revisitant de fond en comble les articles 12 et 13 du règlement consacrés au stationnement et aux espaces verts.

### **1/ Une démarche de développement durable volontaire**

Afin qu'ils puissent être pris en compte au niveau de chaque opération de construction, le règlement du Plan local d'urbanisme, en cohérence avec le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » intègre les orientations et objectifs définis dans :

- le Plan Climat Energie, véritable stratégie de lutte et d'adaptation au changement climatique, et de maîtrise des consommations énergétiques,
- la Charte « Ecoquartier » symbole d'un référentiel de l'aménagement de la ville durable.

#### ➤ Mixité sociale et fonctionnelle

La charte Ecoquartier affirme les principes de mixité sociale et fonctionnelle. Le projet de PLU rend possible leur mise en application.

Par les règles de construction édictées, il participe également à la lutte contre l'étalement urbain en Ile-de-France en permettant tout à la fois la densification et la qualité de vie des habitants actuels et futurs (règlement pour les zones d'évolution UM, UIC, UR et UV).

#### ➤ Réduire l'empreinte écologique

La réduction de l'empreinte écologique de la Ville est un objectif fort, tant du Plan Climat Energie que de la Charte Ecoquartier.

La lutte contre le changement climatique, la préservation des ressources et de la biodiversité, la sobriété en énergétique, l'émergence d'une société décarbonnée trouvent leur traduction à travers plusieurs articles du règlement du PLU qui visent à :

- Réduire, maîtriser les consommations énergétiques des bâtiments, en :
  - Fixant des performances énergétiques élevées aux constructions neuves (art.15.3),
  - Privilégiant le raccordement au réseau de chauffage qui sera obligatoire en cas de classement (art.15.2),
  - Incitant au recours aux énergies renouvelables pour les opérations neuves, notamment en ne prenant pas en compte pour le calcul de la hauteur des capteurs solaires et des éoliennes (dispositions générales, art.15.2),
  - Favorisant les réhabilitations thermiques en autorisant des saillies sur le trottoir en rez-de-chaussée (art.6.3.2).

- Préserver les ressources, en :
  - Incitant à la construction durable par l'emploi de matériaux durables issus du recyclage et/ou à faible énergie grise (art.15.1),
  - Obligeant à une gestion alternative des eaux pluviales : infiltration / rétention/ récupération et en incitant à la réutilisation (art.4.2.3).
  
- Maîtriser l'usage de la voiture et à favoriser les modes actifs, en :
  - Incitant à la mutualisation du stationnement et au stationnement des véhicules en sous-sol (art.12.2.3, 12.4.3),
  - Fixant des normes élevées pour le stationnement des vélos (art.12.3).
  
- Favoriser la biodiversité et à accroître les espaces verts, en :
  - Incitant la végétalisation des toitures terrasses (art.11.3.3),
  - Fixant des coefficients de traitement des terrains en espaces verts élevés (art.13.2),
  - Favorisant la circulation des petites espèces entre les parcelles (art.11.4.1).
  
  - Protéger la santé et l'environnement, en encadrant, dans le cadre de la mixité urbaine voulue, l'implantation d'activités qui peuvent être potentiellement polluantes (art.1.1 et 2.1).

## **2) Les articles 12 et 13 du règlement**

**L'article 12 du PLU** régleme, par destination, les normes de stationnement notamment pour les automobiles et les vélos. Les règles proposées prennent ainsi en considération les préconisations de la Charte Ecoquartier et du projet de Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France - PDUIF (une fois ce dernier approuvé par le Conseil Régional de l'Ile-de-France, le PLU devra être rendu compatible avec lui).

Il est proposé que le futur règlement s'applique d'une manière uniforme sur le territoire communal afin d'adapter le PLU actuel mais aussi de revenir sur le règlement de la zone Ivry-Confluences, qui après quelques années de pratique, nécessite des ajustements.

Le document joint en annexe détaille, ainsi, l'ensemble des normes qui sont proposées avec en particulier une série de nouvelles propositions résumées ci-dessous :

### **Inciter à la mutualisation du stationnement**

La mutualisation du stationnement est un axe important de la politique de stationnement de la ville et deux projets sont actuellement à venir ou à l'étude : sur la ZAC du Plateau, place du Général de Gaulle, sur la ZAC Ivry-Confluences, îlot du BHV. Au regard des expériences d'autres collectivités, il semble délicat juridiquement d'inscrire des objectifs contraignants dans le règlement.

Il est ainsi proposé un sous article « mutualisation du stationnement » qui affiche la volonté de la ville en matière d'incitation à la mutualisation. Et pour aller plus loin sur le plan incitatif, il est également proposé de diminuer le plancher de la norme de stationnement de 10% si dans une opération le stationnement est mutualisé. Dans la mesure où seul le logement donne lieu à des normes planchers (cf. ci-après), la mutualisation portera nécessairement sur des opérations incluant du logement.

#### Propositions de nouvelles normes de stationnement pour l'habitat

La logique de la Ville en matière de stationnement des habitants est de les inciter à stationner dans des parkings souterrains afin de limiter l'occupation de l'espace public par leurs véhicules mais aussi de limiter l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail par exemple. Et il convient de rappeler que le taux de motorisation à Ivry est de 0,56 ce qui montre que les besoins en matière de stationnement pour les habitants sont bien inférieurs à une place par logement.

Le PLU actuel prévoit une place de stationnement automobile pour 100 m<sup>2</sup> SDP<sup>2</sup>, une norme qui paraît ni trop contraignante pour la commercialisation des logements, ni assez "lâche" pour provoquer des parkings surdimensionnés. Ainsi, pour poursuivre la logique politique de limiter l'usage de la voiture individuelle en permettant aux Ivryens de laisser leurs véhicules chez eux, il est préconisé de maintenir une norme d'une place pour 100 m<sup>2</sup> SDP et d'une place par tranche de 160m<sup>2</sup> SDP pour les logements sociaux (le taux de motorisation y étant moins élevé).

#### Propositions de nouvelles normes de stationnement pour le bureau

La logique de la Ville en matière de déplacements des actifs est de limiter leurs recours à la voiture et de les inciter à se rendre sur leur lieu de travail en transports en commun ou autres modes alternatifs à la voiture particulière.

La lecture des normes réglementant le stationnement pour les bureaux n'est pas facilitée par deux logiques qui cohabitent, à savoir des normes plafond (qui limitent le nombre maximum de places pouvant être construites) et des normes plancher (qui imposent un nombre minimum de places à construire). Le projet de PDUIF<sup>3</sup> ainsi que la Charte Ecoquartier dans la lignée des préconisations d'experts en la matière généralisent la notion de norme plafond pour la construction de bureaux.

Il est donc proposé de retenir l'inscription d'un plafond de construction pour les bureaux sur l'ensemble du territoire communal, sans distinction par rapport à la proximité des transports en commun car la Ville, dans sa totalité, est correctement desservie, soit une place maximum pour 100 m<sup>2</sup> de SDP.

---

<sup>2</sup> SDP : Surface de plancher

<sup>3</sup> PDUIF : Projet de déplacement urbain d'Ile-de-France

## Propositions de nouvelles normes de stationnement pour les vélos

Il est proposé d'augmenter de manière significative les normes de stationnement vélos pour le logement et le bureau, modulable toutefois pour ce dernier en fonction de la proximité de stations en libre-service. Cette norme est ainsi de 1,5 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de SDP pour les logements, bureaux et activités, abaissée à 1 m<sup>2</sup> pour ces dernières affectations.

Pour ce qui concerne les commerces, afin de ne pas pénaliser les usages commerciaux de rez-de-chaussée, il n'est pas fixé de règles pour les commerces d'une superficie inférieure à 1000 m<sup>2</sup> de SDP.

**L'article 13 du PLU** régleme les espaces libres, aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations.

Les nouvelles règles proposées édictent un certains nombres de principes généraux, lesquels contribuent à une harmonisation donc à une plus grande cohérence sur l'ensemble des zones.

On peut notamment citer, pour les parties de terrain non construites, l'obligation d'être paysagées et plantées d'un arbre de haute tige par tranche de 100 à 200 m<sup>2</sup> (la modulation s'effectue en fonction de la zone comme indiqué dans le tableau figurant en annexe) de terrain restant libre.

De même, les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et enfin, la protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.

En outre, l'innovation majeure du projet de PLU révisé consiste à généraliser à l'ensemble des zones l'application d'un coefficient d'espaces verts tel qu'il existait déjà sur le secteur Ivry-Confluences, permettant ainsi une souplesse dans la distribution des constructions des espaces verts sur dalle (terrasses et murs végétalisés, plantations sur dalle).

Enfin, le pourcentage à la parcelle d'espaces verts et d'espaces de pleine terre est en augmentation très sensible avec comme objectifs :

- de favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie,
- d'accroître la nature en ville et donc de rendre le cadre de vie plus agréable.

Le tableau ci-après retrace la répartition du coefficient de pondération comme suit :

Espaces verts de pleine terre	coefficient 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1,5 m	coefficient 0,90
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 1m	coefficient 0,80
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,50 m	coefficient 0,50
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,80 m	coefficient 0,70
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,30 m	coefficient 0,30
Murs végétalisés	coefficient 0,20

Ainsi définies, les épaisseurs de terre végétale permettront de garantir le bon développement des plantations (espaces plantés sur dalle et terrasses végétalisées).

A noter qu'il n'est pas fait obligation d'appliquer cette réglementation aux projets de construction de petite taille, inférieure à 170 m<sup>2</sup> de SDP, afin de ne pas les pénaliser.

On trouvera en annexe du présent document les tableaux récapitulatifs des articles 12 et 13 du règlement.

### **e) La préservation de la nature en ville**

C'est un des objectifs majeurs de la révision du Plan local d'urbanisme, affirmé fortement dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et il semble utile, dans ce paragraphe, d'en rappeler les grandes lignes.

Il se retrouve, en effet, dans l'ensemble du document et il a été abordé dans les paragraphes précédents.

Cet objectif constitue un équilibre entre une certaine densification de la ville, en conformité notamment avec les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), tout en permettant un cadre de vie et environnemental agréable.

Il est ainsi traduit sous plusieurs formes :

- Définition d'une trame verte et bleue avec divers degrés de protection d'espaces verts publics ou privés,
- Création d'espaces verts publics dans les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Proposition d'une OAP thématique portant sur le traitement des cheminements piéton.
- Proposition de nouveaux emplacements réservés pour espaces verts publics,
- Renforcement de la réglementation (article 13) pour la préservation/création d'espaces verts privés, notamment de pleine terre.

Cet objectif se traduit ainsi par la volonté de création d'un nombre significatif d'espaces verts publics, ce qui permettra, au minimum, de dépasser les 5 m<sup>2</sup>/habitat d'espace vert public à l'horizon 2030, pour une population de 70 000 habitants, contre 3,5 m<sup>2</sup>/habitat aujourd'hui.

A noter que les jardins du Fort, qui représentent 77 000 m<sup>2</sup>, ne sont pas compris dans ce ratio comme une bonne partie des espaces verts de l'hôpital Charles Foix.

### **f) Mise en place d'indicateurs de suivi**

Les règles du projet du Plan local d'urbanisme arrêté font ainsi l'objet de modifications importantes (zonage, règlement, OAP) qui devraient permettre d'atteindre les objectifs décrits dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Les indicateurs retenus s'appuient sur les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et permettront d'évaluer l'application du PLU sur le territoire communal en termes notamment de satisfaction des besoins en logements et d'incidences sur l'environnement.

## **POINT B : MONUMENTS HISTORIQUES/ INSTAURATION DE PERIMETRES DE PROTECTION MODIFIES (P.P.M)**

### **a) Le périmètre de protection**

Le territoire d'Ivry-sur-Seine est concerné par plusieurs périmètres de protection des Monuments Historiques au titre des servitudes d'utilité publique.

En effet, font l'objet d'un classement sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (inv. MH) :

- ✓ L'église Saint-Pierre Saint-Paul (inv. MH. : 10 avril 1929).
- ✓ Le moulin de la Tour (inv. MH. : 20 juillet 1979).
- ✓ L'ancienne Manufacture des Oeillets (inv. MH. : 22 octobre 1996).
- ✓ L'hôpital Charles Foix (inv. MH. : 18 novembre 1997).
- ✓ Les bâtiments sis 40/44 boulevard du Colonel Fabien – 22/34 rue des Péniches (inv. MH. : 11 juillet 2003).

Ivry-sur-Seine est également concernée par des monuments implantés sur le territoire de communes limitrophes :

- ✓ Le périmètre de protection du Bastion n° 1 des Fortifications de Paris (inv. MH. : 21 mai 1970).
- ✓ Les restes de l'ancien Château de Conflans : 2. rue du Séminaire à Charenton-le-Pont (inv. MH. : 25 juin 1979).
- ✓ L'hospice du Kremlin-Bicêtre (inv. MH. : 8 mars 1962).

A ce titre, l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoirement consulté sur les demandes d'autorisations qui portent sur l'aspect extérieur des immeubles (façades, couvertures) ou qui modifient les lieux extérieurs (piscines, murs, extension d'un bâtiment).et qui sont déposées dans un rayon de 500m autour du monument historique (code du patrimoine, articles L. 621-31 et L.621-32 – loi du 31 décembre 1913 – loi du 25 février 1943)

Si le terrain d'assiette du projet et le monument sont soit visibles l'un depuis l'autre, soit visibles ensemble d'un point quelconque l'Architecte des Bâtiments de France émet un avis conforme c'est-à-dire un avis que la Ville est tenue de le suivre.

Dans le cas contraire, l'avis est simple et la Ville n'est pas tenue de le suivre. A noter, qu'en principe elle le suit malgré tout.

### **b) Le périmètre de protection modifié (P.P.M.)**

Le périmètre de protection de 500 mètres de rayon peut être adapté aux réalités topographiques et patrimoniale, dans le cadre d'une procédure conjointe avec un document d'urbanisme (article L.621-30 du code du patrimoine).

La modification intervient, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France après accord de la commune résultant d'une délibération du Conseil municipal.

Le projet de modification est ensuite mis à l'enquête publique en même temps que le projet de PLU révisé (enquête conjointe avec deux dossiers distincts et deux rapports du commissaire enquêteur).

L'approbation du dossier de PLU révisé par le Conseil municipal emporte modification du périmètre de protection.

### **c) Intérêt de modifier le périmètre**

Les Périmètres de Protection Modifiés permettent de réserver l'action de l'Architecte des Bâtiments de France aux zones les plus intéressantes situées autour du monument historique. L'ancien périmètre est remplacé par un secteur géographique recentré sur les enjeux essentiels et sur les lieux les plus sensibles au regard de la préservation du monument concerné. Ce nouveau périmètre peut être diminué ou augmenté par rapport au précédent.

### **d) Proposition de modification des périmètres de protection**

Par courrier en date du 25 juillet 2003, l'Architecte des Bâtiments de France a porté à la connaissance de la Ville qui lui paraissait opportun d'envisager une modification des périmètres de protection pour les monuments implantés sur le territoire de la commune.

L'étude tendant à la modification des périmètres effectuée en liaison avec la Ville vient d'être menée à son terme.

Lors de la réunion du 23 avril 2013, avec les personnes publiques associées, l'Architecte des Bâtiments de France a précisé que le plan allait être transmis à la Ville pour validation par le Conseil municipal.

Le nouveau tracé des périmètres sera par endroit réduit et à d'autres endroits élargi.

Par ailleurs, l'Architecte des Bâtiments de France a précisé qu'il était à la disposition de la Ville si celle-ci souhaitait la consulter hors périmètres, en particulier sur les bâtiments que la Ville a recensé et qui font l'objet d'une protection dans le PLU en vigueur (environ 440 adresses répertoriées).

De plus, il est proposé d'ajouter à cette liste « protection du patrimoine bâti » un certain nombre de bâtiments intéressants :

- 2 rue Baudin (façade sur rue à protéger)
- 9 rue Célestino Alfonso (bâtiment à préserver)
- 28 rue René Villars (bâtiment à préserver)
- Angle 60 rue Louis Bertrand et 50 rue René Villars (bâtiment à protéger)
- 46 bis avenue Maurice Thorez (façade sur rue à protéger)
- 68 avenue Maurice Thorez (bâtiment à préserver)
- 121 et 121 bis avenue Maurice Thorez (bâtiments à préserver)
- 4 rue Louis Rousseau (façade sur rue à protéger)
- 33 et 35 avenue Jean-Jaurès (façade sur rue à protéger).

## **POINT C : MISE EN PLACE DE PERIMETRES D'ETUDES OUVRANT LA POSSIBILITE DE SURSEOIR A STATUER**

Parallèlement à la révision du Plan local d'urbanisme et à la mise en place d'un certain nombre d'orientations d'aménagement et de programmation, il est proposé de doter la commune d'outils lui permettant de contrôler ces secteurs.

En effet, afin de ne pas compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou d'une opération d'aménagement, l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme permet l'instauration de périmètres d'études.

Cette disposition permet à la Ville d'opposer à l'intérieur desdits périmètres, le cas échéant et pour une durée maximale de deux années, un sursis à statuer aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installations, qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet envisagé.

A noter que Gagarine/Truillot en est exclu en raison de son appartenance à l'Opération d'Intérêt National (OIN) Orly Rungis Seine –Amont et à la possibilité offerte à l'EPA-ORSA d'user de son droit de sursis à statuer.

Pour ce faire, il convient, d'une part, de prendre en considération les différentes études urbaines menées par la ville, et, d'autre part, de délimiter précisément les terrains affectés par ces différents projets.

Néanmoins, la décision de prise en considération d'un projet d'étude cessera de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

La ville d'Ivry-sur-Seine mène actuellement différentes réflexions et études urbaines sur des secteurs où il s'avère nécessaire d'instaurer de tels périmètres afin de ne pas compromettre la réalisation des projets urbains communaux.

### **Secteur Pierre Sépard**

La position stratégique de ce site, en lien avec le centre ville d'Ivry-sur-Seine et la ville de Paris, rend celui-ci particulièrement important en termes de développement urbain.

En effet, le secteur Pierre Sépard constitue une entrée de ville présentant un potentiel de requalification important lié à la nécessité d'une architecture et d'une programmation plus urbaines.

Enfin, le renouvellement urbain de ce site est inscrit dans la réflexion « Ivry-Port Nord / Pierre Sépard / Masséna / Bruneseau ».

### **Secteur RD5-Plateau-Châteaudun**

Par délibération en date du 23 mars 2006, le Conseil municipal approuvait la mise en œuvre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le Plateau, le long de la RD5, conformément aux articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, par délibération en date du 23 juin 2005, le Conseil Municipal avait pris en considération la réalisation de l'opération d'aménagement de l'ex RN 305 et avait approuvé l'instauration d'un périmètre d'études permettant l'exercice du sursis à statuer sur les terrains concernés par ce projet d'aménagement.

A ce jour, ce périmètre n'a plus d'objet du fait que la maîtrise foncière de cette opération est assurée dans le cadre de la réalisation de la zone d'aménagement concerté du Plateau.

Aussi, dans le cadre de la requalification des franges de la RD5 et des réflexions visant à relier les quartiers environnants à cet axe urbain majeur, plusieurs études ont été réalisées, l'une sur le quartier Châteaudun, l'autre sur la cité Pierre et Marie Curie.

Ces réflexions visent à anticiper les mutations futures, préserver l'avenir, notamment en termes de liaisons et d'espaces publics à créer, pour mieux relier les différents quartiers entre eux.

### **Secteur Ivry-Port Nord**

Ce secteur est délimité au nord d'Ivry par la ZAC Paris Rive Gauche et le secteur Masséna Bruneseau et au sud, par la ZAC Ivry-Confluences.

Cette situation particulière, à la charnière entre deux secteurs de développement urbain majeurs et son potentiel de mutation à long terme, lui confère une dynamique de développement et en fait un secteur de projet.

L'étude urbaine et pré-opérationnelle des secteurs Ivry-Port Nord et Masséna-Bruneseau réalisée par l'APUR et validée en janvier 2010, présente des évolutions possibles de ce secteur.

### **Secteur RD5-stade des Lilas**

Le secteur RD5-stade des Lilas correspond à la frange sud de la Ville, face à Vitry. Il longe l'avenue de Stalingrad (RD5) et s'inscrit dans un urbanisme de « grands ensembles » marqué par des immeubles de grande hauteur, de « tours et de barres ».

L'objectif des réflexions engagées est de mieux relier les équipements sportifs et les espaces publics situés en cœur d'îlot. Il s'agit, par ailleurs, d'achever la forme urbaine du quartier et de renouveler le front bâti le long de cet axe, comme le propose une étude de faisabilité sur les parcelles mitoyennes aux liaisons piétonnes.

En conséquence, il est proposé, en lien avec la procédure de révision du Plan local d'urbanisme, d'instaurer sur ces quatre secteurs des périmètres d'études au sein desquels la collectivité aura la possibilité de sursoir à statuer aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installations au sens de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme.

Aussi, je vous propose :

- de tirer le bilan de la concertation du Plan local d'urbanisme dans le cadre de la révision,
- d'arrêter le projet de révision du Plan local d'urbanisme,
- de donner son accord de principe pour remplacer les périmètres de protection de 500 mètres de l'église Saint-Pierre Saint-Paul, du Moulin de la Tour, de l'ancienne Manufacture des Œillets, de l'hôpital Charles-Foix ainsi que des bâtiments sis 40/44 boulevard du Colonel Fabien et 22/34 rue des Péniches par les périmètres de protection modifiés (PPM) proposés par l'Architecte des Bâtiments de France,
- de prendre en considération les études menées pour la définition d'un projet urbain et l'instauration d'un périmètre d'études ouvrant droit à sursis à statuer sur les secteurs :
  - Pierre Sémard
  - RD5-Plateau-Châteaudun
  - Ivry-Port Nord
  - RD5-stade des Lilas

P.J. : - dossiers tirant le bilan de la concertation } (CD-ROM en annexe)  
- projet de révision du PLU }  
- rapport de protection modifié des monuments historiques (en annexe)  
- plans des périmètres d'étude (en annexe)  
- plan des secteurs d'OAP et de leur mise en cohérence (à substituer à la version incluse dans le CD-ROM, suite à une erreur matérielle)

# **ANNEXES**

## *Une concertation qui repose sur des sources diversifiées d'information*

### 1) Les supports papier de communication

**Cartons d'invitation** aux réunions publiques, balades urbaines, ateliers thématiques envoyés par courrier aux habitants inscrits sur les fichiers événements de la ville et/ou ayant laissé leurs coordonnées et aux points d'accueil fréquentés par la population (Mairie, annexe de la Mairie, Cité administrative et technique, maisons de quartier, Espace Gérard Philipe, médiathèque, piscine municipale notamment).

**Affichage 30x40 cm sur les panneaux administratifs** de la ville ainsi qu'aux points d'accueil fréquentés par la population (Mairie, annexe de la Mairie, Cité administrative et technique, maisons de quartier, Espace Gérard Philipe, médiathèque, piscine municipale notamment).

Parution d'articles dans le **journal d'information municipal** « Ivry-ma-ville » en date de juin, septembre, octobre et décembre 2011, septembre et octobre 2012, mars 2013 annonçant les lieux et thèmes des rencontres avec les habitants.

Parution d'articles dans le **journal le Parisien** en date des 22 septembre 2011 et 24 septembre 2012.

Parution d'un article dans le journal « Val-de-Marne info » en date du 27 septembre 2012.

Parution d'un article dans le **journal dédié au personnel municipal** « avant-Seine » en date d'octobre 2012.

Mise à disposition de **registres de concertation** tout au long de la procédure à l'espace Gérard Philipe et à l'accueil de la cité administrative et technique / service renseignements d'urbanisme-droit des sols.

**Supports et comptes rendus** de réunions publiques, balades urbaines, ateliers thématiques mis à disposition à l'espace Gérard Philipe et à l'accueil de la cité administrative et technique / service renseignements d'urbanisme-droit des sols.

### 2) Les supports informatisés de communication

Affichage déroulant sur les **panneaux lumineux** de la ville annonçant les temps forts de la concertation.

Mise en place d'une rubrique « révision du PLU » sur le **site internet de la ville** permettant de consulter les supports de présentation powerpoint et les comptes rendus des réunions publiques, balades urbaines, ateliers thématiques, les panneaux de l'exposition, le micro trottoir, le calendrier de la procédure.

D'une façon plus générale, une information sur le PLU actuel et les divers projets urbains en cours sont accessibles via le site internet de la ville.

**Envois personnalisés par courriel** des cartons d'invitation et comptes rendus de réunions, balades urbaines, ateliers thématiques, pour les habitants ayant laissé leur coordonnées à l'occasion des échanges avec la ville.

Information régulière dans la « **lettre hebdo** » mise en place par la ville pour les personnes abonnées.

Mise en ligne d'un **questionnaire** sur le site internet de la ville et transmission via un lien internet à l'ensemble des personnes ayant assistés aux divers rencontres.

Chaque rencontre avec les habitants est illustrée par la projection d'un **support de présentation de type powerpoint**.

Chaque source d'information est identifiée par une identité graphique dédiée au projet de révision du PLU qui se décline sur l'ensemble des documents émis et diffusés.

*Synthèse des propositions pour les articles 9 et 13 du règlement du PLU*

**Propositions en gras – règlement actuel en italique**

<b>Zone</b>	<b>Emprise au sol</b>	<b>Espaces verts</b>
<b>UC Centre-ville</b>  <i>UR/UG</i>	<b>60% de la superficie du terrain</b>  <i>Il n'est pas fixé de règle en UR 40 à 60% de la superficie du terrain en UG</i>	<b>1 arbre pour 100m<sup>2</sup> d'espace libre 20% de la surface du terrain en espaces verts 10% de la surface du terrain en pleine terre</b>  <i>1 arbre pour 100m<sup>2</sup> de surface plantée Pas de % d'espaces verts ou de pleine terre</i>
<b>UF zone de faubourg</b>  <i>UE</i>  <i>UD</i>	<b>Bande constructible de 13,50m Au-delà emprise de 30% du terrain restant</b>  <i>100% d'une bande constructible et de 10 à 50% au-delà selon les voies</i>  <i>40% pour certaines voies 100% d'une bande constructible et 30 ou 40% du terrain restant au- delà de la bande, pour les autres voies</i>	<b>1 arbre pour 150m<sup>2</sup> de terrain libre 40% de la surface du terrain en espaces verts 30% de la surface du terrain en pleine terre</b>  <i>1 arbre par tranche de 250m<sup>2</sup> de surface de terrain 20% de la partie de terrain non construite en pleine terre et traitée en espaces verts</i>  <i>1 arbre par tranche de 250m<sup>2</sup> de surface de terrain 20 à 30% de la surface du terrain en pleine terre et traitée en espaces verts</i>
<b>UP zone pavillonnaire</b>  <i>UC</i>	<b>40% de la superficie du terrain</b>  <i>40 à 50% de la surface du terrain</i>	<b>1 arbre pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre 50% de la surface du terrain en espaces verts 40% de la surface du terrain en pleine terre</b>  <i>1 arbre pour 100m<sup>2</sup> de surface plantée 50% de la surface du terrain en espaces verts pas de % de pleine terre exigée</i>
<b>UM zone mutable</b>  <i>UA</i>  <i>UG</i>  <i>UY (ex-ZAC Molière)</i>	<b>50% de la superficie du terrain</b>  <i>100% d'une bande constructible et 40 ou 50% du terrain restant au delà de la bande</i>  <i>40 à 60% de la surface du terrain</i>  <i>70% de la surface du terrain</i>	<b>1 arbre pour 150m<sup>2</sup> d'espace libre 40% de la surface du terrain en espaces verts 20% de la surface du terrain en pleine terre</b>  <i>1 arbre pour 200m<sup>2</sup> de surface de terrain 20% de de la partie de terrain non construite en pleine terre et traitée en espaces verts</i>  <i>1 arbre pour 100m<sup>2</sup> de surface plantée Pas de % d'espaces verts ou de pleine terre</i>  <i>1 arbre pour 100m<sup>2</sup> de surface plantée 20% de la surface du terrain traitée en espaces libres (minéral ou végétal)</i>
<b>UM zone mutable</b>  <i>UG</i>  <i>UF (zone d'activités)</i>	<b>60% de la superficie du terrain (secteurs René Robin, Jules Ferry, quai Marcel Boyer)</b>  <i>De 40 à 60% de la surface du terrain</i>  <i>60% de la surface du terrain</i>	<b>1 arbre pour 150m<sup>2</sup> de terrain libre 30% de la surface du terrain en espaces verts 10% de la surface du terrain en pleine terre</b>  <i>1 arbre pour 100m<sup>2</sup> de surface plantée Pas de % d'espaces verts ou de pleine terre</i>  <i>10% de la surface du terrain en pleine terre et plantée</i>

<b>Zone</b>	<b>Emprise au sol</b>	<b>Espaces verts</b>
<b>UR1 opération d'aménagement Gagarine</b>  <i>UB</i>  <i>UN (zone d'équipements)</i>	<b>Il n'est pas fixé de règle</b>  <i>40 % ou 50% selon le secteur</i>  <i>Variable selon le secteur</i>	<b>Il n'est pas fixé de règle</b>  <i>1 arbre pour 100m<sup>2</sup> d'espaces libres</i> <i>40% de la surface du terrain en espaces libres (minéral ou végétal)</i>  <i>1 arbre pour 200m<sup>2</sup> de surface plantée</i> <i>Terrain libre traité en espaces verts</i>
<b>UR2 opération d'aménagement René Villars</b>  <i>UN (zone d'équipements)</i>	<b>Il n'est pas fixé de règle</b>  <i>Variable</i>	<b>Il n'est fixé de règle</b>  <i>1 arbre pour 200m<sup>2</sup> de surface plantée</i> <i>Terrain libre traité en espaces verts</i>
<b>UV opération d'aménagement Plateau</b>  <i>UPM5</i>  <i>UC</i>	<b>Emprises constructibles sur document graphique</b> <b>Hors document graphique 40% de la superficie du terrain</b>  <i>Emprises constructibles sur document graphique</i>  <i>40% de la surface du terrain</i>	<b>Identifiés sur document graphique</b> <b>Hors document graphique :</b> <b>1 arbre pour 150m<sup>2</sup> de terrain libre</b> <b>40% de la surface du terrain en espaces verts dont 30% de pleine terre</b>  <i>Identifiés sur document graphique</i>  <i>1 arbre pour 100m<sup>2</sup> de surface plantée</i> <i>50% de la surface du terrain en espaces verts</i> <i>pas de % de pleine terre exigée</i>
<b>UA zone d'activités</b>  <i>UF</i>	<b>60% de la superficie du terrain</b>  <i>60% de la superficie du terrain</i>	<b>1 arbre pour 100m<sup>2</sup> de terrain libre</b> <b>20% de la surface du terrain en espaces verts dont 10% de pleine terre</b>  <i>10% de la surface du terrain en pleine terre et plantée</i>
<b>UE zone d'équipements</b>  <i>UN</i>	<b>60% de la superficie du terrain, 20% de la superficie du terrain pour le secteur du Fort</b>  <i>Variable selon le secteur</i>	<b>1 arbre pour 200m<sup>2</sup> de surface plantée</b> <b>20% de la superficie du terrain en espaces verts</b>  <i>1 arbre pour 200m<sup>2</sup> de surface plantée</i> <i>Terrain libre traité en espaces verts</i>
<b>UG zone de grands collectifs</b>  <i>UB</i>  <i>UPM4 (ex-ZAC Brandebourg)</i>	<b>40% de la superficie du terrain</b>  <i>De 40 à 50% selon le secteur</i>  <i>Identifiés au document graphique</i>	<b>1 arbre pour 100m<sup>2</sup> d'espace libre</b> <b>30% de la surface du terrain en espaces verts dont 10% de pleine terre</b>  <i>1 arbre pour 100m<sup>2</sup> d'espaces libres</i> <i>40% de la surface du terrain en espaces libres (minéral ou végétal)</i> <i>1 arbre par 100m<sup>2</sup> de surface libre</i> <i>Pas de % de pleine terre</i>
<b>UIC opération d'aménagement Ivry-Confluences</b>  <i>UIC</i>	<b>Il n'est pas fixé de règle</b>  <i>Il n'est pas fixé de règle</i>	<b>Surface végétalisée pondérée</b> <b>50% de la surface du terrain pour habitat et hébergement hôtelier</b> <b>30% de la surface du terrain pour les bureaux et services publics</b> <b>20% de la surface du terrain pour industrie, artisanat, commerce et entrepôt</b> <i>Les mêmes règles que celles proposées</i>

## Normes de stationnement – article 12

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
<b>Habitation</b>	<p>1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 160 m<sup>2</sup> de SDP pour le logement social (minimum) Aucune place exigée pour le logement très social</p> <p>1 place pour 5 chambres pour les résidences étudiantes, les foyers de jeunes actifs, de travailleurs migrants ou de personnes âgées (maximum)</p>	1,5 m <sup>2</sup> pour 70 m <sup>2</sup> de SDP
<b>Commerces</b>	Non réglementé si SDP inférieure à 350 m <sup>2</sup> .	Non réglementé si SDP inférieure à 1000 m <sup>2</sup> .
<b>Artisanat</b>	<p>de 350 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de SDP maximum</p> <p>Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de SDP (<u>minimum</u>)</p>	<p>Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 local d'1m<sup>2</sup> par tranche de 500m<sup>2</sup> de SDP et 1 abri d'1m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> SDP pour les clients</p>
<b>Bureaux</b>	<p>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SDP (maximum)</p> <p><u>Parmi ces places, il devra être réalisé :</u></p> <p>1 place par tranche de 400 m<sup>2</sup> SDP <u>pour les deux roues motorisées</u></p>	<p>1,50 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de SDP</p> <p>1 m<sup>2</sup> SDP dans les secteurs situés dans un périmètre de 100 m autour d'une station simple d'un système de vélos en <u>libre service</u> et de 150 m pour les stations double (<u>station qui comporte au moins 35 vélos</u>)</p>
<b>Industrie et entrepôt</b>	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place de stationnement pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2m <sup>2</sup> par tranche de 10 chambres
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	Il n'est pas fixé de norme pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif qui ne sont pas citées ci-dessous. Le nombre de place sera déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet.	Il n'est pas fixé de normes pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif qui ne sont pas citées ci-dessous. Le nombre de place sera déterminé en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

## **URBANISME**

### **Révision du Plan local d'urbanisme**

#### A1) Bilan de la concertation

#### LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Romain Marchand, Adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 300-2,

vu la délibération du conseil régional d'Ile-de-France n° CR 81-12 du 25 octobre 2012 arrêtant le projet de Schéma Directeur de la Région,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 approuvant la révision du Plan local d'urbanisme,

vu ses délibérations en date des 16 décembre 2004, 22 juin 2006, 24 mai 2007, 31 janvier 2008, 16 avril 2009, 21 octobre 2010 et 28 avril 2011 approuvant la modification du Plan local d'urbanisme,

vu sa délibération du 28 avril 2011 approuvant la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme,

vu ses délibérations des 26 janvier 2012 et 29 mars 2012 approuvant la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme,

vu sa délibération en date du 20 décembre 2012 donnant acte au Maire du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables,

vu les arrêtés de mise à jour du Plan local d'urbanisme en date des 11 juillet 2006, 19 février 2008, 23 avril 2009, 3 juillet 2012 et 14 février 2013,

vu sa délibération en date du 18 décembre 2008 approuvant l'engagement d'une procédure de révision du Plan local d'urbanisme et les modalités de la concertation à mener comme suit :

- Moyens d'information à utiliser :
  - affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires,
  - articles dans le journal d'information municipal et dans la presse locale,
  - réunions publiques avec la population,
  - exposition publique avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme,
  - affichage dans les lieux publics.

- Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :
  - mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée à la Cité Administrative et Technique - 37 rue Saint-Just - 2ème étage - service renseignements d'urbanisme/droit des sols aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
  - organisation de réunions publiques dans les différents quartiers de la Ville,
  - élaboration d'un questionnaire à destination des habitants,
  - possibilité d'écrire au Maire.

considérant que cette concertation s'est déroulée pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de Plan Local d'Urbanisme,

considérant que la concertation a été menée selon les modalités suivantes :

- Première phase de concertation correspondant à l'élaboration du diagnostic territorial/état initial de l'environnement comportant quatre réunions publiques dans les quartiers, trois balades urbaines thématiques et sectorielles, trois ateliers thématiques, la réalisation d'un micro trottoir,
- Deuxième phase de concertation correspondant à l'élaboration du projet communal à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables comprenant une exposition, quatre réunions publiques dans les quartiers,
- Troisième phase de concertation correspondant à la traduction réglementaire (orientations d'aménagement, zonage et règlement) avec questionnaire et organisation d'une réunion publique.

considérant que l'ensemble des modalités de concertation, définies dans la délibération du 18 décembre 2008, ont été remplies,

considérant que la concertation a reposé sur de nombreuses sources d'information diversifiées,

considérant que la commission urbanisme a été consultée les 15 mai et 5 juin 2013,

vu le dossier, ci-annexé,

### **DELIBERE**

par 35 voix pour, 6 voix contre et 1 abstention

**ARTICLE 1 :** TIRE le bilan de la concertation du Plan local d'urbanisme dans le cadre de la révision tel qu'annexé à la présente délibération.

**ARTICLE 2 :** PRECISE que le bilan de la concertation du Plan local d'urbanisme sera transmis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux maires des communes limitrophes et au Président de la communauté d'agglomération Seine-Amont.

**ARTICLE 3 :** DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois.

**ARTICLE 4 :** DIT que la présente délibération et le bilan de la concertation du Plan local d'urbanisme annexé à cette dernière seront notifiés au Préfet.

**ARTICLE 5 :** PRECISE que la présente délibération et le bilan de la concertation du Plan local d'urbanisme annexé à cette dernière seront tenus à la disposition du public, en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 21 JUIN 2013

RECU EN PREFECTURE

LE 21 JUIN 2013

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21 JUIN 2013

## **URBANISME**

### **Révision du Plan local d'urbanisme**

#### A2) Arrêt du projet

#### LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Romain Marchand, Adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 123-6, L. 123-9, L. 300-2, R. 123-1, R. 123-15, R. 123-16 et R. 123-18,

vu la délibération du conseil régional d'Ile-de-France n° CR 81-12 du 25 octobre 2012 arrêtant le projet de Schéma Directeur de la Région,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 approuvant la révision du Plan local d'urbanisme,

vu ses délibérations en date des 16 décembre 2004, 22 juin 2006, 24 mai 2007, 31 janvier 2008, 16 avril 2009, 21 octobre 2010 et 28 avril 2011 approuvant la modification du Plan local d'urbanisme,

vu sa délibération du 28 avril 2011 approuvant la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme,

vu ses délibérations des 26 janvier 2012 et 29 mars 2012 approuvant la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme,

vu sa délibération en date du 18 décembre 2008 approuvant l'engagement d'une procédure de révision du Plan local d'urbanisme et les modalités de la concertation à mener,

vu sa délibération en date du 20 décembre 2012 donnant acte au maire du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables,

vu les arrêtés de mise à jour du Plan local d'urbanisme en date des 11 juillet 2006, 19 février 2008, 23 avril 2009, 3 juillet 2012 et 14 février 2013,

vu les réunions d'élaboration associées avec les personnes publiques en date des 23 mai 2012 et 23 avril 2013,

vu l'avis de la ville de Paris en date du 9 août 2012,

vu l'avis de la ville de Charenton-le-Pont en date du 5 juin 2012,

vu l'avis du service de la navigation en date du 7 mai 2012,

vu le courrier de la société des transports pétroliers par pipelines en date du 15 avril 2013,

considérant que les objectifs de la révision sont :

- l'adaptation et la mise en cohérence du document réglementaire de planification communale avec les documents de planification supérieurs tels que le schéma directeur de la région Ile de France mais également les ambitions portées par l'Opération d'Intérêt National Orly/Rungis/Seine-Amont,
- l'intégration des actions du Programme Local de l'Habitat qui visent notamment à la construction de 500 logements/an à l'horizon 2016 ce qui en projection donne comme estimation une population d'environ 70 000 habitants à l'horizon 2030,
- l'inscription dans une démarche de développement durables,
- la poursuite d'une politique en matière de protection du patrimoine architectural et paysager,
- le repositionnement dans le document général du projet Ivry-Confluences qui a fait l'objet d'une révision simplifiée du PLU approuvée en avril 2011,
- la simplification des règles d'urbanisme, notamment en termes de zonage.

considérant que la commission urbanisme a été consultée les 15 mai et 5 juin 2013,

vu le dossier ci-annexé,

### **DELIBERE**

par 34 voix pour, 6 voix contre et 2 abstentions

**ARTICLE 1 :** ARRETE le projet de révision du Plan local d'urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération.

**ARTICLE 2 :** PRECISE que le projet de révision du Plan local d'urbanisme sera transmis pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux maires des communes limitrophes et au Président de la communauté d'agglomération Seine-Amont.

**ARTICLE 3 :** DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois.

**ARTICLE 4 :** DIT que la présente délibération et le projet de révision du Plan local d'urbanisme annexé à cette dernière seront notifiés au Préfet.

**ARTICLE 5 :** PRECISE que la présente délibération et le projet de révision du Plan local d'urbanisme annexé à cette dernière seront tenus à la disposition du public, en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 21 JUIN 2013

RECU EN PREFECTURE

LE 21 JUIN 2013

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21 JUIN 2013

## **URBANISME**

### **Plan local d'urbanisme**

#### **B) Instauration de périmètres de protection modifiés des monuments historiques**

#### LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Romain Marchand, Adjoint au Maire, rapporteur,

vu la loi du 31 décembre 1913 relative aux monuments historiques,

vu la loi du 25 février 1943 sur la protection des abords des monuments historiques,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment son article R 123-15,

vu le code du patrimoine, notamment son article L 621-30,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 ayant approuvé la révision du Plan local d'urbanisme,

vu ses délibérations en date des 16 décembre 2004, 22 juin 2006, 24 mai 2007, 31 janvier 2008, 16 avril 2009, 21 octobre 2010, 28 avril 2011 et 29 mars 2012 approuvant la modification du Plan local d'urbanisme,

vu sa délibération en date du 18 décembre 2008 approuvant l'engagement d'une procédure de révision du Plan local d'urbanisme et les modalités de la concertation à mener,

vu sa délibération en date du 28 avril 2011 approuvant la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme sur le périmètre de l'opération Ivry-Confluences,

vu la proposition adressée par l'Architecte des Bâtiments de France d'instaurer des périmètres de protection modifiés de l'église Saint-Pierre Saint-Paul, du Moulin de la Tour, de l'ancienne Manufacture des Œillets, de l'hôpital Charles-Foix ainsi que des bâtiments sis 40/44 boulevard du Colonel Fabien et 22/34 rue des Péniches en remplacement de la servitude de protection des monuments par les rayons de protection de 500 mètres,

considérant que les périmètres de protection modifiés permettent de réserver l'action de l'Architecte des Bâtiments de France aux zones les plus intéressantes aux abords d'un monument historique,

considérant que la commission urbanisme a été consultée les 15 mai et 5 juin 2013,

vu le dossier, ci-annexé,

## **DELIBERE**

par 34 voix pour, 1 voix contre et 7 abstentions

**ARTICLE 1** : DONNE son accord de principe pour remplacer les périmètres de protection de 500 mètres de l'église Saint-Pierre Saint-Paul, du Moulin de la Tour, de l'ancienne Manufacture des Œillets, de l'hôpital Charles-Foix ainsi que des bâtiments sis 40/44 boulevard du Colonel Fabien et 22/34 rue des Péniches par les périmètres de protection modifiés (PPM) proposés par l'Architecte des Bâtiments de France.

**ARTICLE 2** : AUTORISE Monsieur le Maire à signer les documents y afférents et notamment à prendre les dispositions nécessaires pour que ces périmètres de protection modifiés soient mis à enquête publique conjointement avec la révision du Plan local d'urbanisme.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 21 JUIN 2013

RECU EN PREFECTURE

LE 21 JUIN 2013

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21 JUIN 2013

## **URBANISME**

### **Plan local d'urbanisme**

C1) Instauration d'un périmètre d'études sur le secteur « Pierre Sémard »

#### LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Romain Marchand, Adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 111-10 et R 111-47,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 ayant approuvé la révision du Plan local d'urbanisme,

vu ses délibérations en date des 16 décembre 2004, 22 juin 2006, 24 mai 2007, 31 janvier 2008, 16 avril 2009, 21 octobre 2010, 28 avril 2011 et 29 mars 2012 approuvant la modification du Plan local d'urbanisme,

vu sa délibération en date du 18 décembre 2008 approuvant l'engagement d'une procédure de révision du Plan local d'urbanisme et les modalités de la concertation à mener,

vu sa délibération en date du 28 avril 2011 approuvant la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme sur le périmètre de l'opération Ivry-Confluences,

considérant la position stratégique en termes de développement urbain du secteur Pierre Sémard en lien direct avec le centre d'Ivry-sur-Seine et Paris,

considérant que le site Pierre Sémard constitue une entrée de ville à requalifier dont le renouvellement est inscrit dans la réflexion « Ivry Port Nord / Pierre Sémard / Masséna / Bruneseau » qui porte sur le renouvellement urbain du territoire intercommunal,

considérant le potentiel de requalification important de ce secteur et les nécessités d'une programmation et d'une architecture plus urbaine au sein de ce dernier,

considérant que, dans ces conditions, il convient d'instaurer un périmètre d'études afin de préserver l'évolution du secteur « Pierre Sémard », pour une durée maximale de dix ans, à travers l'usage possible du sursis à statuer durant un maximum de deux années, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce à compter de sa réception,

considérant que la commission urbanisme a été consultée les 15 mai et 5 juin 2013,

vu le plan, ci-annexé,

**DELIBERE**

par 35 voix pour et 7 abstentions

**ARTICLE 1** : DECIDE de prendre en considération les études menées par la ville pour la définition d'un projet urbain sur le secteur « Pierre Sépard ».

**ARTICLE 2** : APPROUVE l'instauration d'un périmètre d'études sur le secteur « Pierre Sépard » tel que délimité au plan ci-annexé.

**ARTICLE 3** : PRECISE que le sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation d'urbanisme concernant des travaux, constructions ou installations à l'intérieur du périmètre susmentionné susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du projet de la ville.

**ARTICLE 4** : DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département.

**ARTICLE 5** : PRECISE que la présente délibération et le plan, localisant ledit périmètre d'études, annexé à cette dernière seront tenus à la disposition du public, en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 21 JUIN 2013

RECU EN PREFECTURE

LE 21 JUIN 2013

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21 JUIN 2013

## **URBANISME**

### **Plan local d'urbanisme**

C2) Instauration d'un périmètre d'études sur le secteur RD5-Plateau-Châteaudun

#### LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Romain Marchand, Adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 111-10 et R 111-47,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 ayant approuvé la révision du Plan local d'urbanisme,

vu sa délibération en date du 23 juin 2005, prenant en considération la future opération d'aménagement de l'ex RN 305 et approuvant l'instauration d'un périmètre d'études permettant l'exercice du sursis à statuer sur les terrains concernés par ce projet d'aménagement,

vu ses délibérations en date des 16 décembre 2004, 22 juin 2006, 24 mai 2007, 31 janvier 2008, 16 avril 2009, 21 octobre 2010, 28 avril 2011 et 29 mars 2012 approuvant la modification du Plan local d'urbanisme,

vu sa délibération en date du 18 décembre 2008 approuvant l'engagement d'une procédure de révision du Plan local d'urbanisme et les modalités de la concertation à mener,

vu sa délibération en date du 28 avril 2011 approuvant la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme sur le périmètre de l'opération Ivry-Confluences,

considérant que le périmètre d'études instauré par la délibération du 23 juin 2005, en vue de la future opération d'aménagement de l'ex RN305, n'a plus d'objet à ce jour du fait que la maîtrise foncière de ce programme est assurée dans le cadre de la réalisation de la zone d'aménagement concerté du Plateau,

considérant les réflexions urbaines engagées sur le secteur Châteaudun,

considérant l'étude préliminaire sur l'intégration de la cité Pierre et Marie Curie dans le tissu urbain,

considérant la position stratégique en termes de développement urbain du secteur RD5-Plateau-Châteaudun et les projets de construction de logements et d'espace publics,

considérant que l'instauration d'un périmètre d'études au titre de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme permet à la ville de sursoir à statuer sur toute demande d'autorisation du droit des sols qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse la réalisation de futures opérations d'aménagement,

considérant que la commission urbanisme a été consultée les 15 mai et 5 juin 2013,

vu le plan, ci-annexé,

### **DELIBERE**

par 35 voix pour et 7 abstentions

**ARTICLE 1** : ABROGE la délibération en date du 23 juin 2005 instaurant un périmètre d'études permettant l'instauration d'un sursis à statuer sur les terrains concernés par l'opération d'aménagement de l'ex RN 305.

**ARTICLE 2** : DECIDE de prendre en considération d'une part les études engagées par la Ville sur les sites de Châteaudun et Pierre et Marie Curie, et d'autre part le potentiel de mutation aux franges de la zone d'aménagement concerté du Plateau.

**ARTICLE 3** : APPROUVE l'instauration d'un périmètre d'études sur le secteur « RD5-Plateau Châteaudun » tel que délimité au plan ci-annexé.

**ARTICLE 4** : PRECISE que le sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation d'urbanisme concernant des travaux, constructions ou installations à l'intérieur du périmètre susmentionné susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du projet de la ville.

**ARTICLE 5** : DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département.

**ARTICLE 6** : PRECISE que la présente délibération et le plan, localisant ledit périmètre d'études, annexé à cette dernière seront tenus à la disposition du public, en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 21 JUIN 2013

RECU EN PREFECTURE

LE 21 JUIN 2013

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21 JUIN 2013

## **AMENAGEMENT**

### **Plan local d'urbanisme**

C3) Instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur d'Ivry-Port Nord

#### LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Romain Marchand, Adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 111-10 et R 111-47,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 ayant approuvé la révision du Plan local d'urbanisme,

vu ses délibérations en date des 16 décembre 2004, 22 juin 2006, 24 mai 2007, 31 janvier 2008, 16 avril 2009, 21 octobre 2010, 28 avril 2011 et 29 mars 2012 approuvant la modification du Plan local d'urbanisme,

vu sa délibération en date du 18 décembre 2008 approuvant l'engagement d'une procédure de révision du Plan local d'urbanisme et les modalités de la concertation à mener,

vu sa délibération en date du 28 avril 2011 approuvant la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme sur le périmètre de l'opération Ivry-Confluences,

considérant la position stratégique en termes de développement urbain du secteur d'Ivry-Port Nord en lien direct avec Paris et l'opération d'aménagement Ivry-Confluences,

considérant le besoin de régénération urbaine de ce secteur et la valorisation de la présence de la Seine, avec une ouverture de la Ville sur le fleuve,

considérant que le site est inscrit dans l'étude urbaine et pré-opérationnelle Ivry-Port Nord / Pierre Sépard / Masséna / Bruneseau, qui porte sur le renouvellement urbain du territoire intercommunal,

considérant que, dans ces conditions, il convient d'instaurer un périmètre d'études afin de préserver l'évolution du secteur Ivry Port Nord, pour une durée maximale de dix ans, à travers l'usage possible du sursis à statuer durant un maximum de deux années, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce, à compter de sa réception,

considérant que la commission urbanisme a été consultée les 15 mai et 5 juin 2013,

vu le plan, ci-annexé,

**DELIBERE**

par 34 voix pour et 8 abstentions

**ARTICLE 1 :** DECIDE de prendre en considération les études menées par la Ville pour la définition d'un projet urbain sur le secteur « Ivry-Port Nord ».

**ARTICLE 2 :** APPROUVE l'instauration d'un périmètre d'études sur le secteur « Ivry-Port Nord » tel que délimité au plan ci-annexé.

**ARTICLE 3 :** PRECISE que le sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation d'urbanisme concernant des travaux, constructions ou installations à l'intérieur du périmètre susmentionné susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du projet de la Ville.

**ARTICLE 4 :** DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département.

**ARTICLE 5 :** PRECISE que la présente délibération et le plan, localisant ledit périmètre d'études, annexé à cette dernière seront tenus à la disposition du public, en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 21 JUIN 2013

RECU EN PREFECTURE

LE 21 JUIN 2013

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21 JUIN 2013

## **URBANISME**

### **Plan local d'urbanisme**

C4) Instauration d'un périmètre d'études sur le secteur de la RD5-stade des Lilas

#### **LE CONSEIL,**

sur la proposition de Monsieur Romain Marchand, Adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 111-10 et R 111-47,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 ayant approuvé la révision du Plan local d'urbanisme,

vu ses délibérations en date des 16 décembre 2004, 22 juin 2006, 24 mai 2007, 31 janvier 2008, 16 avril 2009, 21 octobre 2010, 28 avril 2011 et 29 mars 2012 approuvant la modification du Plan local d'urbanisme,

vu sa délibération en date du 18 décembre 2008 approuvant l'engagement d'une procédure de révision du Plan local d'urbanisme et les modalités de la concertation à mener,

vu sa délibération en date du 28 avril 2011 approuvant la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme sur le périmètre de l'opération Ivry-Confluences,

considérant la position stratégique en termes de développement urbain de ce secteur situé sur la RD 5 et les projets de construction de logements et d'espaces publics,

considérant que l'instauration d'un périmètre d'études au titre de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme permet à la ville de sursoir à statuer sur toute demande d'autorisation du droit des sols qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse la réalisation de futures opérations d'aménagement,

considérant que la commission urbanisme a été consultée les 15 mai et 5 juin 2013,

vu le plan, ci-annexé,

#### **DELIBERE**

par 35 voix pour et 7 abstentions

**ARTICLE 1 :** DECIDE de prendre en considération les études menées par la ville pour la définition d'un projet urbain sur le secteur « RD5-Stade des Lilas ».

**ARTICLE 2 :** APPROUVE l'instauration d'un périmètre d'études sur le secteur « RD5-Stade des Lilas » tel que délimité au plan ci-annexé.

**ARTICLE 3 :** PRECISE que le sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation d'urbanisme concernant des travaux, constructions ou installations à l'intérieur du périmètre susmentionné susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du projet de la Ville.

**ARTICLE 4 :** DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département.

**ARTICLE 5 :** PRECISE que la présente délibération et le plan, localisant ledit périmètre d'études, annexé à cette dernière seront tenus à la disposition du public, en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 21 JUIN 2013

RECU EN PREFECTURE

LE 21 JUIN 2013

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21 JUIN 2013