

## Formulaire « Demande d'examen au cas par cas des PLU »

Ce document a été élaboré par la DRIEE Île-de-France, les DDT, la DRIEA et l'ARS et ses partenaires. Il vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens. Il est recommandé de le remplir et de le joindre à la demande accompagné des pièces annexes utiles à la compréhension du dossier. Ce document ne constitue pas une pièce obligatoire (voir la note d'information de juillet 2013). Les collectivités sont libres de l'utiliser ou de choisir un formalisme différent pour établir leur demande d'examen au cas par cas.

### 1. Intitulé du dossier

Procédure concernée	Territoire concerné
Déclaration de projet	Grand Orly Seine Bièvre/Ville d'Ivry-sur-Seine

### 2. Identification de la personne publique responsable

<b>Personne Publique responsable</b>	Territoire Grand Orly Seine Bièvre
Personne à contacter + courriel	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mme Muriel PAITRY, Ville d'Ivry sur Seine,</li><li>• Mme Angèle DENAUX, Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre,</li></ul>

### 3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Commune d'Ivry-Sur-Seine
Nombre d'habitants concernés (au dernier recensement général de la population) et évolution démographique (tendance passée et future)	63 562 (pop totale en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier 2021). Croissance démographique de + 0,9% par an depuis 2006 soit environ + 500 habitants/an. Estimation population 2026 : 73 265, 2031 : 75 391
Superficie du territoire	6, 1 Km <sup>2</sup>

### 3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement du PADD ?

Une modification n°6 en cours a fait l'objet d'une enquête publique du 4 octobre au 5 novembre 2021. Son approbation est estimée au premier trimestre 2022. La procédure faisant l'objet d'une demande d'examen cas par cas est une déclaration de projet (art. L.153-49 à L153-59 du code de l'urbanisme) emportant une mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine.

La stratégie du PADD d'Ivry-sur-Seine est ainsi guidée par quatre grands objectifs transversaux :

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

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

- **La cohérence territoriale** : mettre en cohérence les quartiers et les secteurs à venir avec la ville existante pour lutter contre l'exclusion, la ségrégation et pour assurer des liaisons urbaines adaptées aux modes de déplacements actifs ; cette cohérence territoriale est aussi à rechercher à une échelle dépassant l'échelon communal,

notamment en termes de liaisons urbaines avec les villes voisines de Paris, Vitry-sur-Seine, Charenton-le-Pont, Villejuif, le Kremlin Bicêtre et Alfortville.

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

Elle s'articule autour de 3 grands axes et se déclinent à travers 11 objectifs :

Axe 1 : une ville accueillante, solidaire et accessible

1. Objectif 1 : permettre le maintien des habitants actuels, l'accueil de nouveaux ivryens et des usagers permanents de la ville
2. Objectif 2 : adapter l'offre d'équipements à l'évolution des besoins des usagers de la ville
3. Objectif 3 : favoriser les lieux de rencontre entre les usagers de la ville et veiller à la qualité et à l'accessibilité des espaces publics
4. Objectif 4 : dynamiser la vie locale grâce à des quartiers attractifs pour tous et interconnectés

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

1. Objectif 1 : anticiper les dynamiques urbaines et démographiques pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, adapter le territoire au changement climatique, limiter les impacts sur l'environnement et sur la santé humaine
2. Objectif 2 : préserver l'environnement et les usagers de la ville des pollutions et nuisances
3. Objectif 3 : développer la trame verte et bleue d'Ivry-sur-Seine pour un cadre de vie valorisant et accueillant
4. Objectif 4 : affirmer le paysage et l'identité urbaine d'Ivry-sur-Seine

Axe 3 : un développement urbain novateur et engagé

1. Objectif 1 : optimiser le tissu urbain de la commune
2. Objectif 2 : renforcer et développer le tissu économique ivryen
3. Objectif 3 : structurer une offre de mobilité alternative à l'autosolisme

La mise en compatibilité du PLU de la commune d'Ivry-sur-Seine est compatible avec le PADD du PLU en vigueur. 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.

***Il ne fait donc l'objet d'aucune modification.***

### 3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

*Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme*

La procédure actuellement engagée faisant l'objet d'une demande d'examen cas par cas est une déclaration de projet (art. L.153-49 à L153-59 du code de l'urbanisme) emportant une mise en compatibilité du PLU d'Ivry-sur-Seine.

Le plan masse et la programmation du projet de la ZAC Gagarine ont 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 portées par le projet.

**La mise en compatibilité du PLU est ainsi nécessaires afin de faire évoluer :**

**- le cahier des OAP,**

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,

*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 :*

*- de nouveaux principes de circulation:*

- *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 aux voies ferrées,*
- *le renforcement des percées visuelles.*

*- 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.*

*Enfin, les perspectives illustrant le projet ont été supprimées.*

- Permettre la reprise du schéma et les cartographies de synthèse à l'échelle communale.

*Le plan de l'OAP est mis à jour afin 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.*

*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 localisée à l'ouest de la cité, matérialisée 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.*

- **le plan des formes urbaines,**

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.

- **et le règlement : articles 3, 7, 10, 11, 12 et 15.**

Article 3 : 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. 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.

Article 7 : 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'îlot. L'objectif est d'optimiser au maximum la valorisation des cœurs d'îlot 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'îlot.

Article 10 : 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.

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 32m 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.

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'îlot compris entre les voies ferrées et les rues Saint Just et Truillot.

Enfin 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 et avec un recul d'1m par rapport à la verticale de la façade afin de limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

Article 11 : Du fait de la programmation innovante en matière d'agriculture urbaine, les toitures accessibles viennent participer à 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. De plus, l'article 11 régleme nte également le traitement des abords des constructions. Afin de permettre la résidentialisation des ilots d'une manière qualitative, le projet mettra en place des clôtures traitées en saut de loup. Il est proposé que ses clôtures ne prévoient pas de passages pour la petite faune, compte tenu de leurs caractéristiques techniques.

Article 15 : 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. 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.

### 3.3.bis Quelles sont les évolutions successives du PLU en vigueur depuis son approbation ?

- Evolutions successives du PLU depuis son approbation, dans le cas d'une révision dite "allégée", d'une mise en compatibilité ou d'une modification de PLU.
- Appréciation des incidences cumulées de ces évolutions.

Depuis son approbation en 2004 Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville d'Ivry sur Seine a fait l'objet d'une procédure de révision approuvée par le Conseil municipal en date du 19 décembre 2013 puis d'une procédure de modification soumise à enquête publique approuvée par le Conseil municipal en date du 9 avril 2015 et de quatre modifications simplifiées approuvées par le Conseil de territoire en date des 12 avril 2016, 27 juin 2017, 19 décembre 2017, 26 mars 2019. La modification n°6 a fait l'objet d'une enquête publique du 4 octobre au 5 novembre 2021. Son approbation est estimée au printemps 2022.

#### ***Évolutions successives du PLU depuis son approbation***

##### **Modification n°1 : La procédure de modification avec enquête publique approuvée par le Conseil municipal en date du 9 avril 2015**

Cette procédure a permis d'effectuer :

- Des ajustements de forme par des corrections d'erreurs matérielles.
- Des précisions de l'application de règles.
- Des modifications au niveau du périmètre de l'OAP qui a fait l'objet d'une extension sur le secteur d'Ivry Port Nord, avec le principe de création d'un espace public en cœur d'îlot relié au quartier par des circulations.
- Des reculs d'implantation sur certaines voies en zone UA6 et UM6.
- Des précisions sur les épaisseurs de terre exigées, article 13.
- Des ajustements ponctuels de hauteurs.
- L'actualisation des ensembles urbains homogènes.
- La modification des plans de masse de la zone UV afin d'adapter la réalisation des derniers lots de la ZAC du Plateau.
- L'exonération de certaines dispositions de l'article 13 pour les services publics ou d'intérêt collectif et le domaine public fluvial.
- La suppression du double zonage sur les parcelles concernées.

**N'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.**

##### **Modification n°2 : La procédure de modification simplifiée approuvée par le conseil de territoire le 12 avril 2016**

Cette procédure a permis :

- Des ajustements de forme par des corrections d'erreurs matérielles.
- Des précisions de l'application de règles.
- De ne pas inclure l'emprise au sol pour des travaux d'isolation de façon à les favoriser.

- De compléter la liste des arbres et des alignements d'arbres à protéger.
- La création et suppression d'emplacements réservés.
- De protéger le patrimoine bâti.
- La réglementation de la collecte des déchets pour les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux.
- D'instaurer des règles dérogatoires impasse Buessard (zone UP) pour permettre les travaux d'amélioration/reconstruction du fait de l'état de détérioration important du bâti.
- Des ajustements ponctuels de hauteur.
- Des changements de zonage sur les parcelles identifiées en double zonage non repérées lors de la modification simplifiée précédente.

**N'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.**

**Modification n°3 : La procédure de modification simplifiée approuvée par le conseil de territoire le 27 juin 2017**

Cette procédure a permis :

- Des ajustements de forme par des corrections d'erreurs matérielles.
- Des précisions de l'application de règles.
- De faire des exceptions à la règle imposant des pans coupés en angles de voies pour les voies piétonnes car non impactées par la nécessaire visibilité liée à la circulation automobile.
- La création et suppression d'emplacements réservés.
- Des ajustements ponctuels de hauteur.
- La modification de zonage correspondants aux poches urbaines non intégrées à la zone d'aménagement concerté Ivry-Confluences pour modification en UIC.
- De mettre à jour les façades et bâtiments à protéger.
- De préciser et de compléter la liste des arbres à protéger.

**N'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.**

**Modification n°4 : La procédure de modification simplifiée approuvée par le conseil de territoire le 19 décembre 2017**

Cette procédure a permis :

- De rectifier une erreur matérielle de zonage sur le document graphique

**N'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.**

**Modification n°5 : La procédure de modification simplifiée approuvée par le conseil de territoire le 26 mars 2019**

Cette procédure a permis :

- De préserver la mixité fonctionnelle : la réglementation interdit la transformation de locaux à usage de commerce en logements pour les parcelles identifiées par un linéaire commercial au plan des périmètres spéciaux. Renforcement de la règle, article 1, interdisant la transformation de l'activité en logement sur les parcelles de plus de 400 m<sup>2</sup> au lieu de 500 m<sup>2</sup>.
- De compléter l'inventaire des éléments du patrimoine bâti remarquable.
- Des ajustements ponctuels de hauteur.
- De mieux maîtriser le stationnement dans le cas de changement de destination et subdivision de logements
- De préciser l'application des règles d'urbanisme et de les adapter compte tenu de l'état d'avancement des études urbaines.
- La mise à jour de la carte des cheminements piétons.
- La modification de l'OAP du secteur Pierre Sépard afin de cadrer son évolution en identifiant un emplacement de centralité urbaine (place) ainsi qu'un espace vert.
- De corriger quelques erreurs matérielles.

**N'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.**

**Modification n°6 : La procédure de modification de droit commun en cours doit permettre de :**

- Simplifier et clarifier les règles,
- Actualiser l'ensemble des emplacements réservés,
- Favoriser la mixité fonctionnelle,
- Maîtriser la production de logements dans le diffus,
- Accompagner la densification urbaine dans les ZAC,

- Aller vers une ville durable,
- Prendre en compte les documents cadres en lien avec l'urbanisme.

**N'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.**

**Appréciation des incidences cumulées de ces évolutions :**

L'ensemble de ces évolutions règlementaires n'ont pas eu d'incidences de nature à aggraver les paysages et les milieux mais ont permis de prendre en compte le contexte local et de projets afin de faciliter la mise en œuvre d'opérations développant une nouvelle offre de logements en intégrant une mixité fonctionnelle à l'échelle de la ville par renouvellement urbain, et de renforcer la mise en œuvre d'un maillage pour modes actifs efficace et continu à l'échelle communale.

Une synthèse de l'analyse des incidences cumulées est **annexée** à la demande d'examen au cas par cas.

**3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.**

Non.

**3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...**

- un **Scot** ? un **CDT** ? Si oui, le(s)quel(s) ?

Non. Mais le PLU prend en compte les objectifs du SDRIF.

- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi « Grenelle2 » ?

Non

- un (ou plusieurs) **SAGE** ? Si oui, le(s)quel(s) ?

SAGE de la vallée de la Bièvre.

- un **PNR** ? Si oui, le(s)quel(s) ?

Non

**3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**

**Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?**

Le PLU, dont la dernière révision date de décembre 2013, n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. La modification n°6 en cours d'enquête publique a été dispensée d'évaluation environnementale, avis n° 2021DKIDF101 de la MRAE.

En revanche, une première version du projet, au stade de la création de ZAC, 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 évolué 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, à la suite de sa saisine en juillet 2018. Le dossier d'autorisation Environnementale a ainsi été actualisé.



La nouvelle version est annexée à la demande d'examen au cas par cas.

**4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé**

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

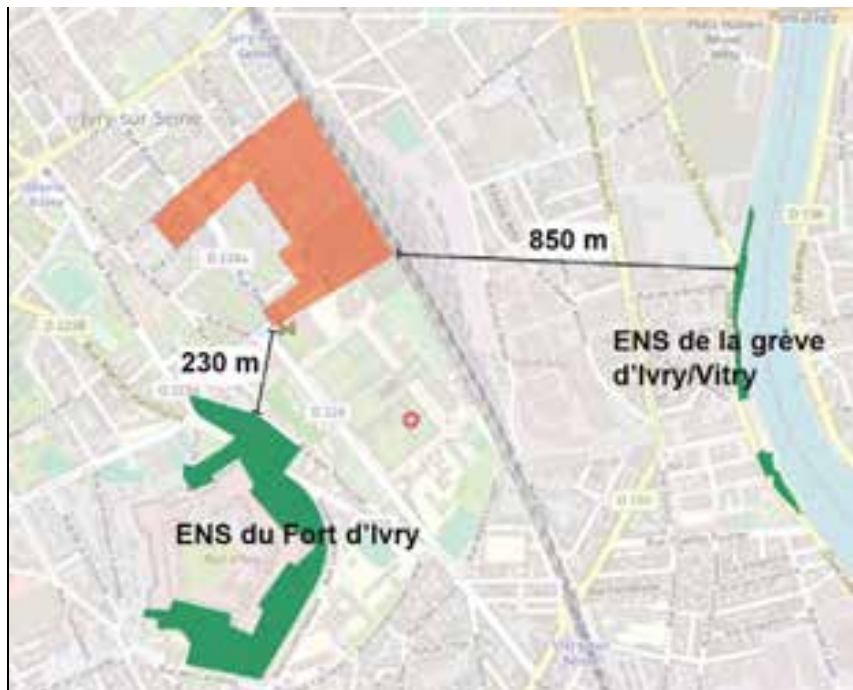
<b>4.1. Milieux naturels et biodiversité</b>			
<b>Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	
Zone Natura 2000		x	
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc Naturel régional ?		x	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II		x	
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		x	



<p>Réservoirs et continuités écologiques repérés par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?</p>	<p>x</p>	<p>SRCE d'Ile de France :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Aucun réservoir de biodiversité n'est à signaler dans le périmètre d'étude rapproché, <b>Le réservoir de biodiversité le plus proche (le bois de Vincennes) est situé à environ 2 km du périmètre principal.</b></li> <li>- La Seine et la Marne sont des corridors de la sous-trame bleue, à fonctionnalité réduite, qui traversent le périmètre d'étude éloigné</li> <li>- Un noyau de biodiversité est à signaler dans le périmètre éloigné : le bois de Vincennes (élément à conserver).</li> <li>- Un corridor à fonctionnalité entre les réservoirs de biodiversité (corridor de la sous-trame arborée) est à signaler dans le périmètre éloigné : en provenance de l'Est (« bois Saint-Martin »), il traverse le bois de Vincennes sans pouvoir se prolonger.</li> </ul>  <p>Source : Extrait du dossier d'autorisation environnementale – Ginger BURGEAP</p>
<p>Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)</p>	<p>x</p>	<p>Dans le cadre de l'étude d'impact.</p> <p><b>Cf le Dossier d'autorisation environnementale unique en annexe</b></p>
<p>Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?</p>	<p>x</p>	 <p>Source : DRIEE Ile de France – octobre 2021</p> <p><b>Le site de projet n'est pas concerné par les enveloppes d'alerte potentiellement humides.</b></p>

Espace Naturel Sensible ?  
Forêt de Protection ? Espaces  
boisés Classés ?

x

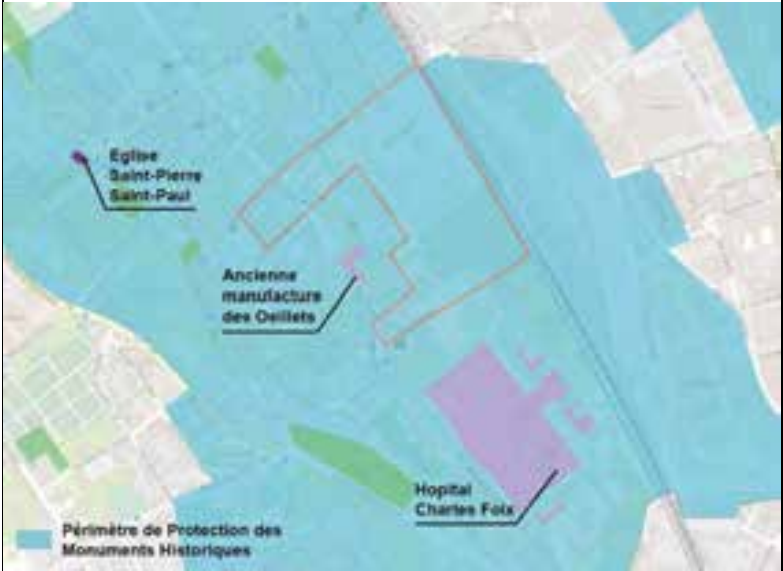


Source : Portail de l'information géographique du Val de Marne

En revanche, deux ENS sont situés dans un rayon de moins d'1km du site :

- Les Glacis du fort (création en 1991), est situé à 230 m du site de projet.
- La grève d'Ivry-Vitry (création en 2021), est située à 850 m du site de projet.

***Aucun impact potentiel, compte tenu de l'éloignement vis-à-vis du site faisant l'objet de la mise en compatibilité.***

4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	x		<p>Ivry-sur-Seine compte sept ensembles monumentaux inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques : l'église Saint-Pierre/Saint-Paul (inv. MH 10/04/29), le moulin de la Tour (inv. MH. 20/07/79), l'ancienne Manufacture des Œillets (inv. MH.22/10/96), l'hôpital Charles Foix (inv. MH 18/11/97), les bâtiments sis 40 à 44 boulevard du Colonel Fabien, 22 à 34 rue des Péniches (inv. MH 11/07/03), les ensembles architecturaux de Renaudie., l'immeuble sis 79/81 avenue Danielle Casanova (inv. MH 19/04/2021, la tour Raspail (inv. MH 24/06/2021).</p> <p><b>Le projet de la ZAC ne prévoit aucune modification (démolition, réhabilitation) de ces édifices. Néanmoins le site se situe dans le périmètre de protection de l'ancienne Manufacture des Oeillets, de l'église Saint-Pierre/Saint-Paul et de l'hôpital Charles Foix.</b></p>  <p>Source : Portail de l'information géographique du Val de Marne</p> <p><b>L'ancienne Manufacture des Œillets s'inscrit dans le secteur de la ZAC et fait l'objet au titre de l'OAP d'une identification et de prescription en faveur de sa protection et de son renouvellement urbain en faveur de l'installation du Centre Dramatique National du Val-de-Marne.</b></p> <p><b>Le site jouxte l'hôpital Charles Foix, et est compris dans les périmètres des abords de l'église Saint-Pierre/Saint-Paul.</b></p> <p><b>Les permis de construire seront soumis à l'avis de l'ABF.</b></p>

Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		x	
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		x	
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?		x	Réflexion en cours dans le cadre d'une étude biodiversité.
<b>4.3. Sols et sous-sol, déchets</b>			
<b>Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?</b>
<b>Les éléments ci-après sont issus du Dossier d'autorisation environnementale unique joint en annexe</b>			
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués ( <a href="#">basededonnées BASOL</a> ) ?	x		La commune recense 10 sites BASOL, dont 2 sont localisés respectivement à 1km (site VIT'APPRET) et 1,15km (site SNDI) au nord-ouest du site à l'étude.  Le site VIT'APPRET constitue un facteur de sensibilité faible pour le projet compte-tenu de sa distance avec le site, quant au site SNDI il ne constitue pas un facteur de sensibilité important pour le projet Gagarine puisqu'il se situe en amont hydraulique de celui-ci. <b>Cf le Dossier d'autorisation environnementale unique en annexe</b>

Anciens sites industriels et activités de services ([base de donnéesBASIAS](#)) ?

x



Source : [Georisques.gouv.fr](#)

5 sites BASIAS sont recensés sur le périmètre de la ZAC et plusieurs dans son environnement direct.



Le bureau d'étude BURGEAP a réalisé un diagnostic de pollution des sols sur le périmètre de la ZAC Gagarine-Truillot. Cette analyse est venue compléter deux études menées en 2016 et 2018 par SEMOFI Environnement.

Les données recueillies ont permis d'identifier plusieurs installations potentiellement polluantes sur les différentes parcelles de la zone d'étude, et également de mettre en évidence :

- Des remblais d'aménagement des cités présentent une contamination diffuse en métaux, provenant de la qualité intrinsèque des matériaux d'apport,
- Un poste de transformation électrique à l'origine d'une contamination des sols en PCB,
- Des cuves enterrées de carburants actuelles et anciennes à l'origine d'une contamination des sols en hydrocarbures.

**Au regard de ces informations, les emprises de la ZAC Gagarine-Truillot devront faire l'objet d'études complémentaires.**

**Cf le Dossier d'autorisation environnementale unique en annexe**

<p>Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?</p>	<p>x</p>	 <p>Source : Portail de l'information géographique du Val de Marne</p> <p>Aucune ancienne carrière n'est identifiée sur le site. Aucun projet de création ou d'extension de carrières ou comblement n'y est prévu.</p> <p>En revanche une cavité souterraine est localisée au cœur du projet, sous l'allée Gagarine.</p>  <p>Source : Portail de l'information géographique du Val de Marne</p> <p><b>L'aléa modéré généré par la présence de la cavité ne génère pas d'incidence sur le projet.</b></p>
<p>Projet d'établissement de traitement des déchets ?</p>	<p>x</p>	<p>L'usine du SYCTOM fait actuellement l'objet d'un projet de transformation (chantier de reconstruction en cours). Celui-ci est à 950m du site de projet.</p> <p><b>Pas d'incidence au niveau du projet.</b></p>

4.4. Ressource en eau			
<b>Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :</b>	Oui	Non	<b>Si oui, précisez lesquelles ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ?</b>
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		x	« Les informations fournies par l'Agence Régionale de Santé (ARS) d'Ile de France indiquent qu'il existe un captage pour la production d'eau potable abandonné sur la Seine à Ivry-sur-Seine. Cette ancienne prise d'eau correspondait à l'usine de production d'eau potable. Dans la mesure où ce captage d'eaux superficielles n'est plus en service ; il n'est pas à prendre en compte dans l'étude de vulnérabilité. Il n'existe pas d'autre captage d'Alimentation en Eau Potable (AEP) ou prise d'eau sur la Seine pouvant être impacté par la ZAC. » (Source : Extrait du dossier d'autorisation environnementale – Ginger BURGEAP)
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?			L'eau distribuée est de bonne qualité. Cependant, l'eau présente une certaine dureté qui peut entraîner l'entartrage des canalisations et donc en réduire le diamètre. « La nappe phréatique présente à environ 5 à 6 mètres de profondeur aux abords de l'avenue Georges Gosnat, est libre. Elle est alimentée par les eaux de pluie. [...] Au regard de la faible profondeur de la nappe et des variations observées, la nappe est sensible pour le projet. » (Source : Extrait du dossier d'autorisation environnementale – Ginger BURGEAP)
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		x	

<b>Usages :</b>	Oui	Non	<b>Si oui, précisez</b>
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		L'eau provient du réseau du SEDIF (rapport qualité eau assainissement annuel du SEDIF).  <b>Les ressources en eaux sont jugées suffisantes pour le projet selon le dossier d'autorisation environnementale (cf en annexe de la demande d'examen au cas par cas).</b>
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		Réseau suffisant.  <b>La modification de l'OAP permet d'afficher un objectif d'espace vert plus important : passant de 3 500m<sup>2</sup> à 7 000m<sup>2</sup>. Ces espaces joueront un rôle dans le volume d'eau rejeté dans le réseau d'assainissement.</b> <b>Le projet d'AgroCité prévoit la collecte de l'eau pour l'agriculture urbaine.</b>

**4.5. Risques et nuisances**

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
--	-----	-----	---

Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?

x

Incidences sur l'aléa:  
**Inondation par crue de la Seine**



Source : Portail de l'information géographique du Val de Marne

Le site de la ZAC Gagarine Truillot est situé en partie en zone d'aléa faible et en zone d'aléa moyen pour le risque inondation lié à la Seine.


**Mouvements de terrain**

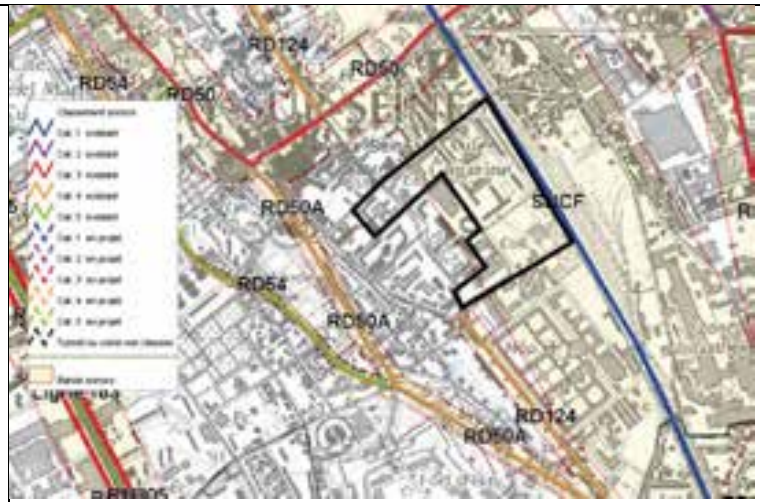


Source : Portail de l'information géographique du Val de Marne

Le site de la ZAC Gagarine Truillot est situé en zone d'aléa faible pour les mouvements de terrain



		<p><b>Canalisations de transports de matières dangereuses</b></p>  <p>Source : <i>Georisques.gouv.fr</i></p> <p>Le site de la ZAC Gagarine Truillot est situé à 900m d'une canalisation de transport de gaz naturel.</p> <p><b>Les évolutions permises par la DPMEC ne viennent pas aggraver les risques ou aléas connus.</b>  <b>De plus, le PLU en vigueur prend en compte les risques recensés, afin de limiter l'exposition de la population au risque inondation et mouvements de terrains (annexes au règlement).</b></p> <p><u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité</u>  La DPMEC n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation. Les évolutions de règles de l'article 10 viennent en revanche augmenter la constructibilité.</p>
Plans de prévention des risques ( <i>naturels, technologiques, miniers</i> ) approuvés ou en cours d'élaboration ?		Un plan de sauvegarde dans le cadre du transport de matières dangereuses est en cours d'élaboration par les services municipaux en collaboration avec les services préfectoraux et régionaux.  <b>Pas d'incidences au niveau du projet.</b>
Nuisances connues ( <i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i> ) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	x	<u>Incidences du projet sur la nuisance :</u>  <u>Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités :</u>
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?	x	<u>Incidences du projet sur la nuisance :</u> Deux axes de circulation présentent un classement acoustique dans les environs du site : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la Voie ferrée SNCF + RER C (catégorie 1) ;</li> <li>• l'Avenue de la République (catégorie 4).</li> </ul>



Source : Portail de l'information géographique du Val de Marne

Un plan de prévention du bruit (PPBE) a été adopté par le conseil municipal le 23 octobre 2014.

Un programme d'action pour les 5 ans à venir mobilisant les Villes d'Ivry et de Paris, le Conseil général, RATP, SNCF et RFF (promotion des circulations douces et des transports publics, isolation phonique des logements et des équipements, limitation des nuisances du périphérique et de la voie ferrée) a été adopté.

**Aucune modification envisagée de la DPMEC n'est susceptible d'augmenter les nuisances sonores. Au contraire, elles pourraient être réduites.**

Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :

La DPMEC vient préciser l'OAP en la matière, en prévoyant d'isoler le cœur du quartier des nuisances générées par la voie ferrée via une attention particulière portée aux formes architecturales et urbaines en bordure des voies.

De plus, le renforcement du maillage en faveur des modes actifs, ainsi que le nouvel accès au RER au nord permettra de modérer et réduire les circulations motorisées et les nuisances induites au cœurs et aux abords du site.

4.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés <a href="#">climat, del'air etde l'énergie</a> (SRCAE) ?			<p>Le SRCAE d'Ile-de-France définit trois grandes priorités régionales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le territoire (et triplement dans le résidentiel) ;</li> <li>- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements (unité de quantité d'énergie donnant une réalité concrète sur les quantités d'énergie livrée) raccordés d'ici 2020 ;</li> </ul> <p>La commune dispose d'un réseau chaleur urbain depuis 1972. Deux chaufferies alimentées au gaz, avec un appoint au fioul en secours, produisent la chaleur nécessaire pour l'ensemble du réseau. Les bâtiments Gagarine et Truillot s'inscrivent en proximité du réseau de chaleur urbain d'Ivry-sur-Seine, ce dernier alimentant notamment le groupe scolaire Joliot-Curie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques.</li> </ul>
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	x		<p>PCET communal (2012/2016), désormais de compétence territoriale, le PCAET est en cours d'élaboration.</p> <p>Le règlement du PLU encourage le recours aux énergies renouvelables pour les nouveaux projets (article 15) et la réalisation de murs et de toitures végétalisées (article 13)</p> <p>De plus, pour rappel le projet de la ZAC s'inscrit dans une démarche de labellisation EcoQuartier.</p>
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	

#### 4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

	Incidence de la zone nouvellement ouverte	Incidence de l'ensemble du PLU
<b>Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)</b>		
Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ? Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation? Quels sont les espaces préservés d'urbanisation?	Aucune ouverture de zone à l'urbanisation n'est envisagée.  Les modifications apportées aux OAP, règlement et plan des formes urbaines, dans le cadre de la DPMEC, participent à renforcer les qualités urbaines, paysagères et architecturales du projet dans une optique de densification qualitative, en réponse aux besoins de la commune d'Ivry-sur-Seine.	
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?	Les modifications et compléments apportées à l'OAP sectorielle mais également à l'OAP thématique viennent appuyer l'enjeu de désenclavement du secteur à travers le renforcement du réseau des liaisons pour les modes actifs notamment. Cela contribue également à la réduction de la voiture au sein du quartier.	
Sur quelles perspectives de développement ( <i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i> ) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?	<p>Ce désenclavement s'appuie sur une ambition plus aboutie en matière d'objectifs paysagers. L'OAP complétée permet ainsi de matérialiser un principe de continuité paysagère parallèle à la voie ferrée, complétant la trame verte et le réseau d'espaces publics indiqués à l'OAP du PLU en vigueur.</p> <p>La qualité architecturale du projet est également favorisée par une répartition des émergences à l'échelle de la ZAC et non plus seulement localisée à la place de l'immeuble Gagarine, permettant ainsi d'animer le paysage urbain.</p> <p>Qui plus est, le concept d'AgroCité, à enjeux sociaux, environnementaux et économiques est favorisé par la végétalisation des toitures (article 11), la possibilité d'implantation de serres en toitures (article 10) et la constitution de cœurs d'ilots généreux (articles 6 et 7).</p> <p>Enfin, la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne remet pas en cause les équilibres et objectifs établis dans le PADD :  <b>Maintenir un rythme de construction soutenu, en favorisant une densification maîtrisée de certains secteurs du territoire ; <i>Le secteur Gagarine est identifié comme un des secteurs privilégiés de densification, permettant de répondre aux objectifs du SDRIF d'atteindre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et des espaces d'habitat.</i></b></p> <p>Poursuivre la politique de réhabilitation des quartiers d'habitat social tant sur le plan du bâti que des espaces extérieurs (notamment secteur Gagarine) ;  Favoriser les lieux de rencontre entre les usagers de la ville et veiller à la qualité et à l'accessibilité des espaces publics ;  Dynamiser la vie locale grâce à des quartiers attractifs pour tous et interconnectés, notamment en développant les relations de proximité entre les différents quartiers et points d'intérêt de la ville (équipements et espaces publics, espaces verts publics, pôles commerciaux, écoles d'enseignement supérieur) ;</p> <p><b><i>Le concept d'AgroCité permettra à la cité Gagarine de jouer un rôle stratégique dans le cœur de ville et dans la ville. De plus, la place Pioline redéfinie à travers l'OAP constituera une nouvelle centralité dynamique avec sa programmation mixte et son lien avec l'école Joliot</i></b></p>	

	<p><b>Curie.</b></p> <p>Préserver les usagers de la ville des nuisances sonores générées par les infrastructures de transports.</p> <p><b>Les précisions et évolutions apportées à l'OAP permettent de traiter la frange est du site d'une manière qualitative tant d'un point de vue architectural que programmatique.</b></p> <p>Développer la trame verte et bleue d'Ivry sur Seine, notamment en préservant et renforçant les continuités végétales ;</p> <p><b>La trame verte est renforcée par la localisation de nouveaux espaces verts et la promenade linéaire, constituant une continuité paysagère structurante pour le quartier mais aussi la ville.</b></p> <p>Affirmer le paysage et l'identité urbaine d'Ivry sur Seine, en favorisant une architecture de qualité et permettant la réalisation de projets innovants sur le plan urbain et environnemental ;</p> <p><b>Les modifications des règles de hauteurs de l'article 10 ainsi que le plan des formes urbaines, viennent favoriser une architecture innovante, avec une répartition des émergences, des jeux de hauteurs variés à l'échelle du quartier. Les modifications des articles 6 et 7 viennent également renforcer le dialogue entre les bâtiments et l'espace public et les cœurs d'îlots, au service d'une AgroCité vertueuse.</b></p> <p>Favoriser la valorisation et la réutilisation des matériaux dans le cadre des démolitions.</p> <p><b>Pour mémoire la cité Gagarine a fait l'objet d'une déconstruction dans une logique d'Économie Circulaire et de réemploi. Les matériaux seront triés et réutilisés dans le cadre de l'opération.</b></p>
--	---

**Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ?**  
**NON**  
**Si oui :**

Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?	Sans objet car le projet de modification du PLU ne permet aucune ouverture à l'urbanisation sur le territoire.
Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant ( <i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...</i> ) ont été préalablement examinées ? Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser?	
Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation ( <i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i> ).	

## 5. Liste des pièces transmises en annexe

- Projet de Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du Plu d'Ivry sur Seine
- Dossier d'autorisation environnementale réalisé par BURGEAP dans le cadre du dossier de création de la ZAC Gagarine-Truillot
- Tableau d'analyse des incidences cumulées des différentes évolutions du PLU

## 6. Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (*facultatif*)

### Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

Une évaluation environnementale ne semble pas nécessaire pour ce projet compte tenu du fait que les modifications :

- concernent un site **déjà urbanisé** et n'induisent ainsi aucune consommation supplémentaire du sol ;
- favorisent le **renouvellement urbain** et répondent au besoin de développement d'un projet d'AgroCité favorable à la nature en ville, aux circuits-courts ;
- favorisent le renouvellement urbain et le logement notamment à proximité de la gare du RER C qui est dorénavant connecté directement au site depuis le nord ;
- n'impactent ni des milieux, ni des sites naturels ou paysagers, ni des protections environnementales ;
- **renforcent la qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment par le désenclavement du site, le renforcement de la nature en ville et par un traitement paysager de qualité ;
- tiennent compte des **risques ou des nuisances** susceptibles d'impacter le secteur puisque ils sont déjà intégrés dans le règlement de PLU, avec lequel le projet devra être conforme ;
- sont compatibles avec le SRCE et le SDRIF, notamment les **objectifs de préservation de la trame verte et bleue** ;
- s'inscrivent dans l'objectif de labellisation EcoQuartier de la ZAC Gagarine et qu'elles participent ainsi à générer un **projet vertueux**, tant d'un point de vue urbain, paysager mais aussi social.