

Séance ordinaire du conseil territorial du 04 octobre 2022  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2022-10-04\_2924

Ivry-sur-Seine – Bilan de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme portant sur l'intérêt général du projet de la ZAC Gagarine-Truillot

L'an deux mille vingt-deux, le 04 octobre à 19h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 28 septembre 2022 en séance plénière. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Représenté	P Bouyssou	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K Ben Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	V Capelo	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	S Amkimel	P
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Absente		
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R Marchand	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	A-G Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	J-J Grousseau	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	G Lafon	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	R Abdourahamane	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	M. Mraidi	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L Bensarsa Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Présent		P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S Ostermeyer	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M Mokrani	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	G Conan	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M Nowak	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Représenté	D Delort	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	S Rabuel	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

**Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b>			101
1 siège vacant Choisy-le-Roi			
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
2875 à 2936	71	26	97

## Exposé des motifs

Lors de sa séance du 21 octobre 2021, le Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine a donné un avis favorable au lancement d'une nouvelle procédure et a sollicité, à nouveau, l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre afin qu'il engage une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Ivry-sur-Seine avec enquête publique permettant la réalisation du projet d'intérêt général de renouvellement urbain Gagarine-Truillot.

Or, la modification n°6 n'a pas prévu les modifications réglementaires indispensables à son aboutissement.

Aussi, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Ivry-sur-Seine portant sur l'intérêt général du projet de la ZAC Gagarine-Truillot a été prescrite par le Conseil territorial de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre par délibération n°2021-12-14\_2607 en date du 14 décembre 2021.

### Rappel des modalités de l'enquête publique

Bien que l'article L.103-2 du code de l'urbanisme n'impose pas de concertation préalable dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (sauf lorsqu'elle est soumise à évaluation environnementale), il a été mis en œuvre les modalités de concertation suivantes :

- Une réunion publique avec la population organisée le 9 mai 2022 à 18h30,
- Une exposition publique en Mairie pendant toute la durée de l'enquête publique soit du 2 au 31 mai 2022 inclus,
- La mise en ligne sur le site internet d'un questionnaire en amont de l'enquête publique.

L'enquête publique relative au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet des modalités suivantes :

- Parution dans les journaux d'annonces légales Le Parisien du Val-de-Marne et l'Humanité des 11 avril et 4 mai 2022,
  - Parution sur le site internet de la ville avec possibilité de consigner les observations par courriel,
  - Affichage de l'avis d'enquête publique sur les panneaux administratifs de la Ville, en Mairie ainsi qu'au Centre Administratif et Technique au service Urbanisme Réglementaire pendant toute la durée de l'enquête,
  - Mise à disposition du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et d'un registre d'enquête publique en Mairie pendant 30 jours consécutifs, du 2 mai au 31 mai 2022 inclus, aux jours et horaires ordinaires d'ouverture au public.

Conformément au code de l'urbanisme, le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été notifié aux personnes publiques associées et consultées à savoir :

- Ile-de-France Mobilités
- Métropole du Grand Paris
- Ville de Paris
- Etablissement public territorial Vallée Sud Grand Paris
- Etablissement public territorial Paris Est Marne et Bois
- Etablissement public territorial Grand Paris Sud est Avenir
- Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine
- Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart
- Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération
- Communauté d'agglomération Paris Saclay
- Communes riveraines (Mairie d'Alfortville, Mairie de Charenton-le-Pont, Mairie du Kremlin-Bicêtre, Mairie de Villejuif, Mairie de Paris, Mairie de Vitry-sur-Seine)
- SEDIF
- SIPPAREC
- RIEVD
- SIAAP
- SIGEIF
- Préfecture du Val-de-Marne
- Sous- Préfecture de l'Hay-les-Roses

- Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France - Unité territoriale du Val-de-Marne
- Direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Ile-de-France
- Direction régionale à l'action culturelle d'Ile-de-France - Service territorial de l'architecture et du patrimoine du Val-de-Marne
- Direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement
- Conseil régional d'Ile-de-France
- Conseil Départemental du Val-de-Marne - Direction de l'aménagement en charge des PLU
- Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val-de-Marne
- Chambre de métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne
- Chambre interdépartementale de l'agriculture d'Ile-de-France
- Société du Grand Paris
- EPA ORSA

### Bilan de l'enquête publique

Cette enquête publique étant achevée, il convient que le conseil territorial en tire le bilan, en application de l'article L153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Par courrier du 12 avril 2022, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont a émis des remarques ainsi que le SIAAP par courrier du 2 mai 2022.

Les autres personnes publiques n'ont pas émis de remarque.

13 observations ont été formulées dans le registre d'enquête publique.

Il est joint à la présente délibération, un bilan de l'enquête publique la concertation reprenant les observations émises par les habitants et PPA lors de la concertation. Il est disponible sur demande auprès du Service Urbanisme de la Ville et sera joint au dossier d'enquête publique à venir.

Conformément au principe de coopérative des villes qui régit l'EPT, la commune d'Ivry-sur-Seine, a, en date du 1er septembre 2022, sollicité l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour qu'il prenne acte du bilan de l'enquête publique relative au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et approuve la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Ce bilan sera présenté au conseil municipal d'Ivry-sur-Seine du 20 octobre 2022.

Sont joints à la délibération : le bilan de l'enquête publique et le dossier d'approbation de la déclaration de projet Gagarine-Truillot.

Le Conseil territorial est donc invité à délibérer.

## **DELIBERATION**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-54 et suivants

**Vu** l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** le Plan local d'urbanisme d'Ivry-sur-Seine, modifié et mis à jour ;

**Vu** l'avis favorable du Conseil municipal du 21 octobre 2021, relatif au lancement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Ivry-sur-Seine,

**Vu** la délibération n°2021-12-14\_2607 en date du 14 décembre 2021 du Conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Ivry-sur-Seine portant sur l'intérêt général du projet de la ZAC Gagarine-Truillot,

**Vu** le courrier de Monsieur le Maire d'Ivry-sur-Seine en date du 1er septembre 2022 sollicitant l'EPT pour qu'il prenne acte du bilan de l'enquête publique relative au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et approuve la déclaration de projet « Gagarine-Truillot » emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

**Considérant** que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Ivry-sur-Seine a été notifiée aux personnes publiques associées et consultées.

**Considérant** les remarques des personnes publiques associées et consultées,

**Considérant** les observations écrites formulées sur le registre d'enquête publique,

**Considérant** l'avis favorable sans réserve de Monsieur Guillamo, Commissaire enquêteur, assorti de deux recommandations ;

**Entendu** le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

### **Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Prend acte du bilan de l'enquête publique relative au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.
2. Approuve la déclaration de projet "Gagarine-Truillot" emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.
3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports.
4. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou notification de la délibération pour un tiers).
5. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 97**



A Vitry-sur-Seine, le 10 octobre 2022  
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 11 octobre 2022  
ayant été publiée le 11 octobre 2022

***Bilan de l'enquête publique relatif au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Ivry-sur-Seine portant sur l'intérêt général du projet de la ZAC Gagarine-Truillot***

## **Préambule**

La modification n°6 n'a pas prévu les évolutions réglementaires indispensables à l'aboutissement du projet d'intérêt général de renouvellement urbain Gagarine-Truillot.

Aussi, lors de sa séance du 21 octobre 2021, le Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine a donné un avis favorable au lancement d'une nouvelle procédure et a sollicité, l'établissement public Grand-Orly Seine Bièvre afin qu'il engage une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Ivry-sur-Seine avec enquête publique portant sur l'intérêt général du projet de la ZAC Gagarine-Truillot permettant de poursuivre la mutation de ce quartier et la réalisation de ce projet de renouvellement urbain.

Les évolutions réglementaires sont relatives à diverses thématiques notamment :

- les épannelages et émergences architecturales,
- les espaces verts y compris de pleine terre, sur dalle et en toiture,
- les dispositifs écologiques et environnementaux (performances énergétiques),
- l'agriculture urbaine,
- le traitement des toitures intégrant des éléments techniques ou structurels particuliers (serres, végétalisation et plantations, ...),
- l'aspect extérieur et l'implantation des constructions,
- le stationnement tous modes,
- la gestion des déchets,
- la mixité des fonctions.

Elles concernent l'ensemble des outils réglementaires comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation, règles écrites et graphiques.

Aussi, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Ivry-sur-Seine portant sur l'intérêt général du projet de la ZAC Gagarine-Truillot a été prescrite par le Conseil territorial de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) par délibération n°2021-12-14\_2607 en date du 14 décembre 2021.

## **I – Modifications proposées lors de l'enquête publique du PLU**

### **II – Eléments de concertation**

Bien que l'article L.103-2 du code de l'urbanisme n'impose pas de concertation préalable dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (sauf lorsqu'elle est soumise à évaluation environnementale), il a été mis en œuvre les modalités de concertation suivantes :

- Une réunion publique avec la population organisée le 9 mai 2022 à 18h30,
- Une exposition publique en Mairie pendant toute la durée de l'enquête publique soit du 2 au 31 mai 2022 inclus,
- La mise en ligne sur le site internet d'un questionnaire en amont de l'enquête publique.

### **III – Modalités de l'enquête publique du PLU**

L'enquête publique relative au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet des modalités suivantes :

- Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées et consultées le 4 avril 2022,
- Parution dans les journaux d'annonces légales Le Parisien du Val-de-Marne et l'Humanité

des 11 avril et 4 mai 2022,

- Parution sur le site internet de la ville avec possibilité de consigner les observations par courriel,
- Affichage de l'avis d'enquête publique sur les panneaux administratifs de la Ville, en Mairie ainsi qu'au Centre Administratif et Technique au service Urbanisme Règlementaire pendant toute la durée de l'enquête,
- Mise à disposition du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et d'un registre d'enquête publique en Mairie pendant 30 jours consécutifs, du 2 mai au 31 mai 2022 inclus, aux jours et horaires ordinaires d'ouverture au public.

Conformément au code de l'urbanisme, le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été notifié aux personnes publiques associées et consultées à savoir :

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

### **III – Synthèse des observations de l'enquête publique**

#### **A) Observations des personnes publiques associées et consultées**

Par courrier du 12 avril 2022, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont a émis les remarques suivantes :

Remarques : J'attire votre attention sur la nécessité de mettre à jour des cartes des OAP « Gagarine/Truillot » : les « principes de voies à créer » et « principes de liaisons pour modes actifs à créer » doivent être spatialement ajustés pour être compatible avec le plan de voirie de la ZAC « Cheminements piétonniers d'Ivly-sur-Seine - zoom sur le secteur Gagarine/Truillot » : le « cheminement piéton sur parcelle privée à créer ou à rendre accessible au public » doit être complété pour être compatible avec le plan de voirie de la ZAC.

Par ailleurs, plusieurs modalités de collecte des déchets sont envisagées sur la ZAC, soit par collecte traditionnelle ou bien par bornes d'apport volontaire.

En cas de mise en place d'une collecte traditionnelle par bacs, il est nécessaire d'adapter le règlement du PLU pour ne pas impacter le projet urbain décrit dans la partie 2 du sous-dossier 1 « déclaration de projet ».

Les modifications à apporter sont les suivantes :

Article UR 4.3.1:

- Autorisation d'implantation des locaux poubelles en sous-sol
- Autorisation de réaliser des aires de présentation pour la collecte depuis l'espace public

Article UR 12.3 : modification du nombre d'emplacements minimum requis pour les bâtiments à usage d'habitation

- Rédaction actuelle : 1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) et 1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement
- Rédaction adaptée au projet : 1 place de stationnement automobile par tranche de 115 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) et 1 place de stationnement automobile par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement

Pour finir nous rappelons que la largeur minimale souhaitée pour la zone de dégagement des places de livraison est de 5,5m.

Réponse apportée par la ville :

Concernant la mise à jour des cartes des OAP :

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

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

Concernant l'article UR 4.3.1 :

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

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

Concernant l'article UR 12.3 :



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

*Une place de stationnement automobile par tranche de 115 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) au lieu de une place de stationnement automobile par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP(minimum).*

*Une place de stationnement automobile par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) au lieu de une place de stationnement automobile par tranche de 130 m<sup>2</sup> de SDP(minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement.*

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

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

Par courrier du 2 mai 2022, le SIAAP a émis les remarques suivantes :

*Remarques : Les ouvrages sur ou à proximité de la commune sont :*

*-La Liaison Cachan-Charenton (LCC) : ouvrage unitaire circulaire de 6 300 mm de diamètre - Profondeur moyenne de l'ouvrage 24.05 m NGF*

*-Le Tunnel Ivry-Masséna (TIMA1) : Ouvrage unitaire circulaire de 6 800 mm de diamètre*

*Ces ouvrages publics sont d'une importance hydraulique capitale dans le système de l'assainissement francilien.*

*La préservation de l'intégrité structurelle de ces ouvrages mais aussi le maintien de bonnes conditions d'exploitation est un impératif à préserver afin de garantir notre mission de service public.*

*Le SIAAP impose donc le respect strict de dispositions générales pour l'implantation de projets et l'exécution de travaux dans leur voisinage, détaillées en pièce jointe.*

*Je vous précise également que le SIAAP dispose d'un Règlement du Service d'Assainissement (RSA) dont les spécifications doivent être observées par tout projet impliquant ses ouvrages.*

*En effet, bien que le SIAAP n'ait pas vocation à faire de la collecte, le RSA précise les conditions dérogatoires permettant le raccordement et le rejet des particuliers dans son réseau.*

*Vous pouvez consulter le règlement de service d'assainissement du SIAAP (RSA) dans sa version imprimable l'adresse ci-dessous :*

*<http://www.siaap.fr/presse-publications/publications/editions/administratives-reglementaires/>*

*De plus, je vous rappelle qu'en complément de son RSA et à défaut de règles locales concernant la gestion des eaux pluviales, le SIAAP préconise :*

*1-La mise en œuvre de solutions alternatives ou un système de rétention à la parcelle pour limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau d'assainissement, conformément à l'arrêté du 21/07/2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif,*

*2-Une limitation des rejets pluviaux dans son réseau à 1 L/s/ha (litre par seconde et par hectare), conformément à l'article 42 du RSA,*

*Il apparaît extrêmement souhaitable que ces préconisations ainsi que les principales dispositions générales puissent être à minima rappelées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), dispositions générales du PLU ou dans les articles « Accès Voirie » et/ou « Desserte par les réseaux » du règlement des zones du PLU.*

*Réponse apportée par la ville : Le règlement du Service d'Assainissement est en annexe du PLU. Il doit être pris en compte par les projets.*

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

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

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

Les autres personnes publiques n'ont pas émis de remarque.

## B) Observations du public

- 1) Lors de sa permanence du mercredi 25 mai 2022, Monsieur le commissaire enquêteur a annexé au registre d'enquête publique un courrier qui comporte les remarques suivantes :

### **Les parkings**

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

### **Les Bornes d'Apport Volontaire**

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

### **Le désenclavement du quartier**

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

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

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

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

Dans « le plan vert de l'Ile-de-France » la commune d'Ivry apparaît parmi les communes de première couronne carencées en matière d'espaces verts ( selon les normes de l'OMS, 10 m<sup>2</sup>/ habitants d'espaces verts ouverts au publics, accessibles à moins de 10/15 mn de marche) avec le facteur aggravant de la

pollution dans le cas d'Ivry ( cartographie de l'IAU de 2017). La ZAC Gagarine/ Truillot va représenter un apport de population d'environ 3000 habitants et ne va créer que 17 412 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics (plan page 16 du rapport en excluant la place Pioline et l'Esplanade de la gare qui vont être minéralisées en grande partie). Par ailleurs, sur ces 17 412 m<sup>2</sup>, 85% correspondent à des espaces plantés linéaires. Le projet de promenade qui se glisse entre la voie ferrée et la voie d'accès à l'immeuble Truillot, aura-t-elle réellement l'aspect « de parc linéaire », tel qu'elle est qualifiée dans le rapport ?

Au final, comment ce projet va-t-il contribuer à diminuer cette situation de carence ?

Les habitants ont plutôt le sentiment qu'il va l'aggraver.

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

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

### **Densité**

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

*Réponse apportée par la ville :*

### **Le projet urbain et son étude d'impact environnementale**

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

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

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

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

- *Développer les liaisons et continuités entre le quartier et son environnement*
- *Renforcer le fonctionnement résidentiel*
- *Renouveler l'habitat en développant une offre de logements diversifiée*
- *Proposer une mixité fonctionnelle*
- *Reconquérir les espaces publics*
- *Traiter de manière qualitative*
- *Inscrire la ZAC dans une démarche de ville durable.*

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

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

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

### **Dialogue et concertation avec les habitants**

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

### **Densité**

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

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

*Ces principes, qui visent à améliorer le cadre de vie des habitants, usagés et voisins incitent à construire verticalement afin de libérer le sol. Cette nécessité de travailler sur la verticalité pour gagner des espaces au sol plus nombreux et qualitatifs a été observée lors d'un atelier sur la densité réalisé avec des habitants en Juin 2018, en abordant notamment le sujet par le biais d'une maquette évolutive du quartier et a été validée par plusieurs comités de pilotage comprenant les différents partenaires institutionnels du projet.*

*Le projet urbain a également été défini en apportant une attention particulière au traitement des points d'accroche avec l'existant et le patrimoine Ivryen. En effet un travail sur l'épannelage de la hauteur des bâtiments a été mené afin de proposer un projet respectueux des constructions voisines. De plus, le projet présente également une forte densité végétale,*

point d'équilibre, entre les espaces bâtis et non bâtis. Le plan des hauteurs de la ZAC est transmis en annexe.

### Quartier Villa Bac

La spécificité de la Villa Bac et son tissu pavillonnaire ont bien sûr été identifiés comme une valeur à préserver et une attention particulière y a été apportée. Le projet urbain a proposé son prolongement en promenade 100% piétonne (la protégeant ainsi des nouveaux flux automobiles générés par le projet urbain). Cette promenade piétonne se prolongera jusqu'au cœur du Sud de l'Agrocité Gagarine Truillot et le nouveau square de 2.000 m<sup>2</sup>, elle sera également connectée aux autres cheminements piétons irrigant le quartier et permettant par exemple de rejoindre le nouvel accès Saint-Just de la Gare RER C. Tout le quartier et ses équipements seront donc accessibles en mode piéton aux habitants de Villa Bac. Si le développement du projet urbain voisin aura bien une incidence sur le quotidien des habitants de la Villa Bac, celle-ci sera également positive.

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

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

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

### Espaces verts et agriculture urbaine

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Désenclavement, circulation et stationnement**

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

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

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

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

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

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

### **Modalité de collecte des déchets**

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

### **Autres remarques**

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

*Cependant, contrairement à ce que laissent entendre plusieurs observations, il est important de préciser que les secteurs du Garage municipal et du collège Politzer font partie intégrante du projet de ZAC (au titre des dernières phases du projet). Le projet urbain a porté une grande attention au rapport avec les voisins et en particulier à la distance par rapport aux*

*limites parcellaires. Dans le cas précis des constructions prévues sur le site de l'actuel Garage Municipal, alors que le PLU n'impose qu'un retrait minimum de 3m, le projet prévoit au moins 6m et des hauteurs bâties moins importantes lorsque l'on se rapproche des voisins.*

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

*Enfin, l'appréciation du ratio de m<sup>2</sup> d'espace vert / habitant ne peut s'apprécier à l'échelle de chaque projet, mais à l'échelle globale du territoire communal.*

- 2) Par courriel en date du 29 mai 2022 les remarques suivantes ont été adressées par quatre riverains de la Villa Bac à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur suite à des échanges lors de sa permanence du mercredi 25 mai 2022 :

-Nous apportons une attention particulière et suivie au projet de la Zac Gagarine qui porte une intention louable d'amélioration du quartier par la création d'une AgroCité, la construction de nouveaux équipements et de logements de haute qualité. Cependant, au vu des documents mis à notre disposition qui indiquent la création de 167 000 m<sup>2</sup> de SDP totale, **nous nous interrogeons sur la concrétisation d'une telle densité tant sur le bâti que pour l'accueil de la population.** Quoiqu'il en soit, cela transformera les usages et besoins du quartier. En tant que riverains, nous ne souhaitons pas être lésés par cette mutation, alors même que nous sommes situés en zone ABF et soumis à des contraintes strictes.

-Suite à la crise sanitaire que nous avons traversée ainsi qu'en raison du changement climatique, la mise à disposition d'espaces extérieurs communs nous semblent indispensable. De plus, lors des réunions publiques, la demande de jardins partagés a été plébiscitée. Page 33 du dossier de déclaration de projet, est précisée **la superficie des vert de 2700m<sup>2</sup>, un square de 2000 m<sup>2</sup> et trois 3000m<sup>2</sup> ».** Nous estimons qu'il n'y a pas assez



d'espaces verts pour le public à venir, notamment vers la zone 5 qu'il est encore temps de modeler.

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

-Page 43, article 7.1.1 concernant l'article UR7 « **implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** ».

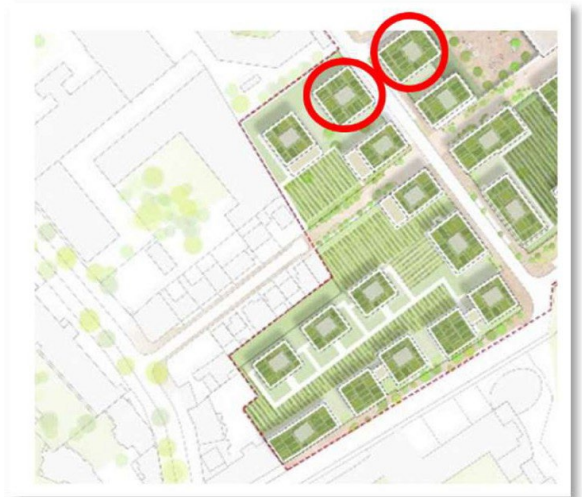
- *Nous nous opposons à la correction du PLU qui ne fixe pas de règle de retrait pour la zone UR1. Nous demandons un retrait minimum de 12 mètres en limite séparative pour toute construction.*

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

Page 40, article UR10 « **Hauteur maximale des constructions** » La levée des plafonds de construction permettrait la création de tours R+13 et R+16 à la sortie de la Villa Bac (côté impair, en rouge) et derrière le site remarquable de la Manufacture des œillets et des logements attenants percés de verrières.

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

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



*Réponse apportée par la ville : Voir les réponses précédentes pour les remarques relatives à la densité et sur les espaces verts.*

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

- 3) Par courriel en date du 30 mai 2022 les remarques suivantes ont été adressées à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur suite à des échanges lors de sa permanence du mercredi 25 mai 2022 :

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

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

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



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

### **Construction en limite de propriété**

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

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

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

### **Iniquité dans le cadre du PLU**

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

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

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

### **Aménagement de la Villa Bac**

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

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

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

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

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

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

### **Nombre d'étages des nouvelles constructions**

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

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

Je souhaite également attirer votre attention sur le fait que certaines de ces inquiétudes sont largement partagées par de nombreux résidents de la Villa Bac.

Enfin, je précise que le collectif des résidents de la villa bac a d'ores et déjà étudié et documenté un certain nombre de recommandations et contre-propositions, permettant d'allier respect des objectifs dudit projet avec préservation de la qualité de vie des résidents de la Villa Bac. Nous tenons ces propositions à votre disposition.

*Réponse apportée par la ville : Voir réponses aux observations précédentes.*

- 4) Par courriel en date du 30 mai 2022 les remarques suivantes ont été adressées à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur :

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

**Aménagement de la villa Bac :**

La villa Bac est actuellement une impasse donnant un unique accès de service au collège Georges-Politzer. Le passage de véhicules se limite aux riverains qui garent leurs voitures et aux quelques livraisons s'effectuant au collège.

En outre, la rue est actuellement utilisée par les enfants des riverains pour jouer, au retour de l'école. Ce projet prévoit donc de convertir la villa Bac en une rue piétonne, constituant un accès majeur pour les habitants des quelque 1430 logements d'habitation dudit projet, et occasionnant les préjudices suivants :

- Nuisances liées à l'augmentation massive des flux de personnes et de deux-roues, potentiellement H24. Pour rappel, le collège Georges-Politzer est, en comparaison, actuellement fermé le soir et le week-end. A noter que les deux-roues à moteur (motos, scooters) se mêleraient inévitablement aux modes actifs, tant qu'un moyen (barrière, tourniquet, chicane) interdisant le passage aux deux-roues n'est pas mis en place au fond de l'impasse.
- Problèmes d'insécurité, dégradations matérielles, possibles trafics de stupéfiants, à cette entrée stratégique de la nouvelle résidence dudit projet. A noter que, à ce stade, nous n'avons pas été destinataires d'une étude d'impact estimant la volumétrie des flux de personnes et de deux-roues devant transiter par la villa Bac.

**Nombre d'étages des nouvelles constructions :**

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

Ce projet prévoit la réalisation, aux abords immédiats des résidences de la villa Bac, de constructions de grande hauteur (R+13 et R+16), portant véritablement atteinte à la cohérence architecturale du quartier. Il s'agit notamment d'une tour R+16 prévue derrière la Manufacture des OEillettes, donnant

une vue plongeante sur son parc et sur l'arrière des pavillons et sur l'arrière des jardins des maisons de la villa Bac côté impair.

Nous vous demandons donc de considérer de quelle manière des solutions pourraient être apportées aux problématiques soulevées ci-dessus et qui conviendraient à tous. Nous souhaitons également attirer votre attention sur le fait que certaines de ces inquiétudes sont largement partagées par de nombreux résidents de la villa Bac, dont nous sommes totalement solidaires.

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

Nous tenons ces propositions à votre disposition.

*Réponse apportée par la ville : Voir réponses aux observations précédentes.*

5) Remarque inscrite au registre le 31 mai 2022

« J'ai pris connaissance des aménagements envisagés au droit de mon logement.

Je trouve l'implantation des bâtiments le long de la rue Claude Guy assez « violente » avec des immeubles pour l'instant en R+7 en limite de trottoir, rendant les prospects très importants.

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

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

Je me tiens à disposition pour toute discussion ».

*Réponse apportée par la ville : Voir réponses aux observations précédentes.*

6) Remarque inscrite au registre le 31 mai 2022

« Après avoir pris les informations sur la construction d'un immeuble au lieu et place du garage municipal. Je suis très inquiet compte tenu de la hauteur envisagée.

En effet, la densité de l'urbanisation de ce quartier ne pourrait pas convenir avec un immeuble de grande hauteur.

Pourrait-on avoir la confirmation de la hauteur exacte de ce projet. »

*Réponse apportée par la ville : Voir réponses aux observations précédentes.*

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

7) Par courrier en date du 30 mai 2022 les remarques suivantes ont été adressées à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur :

J. Obvato

Ivry sur Seine le 30 mai 2022

Monsieur le commissaire enquêteur,

A la suite de la lecture des deux sous dossiers composant le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine avec le Projet Gagarine Truillot, je souhaite vous faire part de mes réactions sous forme d'observations et de questionnements.

Auparavant, je souhaite souligner le travail de qualité qui a été fourni dans l'explication des modifications qui sont apportées au document, d'une part, et indiquer que le projet de ZAC avec tous ses aménagements issus de la concertation citoyenne laisse augurer d'une réalisation de qualité, d'autre part.

Pour autant il existe à mon avis quelques incohérences que je souhaite porter à votre connaissance.

1- Observations

- S'il est important de mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la ville d'Ivry avec celui de la ZAC Gagarine, il est tout aussi important de comprendre les intentions des parties. En effet, nouvelle habitante d'Ivry depuis 3 ans, je regarde mon quartier avec des yeux nouveaux depuis la démolition des barres Gagarine.

Au regard des plans contenus dans le dossier, on s'aperçoit clairement d'une anomalie qui a résisté à toute logique spatiale et géographique dans la construction du projet. Une verrue semble avoir été ajoutée à l'espace cohérent de la ZAC : il s'agit du garage municipal situé entre les rues Claude Guy et Raspail. Cet élément fait partie de la zone UR1.

Cette parcelle n'a aucune cohérence dans le zonage de la ZAC Gagarine et de la multiplication d'informations qui démontrent la pertinence du projet et de sa construction. De plus, à aucun moment, il n'est fait mention de projet concernant le garage. On parle du collège et de l'école qui sont des éléments structurants du projet et situés à la périphérie de la modification générale de la zone. On n'évoque jamais le garage municipal. Ce qui permet de conclure qu'il n'est pas un élément important pour la ZAC. Et de se demander avec encore plus de force pourquoi il est inclus dans cette zone UR1. Et quelles sont les véritables intentions pour l'y laisser.

- Page 39 du 2<sup>ème</sup> sous dossier il est indiqué que le règlement de la ZAC favorise les percées visuelles. Je doute de la mise en pratique de cette volonté quand dans le même temps le règlement nouveau nous démontre qu'ici ou là, des immeubles pourront dépasser les hauteurs qui existent dans l'actuel PLU.

Pour reparler de cette anomalie dans le plan de la ZAC ( garage municipal) on voit mal comment des immeubles de 44 m de hauteur ( hauteur maximale ) pourront permettre une percée visuelle dans le projet ; ils constitueront davantage des barrières visuelles.

Gagarine

hauteur

## 2- Questions

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

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

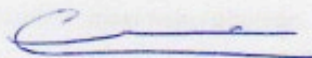
Aussi je pense qu'il serait souhaitable que cette parcelle où se trouve le garage municipal soit débaptisé UR1 pour retrouver une appellation plus logique de zone à urbaniser en dehors de la ZAC. En effet, il ne s'agit de freiner une densification urbaine maîtrisée mais bien au contraire de l'accompagner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

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

En espérant obtenir des réponses à mes questions.

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

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



*Réponse apportée par la ville : Voir réponses aux observations précédentes.*

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

8) Par courrier en date du 31 mai 2022 les remarques suivantes ont été adressées à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur :

Madame Le Marois Gisèle

**3 villa Bac**

94200 Ivry sur Seine

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

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

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

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

1. Accès perturbé et nuisances sonores

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

2. Appauvrissement de qualité de vie

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

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

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

ainsi ce projet<sup>1</sup>, « Il s'agit de rechercher une mixité sociale en vue d'une ville équilibrée entre tous les types d'habitats, les équipements, les emplois, et d'insérer le projet dans une démarche de ville durable ».

C'est pourquoi, en tant que résidente de la villa Bac Je souhaite et j'espère que mon point de vue sera pris en considération par vous auprès des concepteurs de ce projet. En vous remerciant par avance. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.

LE MAROIS GISELE

*Réponse apportée par la ville : Voir réponses aux observations précédentes.*

9) Par courrier en date du 31 mai 2022 les remarques suivantes ont été adressées à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur :

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

145 pages

Vu le Commissaire Enquêteur  
M. GUILLAUD

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

Ivry le 31 mai 2022

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

Monsieur,

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

1- sur l'ensemble des documents mis à notre disposition, seule la partie publique de la manufacture des œillets est indiquée « à préserver ». Il s'avère que la partie privée a été préservée et réhabilitée par des artistes et ce avant la partie publique.

De plus, notre bâtiment dit « américain » qui borde la rue Raspail est inscrit au registre du patrimoine des bâtiments industriels.

Par ailleurs, ce site est toujours un lieu de créations et d'événements culturels.

L'ensemble de la manufacture des œillets constitue un site remarquable à préserver, ainsi que son environnement immédiat et le paysage urbain qui l'entoure.

2- Nous sommes inquiets de l'augmentation de la concentration de population prévue et des difficultés de circulation à venir. Nous sommes persuadés que les besoins d'espaces verts iront grandissants.

C'est pourquoi nous proposons que des espaces verts soient créés à l'arrière de la manufacture jusqu'à la rue Truillot.

3- La construction d'une tour est prévue à l'Est de la Manufacture, au bord de la rue Truillot. Ce bâtiment peut bénéficier d'une possibilité de dépassement exceptionnel de 52 m, plus 4 m pour la création d'une serre.

Nous sommes opposés à la création d'un immeuble d'une telle hauteur aussi près de la manufacture, à cause de l'ombre portée qui limitera l'ensoleillement, des vues plongeantes sur les toitures zénithales et de la dégradation du paysage urbain qui en résultera.

Nous proposons que ce bâtiment, même de taille plus modeste, soit déplacé dans une zone médiane plus proche de la voie ferrée.

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

Très cordialement.

Gilles Hirzel  
pour Les SCI Ivry 1 et 2 Raspail

*[Signature]*

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

*Réponse apportée par la ville : Voir réponses aux observations précédentes.*

10) Par courrier en date du 31 mai 2022 les remarques suivantes ont été adressées à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur :



OB. n° 20

Patrick Debruyne  
1 rue Claude Guy  
Ivry / Seine  
94200

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

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

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

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

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

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

ROBVEILLE Nicole

CHARDON Marie Claude

BEZIZ Simone

Patrick Debruyne

Président du Conseil Syndical du Zénith

le 31/06/2022



Réponse apportée par la ville : Voir réponses aux observations précédentes.

*Précision apportée à la dernière phrase du 4ème paragraphe du courrier : l'absence de logements libres est-elle volontaire ? » :*

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

11) Par courrier en date du 27 mai 2022 les remarques suivantes ont été adressées à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur :



- La construction d'un immeuble de 9 étages le long de la rue Claude Guy (l'ensemble de ces constructions aura pour conséquences :
  - o Perte de l'ensoleillement et de la lumière ;
  - o Sensation d'étouffement entre ces immeubles ;
  - o Dépréciation du bien immobilier. »

*Réponse apportée par la ville : Voir réponses aux observations précédentes.*

13) Remarque inscrite au registre le 31 mai 2022

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

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

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

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

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

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

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

*Cet avis est public sur le site de la MRAe :*

*[https://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/180920\\_mrae\\_avis\\_projet\\_de\\_zac\\_gagarine-truillot\\_a\\_ivry-sur-seine\\_94\\_.pdf](https://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/180920_mrae_avis_projet_de_zac_gagarine-truillot_a_ivry-sur-seine_94_.pdf)*

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE  
Etablissement public territorial Grand-Orly Seine  
Bièvre

Ville d'IVRY-SUR-SEINE

Dossier d'approbation de la  
déclaration de projet emportant  
mise en compatibilité du Plan Local  
d'Urbanisme portant sur l'intérêt  
général du projet de la ZAC  
Gagarine-Truillot

Octobre 2022



## Sommaire

### Contenu

Mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine.....	4
1. Les besoins du projet.....	5
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	7
3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises à jour.....	8
Exposé des motifs et justifications .....	8
Extrait du cahier des OAP modifié .....	10
4. Extrait du plan des formes urbaines modifié.....	16
Document graphique initial.....	16
Document graphique modifié – exposé des motifs et justifications.....	17
5. Modifications apportées au règlement écrit .....	18
Exposé des motifs des modifications et justifications.....	18
Extrait du règlement écrit modifié.....	21

## ***Mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine***

Ce dossier présente successivement les modifications apportées aux différentes pièces composant le dossier de PLU d'Ivry-sur-Seine afin de permettre la réalisation du projet objet de la déclaration de projet. Chaque chapitre comporte, en plus de la présentation des éléments modifiés l'exposé des motifs des modifications apportées.

## **1. Les besoins du projet**

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

- *Un renforcement et une clarification du maillage viaire*

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

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

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

- *Un traitement paysager renforcé des espaces publics*

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

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

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

- *Un urbanisme pointilliste*

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

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



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

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

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

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

La Place Pioline fait partie des aménagements de la ZAC Gagarine-Truillot qui contribuent à la création d'un quartier pacifié. Elle est désormais située à l'ouest plutôt qu'à l'est de la cité Pioline afin de venir s'articuler avec la réhabilitation de l'école Joliot Curie, complétée par une programmation commerciale et de services. Sa nouvelle localisation permettra ainsi d'animer le nord du site, dans la continuité de l'ouverture de l'Avenue Spinoza avec la Rue Truillot.

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

- *Une architecture ambitieuse*

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

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

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

- *L'agriculture urbaine au cœur du projet*

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

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

***Cependant l'article 7 prévoit une implantation sur une ou plusieurs des limites séparatives, ou en retrait d'au moins 3 mètres, or cette règle ne permet pas la constitution de grandes parcelles agricoles en cœur d'îlot. De plus, les serres ne constituent pas aujourd'hui un élément de superstructure au regard du règlement, et risquent par conséquent de dépasser les hauteurs autorisées à l'article 10.***

La modification n°6 est venue préciser l'article 3, en obligeant l'accès et la sortie en marche avant sur le terrain pour les véhicules motorisés afin d'éviter tout danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

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

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

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

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

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

- *Traitement des nuisances sonores des voies ferrées*

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

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

## ***2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)***

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

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

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

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

### **3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises à jour**

#### **A. Exposé des motifs et justifications**

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

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

#### **• Cahier des OAP**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **• OAP thématique : cheminements piétonniers**

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

- l'usage piéton de la liaison nord/sud parallèle aux voies ferrées,

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

- *Schéma de mise en cohérence des OAP*

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

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

## B. Extrait du cahier des OAP modifié

- OAP Gagarine/Truillot

### L'OAP du PLU modifié

## Orientations des aménagements futurs

### **Urbanisation du site**

Le site a pour vocation de proposer une mixité fonctionnelle et urbaine importante. Une partie des bâtiments existants sera démolie, une autre sera réhabilitée et valorisée afin de renouveler l'image du quartier et la qualité résidentielle des logements. Les nouvelles constructions seront mixtes sur le plan programmatique et architectural afin d'insuffler des dynamiques urbaines renouvelées. ~~Une protection contre les nuisances sonores, composée de bureaux, d'activités et d'équipements sera créée le long de la voie ferrée pour garantir des lieux d'habitat plus paisibles en cœur de quartier.~~ Afin d'isoler le cœur du quartier des nuisances sonores générées par la proximité des voies ferrées, une attention particulière sera portée aux formes architecturales et urbaines en bordure de celles-ci.

Les nouvelles constructions, en majorité des logements collectifs, devront s'insérer dans l'environnement alentour et participer à la requalification ou à la création d'espaces publics structurants (~~alignement bâti~~, création d'espaces publics de proximité, en cœur d'ilots...). Pour ce faire, elles s'adapteront au nouveau maillage viaire et aux circulations apaisées afin de proposer des ensembles urbains de qualité (~~alignement du bâti~~, traitement des limites, gestion des transitions...). La gradation des densités des nouvelles constructions sera pensée en fonction des espaces publics créés et des bâtiments existants. Un désenclavement du secteur et des connexions au reste de la ville seront privilégiés par le prolongement des tissus urbains.

La mixité des usages sera favorisée par l'implantation de services et commerces en rez-de-chaussée.

Le Centre Dramatique National du Val-de-Marne ~~sera installés~~ est installé en 2016 dans la Manufacture des Œillets. Une crèche, un gymnase, un groupe scolaire et un centre social seront créés afin de compléter l'offre en équipement. Enfin, le groupe scolaire Joliot Curie sera réhabilité.

### **Habitat et performance énergétique**

Les logements réhabilités ainsi que les constructions neuves répondront aux nouvelles normes énergétiques en vigueur et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image renouvelée du quartier.

## **Déplacements**

Afin de reconnecter le secteur au reste de la ville, de nouveaux bouclages viaires seront créés (modification ou création de voies de dessertes) ainsi qu'un véritable maillage de circulations en mode actif (piéton, vélo...).

Les nouvelles voies devront intégrer des espaces suffisamment larges pour les déplacements actifs (piétons, vélos...). En parallèle, des voies dédiées aux modes actifs de types venelles viendront irriguer le cœur de quartier.

Un nouveau point d'accès à la gare RER sera créé au nord du site, ce qui permettra de favoriser le désenclavement de ce quartier et de lui assurer une meilleure accessibilité (par la création de la nouvelle sortie sud).

Afin de réduire la barrière physique créée par les voies de chemins de fer, une connexion avec Ivry-Confluences sera aménagée. Elle reliera la rue Fouilloux à la rue Maurice Gunsbourg.

## **Traitement paysager et espaces publics**

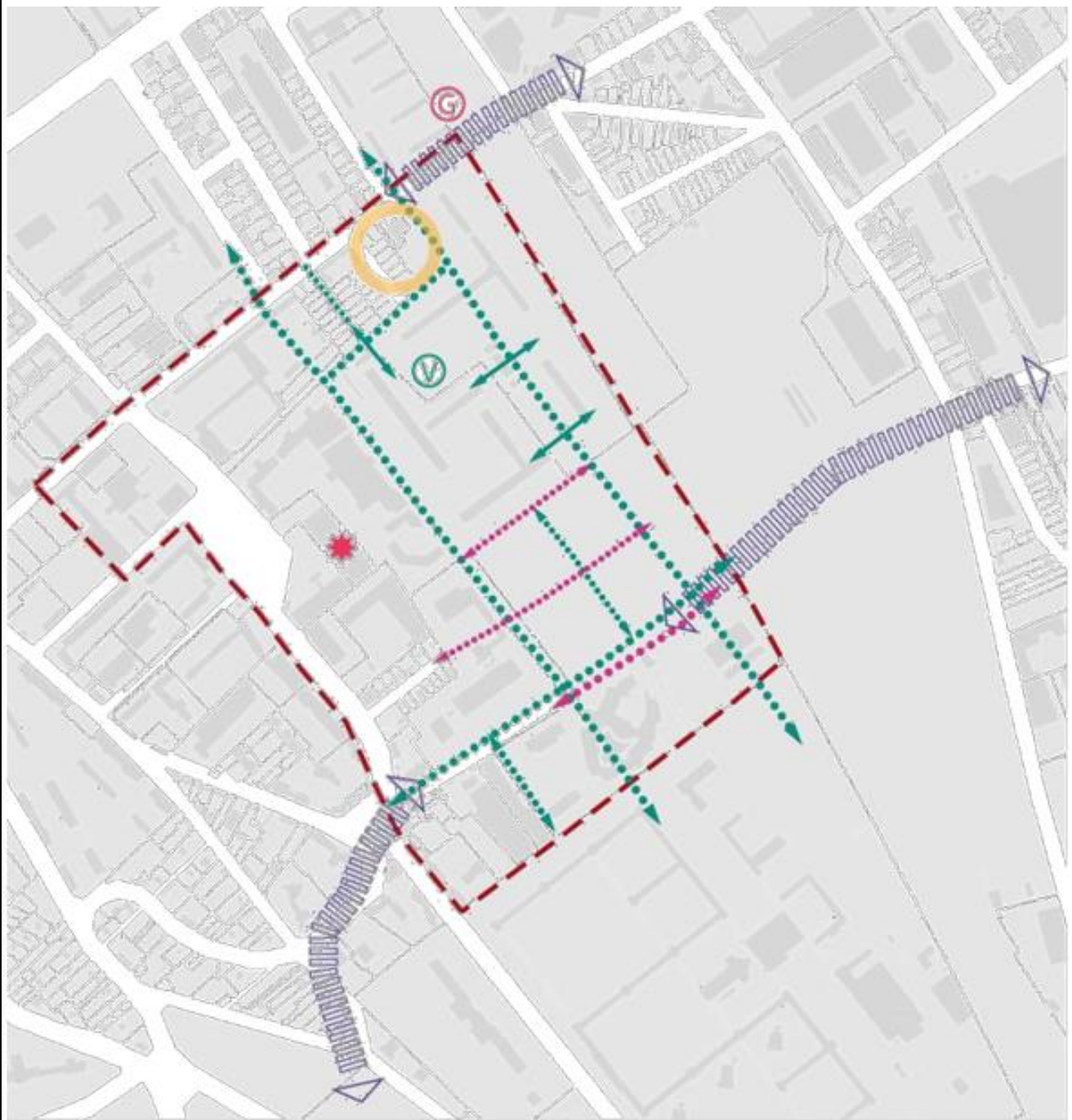
~~Un espace public de qualité, en lien avec le nouveau point d'accès à la gare RER, sera aménagé au niveau de la rue Denis Papin. Rassemblant logements, commerces et bureaux/activités, il répondra à ces différents usages par son statut d'espace public fédérateur. Un espace vert d'une superficie d'environ 3 500m<sup>2</sup> sera créé.~~

~~Un système d'espaces publics et d'espaces verts sera constitué autour :~~

- ~~- d'un square au nord du site espace de centralité au nord, la place Pioline, jouant un rôle de centralité. Rassemblant autour : logements, commerces et bureaux/activités, il répondra à ces différents usages par son statut d'espace public fédérateur. Il occupera une surface d'environ 2000m<sup>2</sup>.~~
- ~~- d'un square au sud, occupant une surface d'environ 2000m<sup>2</sup>,~~
- ~~- de « l'empreinte Gagarine », espace vert d'environ 2700m<sup>2</sup>. Il s'inscrira sur l'emprise historique de l'immeuble de logement déconstruit en 2019, maintenant ainsi une trace mémorielle du bâtiment Gagarine, icône du paysage d'origine du quartier.~~
- ~~- de trois promenades paysagées en frange ouest de la voie ferrée, constituant un parc linéaire de 3000m<sup>2</sup>.~~

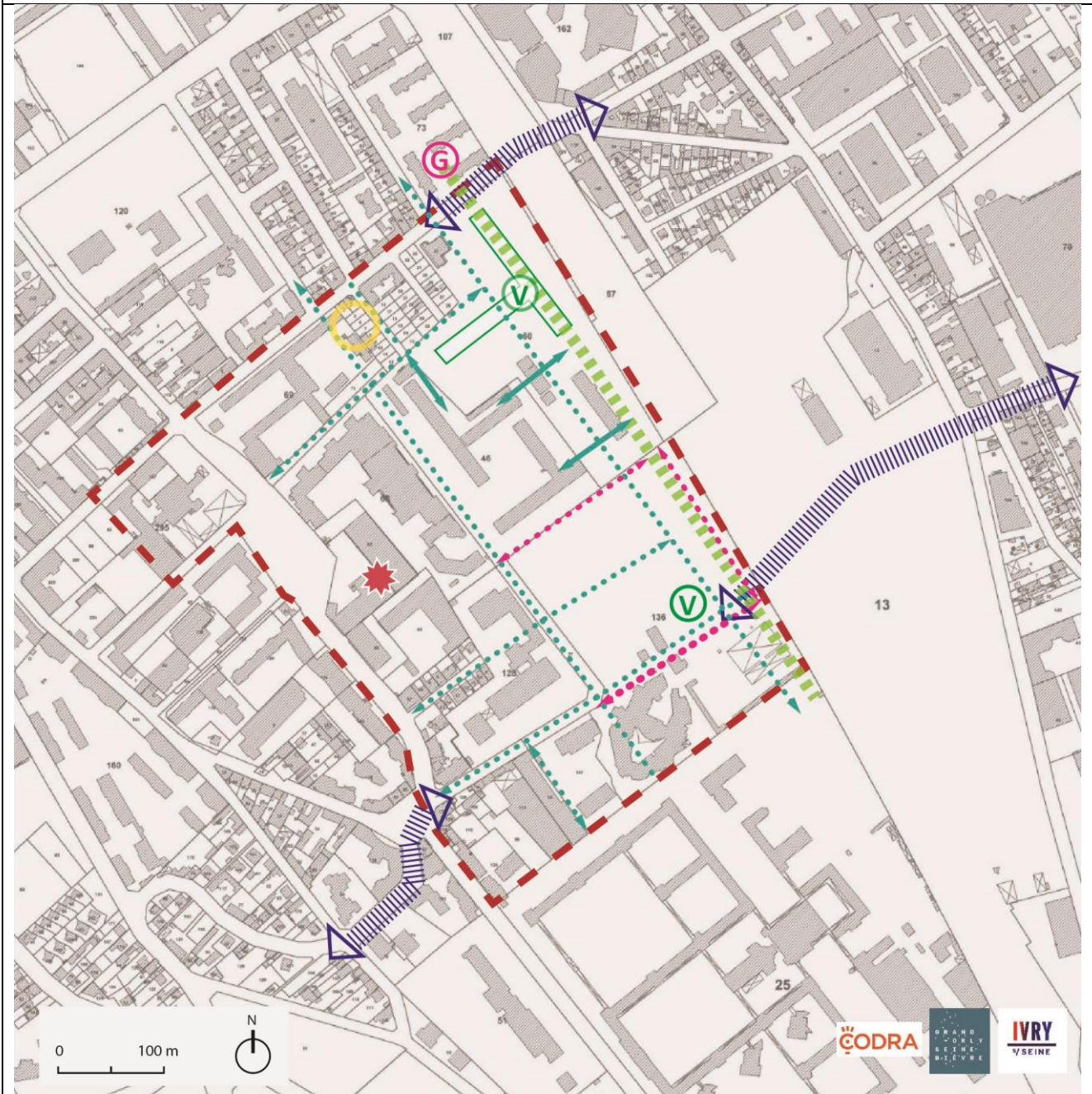
~~La majorité des cœurs d'îlot et des toitures seront dédiés à l'agriculture urbaine, en complément quelques zones d'agriculture urbaine ponctueront l'espace public.~~ Les nouvelles opérations devront prendre en compte le caractère « vert » du quartier et valoriser les parcs et jardins existants.

Schéma de l'OAP du PLU en vigueur



- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Périmètre de l'OAP                          |  | Principe de liaison urbaine                   |
|  | Principe de voie à créer                    |  | Principe d'espace vert à créer/modifier       |
|  | Principe de liaison pour mode actif à créer |  | Nouvel accès au RER                           |
|  | Principe de liaison entre quartiers         |  | Bâtiment à préserver/manufacture des oeillets |
|  | Principe de centralité urbaine              |  |   |

## Schéma de l'OAP du PLU modifié

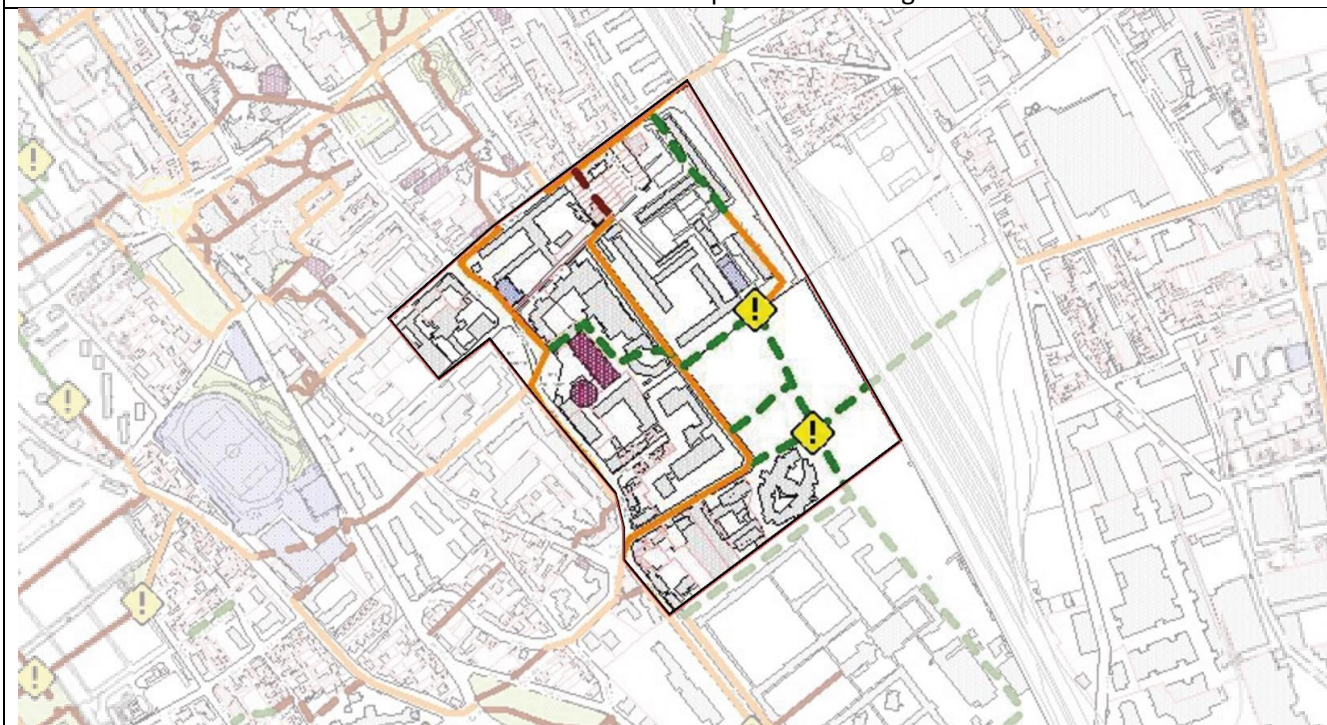


- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP                          |  | Principe de centralité urbaine                   |
|  | Principe de voie à créer                    |  | Principe de liaison urbaine                      |
|  | Principe de liaison pour mode actif à créer |  | Principe d'espace vert à créer/modifier          |
|  | Principe de liaison entre quartiers         |  | Principe de continuité paysagère                 |
|  | Nouvel accès au RER                         |  | Bâtiment à préserver : Manufacture des Oeilletts |



- OAP thématique : les cheminements piétonniers d'Ivry-sur-Seine – zoom sur le secteur Gagarine/Truillot

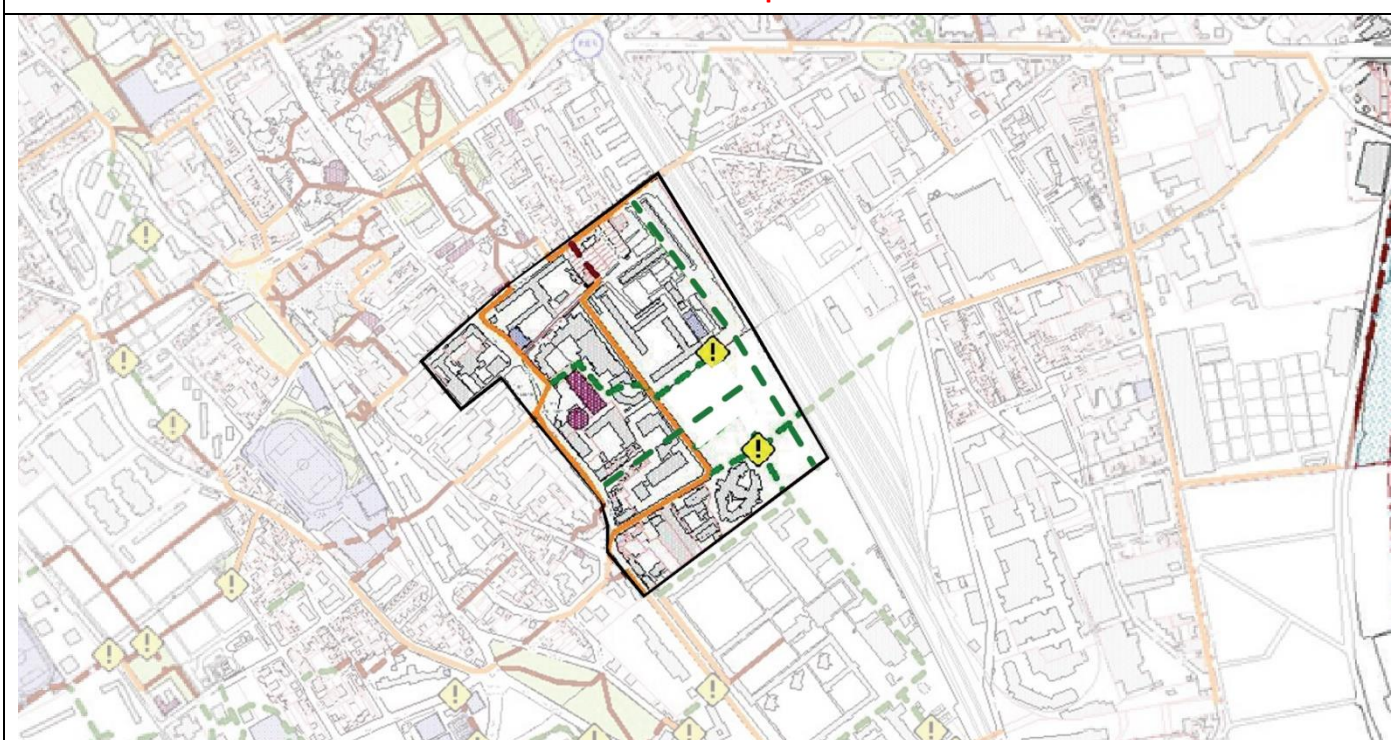
Le schéma de l'OAP thématique du PLU en vigueur



**LEGENDE**

	CHEMINEMENT PIETON EXISTANT		POINT DE BLOCAGE
	RACCORDEMENT SUR VOIRIE EXISTANTE		EQUIPEMENT CULTUREL
	CHEMINEMENT PIETON SUR PARCELLE PUBLIQUE A CREER		EQUIPEMENT SPORTIF
	CHEMINEMENT PIETON SUR PARCELLE PRIVEE A CREER OU A RENDRE ACCESSIBLE AU PUBLIC		JARDIN - SQUARE - PARC

**Le schéma de l'OAP thématique du PLU modifié**

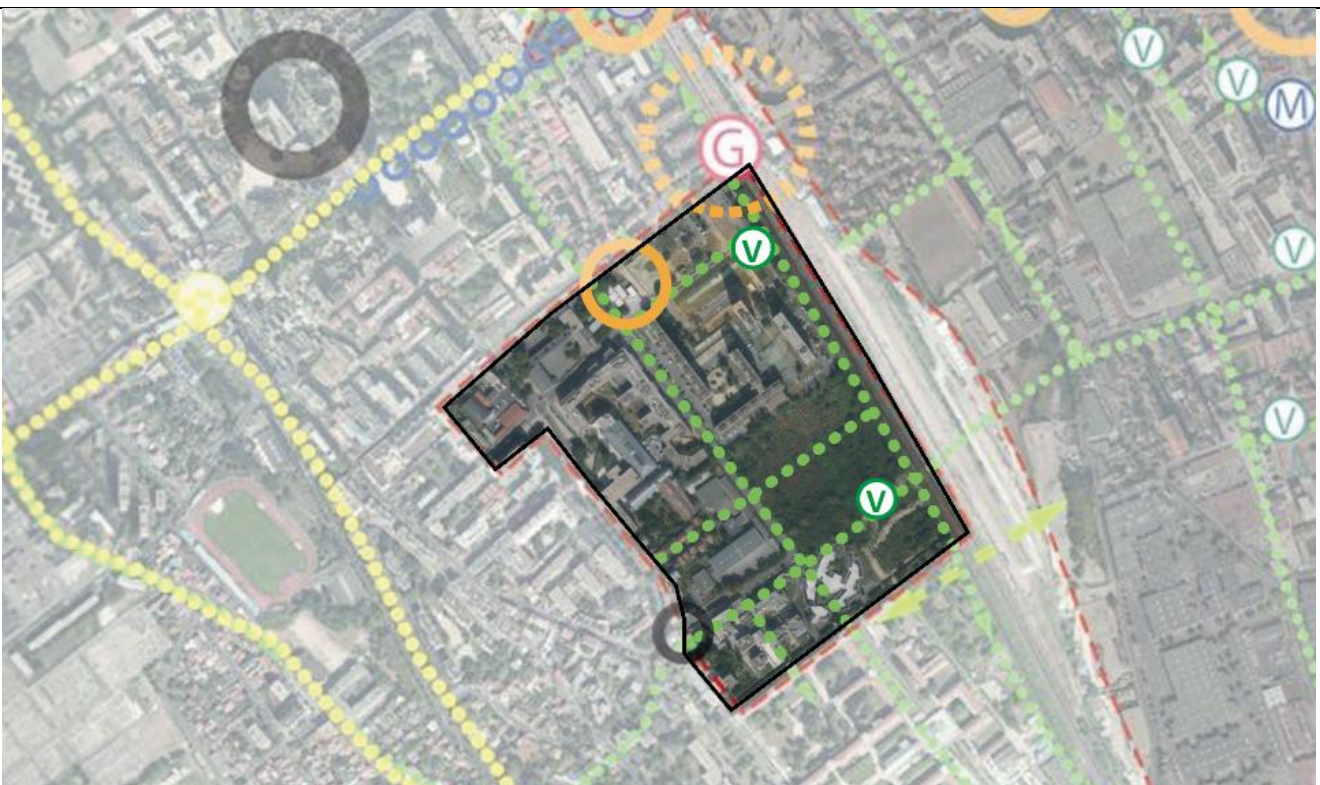


Le schéma de mise en cohérence des OAP du PLU en vigueur



- |  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| Périmètre de l'OAP                                     | Requalification des entrées de ville     | Principe de faisceau paysager      |
| Principe de liaison pour mode actif existant           | Centralités urbaines principales         | Revalorisation des berges de seine |
| Principe de liaison pour mode actif à créer / modifier | Principe de centralités urbaines à créer | Principe d'espace vert à créer     |
| Principe de voie à créer / modifier                    | Nouveau point d'accès RER                |                                    |
| Réseau TCSP  | Nouvel arrêt métro ligne 10              |                                    |
| Nouveau pont   |  |                                    |

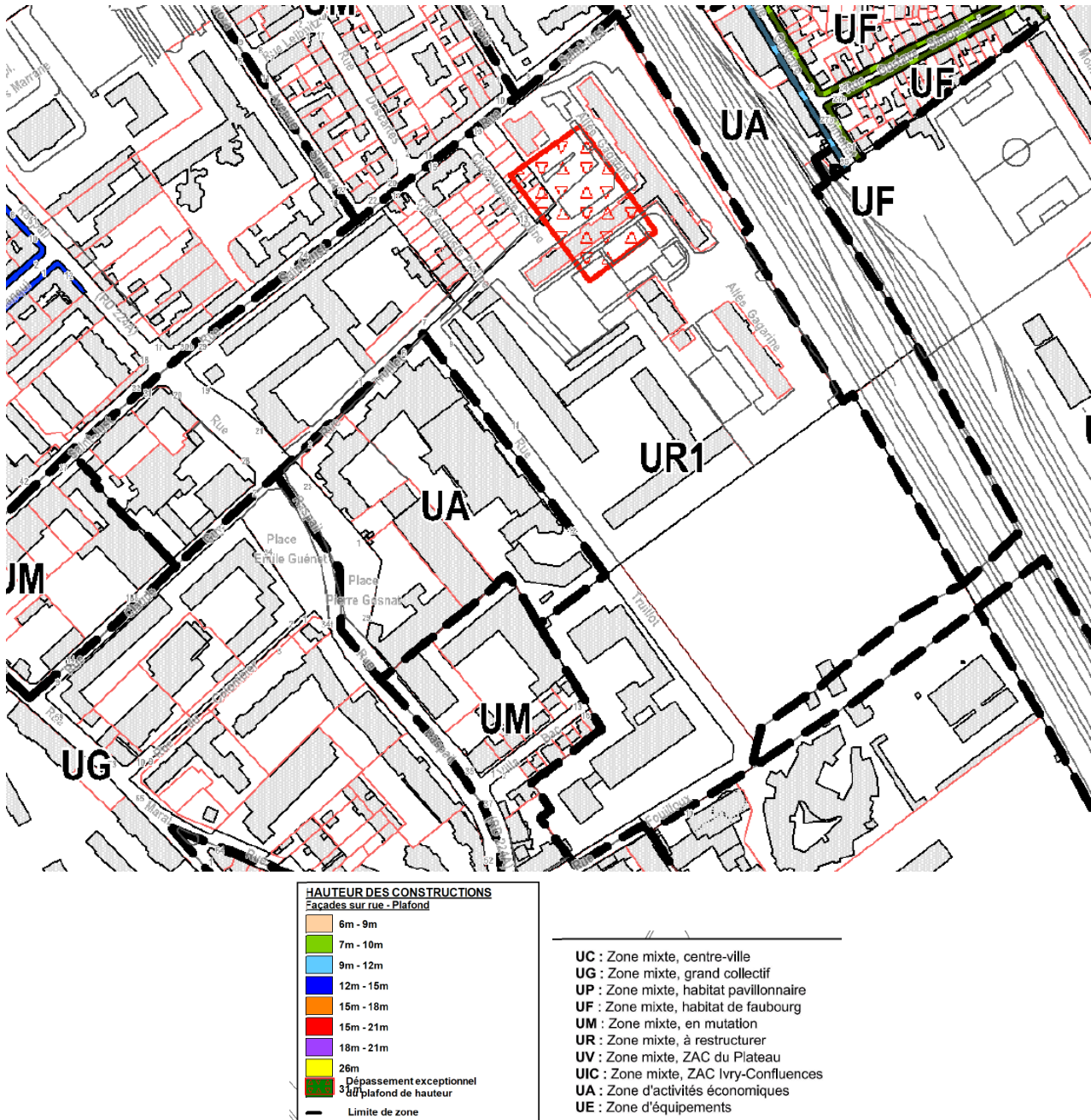
Le schéma de mise en cohérence des OAP du PLU modifié



#### 4. Extrait du plan des formes urbaines modifié

##### A. Document graphique initial

Dans le PLU en vigueur, la carte des formes urbaines identifie un secteur de dépassement exceptionnel des hauteurs d'environ 6000m<sup>2</sup> au nord de la ZAC, en partie sur l'emprise de l'ancien immeuble Gagarine. Ce secteur renvoie à l'article 10.1.9 – Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs pour l'habitat. Cet article, fait également l'objet de modifications, dans la partie suivante du présent dossier.



Extrait du Plan des formes urbaines du PLU en vigueur

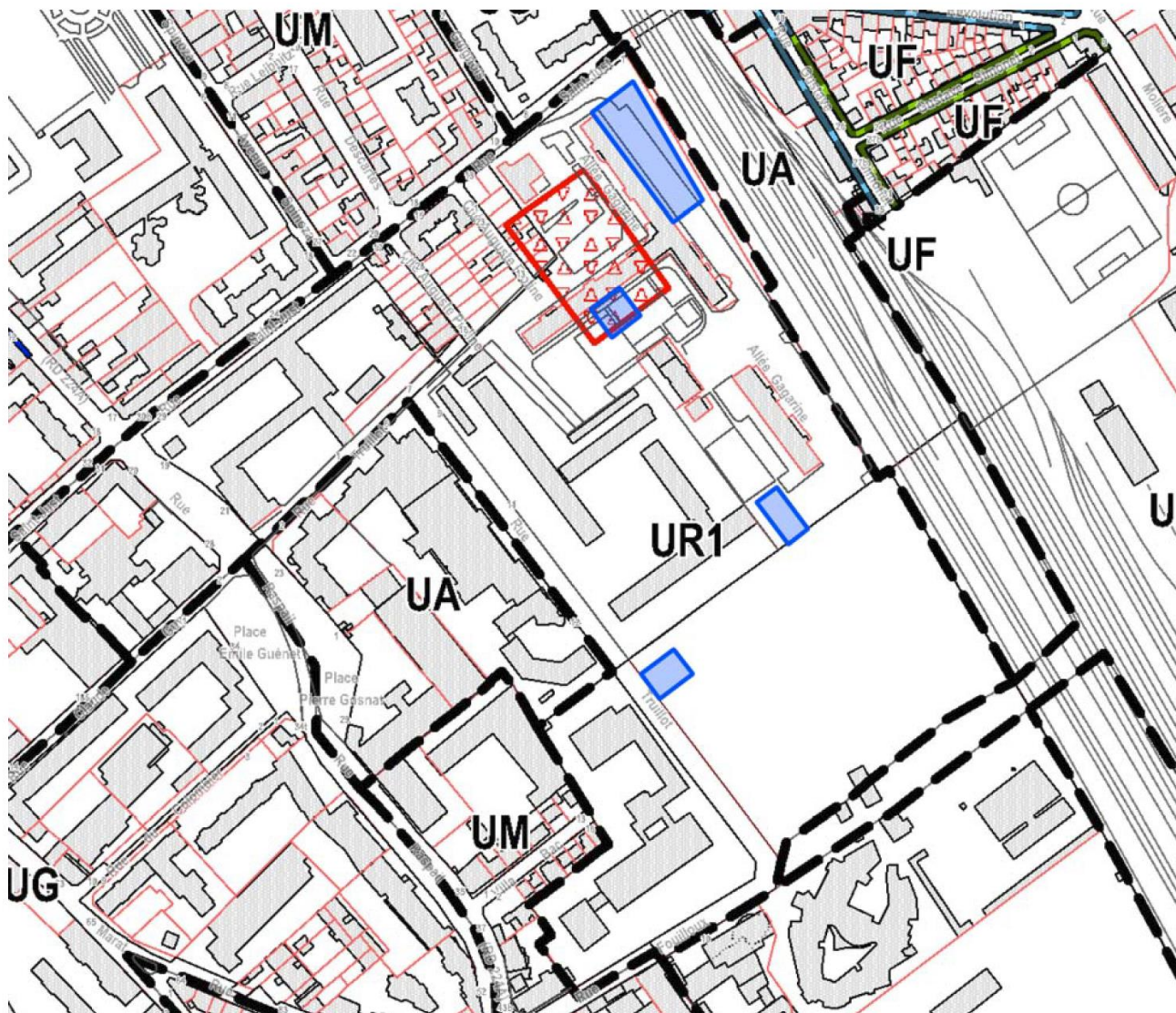
Le plan de zonage en revanche, ne nécessite pas d'être mis en compatibilité, puisque le site est couvert par un sous-secteur spécifique UR1, dont les contours n'ont pas évolué.

## B. Document graphique modifié – exposé des motifs et justifications

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

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

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



*Extrait du plan des formes urbaines mis en compatibilité*

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

## 5. Modifications apportées au règlement écrit

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

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

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

### A. Exposé des motifs des modifications et justifications

- **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC (art. UR3)**

La modification n°6 est venue introduire à l’ensemble des zones la disposition de marche en avant pour les véhicules motorisés afin d’éviter tout danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

Cependant, dans le cadre du projet d’AgroCité, une part importante de certains ilots est dédiée à l’agriculture urbaine. Ces espaces nécessitent des aménagements spécifiques de desserte pour le futur agriculteur qui devra pouvoir manœuvrer et garer son véhicule le plus aisément possible, tout en optimisant l’espace pour un rendement maximum.

Il est ainsi proposé d’accorder une dérogation à cette disposition pour les besoins exclusifs des constructions destinées à l’exploitation agricole, dans la limite d’une seule aire de stationnement.

- **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT (art. UR4)**

Dans le cadre de la consultation des PPA, l’EPA a souhaité préciser à l’article 4, que l’implantation des locaux de stockage des ordures ménagères serait possible en sous-sols.

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (art. UR7)**

Dans le cadre du projet d’AgroCité, environ 2 à 3 hectares seront dédiés à l’agriculture urbaine, dont près d’1 hectare à la permaculture en cœur d’ilot. L’objectif est d’optimiser au maximum la valorisation des cœurs d’ilot pour la production agricole, et la libération d’espaces de circulation piétonnes tant pour les habitants et usagers, que pour le producteur.

De ce fait, aucun retrait minimum par rapport aux limites séparatives n’est imposé en UR1, permettant ainsi de créer des grandes parcelles agricoles en cœur d’ilot.

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (art. UR10)**

Le PLU en vigueur encadre les hauteurs de constructions pour le secteur UR1 par trois types de règles :

- Une première règle de hauteur plafond, distinguant des plafonds pour les constructions à destination

- d'habitat (24 m) et de bureaux (31 m),
- Une deuxième de modulation du plafond,
- Une troisième de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs, renvoyant au plan des formes urbaines présenté ci-avant.

Afin de libérer le maximum d'emprise au sol, le projet d'AgroCité se veut ambitieux en matière de hauteur et nécessite donc des évolutions tant d'un point de vue des hauteurs plafond, que des dispositions liées aux modulations et dépassement possibles.

De plus, compte tenu de la mixité fonctionnelle envisagée sur le secteur, il est proposé de supprimer la distinction de plafond de hauteur pour les constructions à destination de bureau ou d'habitat. Ainsi un plafond global de 35m et généralisé à l'ensemble des constructions est introduit, contre 24m pour l'habitat et 31m pour le bureau actuellement.

La règle de modulation du plafond des hauteurs fait l'objet d'évolution, afin d'encadrer les dépassements des hauteurs :

- sur la base du terrain et non pas du bâtiment, telle que cela est le cas dans le PLU en vigueur,
- et de porter sur 50% de l'unité foncière, et non pas 40% de l'emprise au sol autorisée, afin de permettre une plus grande modulation dans les jeux de hauteurs.

Le schéma explicitant la règle est supprimé au profit d'un exemple. En effet, le schéma s'applique dans le PLU en vigueur à une règle portant sur le bâtiment tandis que la règle proposée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU porte sur le terrain de la construction.

La règle modifiée de dépassement exceptionnel, à l'appui du plan des formes urbaines permet de construire ponctuellement en hauteur pour établir une densité non ressentie et non plus sur un secteur contraint, à la place du seul immeuble Gagarine. Plusieurs secteurs de dépassement sont autorisés répartis sur l'ensemble de l'ilot compris entre les voies ferrées et les rues Saint Just et Truillot, conformément au plan des formes urbaines modifié présenté précédemment. Dans la continuité de la suppression à l'article 10.1.1 de la distinction de règles pour les constructions destinées à l'habitat et bureau, la mention de dépassement uniquement pour du logement est supprimée. Ces évolutions s'accompagnent également d'une augmentation du niveau de la hauteur maximum, de 52m contre 49m au PLU en vigueur, soit l'équivalent d'un niveau supplémentaire.

Afin de favoriser la végétalisation, l'exploitation des toitures et la construction des serres sur les toits, une nouvelle disposition est introduite. Il s'agit de permettre à ces constructions de déroger aux règles de plafond de hauteurs dans une hauteur limite de 4m.

Enfin, l'animation des façades et des toitures constituant un des éléments structurants du projet, il est proposé de déroger à la définition des hauteurs, pour les édicules des sorties d'escaliers, leur permettant de ne pas être intégrés dans le calcul des hauteurs, quelle que soit leur implantation.

- **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (art. UR11)**

Du fait de la programmation innovante en matière d'agriculture urbaine, les toitures accessibles viennent participer l'AgroCité. Il est ainsi proposé de rajouter une mention spécifique à ce type de végétalisation afin de favoriser l'exploitation des toitures pour de l'agriculture urbaine.

L'article 11 règlemente également le traitement des abords des constructions. Afin de permettre la résidentialisation des ilots mais de permettre une certaine transparence entre les espaces publics et privés, le projet prévoit des clôtures types saut de loup. Ces limites en saut de loup seront composées d'un garde-corps doublé d'une noue. Or ce type de clôtures ne permet pas de traiter par des ouvertures à la base, aspérité ou autres, le passage pour la petite faune. Afin de permettre leur mise en œuvre, pour des raisons esthétiques, sociales et environnementales, il est proposé que les clôtures en saut de loup ou ha ha (c'est-à-dire marquées par un dénivelé) ne prévoient pas de passages pour la petite faune.

- **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (art. UR12)**

Afin d'optimiser le stationnement, et de limiter la création de souterrain au regard du niveau de la nappe au droit du site de l'ordre de 3 à 5m de profondeur, il est proposé d'encadrer le dimensionnement des dégagements des places automobiles au regard des normes NF P 91-120, soit un dégagement de 5m contre 5,5m comme le prévoit le règlement en vigueur, suite à la modification n°6. Les aires de livraison et les dégagements pour la livraison sont également revus à la baisse, afin de permettre le principe de livraison dans les parkings souterrains, libérant ainsi les espaces extérieurs.

- **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES (art. UR15)**

Le PLU en vigueur d'Ivry sur Seine a été approuvé en 2013. La RT2012 (Règlementation Thermique) est appliquée aux constructions neuves depuis octobre 2011 pour les bâtiments publics d'enseignement, d'accueil de la petite enfance et les bâtiments tertiaires, et depuis janvier 2013 pour les autres constructions, notamment les battements d'habitation. La RE 2020 (Règlementation Environnementale) entrera en vigueur au 1er janvier 2022. Les dispositions évoluent donc au gré des Règlementations Thermiques/Environnementales et s'imposent de fait aux nouvelles constructions.

De plus, compte tenu du régime de ZAC auquel est soumis le projet, les ambitions en matière de performances énergétiques et environnementales seront encadrées par des dispositions spécifiques dans les cahiers des charges de ZAC.

Enfin, compte tenu de son inscription dans une démarche de labellisation EcoQuartier, le projet se devra d'atteindre des objectifs ambitieux en matière environnementale, allant au-delà des Réglementations Thermiques en vigueur au moment de l'instruction des Permis de Construire.

Ainsi, la mention « Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur » n'est pas nécessaire. Cette mention est supprimée du règlement UR15.

## B. Extrait du règlement écrit modifié

### ARTICLE UR3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une emprise publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2. Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3. Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant. **En secteur UR1, en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, une seule aire de stationnement pourra déroger à cette règle, sous réserve d'être exclusivement liée aux besoins des constructions relatives à la destination exploitation agricole.**

3.4. L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur l'emprise publique, d'une largeur minimale de 3m. Cependant, plusieurs accès peuvent être autorisés pour les terrains disposant d'un linéaire à l'alignement supérieur à 25 m.

3.5. La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.



**ARTICLE UR4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.3. Collecte des déchets**

4.3.1. Les dispositions ci-après ne concernent que les constructions de logements.

Pour toute construction nouvelle de plus de 2 logements, il doit être prévu :

- des containers enterrés pour la gestion des trois flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages recyclables et verre). Leurs nombres devront être adaptés à la quantité de logements construits. Leurs positionnements devront permettre une utilisation aisée par les habitants.  
Il est possible de mettre en place des containers enterrés communs à plusieurs opérations, dans le respect des conditions de nombre et de positionnement.
  
- ou un local de stockage ainsi qu'une aire de présentation des containers roulants à la collecte en bordure immédiate de l'emprise publique. Leurs surfaces devront être adaptées au nombre de bacs et leur géométrie permettront une manœuvre aisée. **En secteur UR1, le local de stockage pourra être situé en sous-sols.**  
La surface totale minimale des locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés doit respecter les règles suivantes :
  - o Pour les constructions comportant moins de 20 logements :  $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$ ,
  - o Pour les constructions comportant 20 logements ou plus :  $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$ .

Pour toute construction nouvelle comportant au moins 3 logements ou pour tous travaux aboutissant à la création d'un troisième logement ou plus, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance maximum de 70m par rapport au point de collecte. Celui-ci doit respecter les surfaces minimales suivantes :

- o Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m<sup>2</sup> minimum
- o Pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m<sup>2</sup>, Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

## ARTICLE UR7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **7.1. Dispositions générales**

7.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives. **En secteur UR1, il n'est pas fixé de retrait minimum.**

7.1.2. Constructions existantes :

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)
- les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la marge de retrait.

## ARTICLE UR10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Dispositions propres au secteur UR1

10.1.1. Dans le secteur UR1, la hauteur maximale des constructions est limitée à ~~24m~~ 35 m au point le plus haut de la construction. ~~Cette hauteur est limitée à 31 m pour les bureaux.~~

10.1.2. Sur les terrains concernés par un linéaire de hauteur repéré sur le plan des formes urbaines, les hauteurs ne pourront pas excéder celles définies sur ledit document en tout point de la construction sur la totalité du terrain.

10.1.3. Dispositions particulières : règle de modulation du plafond des hauteurs

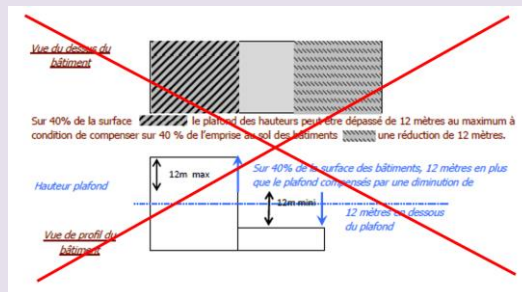
Une possibilité de dépassement est autorisée afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain.

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

- porter au plus sur une emprise de ~~40% de l'emprise au sol autorisée~~ 50% de la superficie de l'unité foncière,
- ne pas dépasser de plus de 12m la hauteur plafond.
- En compensation, la hauteur des volumes bâtis dépassant une emprise au sol de 50% de l'unité foncière, est réduite dans les mêmes proportions.

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

~~Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini à l'article 10.1.) seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés sous le plafond des hauteurs correspondant à une surface de plancher équivalente.~~



10.1.9 Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs ~~pour l'habitat~~

Dans les secteurs identifiés au plan des formes urbaines, une possibilité de dépassement du plafond de hauteur est admise ~~pour l'habitat~~ afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de ~~49~~ 52 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

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

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

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

## ARTICLE UR11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 Dispositions générales

[...]

11.1.4. Dans le cas de constructions ou installations implantées en retrait de l'emprise publique, la limite entre parcelle privée et emprise publique sera matérialisée par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

11.1.5. Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1.6. **Hors secteur UR1**, les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures et s'intégrer à la composition de la façade. Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

11.1.7 **En secteur UR1**, les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions et s'intégrer à la composition de la façade. Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.

11.1.7.8. Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération de ventilation ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.

11.1.8.9 Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

11.1.9.10 Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation.

11.1.10.11 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.

### **11.3 Traitement des toitures**

11.3.1 Les couvertures apparentes, d'aspect précaire, sont interdites.

11.3.2 Les toitures terrasses

#### *11.3.2.1 Principes généraux*

Les toitures-terrasses sont considérées comme la cinquième façade des immeubles. Aussi, elles devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les étanchéités auto protégées des toitures-terrasses ne pourront être laissées apparentes.

Afin d'absorber le moins possible les rayons et la chaleur et notamment lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre du bâti environnant. Un albédo proche de 1 est recommandé.

#### *11.3.2.2. Toitures-terrasses inaccessibles*

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires, éoliennes...).

Cette végétalisation sera assurée par une solution technique qui permette le meilleur développement possible des plantations et respectant les épaisseurs de terre de 0,10m pour les plantes grasses et 0,50m pour les arbustes.

#### *11.3.3. Toitures terrasses accessibles*

11.3.3. Toitures-terrasses accessibles

Pour les immeubles à destination d'activités (bureaux, commerces et artisanat) et les constructions de logement supérieures à 170m<sup>2</sup> de surface de plancher, en dehors des parties occupées par des ouvrages techniques ou par les circulations nécessaires aux usagers et espaces voués aux loisirs, les terrasses accessibles devront être paysagées et recevoir une végétalisation intensive, semi-intensive ou extensive. **En secteur UR1, les toitures terrasses accessibles pourront recevoir une végétation agricole (en plateau, bac ou sous serre), en dehors des espaces de circulation nécessaires à l'exploitation agricole urbaine.**

## 11.4 Traitement des clôtures

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

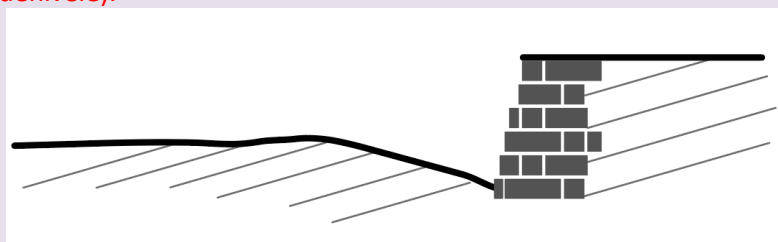
La hauteur totale des clôtures est mesurée :

- sur rue, à partir du niveau du trottoir,
- sur les limites séparatives, à partir du sol terrain naturel de la propriété concernée.
- elles devront être d'un modèle non dangereux (sans pique, ni barbelés, électricité...).

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique avec les espaces libres voisins.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public.

Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 m. **En secteur UR1, cette règle ne s'applique pas aux clôtures traitées en « saut de loup » ou « haha » (clôtures marquées par un dénivelé).**



*Exemple de clôture traitée en « saut de loup » ou « haha »*

**ARTICLE UR12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.3 Nombre d'emplacements minimum requis**

12.3.1 Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Habitation	<p>1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP (minimum),  <b>En UR1: 1 place de stationnement automobile par tranche de 115 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</b></p> <p>1 place de stationnement automobile par tranche de 130 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement  <b>En UR1 : 1 place de stationnement automobile par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement,</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 130 m<sup>2</sup>.  <b>En UR1 : Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 115 ou 150 m<sup>2</sup>.</b></p>	<p>Pour l'habitat collectif : 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></p> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs et résidences autonomie) : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</p>

[...]

**12.4. Caractéristiques des places de stationnement**

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

[...]

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

	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Vélo	Livraison	Car/bus
Longueur	5.00m	2.30m	5.00m	1,75m	6,00m	12,00m
Largeur	2.30m	1.20m	3.30m	0,40m	2,60m	3,00m
Dégagement hors secteur UR1	5.50m	2.50m	5.50m	1,00m	24,5m <sup>2</sup>	4,00m
Dégagement secteur UR1	5 m	2.50m	5 m	1,00m	5.50m	4,00m

Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40m<sup>2</sup>, ramenée à 35m<sup>2</sup> en secteur UR1.

Pour les aires de stationnement, les espaces de dégagement et de retournement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.





**ARTICLE UR15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

15.2. Pour toute construction, hors maison individuelle, il est demandé de tendre vers une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) de chauffage inférieure à 15kWh/m<sup>2</sup>/an.

15.3. Pour toute construction, hors celles comprenant un seul logement, il est demandé d'atteindre le label E+C-r.

La construction devra être en tout point conforme à la réglementation thermique en vigueur.

~~Aucune imposition supplémentaire en matière environnementale ne sera demandée dans le respect de la réglementation thermique en vigueur.~~

