



# Permanence d'accueil PLUI

Samedi 27 avril 2024

## Sommaire



- Calendrier d'élaboration du PLUI
- Le contenu du PLUI
  - Les OAP
  - Le dispositif réglementaire
  - Le plan de zonage
- Quelles évolutions pour Ivry ?
  - Les OAP locales
  - Le zonage
  - Le règlement





# Calendrier d'élaboration du PLUI





## Rappels :

- Elaboration du PLUI : 26 janvier 2021
- 2021/2022 : études préalables – diagnostic de territoire – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Débat sur le PADD en conseil de territoire du 4 avril 2023, après contributions des 24 conseils municipaux (conseil municipal du 15 décembre 2022 pour Ivry)
- Depuis 2023 : travail technique sur la partie règlementaire du PLUI

## Objectifs :

- Arrêt du PLUI à l'automne 2024
- Consultation des conseils municipaux et des Personnes Publiques Associées fin 2024
- Enquête publique avant l'été 2025
- Approbation du PLUI fin 2025





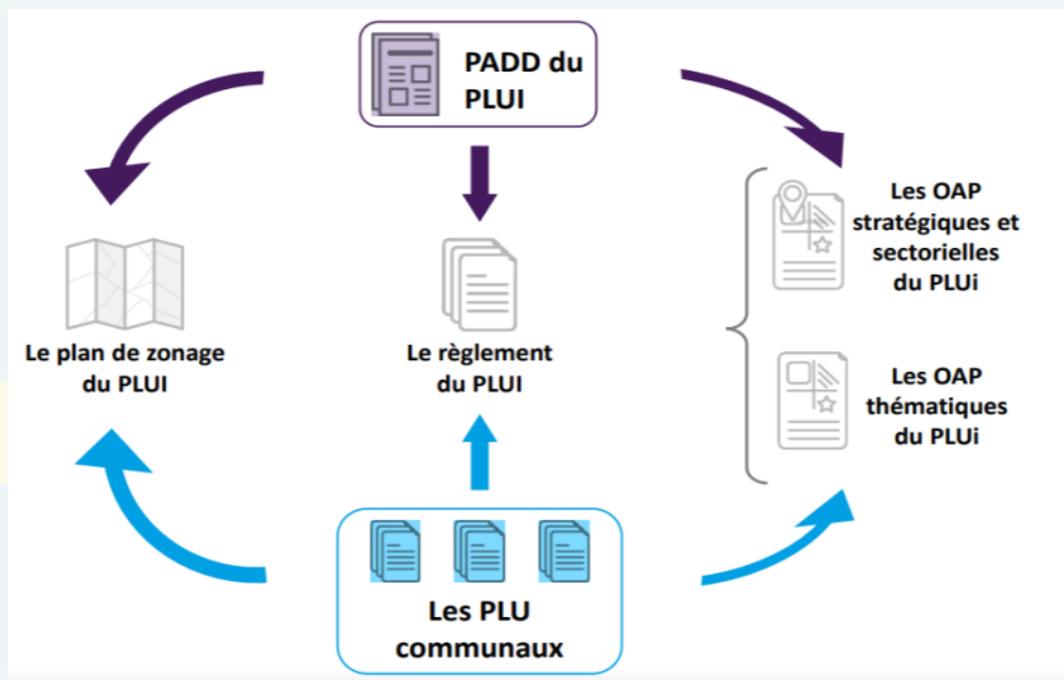
# Le contenu du PLUI



# Le contenu du PLUI



Un document qui doit concilier **les grandes orientations du PADD**, harmonisées à l'échelle des 24 communes, et la **prise en compte des enjeux et projets locaux**



# Le contenu du PLUI



## 1. OAP

Les OAP  
sectorielles v1

Les OAP  
thématiques v1

Les OAP  
stratégiques v1

## 2. Dispositif réglementaire écrit

1. Lexique commun

2. Dispositions générales

3. Dispositions communes écrites

4. Dispositions communes graphiques



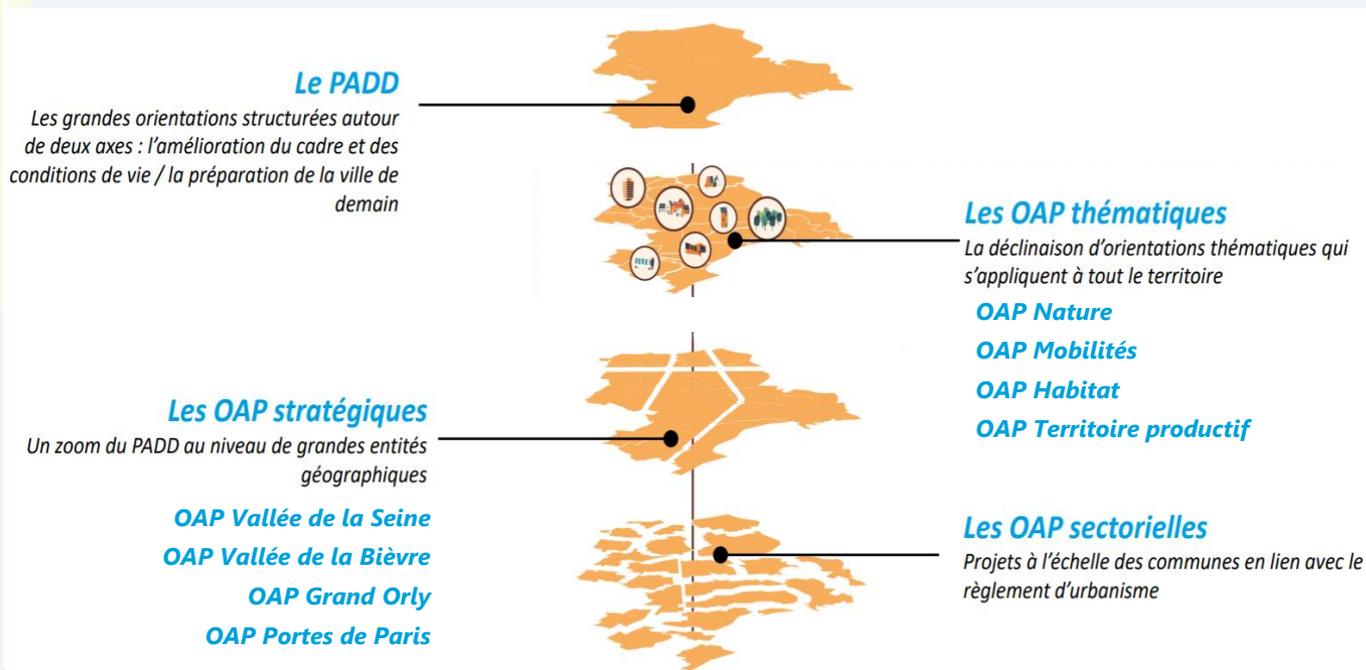
## 3. Plan de zonage





## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP définissent les intentions et orientations qualitatives d'aménagement, portant sur un secteur ou une thématique



# Le contenu du PLUI



## Le plan de zonage

Le plan de zonage gère la vocation d'un secteur (type de constructions autorisées, interdites ou autorisées sous condition) .

11 grands typologies de zones ont été définies, pour harmoniser la présentation du PLUI :

- Des zones urbaines à vocation mixte

**UC : U Cœur de ville**



Correspondant aux zones historiques/centrales avec une mixité des fonctions

**UA : U Grand Axes**



Correspondant aux zones souvent mixtes le long des grands axes (la plupart départementaux)

**UM : U Mixte**



Correspondant aux zones souvent denses caractérisées par une mixité des fonctions



# Le contenu du PLUI



- Des zones urbaines à dominante d'habitat

UH : U Habitat individuel



Correspondant aux zones d'habitat pavillonnaire

UR : U Résidentiel collectif



Correspondant aux zones d'habitat dense, d'habitat collectif, de faubourgs non mixtes (sauf linéaires commerciaux), de grands ensembles

- Des zones de projet

UP : U Projet



Correspondant aux zones de projets spécifiques type ZAC, OAP

- Des zones urbaines spécifiques

UE : U Equipement



Correspondant aux zones d'équipements publics ou privés

UI : U Activités éco/indus



Correspondant aux zones d'activités économiques, industrielles, aéroportuaires, etc.



# Le contenu du PLUI



- Des zones naturelles à préserver ou des zones en attente d'urbanisation

AU : zone à urbaniser



N : Naturelle



A : Agricole



# Le contenu du PLUI



## Le règlement

Le règlement fixe les règles d'utilisation du sol et les règles de constructibilité

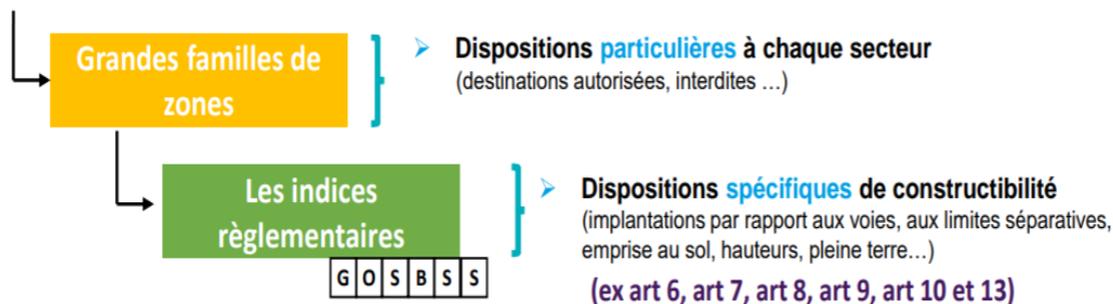
### 1. Lexique commun

### 2. Dispositions générales (rappel du cadre législatif, servitudes, etc.)

### 3. Dispositions communes écrites (toutes les règles littérales transversales)

### 4. Dispositions communes graphiques (toutes les prescriptions figurant sur le plan de zonage)

➤ Dispositions communes harmonisées à l'échelle territoriale



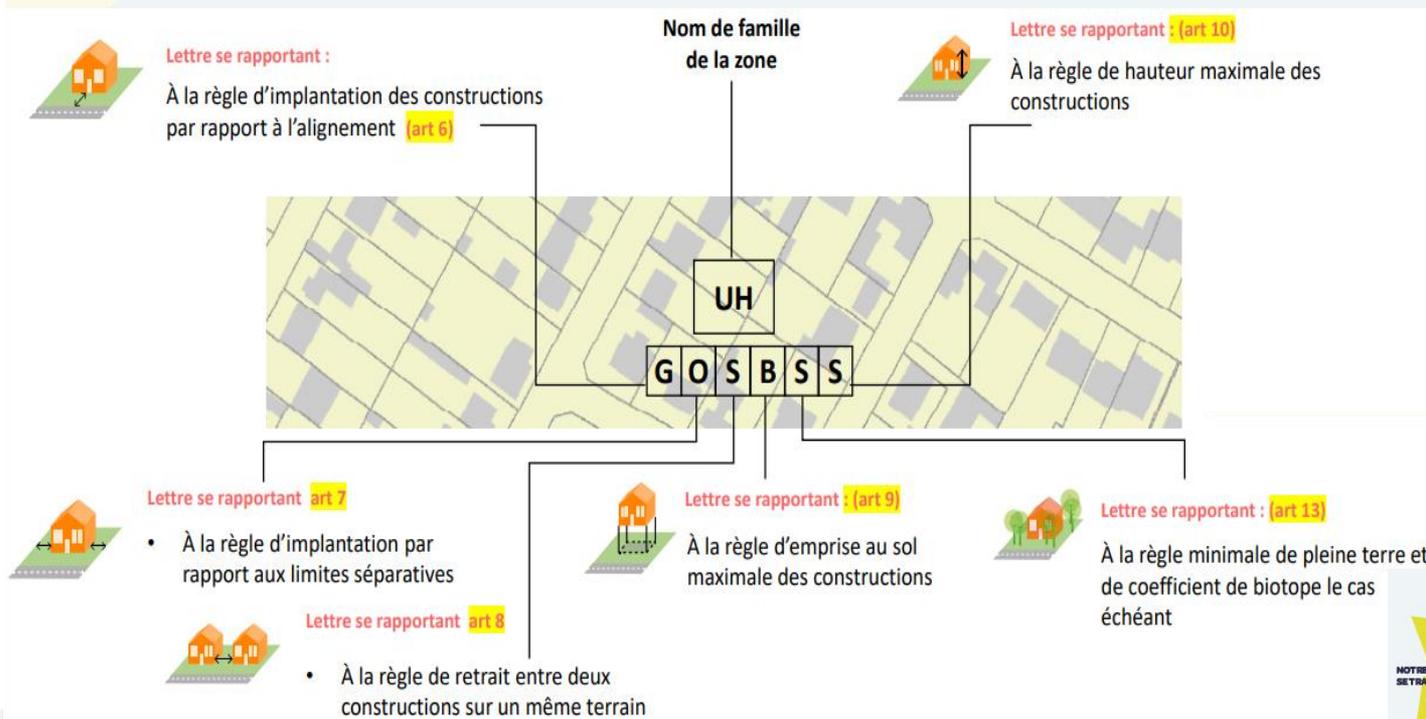
# Le contenu du PLUI



## Les indices réglementaires

G O S B S S

Dispositions **spécifiques de constructibilité**  
(implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, emprise au sol, hauteurs, pleine terre...)





# Quelles évolutions pour Ivry ?



# Quelles évolutions pour Ivry ?



**Le PLUI reprendra globalement les règles du PLU actuel, qui sont guidées par 3 principes**

- **La maîtrise de la densité** : la constructibilité est organisée dans les ZAC et les secteurs de projet - le reste du territoire est préservé par des règles de constructibilité moins importantes.
- **La mixité fonctionnelle entre habitat et activité** : le règlement impose une part d'activité dans chaque projet sur la majeure partie du territoire, afin de conserver le taux d'emploi sur la commune et éviter de glisser vers le « tout résidentiel ».
- **La transition écologique** : les règles d'urbanisme visent à concilier l'aménagement de la ville et la préservation de l'avenir



# Quelles évolutions pour Ivry ?



## Le PLUI intégrera certaines évolutions souhaitées par la Ville :

- **La prise en compte du projet Cœur de ville** : nouvelle OAP, modification du zonage
- **La modification du zonage pour les opérations réalisées** (retour au droit commun) : Villars, ZAC du Plateau
- **Des futurs secteurs de projet** : périmètres d'attente sur les secteurs Pierre et Marie Curie, 35 rue Paul Bert
- **Le renforcement des objectifs de végétalisation** :
  - ⇒ Mise à jour de la cartographie de la trame verte et bleue et traduction réglementaire de l'étude sur la biodiversité
  - ⇒ Propositions de renforcement des obligations de végétalisation à la parcelle
- **La possibilité de réglementer les dark store et dark kitchen**
- **Des évolutions du zonage, pour prendre en compte la nouvelle nomenclature**, mais sans remettre en cause les règles de gabarit (hauteur, emprise au sol...)



# Quelles évolutions pour Ivry ?



## Proposition pour les OAP locales

### Quatre OAP maintenues, à jour des projets urbains :

- Secteur Gagarine Truillot
- Secteur Ivry Confluences
- Secteur Pierre Sémard
- Secteur René Villars : projet achevé, mais OAP à maintenir jusqu'à la résolution du contentieux

### Une OAP modifiée :

- Ivry Port Nord : Intégrer le chantier en cours de reconstruction de l'usine Syctom et les activités qui seront accueillies sur le site

### Une nouvelle OAP :

- Secteur cœur de ville : intégrer les orientations de l'étude urbaine

### Une OAP supprimée :

- Secteur RD5 / Pierre et Marie Curie :
  - ⇒ ZAC du Plateau achevée
  - ⇒ Cité Pierre et Marie Curie : un projet à définir, conformément à l'engagement n°7 de mi-mandat. L'OAP est remplacée par un secteur de PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet Urbain Global)



# Quelles évolutions pour Ivry ?



## Proposition pour le zonage

### Création d'une zone UA « grands axes » sur 3 secteurs de la ville :

- Le long de la RD5 (axe avenue de Verdun – boulevard de Stalingrad)
- Le long de la RD 156A (avenue Maurice Thorez)
- Le long de la RD224 (avenue Pierre Sémard)

### Création de 3 zones UP « projets » : ZAC Ivry Confluences, ZAC Gagarine Truillot, Quai d'Ivry

### Suppression des zones UR :

- UR1 – ZAC Gagarine Truillot : devient one de projet UP
- UR2 – projet René Villars : projet achevé, retour du secteur en zone de droit commun

### Suppression de la zone UV – ZAC du Plateau : projet achevé, retour du secteur en zone de droit commun

### Meilleure distinction entre zones à dominante résidentielle et zones mixtes :

- Des zones mixtes : UA, UC, UM, dans lesquelles s'applique l'obligation de réaliser 50% d'activité sur les terrains de plus de 400 m<sup>2</sup>
- Des zones à dominante résidentielles : UR (habitat collectif) et UH (habitat pavillonnaire) dans lesquelles cette obligation ne s'applique pas



# Quelles évolutions pour Ivry ?



Zonage actuel (PLU)		Nouveau zonage (PLUI)		Principales modifications
UA	Zone à vocation dominante d'activités économiques	UI	Zone d'activités économiques et industrielles	
		UP	Zone de projet	Secteur Quai d'Ivry
UC	Zone centrale et mixte	UC	Zone historique et centrale, mixte	
		N	Zone naturelle	Classement du Parc des Cormailles en zone naturelle
UE	Zone dédiée aux grands équipements	UE	Zone d'équipements	
UF	Zone urbaine mixte à dominante résidentielle, de type faubourg	UH	Zone d'habitat individuel	Secteurs à dominante résidentielle
		UM	Zone d'habitat mixte	Secteurs à dominante mixte
UG	Zone mixte à dominante résidentielle, de type grands ensembles	UR	Zone résidentielle collective	Secteurs à dominante résidentielle
		UA	Zone de grands axes	Secteurs à Dominante mixte



# Quelles évolutions pour Ivry ?



Zonage actuel (PLU)		Nouveau zonage (PLUI)		Principales modifications
UIC	Secteur de la ZAC Ivry Confluences	UP	Zone de projet	Intégration de « micro-zones » UA, UF ou UM, pour simplification
UM	Zone urbaine mixte	UM	Zone mixte	Secteurs situés le long des RD
		UA	Zone de grands axes	
UP	Zone urbaine mixte à dominante résidentielle, de type pavillonnaire dense	UH	Zone d'habitat individuel	
UR1	Secteur de la ZAC Gagarine Truillot	UP	Zone de projet	
UR2	Secteur du projet René Villars	UR	Zone résidentielle collective	
UV	Secteur de la ZAC du Plateau	UA	Zone de grands axes	Secteur de la ZAC du Plateau
N	Zone naturelle	N	Zone naturelle	Intégration du Parc des Cormailles



# Quelles évolutions pour Ivry ?

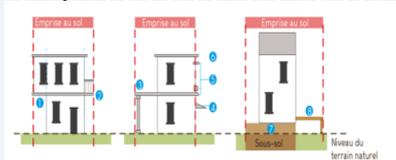


## Proposition pour le règlement

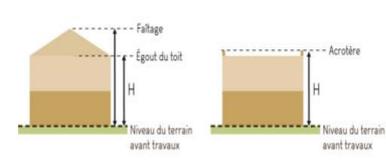
### Les dispositions écrites, harmonisées à l'échelle des 24 communes

- **Le lexique** : Définition des termes du règlement, et explication de l'application de la règle, parfois sous forme de schéma, pour en faciliter la compréhension et l'instruction

Ex : emprise au sol d'une construction



Ex : calcul de la hauteur



- **Les dispositions générales** : dispositions réglementaires qui s'appliquent quelque soit la zone

Ex : rappel des servitudes et plans de prévention des risques, règles générales sur le stationnement (dimension des places, accès...), règles relatives aux annexes, aux piscines, conditions de desserte des terrains...



**Elaborées par l'EPT, en attente des versions stabilisées**

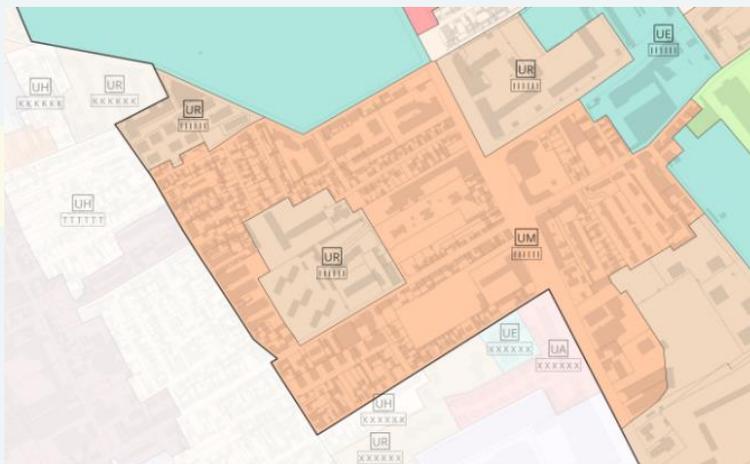


# Quelles évolutions pour Ivry ?



## Les dispositions graphiques, propres à chaque secteur

- **Les indices de constructibilité** : règles relatives à l'implantation des constructions, leur emprise au sol, le coefficient de végétalisation, la hauteur maximale)  
Principe : reprise des règles de constructibilité actuelles, sous réserve de 2 propositions :
  - Simplification de l'écriture des règles
  - Augmentation des objectifs de végétalisation (notamment d'obligation de pleine terre)



# Quelles évolutions pour Ivry ?



## Exemple pour la zone UR (habitat collectif)

Indices	Règle actuelle	Proposition de modification / Questions
<b>Implantation par rapport aux emprises publiques</b>	A l'alignement des voies et emprises publiques ou privées OU en recul de 5m minimum <u>Règles de recul obligatoire de 5m :</u> - Bd de Stalingrad (du 144 au 146)	Proposition de retrait obligatoire de 5m minimum, sauf linéaires de RDC actif
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	Sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait - Si pas d'ouverture : 3m - Si ouvertures : 6, 8 ou 10m minimum en fonction de la hauteur de la façade	Proposition de simplification de la règle : - Si pas d'ouverture : 4m minimum - Si ouverture : 10m minimum (référence à la hauteur maximum autorisée)
<b>Implantation des constructions sur une même emprise</b>	2,50m minimum si pas d'ouverture Entre 4, 8 et 10m minimum si ouvertures, en fonction de la hauteur de la façade	Proposition de simplification de la règle : 10m minimum
<b>Emprise au sol</b>	40%	Proposition de diminuer à 30% / À moduler en fonction des secteurs de projet
<b>Coefficient de biotope par surface</b>	30% traités en espaces verts, dont 10% de pleine terre	Proposition d'augmenter à 60% d'espaces verts, dont 30% de pleine terre
<b>Hauteur maximale</b>	Règle générale : 18m Bd de Stalingrad : 26m + règle du piston	Proposition de suppression de la limitation à 12m sur la place Danton Maintien de la règle du piston



# Quelles évolutions pour Ivry ?



- **Les espaces paysagers** : traduction règlementaire de l'étude de biodiversité :

*NB : la nomenclature est différente de celle présentée lors du BM sur l'étude de biodiversité, mais le degré de protection acté par le BM a été respecté, hormis les espaces boisés classés (EBC)*

- Zone N : toutes constructions interdites, sauf les locaux des administrations publiques liés à la vocation de la zone naturelle (parcs, loisirs / sportive, cimetière...)
- Espaces paysagers d'intérêt collectif : toutes constructions interdites, sauf les équipements et services publics liés à la gestion et la valorisation du parc, et la fréquentation du public, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols
- Espaces verts paysagers : ne sont autorisées que les extensions limitées de constructions existantes, les annexes ou abris légers, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



# Quelles évolutions pour Ivry ?



- **Les autres éléments de la trame verte et bleue :**
  - Les alignements d'arbres : coupes et abattages interdits, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens
  - Les arbres remarquables : coupes et abattages interdits, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens – exigence de replantation avec format minimum
  - Les talus et pelouses ferroviaires : maintien de l'occupation au sol végétalisée, traitement multi strate recommandé (trame arborée, trame arbustive, trame herbacée et vivace) dès lors qu'il est compatible avec l'activité ferroviaire
  - Question sur les noues, non protégées dans la version actuelle du projet de PLUI

# Quelles évolutions pour Ivry ?



- **Les linéaires commerciaux** : fixation des destination des rez-de-chaussée sur certains linéaires, selon 3 catégories :
  - Linéaires commerciaux : RDC réservés aux sous-destinations artisanat, commerce de détail, restauration, équipement
  - Linéaires de mixité d'activité : acceptent également les sous-destinations activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, hébergement hôtelier, cinéma
  - Linéaires actifs : acceptent également les bureaux
- **Les emplacements réservés** : mise à jour des emplacements réservés pour équipements ou espaces publics (suppression pour les projets réalisés, ajouts éventuels en vue de futurs projets)





**Vos avis, vos propositions...**

