



# Conseil municipal

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 13 FÉVRIER 2025

### OBJET : URBANISME

10) Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)  
Projet - Avis

Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025

#### ETAT DE PRESENCE POINT 10

Nombre de membres composant le Conseil.....	49
Nombre de Conseillers en exercice.....	49
Présents.....	34
Absents représentés.....	9
Absents excusés.....	2
Absents non excusés.....	4

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, LE TREIZE FÉVRIER à DIX-HUIT HEURES TRENTE, le Conseil Municipal de la Ville d'Ivry-sur-Seine s'est réuni en assemblée sous la présidence de Monsieur Philippe BOUYSSOU, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été adressée le conformément à la procédure prévue par l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

#### ETAT DE PRESENCE POINT 10

##### **PRESENTS**

M. BOUYSSOU, Maire

Mme BERNARD, Mme OUDART, Mme KIROUANE, Mme MISSLIN, Mme FREIH BENGABOU, M. PECQUEUX, M. QUINET, M. SPIRO, Mme LERUCH, M. OURABAH-BERTOUT, M. BUCH, Mme CHOUAF, M. PRIEUR, M. MARCHAND, adjoints au Maire

Mme DORRA, Mme GILIS, Mme BLONDET, Mme LALANDE, Mme BOUFALA, Mme BOULKROUN, Mme HALLAF-ISAMBERT, Mme MEDEVILLE, Mme RAER, Mme MANGIN, M. BADI, M. HARDOUIN, M. KHALED, M. MASTOURI, M. MRAIDI, M. FOURDRIGNIER, M. GUESMI, M. MALHEIRO, M. THOMAS, conseillers municipaux.

##### **ABSENTS REPRESENTES**

Mme PETER, Conseillère municipale, représentée par Mme LALANDE,  
M. RHOUMA, Adjoint au Maire, représenté par Mme CHOUAF,  
M. MOKRANI, Conseiller municipal, représenté par M. BOUYSSOU,  
Mme PIERON, Adjointe au Maire, représentée par M. SPIRO,  
Mme MACALOU, Conseillère municipale, représentée par M. BADI,  
Mme DIARRA, Conseillère municipale, représentée par M. PRIEUR,  
M. GASSAMA, Adjoint au Maire, représenté par M. OURABAH-BERTOUT,  
M. FAVIER, Conseiller municipal, représenté par Mme MEDEVILLE,  
M. BOUILLAUD, Conseiller municipal, représenté par M. FOURDRIGNIER.

##### **ABSENTS EXCUSES**

M. BAMBA, Conseiller municipal,  
M. DANSOKO, Conseiller municipal.

##### **ABSENTS NON EXCUSES**

Mme LE FRANC, Conseillère municipale,  
M. AUBRY, Conseiller municipal,  
Mme OUABBAS, Conseillère municipale,  
Mme KAAOUT, Conseillère municipale.

Lesquels forment la majorité des membre en exercice et peuvent valablement délibérer en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.



## URBANISME

### 10) Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

#### Projet - Avis

#### LE CONSEIL,

vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121-29, L2131-1, L2131-2,

vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L134-7, L.153-15 et R.153-5,

vu la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 portant prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal,

vu la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 4 avril 2023 portant PLUi – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

vu la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 2 avril 2024 portant PLUi – Construction du règlement d'urbanisme,

vu la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 17 décembre 2024 portant PLUi – Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial,

vu le plan local d'urbanisme d'Ivry-sur-Seine,

vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2022 portant débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLUi,

considérant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables tels qu'elles ont été débattues par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 2 avril 2024,

considérant que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial, arrêté par le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre le 17 décembre 2024, est soumis à l'avis des communes membres de l'Etablissement Public Territorial au titre des articles L134-7 et R153-5 du code de l'urbanisme, qui disposent d'un délai de trois mois à la date d'arrêt pour émettre ces avis éventuellement assortis d'une contribution technique,

considérant que les modalités d'association des communes prévues à l'article 4 de la délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 susvisée ont été respectées,

considérant les modalités de concertation mises en œuvre sur la commune, à savoir la mise à disposition des lettres d'information territoriales, une exposition, des réunions et permanences publiques, et une enquête en ligne sur le site Ivry94.fr,

considérant que le projet de de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial tel qu'il a été arrêté par le Conseil Territorial le 17 décembre 2024 permet de conforter le projet urbain de la Ville d'Ivry-sur-Seine, et de répondre aux grands enjeux à venir notamment l'adaptation au changement climatique et le maintien d'une cohésion sociale et territoriale,

considérant que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial peut être ajusté sur le projet Quai d'Ivry qui nécessite, en lien avec l'avancement des études, des modifications réglementaires substantielles,

considérant que le projet de plan local d'urbanisme valant zonage pluvial comporte également un certain nombres d'erreurs matérielles qu'il s'agit de corriger,

considérant que le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial, accompagné du bilan de la concertation et de l'avis des communes et des personnes publiques associées ou consultées, sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions des articles L153-19 et R153-8 à R153-9 du code de l'urbanisme et L581-14-1 du code de l'environnement,

vu la contribution technique d'Ivry-Sur-Seine ci-annexée,

### **DELIBERE**

Adopté à la majorité

par 35 voix pour, 4 voix contre, 4 abstentions

**ARTICLE 1 :** APPROUVE la contribution technique de la ville d'Ivry-sur-Seine au projet de PLUI valant zonage pluvial, arrêté par délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly-Seine-Bièvre le 17 décembre 2024.

**ARTICLE 2 :** EMET un avis favorable sur le projet de PLUI valant zonage pluvial arrêté par délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly-Seine-Bièvre le 17 décembre 2024, sous réserve de la prise en compte par l'Etablissement Public Territorial de la contribution technique susmentionnée.

**ARTICLE 3 :** MANDATE Monsieur le Maire pour porter toute demande d'ajustement complémentaire, notamment dans le cadre de l'enquête publique à venir.

**ARTICLE 4 :** DIT que la présente délibération sera notifiée à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et affichée en mairie pendant un mois.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE

RECU EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21/02/2025



---

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

**DOSSIER ARRÊT**

**CONTRIBUTION TECHNIQUE DE LA COMMUNE D'IVRY SUR SEINE**

Liste des observations/demandes de modifications sur le projet de PLUi Grand-Orly Seine Bièvre

1.1 Diagnostic urbain.....4

1.2 Diagnostic socio-économique.....4

1.3 Diagnostic santé .....4

1.4 État initial de l’environnement.....4

1.5 Atlas communaux .....4

1.6 Évaluation environnementale.....4

1.7 Justifications des choix .....5

2. Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....5

3.1 OAP Thématiques .....5

3.2 OAP Sectorielles .....6

4.1 Dispositions communes écrites et graphiques ..... 14

4.2 Lexique.....23

4.3 Destinations / Sous-destinations.....24

4.4 Fiches des indices .....24

4.5.a Règlement de la zone UP13 .....30

4.5.b Règlement de la zone UP14.....38

4.5.c Règlement de la zone UP15 .....48

4.6.1 Patrimoine bâti .....59

4.6.2 Patrimoine naturel .....61

4.6.3 Plans d’alignement .....62

4.6.4 Emplacements réservés .....62

5.1 Plans de zonage.....69

5.2 Plans de mixité .....77

5.3 Plans masses .....77

5.4 Plans de stationnement ..... 77

6.1 Servitudes d'utilité publique ..... 78

6.2 Annexes sanitaires ..... 78

## 1.1 Diagnostic urbain

**Sans objet**

## 1.2 Diagnostic socio-économique

**Sans objet**

## 1.3 Diagnostic santé

**Sans objet**

## 1.4 État initial de l'environnement

**Sans objet**

## 1.5 Atlas communaux

**Sans objet**

## 1.6 Évaluation environnementale

**Sans objet**

## 1.7 Justifications des choix

Sans objet

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Sans objet

### 3.1 OAP Thématiques

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <del>rouge rouge</del> <del>barré</del>	Justification de la modification	Pièce jointe
1	Nature et bien-être	<i>Adapter les prescriptions graphiques de l'OAP aux éléments figurant au plan de zonage (espaces verts paysagers à protéger et espaces paysages d'usage collectif) Intégrer également les observations sur le plan figurant en annexe de la présente contribution technique</i>	La déclinaison graphique de l'OAP ne reprend pas complètement les éléments de la trame verte figurant au plan de zonage	1

## 3.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe
2	Ivry Port Nord	<p><b>Contexte</b>                      Zone d'activité tertiaire et industrielle (présence <b>significative du centre de traitement des déchets ménagers</b> historique de l'usine du Sycotm, et de l' « unité de valorisation énergétique » qui entrera en fonctionnement d'ici 2025)), <b>elle fait partie de elle a fait l'objet de plusieurs études pour définir l'évolution souhaitée du territoire intercommunal, en associant les différents acteurs concernés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'étude « Ivry-Port Nord / Masséna / Bruneseau » en 2014 / 2015, <b>qui porte sur le renouvellement urbain du territoire intercommunal,</b></li> <li>- l'étude sur la stratégie de reconquête de la Seine, en 2021 / 2023, qui a porté plus globalement sur les 2,5 km de linéaire de berges à Ivry, pour mettre en cohérence les différents projets portés par les nombreux acteurs en présence, et proposer un aménagement des berges assurant une <b>ouverture de la ville sur le fleuve.</b></li> </ul> <p>Sa position stratégique entre Paris, Ivry centre et les berges du fleuve en font un secteur privilégié de projet.</p>	<p>La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite mettre à jour l'OAP du secteur Ivry-Port Nord, sans en modifier le périmètre, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prendre en compte la réalisation de certains projets cités</li> <li>- les perspectives ouvertes par la déconstruction à venir de l'actuelle usine du Sycotm.</li> </ul> <p>Ces modifications n'impactent ni le périmètre, ni les objectifs, ni la programmation envisagée.</p>	
3		<p><b>Objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développer une mixité fonctionnelle</li> <li>➤ <b>Intégrer les grands services urbains dans le quartier : le site du Sycotm fait l'objet d'une reconstruction d'usine (en cours d'achèvement) et de réflexions sur le terrain libéré par l'ancienne usine. Dans la convention de coopération approuvée en 2024, les Villes d'Ivry et de Paris s'engagent à porter auprès des différents acteurs l'impératif d'une</b></li> </ul>		

		<p>rationalisation du foncier et d'une desserte véhicules interne aux emprises industrielles, avec un raccordement cohérent au réseau magistral depuis le périphérique, en lien avec le projet Paris Rive Gauche.</p> <p>➤ Intégrer la perspective d'un prolongement de la ligne 10 du métro, <del>l'étude d'émergence du prolongement de la ligne 10 du métro entre Austerlitz et Ivry – place Gambetta est conduite par le STIF sera achevée début 2015</del> projet inscrit dans le nouveau contrat de plan Etat – Région (CPER)</p>		
4		<p><b>Parti d'aménagement</b></p> <p>Ce site a vocation à <del>muter</del> poursuivre sa mutation à moyen terme en lien avec les opérations parisiennes du quartier Masséna / Bruneseau (à l'exemple du programme comprenant des résidences seniors et étudiants, un hôtel et une résidence de tourisme d'affaires, ainsi que des bureaux sur un ancien site d'activité exploité par Batkor).</p> <p>¶ Ce site est principalement dédié à l'activité tertiaire, commerciale, industrielle et d'équipements <del>public de valorisation des déchets de grands services urbains</del>. Le garage à bennes situé rue Bruneseau doit être reconstruit. Celui à proximité du pont VictorHugo pourra évoluer pour permettre des liens plus qualitatifs entre le secteur de Bruneseau et le centre d'Ivry-sur-Seine. <del>Un Le projet de reconstruction du</del> centre de traitement des déchets (SYCTOM) <del>est prévu sur le secteur</del> a fait l'objet d'une reconstruction. La nouvelle usine, die « unité de valorisation énergétique (« UVE » ) a été conçue sur la base d'une réduction de moitié du volume d'incinération. Si l'unité de valorisation organique (UVO) a été abandonnée, un programme complémentaire pour le Syctom pourrait être mis en place sur le site qui sera libéré par la démolition de l'ancienne usine. Ce site est également identifié pour la reconstitution des puissances nécessaires au service public parisien de distribution de chaleur liées à la suppression de la centrale de la confluence (usine CPCU) au</p>		

		bénéfice du projet urbain Ivry Confluences (création d'un parc urbain).		
5		<p>L'ensemble des voies de circulations doivent proposer des parcours piétons et favoriser les liens est / ouest avec la Seine et les quais rendus accessibles aux piétons.</p> <p>Les liens avec Paris doivent être renforcés.</p> <p>Pour ce faire, le quai Marcel Boyer sera réaménagé a fait l'objet d'un réaménagement, intégrant le projet de bus en site propre Tzen5, qui accompagne le développement des territoires parisien et val-de-marnais à l'ouest de la Seine. Cette nouvelle offre de transport, qui fait l'objet d'une préfiguration avec le bus 25, doit permettre des correspondances avec le RER C, les bus TVM et 393, et le tram 19. Elle desservira le futur quartier des Ardoines à Vitry, où elle sera en correspondance avec la ligne 15 du métro Grand Paris Express. Les liens avec Paris doivent être renforcés, par le biais notamment d'une voie reliant la rue Victor Hugo à la rue Bruneseau.</p> <p>Le réseau de transport en commun en site propre « Vallée de la Seine » sera intégré dans le projet de réaménagement du quai Marcel Boyer.</p> <p>Le prolongement de la ligne 10 du métro envisagé à long terme nécessite l'anticipation de l'infrastructure souterraine et une réservation pour les futures stations.</p>		
6		<p>Tout en conservant leur vocation portuaire, les quais pourraient évoluer vers un partage de l'espace pour différents usagers dans la soirée et le week-end. Des circulations piétonnes en bordure des berges permettraient d'assurer un lien nord-sud. Des faisceaux paysagers vues ouvrant sur le fleuve devront être créées pour assurer une ouverture de la ville sur le fleuve. Il est proposé de créer un espace vert (d'une superficie minimum d'environ 1 500 m<sup>2</sup>) donnant sur la future voie pour apporter un espace de respiration au secteur.</p>		

7		<p><b>Cartographie de l'OAP</b>  <i>Modifications à apporter selon plan figurant en annexe de la présente contribution technique</i></p>		2
8	Quai d'Ivry	<p><b>Programmation-Parti d'aménagement</b>          Le site se doit d'être réaménagé, l'enjeu étant de faire émerger un nouveau quartier, accueillant, en lien avec son contexte urbain et la Seine, améliorant le cadre de vie des Ivryens et contribuant à répondre aux besoins en logements de la Métropole.          La galerie marchande doit céder la place à un cœur de quartier commerçant à ciel ouvert, composé d'un nouveau maillage <del>de rue</del>, d'espaces publics <b>végétalisés et principalement dédiés aux modes doux</b>, ainsi que des rez-de-chaussée actifs (commerces et services). Le renouvellement du secteur doit également prévoir une offre d'habitat variée (y compris avec des logements sociaux) et des activités économiques. Le projet intégrera le redéveloppement de l'hypermarché sur une surface plus réduite.          Le nouveau maillage <del>de rues d'espaces publics</del> à développer doit <del>offrir</del> <b>permettre d'ouvrir le grand îlot entre les rues Vanzuppe et Westermeyer, et de trouver</b> de nouvelles traversées et connexions entre la Seine et les quartiers voisins.  <del>Les nouveaux espaces publics devront être principalement dédiés aux modes actifs et présenteront des caractéristiques urbaines qualitatives et végétalisées affirmées afin d'aérer le tissu urbain existant. L'apport de nouveaux espaces verts ouverts à tous est également un objectif fort du réaménagement de ce secteur.</del>  <del>L'offre de logements devra permettre d'accompagner les besoins variés des parcours résidentiels (logement locatif, logement en accession à la propriété, avec un bail réel et solidaire – BRS, accession maîtrisée, hébergement spécifique).</del>   <b>Les 4 enjeux pour le nouveau quartier Quai d'Ivry :</b>          ➤ <b>Un quartier passant</b></p>	<p>L'élaboration du projet Quai d'Ivry s'est poursuivie parallèlement à celle du PLUI.          Les principales évolutions de ce projet, par rapport aux orientations de l'OAP présente dans le projet de PLUI arrêté consistent en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le repositionnement de l'hypermarché dans l'îlot Fauconnière, permettant de supprimer le principe d'un aménagement sur socle actif dans l'îlot central, et de retrouver un niveau de rue et des espaces de pleine terre ;</li> <li>- Une diminution de la densité globale, permettant de répondre aux inquiétudes de la population exprimées lors de l'enquête publique préalable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, procédure engagée en 2023 mais qui n'est pas allée à son terme.</li> </ul> <p>En conséquence, la Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite mettre à jour l'OAP, afin de permettre une entrée en phase opérationnelle de ce projet à l'approbation du PLUI.</p>	

		<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>S'ouvrir vers la Seine</b>, via un axe dominant qui fait le lien des rives du faisceau ferroviaire vers les quais de Sein</li><li>- <b>Tisser de nouveaux liens piétons</b>, s'inscrire dans le remailage des îlots mis en œuvre sur la ZAC Ivry Confluences</li><li>- <b>Ouvrir le quartier sur la ville</b>, retrouver le sol, niveau de référence de l'espace public et de la ville</li><li>- <b>Imaginer de nouveaux lieux publics piétons</b>, offrir de nouveaux espaces publics qualitatifs aux ivryens avec une place animée et un parc végétalisé en pleine terre</li><li>➤ <b>Un quartier durable</b><ul style="list-style-type: none"><li>- <b>S'ouvrir à l'air libre</b>, et créer des percées permettant le bon écoulement du vent et des eaux pour un quartier plus résilient</li><li>- <b>Désimperméabiliser et Végétaliser massivement le site</b>, Retrouver de la pleine terre et intégrer le végétal à plusieurs échelles pour lutter contre les îlots de chaleur</li></ul></li><li>➤ <b>Un quartier actif</b><ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Développer la ville plurielle</b>, passer du bâti 100% commercial à un nouveau quartier mixte mêlant activités commerciales, économiques et de loisirs</li><li>- <b>Réadapter l'écosystème commercial</b>, envisager les commerces de demain, adaptés au contexte et aux nouveaux modes de consommation</li></ul></li><li>➤ <b>Un quartier habité</b><ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Tirer parti et amplifier les situations urbaines :</b> Au débouché du Pont Nelson Mandela, assumer une entrée de ville marquante avec un effet signal Rythmer la rue Westermeyer de l'entrée de ville au tissu faubourien Retrouver progressivement des hauteurs modérées à proximité du tissu faubourien au carrefour de la rue Jean-Jacques Rousseau</li></ul></li></ul>		
--	--	---	--	--

		<p>Proposer un parc habité en cœur de quartier qui puisse profiter du calme et de vues dégagées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Intégrer les imbrications avec l'existant</b> : Proposer une réhabilitation de l'existant pour l'îlot Fauconnières qui conserve l'imbrication des volumes</li> </ul>		
9		<p><b>Parti d'aménagement Programmation</b></p> <p>Les destinations principales prévues par l'opération seront : l'habitat, le commerce, les activités service et de loisirs, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.</p> <p>Le projet a vocation à développer environ <del>136 000</del> 118 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP), répartis <del>selon les destinations suivantes</del> entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Logements familiaux</b> : environ <del>73 000</del> 75 000 m<sup>2</sup> de SdP (<del>1 150</del> unités) dont environ :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 33 % de SdP logements locatifs sociaux (LLS) / de l'ordre de 380 unités ;</li> <li>• 67 % de logements en accession, dont 20% en bail réel solidaire (BRS)</li> <li>• 5 % de SdP : logements en bail réel solidaire (BRS) / de l'ordre de 60 unités ;</li> <li>• 7% de SdP : logements à prix maîtrisés / de l'ordre de 80 unités ;</li> <li>• 55% de SdP : logements libres / de l'ordre de 635 unités.</li> </ul> </li> <li>- <b>Hébergements spécifiques</b> (chambres étudiantes, appartements seniors, jeunes actifs, résidences autonomie, colocation, etc.) : environ <del>24 000</del> 20 000 m<sup>2</sup> de SdP, de l'ordre de 450 unités (à préciser en fonction des typologies d'hébergements à définir) ;</li> <li>- <b>Commerces et services (hors hypermarché)</b> : environ <del>12 500</del> 5 000 m<sup>2</sup> de SdP ;</li> <li>- <b>Hypermarché</b> : environ <del>14 000</del> 9 000 m<sup>2</sup> de SdP ;</li> </ul>		

	<p>- <b>Autres activités économiques du secteur secondaire ou tertiaire (bureaux, entrepôts, ateliers, logistique) : environ <del>12 000</del> 9 000 m<sup>2</sup> de SdP.</b></p> <p>L'implantation d'équipements et services d'intérêt collectif sera également possible, mais dans la limite du plafond de construction fixé ci-dessus.</p> <p><del>Les constructions devront respecter plusieurs principes de répartition des programmes :</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <del>Les constructions sur les îlots Quai d'Ivry, Jean-Jacques Rousseau, Westermeyer et Seine identifiés au schéma seront majoritairement affectées au logement et à l'hébergement ;</del></li><li>• <del>Les logements et les hébergements spécifiques seront situés au-dessus du socle actif, de façon à permettre une mise à distance des habitations par rapport au niveau de la rue et à réduire les impacts sonores du trafic routier des axes adjacents sur les îlots Seine (îlots où il conviendra de favoriser une majorité de logements traversants permettant un éloignement des nuisances sonores) ;</del></li><li>• <del>Les constructions situées le long des linéaires de façades à dominante active à rez-de-chaussée indiqués sur le schéma constituent le socle actif. Ces espaces bâtis devront être affectés à rez-de-chaussée : au commerce et activités de service, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au bureau, à l'hébergement hôtelier et aux locaux communs des logements et des différents hébergements spécifiques (halls par exemple...);</del></li><li>• <del>L'hypermarché et sa logistique, devront être situés sur l'îlot Quais d'Ivry, partiellement sur son emprise actuelle ;</del></li><li>• <del>Les constructions sur l'îlot Fauconnière devront principalement développer des surfaces dédiées aux activités du secteur secondaire ou tertiaire (activités productives, tertiaires, etc..).</del></li></ul> <p><del>L'implantation d'une station d'alimentation des véhicules en carburant et / ou énergie sera étudiée.</del></p>		
--	---	--	--

<b>10</b>		<b>Cartographie de l'OAP</b> <i>Modifications à apporter selon les objectifs du projet réajusté, tel que figurant au plan joint en annexe du présent document</i>	Le plan joint en annexe retrace les nouvelles orientations urbaines présentées en réunion publique le 21 janvier 2025.	<b>3</b>
-----------	--	--	--	----------

## 4.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <del>rouge rouge</del> <del>barré</del>	Justification de la modification	Pièce jointe
<b>II. DISPOSITIONS COMMUNES ECRITES EN ZONE URBAINE</b>				
11	<b>Article 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	<b>b. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b> <b>Occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions</b> Dans les autres zones urbaines : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seuls les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisés à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants ou des autres usagers de la zone et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.</li> </ul> Néanmoins, les travaux portant sur des ICPE soumises à autorisation existantes pourront être réalisés, sous réserve du respect du présent règlement.	Le territoire d'Ivry-sur-Seine compte quelques ICPE soumises à autorisation en dehors des zones UI et UE, qui doivent pouvoir continuer à fonctionner.	
12	<b>Article 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	<b>a. Volumétrie et implantation des constructions</b> <i>Règle à revoir :</i> <b>Règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif</b> Sauf en zones UE, N et A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux règles cumulatives de volumétrie et d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entres elles sur un même terrain,	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite que cette disposition soit revue. En effet, elle conduit à fixer des règles moins contraignantes pour les équipements publics situés dans les zones urbaines mixtes que pour ceux situés dans les zones UE, N et A. Cette différence de traitement n'a aucune justification.	

		<p>d'emprise au sol, et de hauteur) fixées dans les indices de la zone concernée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;</li> <li>- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.</li> </ul> <p>Tout projet doit respecter les dispositions suivantes : au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. Toutefois, les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques) ne sont pas soumises à cette règle.</p>	<p>Il pourrait être exigé que les constructions en question répondent aux règles de volumétrie, d'implantation et d'espaces verts de la zone UE</p>	
13		<p><b>b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>  <b>Performance énergétique et environnementale</b>  <del>Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition sud ou ouest.</del></p>	<p>Cette règle est impossible à instruire, les plans d'étage courant ne figurant pas au nombre des pièces à fournir à l'appui d'une demande de permis de construire, limitativement énumérées par le code de l'urbanisme.  Elle est en outre en partie incohérente avec l'OAP thématique « Habitat bioclimatique » - article 2.2.5 : « tous les logements devront être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée et dans la limite de 20% du nombre total de l'opération) »</p>	
14		<p><b>Aspects extérieurs des constructions</b>  <b>1.5. Clôtures et portail</b>  La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la</p>	<p>La maille de 20 mètres de linéaire de clôture est trop importante pour faciliter le déplacement de la petite faune</p>	

		clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de <b>20-m 5 mètres</b> de linéaire de clôture quel que soit la limite.								
15		<p><b>c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p><b>Plantations existantes</b></p> <p>Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. En cas d'abattages, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière.</p> <p><b>Toute coupe ou abattage ne sera autorisée que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.</b></p>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite que les coupes et abattage d'arbres soient strictement encadrées.							
16	<b>Article 3. Stationnement</b>	<p><b>Dimensionnement des places de stationnement :</b></p> <p>Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) et intégrer une aire de dégagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Longueur : 5,00 mètres</li> <li>- Largeur : <b>2,30 mètres ou 2,50 mètres si la place est cloisonnée</b></li> <li>- Aire de dégagement : 5 mètres</li> </ul> <p><b>Pour les aires de stationnement des constructions de plus de 170 m² de SDP, les espaces de dégagement doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie en marche avant.</b></p>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite que les surfaces dédiées au stationnement automobile soient optimisées, dans une logique de sobriété d'espace. Elle souhaite également préciser les conditions d'aménagement permettant de garantir la sécurité.							
17		<p><b>Dispositions transversales pour les véhicules motorisés</b></p> <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"><b>Destinations et sous destinations</b></td> <td style="vertical-align: top;"><b>Au sein des périmètres</b> autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement</td> <td style="vertical-align: top;"><b>Hors des périmètres</b> autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"><b>Habitation :</b></td> <td style="vertical-align: top;"><b>Est exigé au minimum :</b></td> <td style="vertical-align: top;"><b>Est exigé au minimum :</b></td> </tr> </table>	<b>Destinations et sous destinations</b>	<b>Au sein des périmètres</b> autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	<b>Hors des périmètres</b> autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,	<b>Habitation :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>	Les dispositions du PLUI arrêté ne prennent pas en compte la particularité des communes ayant un taux de motorisation inférieur à 1. L'application de ces dispositions tend à imposer des normes de stationnement plus strictes dans le périmètre de 500 m autour des gares (pour Ivry : au minimum 1 place par logement) qu'au-delà de ce périmètre (à	
<b>Destinations et sous destinations</b>	<b>Au sein des périmètres</b> autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	<b>Hors des périmètres</b> autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,								
<b>Habitation :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>	<b>Est exigé au minimum :</b>								

		Logement	<b>1 place</b> par logement créé <b>A Gentilly</b> : 0,8 place par logement <b>A Villejuif</b> : 0,85 place par logement <b>A Ivry-sur-Seine</b> : 0,65 place par logement	<b>Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination du logement » avec un maximum de 1 place/logement pour la catégorie studio et T1</b> <b>A Ivry-sur-Seine</b> : 0,65 place par logement	Ivry : au minimum 0,81 place par logement). La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite conserver la règle actuellement applicable sur son territoire, à savoir au minimum 0,65 place par logement.	
<b>18</b>		Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation	<b>0,5 place</b> par logement créé	<b>1 place</b> par logement créé <b>A Gentilly</b> : 0,8 place par logement <b>A Ivry-sur-Seine</b> : 0,5 place par logement	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite conserver la règle actuellement applicable sur son territoire.	
<b>19</b>		Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, et sa localisation dans la commune. <b>A Ivry-sur-Seine</b> : le stationnement n'est pas réglementé au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de		Les dispositions du PLUI arrêté sont difficilement applicables, et risquent de générer des constructions sans offre de stationnement, entraînant un report sur l'espace public dans les secteurs mal desservis par les transports en commun. La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite donc conserver la règle actuellement applicable sur son territoire.	

		stationnement. En dehors de ces périmètres, il est exigé au minimum 1 place pour 12 unités de vie.		
20		Commerces et activités de services : Est exigé au <del>minimum</del> <b>maximum</b> Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires : Est exigé au <del>minimum</del> <b>maximum</b> Equipements d'intérêt collectif et services publics : Est exigé au <del>minimum</del> <b>maximum</b> Exploitations agricoles et forestière : Est exigé au <del>minimum</del> <b>maximum</b>	Le code de l'urbanisme (article L.151-32) dispose que le règlement peut fixer un nombre <u>maximal</u> d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.	
21		Artisanat et commerce de détail – Restauration – commerce de gros – activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Pour les communes limitrophes de Paris indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » : - Il n'est pas exigé de places pour les 200 premiers m <sup>2</sup> de surface de plancher. - Au-delà : <b>1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement, et 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher en dehors de ces périmètres</b>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite contenir le stationnement automobile dans les secteurs bien desservis par les transports en commun, pour toutes les destinations.	
22		Hôtels 1 place pour 5 chambres <b>Une aire de dépose car au sein de l'unité foncière pour les hôtels à partir de 100 chambres</b>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite que les impacts en termes de stationnement des cars soient pris en compte.	
23		<b>Dispositions générales pour les vélos</b> Hébergement <del>1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales</del> <b>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales</b> <b>1 emplacement pour 2 unités de vie</b>	Le nombre d'emplacements prescrit est très élevé, et ne correspond pas forcément à l'usage de tous les types d'hébergement. La ville d'Ivry-sur-Seine propose de retenir 1 emplacement pour 2 logements.	
24		Industrie <b>1,5 m<sup>2</sup> pour 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b> Entrepôt <b>1,5 m<sup>2</sup> pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>	L'arrêté du 30 juin 2022 prescrit un nombre minimal de stationnement vélo	

		Bureau	<i>1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher Pour ces 3 sous-destinations : 15% de l'effectif accueilli simultanément</i>	déterminé en fonction de l'effectif maximum accueilli simultanément dans les bâtiments à usage tertiaire ou industriel constituant principalement un lieu de travail. La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite que cette règle soit reprise dans le PLUI.	
25		Cuisine dédiée à la vente en ligne	<i>15% de l'effectif accueilli simultanément Imposer également un minimum de places pour l'attente des livreurs, à l'intérieur de la construction</i>	Cette sous-destination a été omise dans le règlement du PLUI. La Ville d'Ivry-sur-Seine propose de reprendre les obligations des sous-destinations Industrie / entrepôt / bureau, mais souhaite également qu'un nombre de places minimum soit imposé pour l'attente des livreurs, à positionner à l'intérieur de la construction.	
26		Centres de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements <i>Toutefois, si un projet relevant de cette sous-destination est conçu sans emplacement de stationnement de véhicules motorisés, le nombre de stationnement vélos doit correspondre au minimum à 10% de l'effectif du public accueilli simultanément.</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite décorrélérer les obligations en matière de stationnement vélo à celles en matière de stationnement de véhicules motorisés, pour les destinations et sous-destinations dans lesquelles le nombre de stationnements motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction.	
27		Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements. <i>Toutefois, si un projet relevant de cette sous-destination est conçu sans emplacement de stationnement de véhicules motorisés, le nombre de stationnement vélos doit correspondre au minimum à 10% de l'effectif accueilli simultanément.</i>	Il est ainsi proposé d'imposer un minimum de places de stationnement vélo en fonction de l'effectif accueilli, soit du public, soit des salariés.	

<p><b>28</b></p>		<p>Hôtels                  Autres hébergements touristiques                  Cinéma                  Salles d'art et de spectacle                  Equipements sportifs                  Lieux de culte                  Autres équipements recevant du public</p>	<p>10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements                  Toutefois, si un projet relevant de cette sous-destination est conçu sans emplacement de stationnement de véhicules motorisés, le nombre de stationnement vélos doit correspondre au minimum à 10% de l'effectif du public accueilli simultanément.</p>		
<p><b>29</b></p>		<p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</p>	<p>Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves                  Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants                  Pour les autres équipements de la sous-destination, 10% de l'effectif du public accueilli simultanément.</p>	<p>Les dispositions du PLUI arrêté ne traitent que des établissements d'enseignement, pour une sous-destination qui comprend d'autres types d'établissement. Il est proposé, pour ces derniers, de transposer la règle applicable aux autres sous-destinations de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »</p>	

III. DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES EN ZONE URBAINE				
30	<b>Article 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	<b>a. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b> <b>Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)</b> Villes concernées par un PAPAG : Arcueil, Villeneuve-le-Roi, Rungis, <del>Ivry-sur-Seine</del> , Valenton : [...] Athis-Mons, <del>Ivry-sur-Seine</del> et Paray-Vieille-Poste : [...]	La ville d'Ivry-sur-Seine souhaite préserver les capacités d'amélioration des constructions existantes au sein des PAPAG, tout en empêchant tous travaux coûteux qui pourraient remettre en cause le projet futur, et fixer ainsi la limite de capacité d'extension à 20 m <sup>2</sup> .	
31		<b>Secteurs de mixité fonctionnelle</b> Iss1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique et pour les unités foncières supérieures à 400 m <sup>2</sup> , toute construction doit comporter au moins 50 % de surface de plancher dédié à <del>l'une ou plusieurs des destinations autres que celles relevant de l'habitation, dans le respect du livret 4.3 Destinations et sous-destinations. suivantes : commerce et artisanat, bureau, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier touristique et/ou et services publics ou d'intérêt collectifs.</del>	La disposition du PLUI arrêté reprend l'actuelle règle du PLU d'Ivry-sur-Seine, qui s'appuyait sur la typologie des destinations antérieure à la réforme de 2017. La présente demande de modification a pour objet de mettre à jour cette typologie.	
32		<del>Iss2 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique et pour les unités foncières supérieures à 400 m<sup>2</sup>, toute construction doit comporter au moins 30 % de surface de plancher dédié à l'une ou plusieurs des destinations suivantes : commerce et artisanat, bureau, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier touristique et/ou et services publics ou d'intérêt collectifs.</del>	Pour des raisons de cohérence des règles applicables sur son territoire, la Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite supprimer ce secteur de mixité fonctionnelle ISS2, et reclasser les secteurs concernés en ISS1.	
33		<b>Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme</b> Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme : <del>Le document graphique n'identifie pas ces secteurs de taille minimale des logements.</del> <b>Ivry-sur-Seine :</b> <del>Sur l'ensemble des zones UA, UC, UM, UR, UHm, ainsi que les zones UP13, UP14 et UP15, dans les opérations visant à créer 2 logements ou plus (nouvelle construction, changement de</del>	Correction d'une erreur matérielle (absence de repérage des secteurs de taille minimale des logements sur le document graphique). La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite que l'ensemble de ses zones mixtes et résidentielles soient comprise dans ces secteurs de taille minimale des logements.	

		destination, division de constructions existantes), 90% des logements doivent comporter au moins 2 pièces chacun.		
34		<b>Retrait spécifique identifié sur le document graphique</b> <i>Ajouter un linéaire de retrait spécifique Iss1 :</i> Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres depuis l'alignement	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite une prise en compte des particularités urbaines de certaines voies, qui ne peut être traitée par les indices.	
35		<i>Ajouter un linéaire de retrait spécifique Iss2 :</i> Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres depuis l'alignement	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite une prise en compte des particularités urbaines de certaines voies, qui ne peut être traitée par les indices.	
36		<b>Emprise au sol spécifique</b> <del>Iss1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.</del>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la suppression des secteurs d'emprise au sol spécifique, pour des raisons de cohérence urbaine.	
37		<del>Iss2</del> <b>Iss 1 :</b> Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite conserver un seul type de secteur d'emprise au sol spécifique, au sein duquel l'emprise au sol n'est pas réglementée. En dehors de ces cas spécifiques, l'emprise au sol est gérée par les indices.	
38		<b>Espace vert de pleine terre spécifique identifié sur le plan de zonage</b> <del>Le long des linéaires</del> Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre identifiés sur le document graphique, il n'est pas fixé de règle d'espace vert de pleine terre ou de coefficient de biotope.	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite mettre en cohérence l'écriture de la règle par rapport à celle des autres villes.	

## 4.2 Lexique

Numéro de la remarque	Définition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <del>rouge rouge-barré</del>	Justification de la modification
39	<b>Introduction</b>	Les zones UP dérogent aux dispositions communes écrites <del>et au</del> <del>lexique</del> . Il est à noter que les dispositions graphiques s'appliquent aux zones UP. Tout projet doit par ailleurs être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).	<p>La Ville d'Ivry souhaite que le lexique s'applique également aux zones UP.</p> <p>Le lexique a en effet vocation à faciliter l'application des règles du PLUI, et ce quelle que soit la zone concernée.</p> <p>Les zones UP disposent d'un règlement spécifique, mais qui s'instruit dans le cadre des définitions et modes de calcul applicables au reste du territoire. Tel que le projet de PLUI est rédigé, en excluant les zones UP de l'application du lexique, et en n'intégrant pas de lexique dans la partie 4.5- Règlement des zones UP, ces dernières ne bénéficient d'aucun référentiel de compréhension des règles.</p>

## 4.3 Destinations / Sous-destinations

Sans objet

## 4.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Indexe concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge</b> <del>rouge barré</del>	Justification de la modification
40	<b>ZONE UC IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	<p><b>INDICE I</b>                      Les constructions principales <del>doivent</del> peuvent être implantées <b>sur les limites</b> ou en retrait des limites séparatives <del>latérales</del>.</p> <p><b>En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.</li> <li>- <b>4 3</b> mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.</li> </ul> <p><del>Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond avec un minimum de 10 mètres.</del></p>	<p>La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la correction d'une erreur de transcription de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Elle souhaite également harmoniser la règle, que les limites séparatives soient latérales ou de fond.</p>
41	<b>ZONE UA IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT</b>	<p><b>INDICE I</b>                      Le <b>long des voies départementales (grands axes)</b>, les constructions principales doivent être implantées <b>à l'alignement</b>.</p> <p><b>Sur les autres voies, les constructions principales peuvent être implantées</b> soit à l'alignement soit en retrait avec un minimum de 3 mètres de l'alignement.</p>	<p>La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la correction d'une erreur de transcription de la règle d'implantation par rapport l'alignement, un linéaire d'implantation spécifique à l'alignement existant à son PLU.</p>

42	<b>ZONE UA                  IMPLANTATION                  PAR RAPPORT                  AUX LIMITES                  SÉPARATIVES</b>	<b>INDICE I</b> Les constructions principales <del>doivent</del> peuvent être implantées <del>sur les limites séparatives</del> ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à : - 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. - 4 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la correction d'une erreur de transcription de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.
43	<b>ZONE UM                  IMPLANTATION                  PAR RAPPORT                  AUX LIMITES                  SÉPARATIVES</b>	<b>INDICE I</b> Les constructions principales <del>doivent</del> peuvent être implantées <del>sur les limites séparatives</del> ou en retrait des limites séparatives <del>latérales</del> En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à : - 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. - 4 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. <del>Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond avec un minimum de 10 mètres.</del>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la correction d'une erreur de transcription de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives. Elle souhaite aussi harmoniser la règle, que les limites séparatives soient latérales ou de fond.
44	<b>ZONE UM                  IMPLANTATION                  PAR RAPPORT                  AUX LIMITES                  SÉPARATIVES</b>	<b>INDICE I1</b> Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à : - 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. - 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite ajouter un indice concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives sur certaines zones UM qui présentent un caractère plus urbain.

45	<b>ZONE UM EMPRISE AU SOL</b>	<b>INDICE I1</b> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite ajouter un indice concernant l'emprise au sol sur certaines zones UM qui présentent un caractère plus urbain.
46	<b>ZONE UM ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE MINIMUM</b>	<b>INDICE I1</b> Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes : - 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre, - 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite ajouter un indice concernant les espaces verts de pleine terre et le coefficient de biotope minimum sur certaines zones UM qui présentent un caractère plus urbain.
47	<b>ZONE UM HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>INDICE I2</b> La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres au point le plus haut. La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de "commerces et activités de services" et de "bureaux" est fixée à 4 mètres.	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite ajouter un indice concernant la hauteur maximale des constructions sur certaines zones UM qui présentent un caractère plus urbain.
48	<b>ZONE UR IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	<b>INDICE I</b> Les constructions principales <del>doivent</del> peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à : - 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. - 4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la correction d'une erreur de transcription de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.
49	<b>ZONE UR HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>INDICE I</b> À l'exception des parcelles repérées en secteurs de hauteurs spécifiques, un gabarit sur rue doit être respecté. Pour ce gabarit, la hauteur maximale à l'égout du toit est déterminée selon le croquis ci-après :	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la correction d'une erreur de transcription de la règle de hauteur maximale des constructions.
50	<b>ZONE UH IMPLANTATION PAR RAPPORT</b>	<b>INDICE I</b>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la correction d'une erreur de transcription de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

	<b>AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	<p>Les constructions principales <del>doivent</del> peuvent être implantées <b>sur les limites séparatives</b> ou en retrait des limites séparatives <b>latérales</b>.</p> <p><b>En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.</li> <li>- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.</li> </ul> <p><del>Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond avec un minimum de 8 mètres.</del></p>	Elle souhaite aussi harmoniser la règle, que les limites séparatives soient latérales ou de fond.
51	<b>ZONE UH HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	<p><b>INDICE I</b></p> <p><b>À l'exception des parcelles repérées en secteurs de hauteurs spécifiques, un gabarit sur rue doit être respecté.</b> Pour ce gabarit, la hauteur maximale à l'égout du toit est déterminée selon le croquis ci-après :</p>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la correction d'une erreur de transcription de la règle de hauteur maximale des constructions.
52	<b>ZONE UI IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	<p><b>INDICE I</b></p> <p>Les constructions principales <del>doivent</del> peuvent être implantées <b>sur les limites séparatives</b> ou en retrait des limites séparatives.</p> <p><b>En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture.</li> <li>- 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.</li> </ul>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la correction d'une erreur de transcription de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.
53	<b>ZONE UI HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	<p><b>INDICE I</b></p> <p><b>À l'exception des parcelles repérées en secteurs de hauteurs spécifiques, un gabarit sur rue doit être respecté.</b> Pour ce gabarit, la hauteur maximale à l'égout du toit est déterminée selon le croquis ci-après :</p>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la correction d'une erreur de transcription de la règle de hauteur maximale des constructions.

54	<b>ZONE UE IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	<p>Les constructions principales peuvent être implantées <del>soit sur une ou plusieurs</del> sur les limites séparatives <del>soit ou</del> en retrait des limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 4 mètres minimum en cas d'ouverture constituant des vues en façade ou en toiture.</p> <p><del>4 mètres minimum pour les façades d'une hauteur inférieure à 7 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,</del></p> <p><del>6 mètres minimum pour les façades d'une hauteur comprise entre 7 mètres et 9 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,</del></p> <p><del>8 mètres minimum pour les façades d'une hauteur supérieure à 9 mètres et 12 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,</del></p> <p><del>10 mètres minimum pour les façades d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,</del></p> <p><del>4 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.</del></p> <p>Sur les limites séparatives de fond, la hauteur en limite séparative ne doit pas dépasser 2,60 mètres</p> <p>En ce qui concerne les constructions et installations du Sycotom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas concernant la limite séparative longeant les emprises ferroviaires et sont remplacées par les dispositions suivantes :</p> <p><del>Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.</del></p> <p><del>En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 25 mètres maximum des limites séparatives.</del></p>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite simplifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives applicable en zone UE.
----	---	--	--

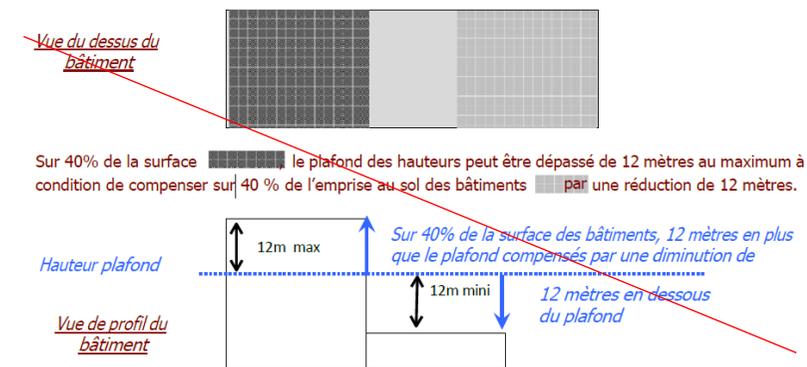
55	<b>ZONE UE EMPRISE AU SOL</b>	<b>INDICE I2</b> L'emprise au sol maximum des constructions et installations du Syctom nécessaires au service public de traitement et de valorisation des déchets est fixée à 70%.	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite que soit corrigé l'oubli d'un indice d'emprise au sol, correction à apporter au livret 4.4 FICHES INDICES et au document graphique, tel qui figurant en <b>annexe 40</b> du présent document.
56	<b>ZONE UE ESPACE VERT DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE MINIMUM</b>	<b>INDICE I</b> <del>20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.</del> Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes : - 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre - 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la correction d'une erreur de transcription de la règle d'espace vert de pleine terre et de coefficient de biotope.

## 4.5.a Règlement de la zone UP13

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <del>rouge</del> <del>rouge barré</del>	Justification de la modification	Pièce jointe
57	Préambule	Ce <del>premier</del> secteur recouvre un des quartiers emblématiques du centre-ville d'Ivry-sur-Seine	Rectification d'une erreur matérielle dans la transcription du règlement de la zone du PLU au PLUI.	
58	Article 1. Destinations et sous-destinations	<p><b>1. Occupations et utilisations du sol interdites</b>                      Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvertures et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;</li> <li>- le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés, à l'exception des équipements d'intérêts généraux ;</li> <li>- les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous ;</li> <li>- les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;</li> </ul> <p><del>— en rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée ;</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.</li> </ul>	<p>Le sujet des linéaires de mixité fonctionnelle est traité par les dispositions communes graphiques, qui s'appliquent aux zones UP.</p> <p>La ville d'Ivry-sur-Seine souhaite donc la suppression de ces 2 paragraphes, pour des questions de lisibilité et de cohérence.</p>	
59		<p><b>2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>                      Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p>	Le sujet de la taille minimale des logements est traité par les dispositions communes	

		<p><del>— les divisions et changements de destination des constructions existantes comportant au moins deux logements, à condition que chaque logement ait une surface de plancher minimum de 50 m<sup>2</sup>.</del></p> <p><del>— les constructions neuves comportant au moins 3 logements à condition qu'au minimum 60 % des logements de l'opération aient une surface de plancher minimale de 55 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences étudiantes, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, aux foyers et au coliving.</del></p>	<p>graphiques, qui s'appliquent aux zones UP.</p> <p>La ville d'Ivry-sur-Seine souhaite donc la suppression de ces 2 paragraphes, pour des questions de lisibilité et de cohérence.</p>	
60		<p>- la construction, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;</p> <p><del>— l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et qu'il en résulte pour les habitants, le milieu et les biens environnants, une atténuation des risques potentiels ou nuisances liées au classement.</del></p>	<p>Cette modification vise à alléger et simplifier la rédaction, pour faciliter l'appropriation du règlement.</p>	
61	<b>Tableau des destinations</b>	<p>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire :</p> <p>- Entrepôts :</p> <p><del>Les entrepôts liés à une activité sont autorisés dans la mesure où la surface de plancher affectée à l'entreposage ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale.</del></p> <p><del>Sont autorisés les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière et de ne pas constituer une destination exclusive de la construction.</del></p>	<p>Cette modification vise à mettre la rédaction du règlement des destinations et sous destinations de la zone UP13 en cohérence avec celle des autres zones du PLUI.</p>	
62	<b>Article 2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public</b>	<p>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.</p>	<p>La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite que cette précision, qui figure actuellement au PLU, soit reprise dans le PLUI.</p>	

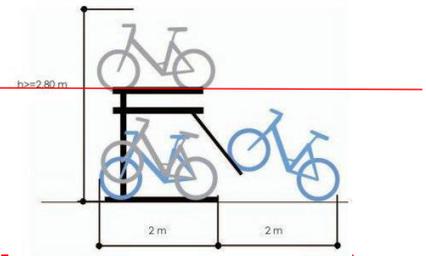
		<p>Pour les aires de stationnement, l'accès doit être aménagé de manière à permettre l'entrée sur l'unité foncière et la sortie des véhicules en marche avant.</p> <p>En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, une seule aire de stationnement pourra déroger à cette règle, sous réserve d'être exclusivement liée aux besoins des constructions relatives à la destination exploitation agricole.</p>		
63	<b>Article 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</b>	<p><b>1. Alimentation en eau potable</b>  <i>Supprimer le contenu de l'article et le remplacer par la mention suivante :</i>                  « Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions de l'article 4.b.1 des dispositions communes écrites (Desserte par les réseaux / alimentation en eau potable) »</p>	<p>Modification du titre 1., pour le mettre en cohérence avec les autres zones UP</p> <p>La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite mettre en cohérence, sur l'ensemble du territoire ivryen, les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics. Pour ne pas alourdir le règlement de la zone UP13, il est demandé que les articles renvoient aux dispositions communes écrites.</p>	
64		<p><b>2. Assainissement</b>  <i>Supprimer le contenu de l'article et le remplacer par la mention suivante :</i>                  « Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions des articles 4.b.2 et 4.b.3 des dispositions communes écrites (Desserte par les réseaux / assainissement des eaux usées et assainissement des eaux pluviales) »</p>		
65		<p><b>3. Collecte des déchets</b>  <i>Supprimer cet article et le remplacer par :</i>  <b>4. Collecte des déchets</b>                  « Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions de l'article 4.c des dispositions communes écrites (Collecte des déchets) »</p>		
66		<p><b>4. Réseau de chaleur</b>  <i>Supprimer cet article et le remplacer par :</i>  <b>3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)</b>                  « Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions de l'article 4.b.4 des dispositions communes écrites (Réseaux divers) »</p>		
67	<b>Article 9. Hauteur maximale des constructions</b>	<p>1.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à <b>24 35</b> mètres au point le plus haut de la construction. <del>Cette hauteur est limitée à 31 mètres pour les bureaux.</del></p>	<p>Ces modifications visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Corriger une erreur matérielle dans la transcription des règles du PLU d'Ivry-sur-Seine : il semble que la déclaration de projet emportant mise</li> </ul>	
68		<p>1.2. Sur les terrains concernés par un linéaire de hauteur <b>spécifique</b> repéré sur <del>le plan des formes urbaines le plan de zonage</del>, les hauteurs ne pourront pas excéder celles définies sur ledit document en tout point de la construction sur la totalité du terrain.</p>		

		<p>Cependant, en cas de terrain traversant concerné sur un seul côté par un linéaire de hauteur, celui-ci s'applique au maximum sur la moitié de la surface du terrain, localisée la plus proche du linéaire.</p>	<p>en compatibilité du PLU d'Ivry, approuvée par le conseil de territoire du 4 octobre 2022 n'a pas été prise en compte.</p>	
<p>69</p>		<p>1.3. Dispositions particulières : règle de modulation du plafond des hauteurs</p> <p>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 1.1. ci-dessus, peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porter au plus sur une emprise de 40 50% de l'emprise au sol autorisée ;</li> <li>- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.</li> <li>- en compensation, la hauteur des volumes bâtis dépassant une emprise au sol de 50% de l'unité foncière, est réduite dans les mêmes proportions.</li> </ul> <p><del>Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini ci-dessus) 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.</del></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre à jour la dénomination des documents</li> </ul>	
<p>70</p>		<p>1.4. Pour les constructions à <del>usage d'activités économiques, de commerce ou d'équipement public ou d'intérêt collectif</del> destination de commerce et activités de service, bureau ou équipements d'intérêt collectif et services publics en rez-de-chaussée, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'1 mètre.</p>	<p>Mise à jour des destinations et sous-destination en fonction de la nomenclature en vigueur.</p>	

71		1.6. Pour toute construction nouvelle, les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de <del>commerce, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif</del> , commerce et activités de service, bureau ou équipements d'intérêt collectif et services publics devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 mètres.	Mise à jour des destinations et sous-destination en fonction de la nomenclature en vigueur.	
72		<p>1.9 Règle de dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs <del>pour l'habitat</del>  Dans les secteurs <del>identifié au plan des formes urbaines de hauteur spécifique identifiés au plan de zonage</del>, 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 <del>49 52</del> mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.</p> <p>Par dérogation aux dispositions prévues au lexique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 mètres ;</li> <li>- les édicules techniques des sorties d'escaliers ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 3 m de hauteur et sans condition d'implantation.</li> </ul>	<p>Ces modifications visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Corriger une erreur matérielle dans la transcription des règles du PLU d'Ivry-sur-Seine : il semble que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Ivry, approuvée par le conseil de territoire du 4 octobre 2022 n'a pas été prise en compte.</li> <li>- Mettre à jour la dénomination des documents</li> </ul>	
73	<b>Article 10. Aspect extérieur des constructions</b>	<p><b>1. Dispositions générales</b></p> <p><del>1.1. Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLUI et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.</del></p> <p>1.21. Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet architectural à la topographie, avec la recherche d'une conception adaptée; <del>notamment sur le secteur du coteau.</del></p> <p>1.32. Les constructions devront faire preuve d'insertion urbaine et s'inscrire dans la dynamique architecturale et urbaine locale en lien avec les bâtiments environnants.</p> <p>1.43. 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.</p>	<p>Les modifications visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Supprimer l'article 1.1. : Le PLU d'Ivry-sur-Seine comportait en annexe un cahier de recommandations architecturales, mais qui n'est pas repris par le PLUI.</li> <li>- Modifier la numérotation consécutive à cette suppression ;</li> <li>- Corriger une erreur matérielle dans la transcription des règles du PLU d'Ivry-sur-Seine : il semble que la</li> </ul>	

		<p>1.54. 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.</p> <p>1.65. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions <del>ou des clôtures</del> et s'intégrer à la composition de la façade. <del>Lorsque les clôtures comportent un traitement végétal ou transparent l'intégration de ces éléments devra être particulièrement discrète, avec un choix de localisation adéquat.</del> Les coffrets devront être accessibles depuis l'espace public.</p> <p>1.76. 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.</p> <p>1.87. 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.</p> <p>1.98. 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.</p> <p>1.109. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ni de réfection de toiture.</p>	<p>déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Ivry, approuvée par le conseil de territoire du 4 octobre 2022 n'a pas été prise en compte.</p>	
74		<p><b>3 - Traitement des toitures</b></p> <p>3.2.2. <i>Toitures-terrasses inaccessibles</i></p> <p>Pour les <del>immeubles constructions</del> à destination <del>d'activités (bureaux, commerces et artisanat)</del> d'artisanat et commerce de détail ou de bureau, et les constructions <del>de logement</del> à destination d'habitation supérieures à 170 m<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...).</p>	<p>Mise à jour des destinations et sous-destination en fonction de la nomenclature en vigueur.</p>	
75		<p>Pour <del>immeubles constructions</del> à destination <del>d'activités (bureaux, commerces et artisanat)</del> d'artisanat et commerce de détail ou de bureau, et les constructions <del>de logement</del> à destination d'habitation supérieures à 170 m<sup>2</sup> de surface de</p>	<p>Mise à jour des destinations et sous-destination en fonction de la nomenclature en vigueur.</p>	

		<p>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.</p> <p><i>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.</i></p>	<p>Correction d'une erreur matérielle dans la transcription des règles du PLU d'Ivry-sur-Seine : il semble que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Ivry, approuvée par le conseil de territoire du 4 octobre 2022 n'a pas été prise en compte.</p>																						
76	<p><b>Article 11. Stationnement</b></p>	<p><b>3- Nombre d'emplacements minimum requis</b></p> <p>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.</p> <p><i>Voir tableau à modifier, en annexe du présent document.</i></p>	<p>Mise à jour des destinations et sous-destination en fonction de la nomenclature en vigueur. Correction d'une erreur matérielle dans la transcription des règles du PLU d'Ivry-sur-Seine : il semble que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Ivry, approuvée par le conseil de territoire du 4 octobre 2022 n'a pas été prise en compte.</p>	4																					
77		<p><b>4 - Caractéristiques des places de stationnement</b></p> <p>4.5. Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Automobile</th> <th>2 roues motorisés</th> <th>Personnes à mobilité réduite</th> <th>Vélo</th> <th>Livraison</th> <th>Car/bus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Longueur</td> <td>5 mètres</td> <td>2,30 mètres</td> <td>5 mètres</td> <td><del>1,75</del> mètre</td> <td>6 mètres</td> <td>12 mètres</td> </tr> <tr> <td>Largeur</td> <td>2,30 mètres</td> <td>1,20 mètre</td> <td>3,30 mètres</td> <td>0,40 mètre</td> <td>2,60 mètres</td> <td>3 mètres</td> </tr> </tbody> </table>		Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Vélo	Livraison	Car/bus	Longueur	5 mètres	2,30 mètres	5 mètres	<del>1,75</del> mètre	6 mètres	12 mètres	Largeur	2,30 mètres	1,20 mètre	3,30 mètres	0,40 mètre	2,60 mètres	3 mètres		
	Automobile	2 roues motorisés	Personnes à mobilité réduite	Vélo	Livraison	Car/bus																			
Longueur	5 mètres	2,30 mètres	5 mètres	<del>1,75</del> mètre	6 mètres	12 mètres																			
Largeur	2,30 mètres	1,20 mètre	3,30 mètres	0,40 mètre	2,60 mètres	3 mètres																			

		<p>Dégagement 5 mètres 2,50 5 mètres 1 24,50 4                  mètres mètres mètre m<sup>2</sup>5,50 mètres                  mètres</p> <p>Les aires de livraison devront au total avoir une surface au minimum égale à 40 35 m<sup>2</sup>.</p>		
78		<p>4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> (2,50 mètres * 1,2 mètre) et facilement accessibles depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 mètres de l'entrée du bâtiment ;</li> <li>être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage ;</li> <li>1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.</li> </ul> <p>Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m<sup>2</sup>. La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80 mètres et le dégagement doit être de 2 mètres au moins.</p>  <p>Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.</p> <p><b>4.7 Stationnement vélo</b></p> <p>Toute construction ou installation doit respecter les dispositions de l'article 3. Stationnement – Dispositions générales pour les vélos des dispositions communes écrites.</p>	<p>Concernant le stationnement vélo, la Ville souhaite, par souci de cohérence sur son territoire, généraliser les normes de l'article 3. Stationnement – Dispositions générales sur l'ensemble de son territoire.</p>	

## 4.5.b Règlement de la zone UP14

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <del>rouge rouge-barré</del>	Justification de la modification	Pièce jointe
79	<b>Article 1. Destinations et sous-destinations</b>	<p><b>1. Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles autorisées dans les conditions du « 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »</li> <li>• <del>La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;</del></li> <li>• Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;</li> <li>• <del>Les décharges de tous déchets, matériaux...</del></li> <li>• Les dépôts de véhicules hors d'usage ;</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux ou à des aménagements autorisés ;</li> <li>• <del>L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;</del></li> <li>• Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs <del>en dehors des terrains aménagés à cet effet ;</del></li> <li>• <del>Les constructions relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » ;</del></li> <li>• Les <del>décharges et</del> dépôts de matériaux à l'air libre ;</li> <li>• L'ouverture et l'exploitation des carrières ;</li> <li>• <del>Les constructions à destination d'exploitation forestière ;</del></li> <li>• <del>Les constructions à destination de cuisines dédiées à la vente en ligne</del></li> <li>• En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un <del>« linéaire à RDC actifs »</del> linéaire de mixité fonctionnelle repéré sur le plan <del>des périmètres particuliers de zonage</del>, les changements de destination ou la création de locaux orientés</li> </ul>	<p>Ces modifications visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- simplifier l'écriture du règlement, en supprimant les mentions redondantes ;</li> <li>- mettre en cohérence le texte et le tableau, par ajout dans le corps du texte des destinations et sous-destinations interdites ou autorisées sous conditions figurant dans le tableau ;</li> <li>- mettre à jour le texte sur les linéaires d'activité par rapport aux nouvelles nomenclatures du PLUI (linéaires de mixité fonctionnelle) et préciser les modalités d'application de la règle ;</li> <li>- interdire les constructions à destination de cuisines dédiées à la vente en ligne, comme dans l'ensemble des zones mixtes d'Ivry-sur-Seine ;</li> <li>- supprimer les paragraphes redondants avec la règle de taille minimale des logements instaurées par les dispositions graphiques communes, qui s'appliquent aux zones UP ;</li> </ul>	

		<p>sur rue, aux destinations autres que <del>celles prévues par la disposition graphique, les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.</del></p> <p>Cette disposition s'applique sur au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée <b>développée dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement objet du linéaire.</b></p> <p><b>2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les constructions légères et le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installations à caractère évènementiel ou artistique, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition :<ul style="list-style-type: none"><li>• que ces installations ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes ;</li><li>• que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés.</li></ul></li><li>- <b>la construction, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition</b><ul style="list-style-type: none"><li>• <b>qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone,</b></li><li>• <b>que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas</b></li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ajouter, dans les occupations soumises à conditions particulières, un paragraphe sur les installations classées, citées dans les occupations interdites.</li></ul>	
--	--	---	--	--

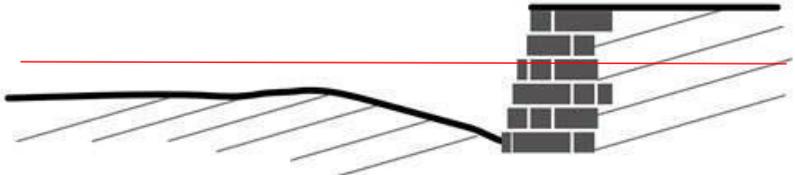
		<p>pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;</p> <p><del>Les divisions et changements de destination des constructions existantes comportant au moins deux logements, à condition que chaque logement ait une surface de plancher minimum de 50 m<sup>2</sup>.</del></p> <p><del>— Les constructions neuves comportant au moins 3 logements à condition qu’au minimum 60 % des logements de l’opération aient une surface de plancher minimale de 55 m<sup>2</sup>.</del></p> <p>- Les constructions à destination d’exploitation agricole, à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux</p>		
80		<p><i>Modification du tableau des destinations et sous-destinations : interdire la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »</i></p>	La Ville d’Ivry-sur-Seine ne souhaite pas autoriser cette sous-destination dans les zones mixtes de son territoire, compte-tenu des nuisances générées pour les riverains	
81	<p><b>Article 2.</b>  <b>Conditions de desserte des terrains et d’accès aux voies ouvertes au public</b></p>	<p><b>1. Accès</b>                  Aucun accès automobile <del>et/ou vélo et/ou piéton</del> d’une opération quelle qu’elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public. <del>Toutefois les accès piétons et/ou vélo sont autorisés vers et depuis le parc dénommé « Parc de la Confluence » identifié sur le schéma d’orientation d’aménagement et de programmation « Ivry—Confluences ».</del></p>	La Ville d’Ivry-sur-Seine souhaite simplifier et généraliser la règle relative aux accès depuis et vers les espaces verts.	
82	<p><b>Article 3.</b>  <b>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</b></p>	<p><b>1. Alimentation en eau potable</b>  <del>Supprimer le contenu de l’article et le remplacer par la mention suivante :</del>                  « Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions de l’article 4.b.1 des dispositions générales (Desserte par les réseaux / alimentation en eau potable) »</p>	La Ville d’Ivry-sur-Seine souhaite mettre en cohérence, sur l’ensemble du territoire ivryen, les règles relatives à la l’alimentation en eau potable, l’assainissement des eaux usées, l’assainissement des eaux pluviales et les autres réseaux, notamment de chauffage urbain. Pour ne pas alourdir le règlement de la zone UP14, il est demandé que les	
83		<p><b>2. Assainissement</b>  <del>Supprimer le contenu de l’article et le remplacer par la mention suivante :</del>                  « Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions des articles 4.b.2 et 4.b.3 des dispositions générales</p>		

		(Desserte par les réseaux / assainissement des eaux usées et assainissement des eaux pluviales) »	articles renvoient aux dispositions communes.	
84		<p><b>3. Energie</b></p> <p><b>4. Réseau public de communication</b></p> <p><i>Supprimer ces 2 articles et les remplacer par :</i></p> <p><b>2. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)</b></p> <p>« Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions de l'article 4.b.4 des dispositions générales (Réseaux divers) »</p>		
85		<p><b>5. Collecte des déchets</b></p> <p><i>Supprimer cet article et le remplacer par :</i></p> <p><b>6. Collecte des déchets</b></p> <p>« Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions de l'article 4.c des dispositions générales (Collecte des déchets) »</p>	Mise en cohérence sur l'ensemble du territoire ivryen des règles relatives à la collecte des déchets. Pour ne pas alourdir le règlement de la zone UP14, il est demandé que cet article renvoie aux dispositions communes.	
86	<b>Article 4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement</b>	1.4. Le long des voies et emprises publiques visées à l'article 1.1. ci-dessus, afin de réserver des ouvertures sur les intérieurs des lots, les façades des constructions nouvelles de plus de 50 mètres de longueur doivent être interrompues sur toute leur hauteur par une césure du front bâti d'une largeur minimale définie en application de l'article <del>HC-8</del> 6 et dans tous les cas avec un minimum de 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas côtés impairs de la rue Pierre Rigaud et du boulevard Paul Vaillant-Couturier.	Erreur matérielle dans la transcription des articles	
87	<b>Article 5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	1.4 En dérogation à l'ensemble des cas de figure pouvant découler de l'application du paragraphe précédent, l'adossement des constructions en limites séparatives de propriété sur un mur mitoyen d'une construction existante (à l'exception d'une construction annexe) et en bon état sur la parcelle voisine est possible. Cet adossement sera réalisé sans déborder horizontalement de plus de 6 mètres de part et d'autre du mur existant et dans la limite d'un dépassement maximum de 4 mètres de sa hauteur. Ces dispositions s'appliquent sur une profondeur minimale de 6 mètres à compter de la limite séparative de	Erreur matérielle dans la transcription des articles	

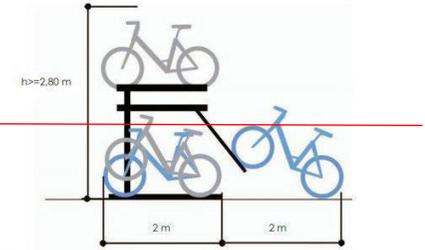
		propriété (et sous réserve de respecter la hauteur plafond fixée à l'article 9 hauteur maximale des constructions). Au-delà de cette profondeur de 6 mètres, la hauteur plafond fixée à l'article <del>UIC-10-9</del> s'applique et les constructions peuvent s'implanter librement (sous réserve de respecter les dispositions des articles du règlement de la zone UP 14).		
88		<i>Prendre l'intégralité du croquis figurant au PLU d'Ivry-sur-Seine.</i>	Le croquis explicatif n'est que partiellement repris, ce qui nuit à sa compréhension	
89	<b>Article 6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p><del>La distance entre tout point de la ou des constructions (saillie de plus de 1,20 mètre par rapport au nu de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à :</del></p> <p><del>8 mètres pour les constructions destinées à l'habitation si le ou les bâtiments comportent des baies et en cas d'un vis-à-vis entre un bâtiment destiné à l'habitation comportant des baies et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.</del></p> <p><del>4 mètres pour les autres destinations des constructions et dans le cas d'un vis-à-vis entre un mur aveugle d'un bâtiment destiné à l'habitation et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.</del></p> <p>Lorsque plusieurs constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 mètres minimum pour les constructions destinées à l'habitation si le ou les bâtiments comportent des baies et en cas d'un vis-à-vis entre un bâtiment destiné à l'habitation comportant des baies et un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions,</li> <li>- 4 mètres minimum pour les autres destinations des constructions et dans le cas d'un vis-à-vis entre un mur aveugle d'un bâtiment destiné à l'habitation et un bâtiment ou une</li> </ul>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite que l'écriture de la règle soit harmonisée entre toutes les zones de son territoire	

		partie de bâtiment destiné à une ou plusieurs autres destinations des constructions.		
90	<b>Article 8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum</b>	<p><b>1. Règle générale</b>                  En fonction de la destination des constructions, les espaces verts doivent représenter au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Habitation et hébergement hôtelier</del> : 50 % de la surface de l'unité foncière ;</li> <li>- Hôtels : 50 % de la surface de l'unité foncière ;</li> <li>- <del>Autres sous-destinations de la destination « commerces et activités de service » Commerce et artisanat</del> : 20 % de la surface de l'unité foncière ;</li> <li>- Bureaux : 30 % de la surface l'unité foncière ;</li> <li>- <del>Autres sous-destinations de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » Industrie et entrepôt</del> : 20 % de la surface de l'unité foncière ;</li> <li>- Équipements d'intérêt collectif et services publics : 15 % de la surface l'unité foncière.</li> </ul>	Les destinations figurant au PLU d'Ivry-sur-Seine répondent à la nomenclature antérieure à la réforme des PLU. Cette modification vise à mettre la règle des espaces verts en adéquation avec la nouvelle nomenclature.	
91		<p>Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de <del>« Surface Végétalisée Pondérée »</del> d'espaces verts, la règle sera celle de la destination des constructions dont la SDP est la plus importante au sein de l'opération.</p> <p><del>En dérogation à cette règle, dans une opération associant des constructions à destination d'habitation, de commerces et activités de services, et d'autres activités des secteur primaire, secondaire et tertiaire, lorsque la SDP occupée en rez-de-chaussée par les activités dépasse 75% de la SDP totale du rez-de-chaussée, la proportion d'espaces verts sera de 20% minimum de la surface de l'unité foncière.</del></p>	Ces modifications visent à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en cohérence des termes avec le reste du PLUI</li> <li>- Adapter la règle aux contraintes des projets mixtes intégrant de l'activité en rez-de-chaussée sous forme de cours artisanales.</li> </ul>	
92		<p><del>Dans le but de favoriser les bâtiments à énergie positive, le coefficient applicable sera de 2 en cas d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.</del></p>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite supprimer cette disposition. L'utilisation d'énergies renouvelables est un objectif poursuivi par la Ville d'Ivry, mais qui ne peut se substituer à l'obligation de végétalisation.	

<p>93</p>		<p><b>Exemple d'application</b>                  Une unité foncière de 10 000 m<sup>2</sup> de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m<sup>2</sup> d'habitat et de 20 000 m<sup>2</sup> bureau : la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 30 % de 10 000 m<sup>2</sup> soit 3 000 m<sup>2</sup>.                  L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :                  1500 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de 1500* 1 = 1500 m<sup>2</sup>) ;                  1 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle plantés d'arbres à moyen développement (soit en application de la pondération un équivalent de 0,8*1 000 = 800 m<sup>2</sup>)                  1200 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée comportant au minimum 20 centimètres de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 0,5*1 200 = 600 m<sup>2</sup>)                  334 m<sup>2</sup> de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de 0,3*334 = 100 m<sup>2</sup>)                  Soit un total de 1500 + 800 + 600 + 100 = 3000 m<sup>2</sup></p>	<p>La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite supprimer l'exemple d'application, qui figure déjà dans le lexique.</p>	
<p>94</p>	<p><b>Article 9. Hauteur des constructions</b></p>	<p><b>1. Cas général, règle de hauteur maximale</b>                  Une hauteur totale maximale, qui s'applique en tout point de la construction est fixée par destination des <del>sols</del> constructions :                  - <del>Habitation et hébergement hôtelier</del> : 24,50 mètres ;                  - Hôtels : 24,50 mètres ;                  - <del>Autres sous-destinations de la destination « commerces et activités de service » Commerce et artisanat</del> : 12 mètres ;                  - Bureaux : 36 mètres ;                  - <del>Autres sous-destinations de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » Industrie et entrepôt</del> : <del>20</del> 22 mètres ;                  - Équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé</p>	<p>Les destinations figurant au PLU d'Ivry-sur-Seine répondent à la nomenclature antérieure à la réforme des PLU. Cette modification vise à mettre la règle des hauteurs en adéquation avec la nouvelle nomenclature.                  La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite par ailleurs augmenter légèrement les hauteurs maximum autorisées pour la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », afin de prendre en compte les contraintes de PPRI et permettre aux bâtiments d'activité de placer leurs ouvrages sensibles au-delà de la côte de la crue cinquantennale.</p>	

95	<b>Article 10. Aspect extérieur des constructions</b>	<b>1. Dispositions générales</b> <del>Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLUi et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.</del>	Le PLU d'Ivry-sur-Seine comportait en annexe un cahier de recommandations architecturales, mais qui n'est pas repris par le PLUI.	
		<b>2. Traitement des façades</b> 2.1 Traitement des façades Pour les façades ouvrant sur le domaine public, la projection sur la façade de l'ensemble des surfaces de saillie débordant sur le domaine public ne doit pas dépasser 30 % de la surface de la façade concernée.	Précision apportée à la règle pour faciliter sa compréhension	
96		2.2. Traitement spécifique des façades le long des rues identifiées au 1.1 <del>de la section « 1. Implantation des constructions obligatoires le long de certaines voies »</del> de l'article 4.1 « <del>implantation des constructions par rapport à l'alignement</del> » « <del>Implantation des constructions obligatoires le long de certaines voies</del> »	Simplification de la rédaction	
97		<b>3. Traitement des toitures</b> <del>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 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».</del> 	Ce paragraphe et ce schéma sont mal placés : ils figurent dans la partie sur les toitures, et non sur les clôtures	

98		<p><b>5. Traitement des clôtures</b>  <i>Ajouter en fin de paragraphe</i>                  « 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 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures en « saut de loup » ou « haha ».</p> 		
99	<p><b>Article 11. Stationnement</b></p>	<p><b>3- Nombre d'emplacements minimum requis</b>                  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.  <i>Voir tableau à modifier, en annexe de la présente contribution technique.</i></p>	<p>Mise à jour des destinations et sous-destination en fonction de la nomenclature en vigueur.</p>	5
100		<p><del>4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes : local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> (2,50 mètres * 1,2 mètre) et facilement accessibles depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 mètres de l'entrée du bâtiment ; être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage ; 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.                  Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur</del></p>	<p>Concernant le stationnement vélo, la Ville souhaite, par souci de cohérence sur son territoire, généraliser les normes de l'article 3. Stationnement – Dispositions générales sur l'ensemble de son territoire.</p>	

		<p>(superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m<sup>2</sup>. La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80 mètres et le dégagement doit être de 2 mètres au moins.</p>  <p>– Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés:</p> <p>4.7 Stationnement vélo</p> <p>Toute construction ou installation doit respecter les dispositions de l'article 3. Stationnement – Dispositions générales pour les vélos des dispositions communes écrites.</p>		
101	Article 12. Performances énergétiques et environnementales	Article à supprimer	La question des performances énergétiques et environnementale est traitée dans l'OAP thématique « Habitat bio-climatique »	
102	Article 13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique	Article à supprimer	Article sans objet	

## 4.5.c Règlement de la zone UP15

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <del>rouge rouge</del> barré	Justification de la modification	Pièce jointe
103	Préambule	Ivry-sur-Seine – zone UP 15 : la zone UP 15 correspond au secteur de projet Quai d’Ivry, et prend appui sur une Orientation d’Aménagement et de Programmation « Quai d’Ivry »	Cohérence du préambule avec ceux des autres zones UP  Les études relatives au projet Quai d’Ivry ayant avancé parallèlement à l’élaboration du PLUI, la Ville d’Ivry-sur-Seine souhaite modifier substantiellement le règlement applicable à ce secteur, afin de permettre la mise en œuvre du projet.	
104	Article 1. Destinations et sous-destinations	<b>1. Occupations et utilisations du sol interdites</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions, <del>installations et ouvrages destinées à l’exploitation forestière ;</del></li> <li><del>— les constructions, installations et ouvrages à usage exclusif d’entrepôt, à condition qu’elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière ;</del></li> <li><del>— les constructions, installations et ouvrages destinés à l’industrie ;</del></li> <li>- les constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne ;</li> <li>- les constructions destinées aux « autres hébergements touristiques » ;</li> <li>- les ouvertures et l’exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;</li> <li>- le stockage, dépôt, tri ou traitement de résidus urbains ou déchets de matériaux, décharges ainsi que les dépôts à l’air libre isolés, à l’exception des équipements d’intérêts généraux ;</li> </ul>	Ces modifications visent à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- simplifier l’écriture du règlement ;</li> <li>- mettre en cohérence le texte et le tableau, par ajout dans le corps du texte des destinations et sous-destinations interdites ou autorisées sous conditions figurant dans le tableau ;</li> <li>- supprimer la référence aux linéaires de mixité fonctionnelle, qui sont traité par les dispositions communes graphiques, qui s’appliquent aux zones UP ;</li> <li>- interdire les constructions à destination de cuisines dédiées à la vente en ligne, comme dans l’ensemble des zones mixtes d’Ivry-sur-Seine.</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;</li> <li>- les constructions et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées <del>à l'article 2 ci-dessous</del> ;</li> <li>- les établissements ou activités générant des nuisances non compatibles avec le voisinage ;</li> <li>- <del>en rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire à RDC actifs » repéré sur le plan des périmètres particuliers, les changements de destination* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations* autres que les commerces et services, l'artisanat, les équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition s'applique sur au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée.</del></li> </ul>		
105		<p><b>2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>                  Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Les divisions et changements de destination des constructions existantes comportant au moins deux logements, à condition que chaque logement ait une surface de plancher minimum de 50 m<sup>2</sup>.</del></li> <li><del>— les constructions neuves comportant au moins 3 logements à condition qu'au minimum 60 % des logements de l'opération aient une surface de plancher minimale de 55 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences étudiantes, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, aux foyers et au co-living et aux autres hébergements spécifiques avec service (résidences sociale, résidences autonomie...).</del></li> <li>- les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole à condition de ne pas avoir vocation à accueillir des animaux.</li> </ul>	Les modifications visent à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- supprimer les paragraphes redondants avec la règle de taille minimale des logements instaurées par les dispositions graphiques communes, qui s'appliquent aux zones UP ;</li> <li>- simplifier la règle sur les installations classées ;</li> <li>- reclasser dans les occupations autorisées sous conditions le sujet des entrepôts, qui figuraient parmi les occupations interdites.</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- la construction, <b>l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement</b>, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone,</li> <li>• et que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour limiter les nuisances et réduire les risques potentiels à la source, tant sur le plan sanitaire, qu'environnemental que pour les biens, afin de les rendre compatibles avec l'habitat et le milieu (air, sol, eau) environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;</li> </ul> </li> <li>- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.</li> <li>- <b>les constructions, installations et ouvrages à usage exclusif d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière ;</b></li> </ul>		
106		<p><i>Modification du tableau des destinations et sous-destinations :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>interdire la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »</i></li> <li>- <i>autoriser l'industrie</i></li> </ul>	<p>La Ville d'Ivry-sur-Seine ne souhaite pas autoriser cette sous-destination dans les zones mixtes de son territoire, compte-tenu des nuisances générées pour les riverains.</p> <p>Elle souhaite également autoriser l'industrie dans cette zone.</p>	
107	<p><b>Article 3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</b></p>	<p><b>1. Alimentation en eau potable</b>  <i>Supprimer le contenu de l'article et le remplacer par la mention suivante :</i>  <b>« Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions de l'article 4.b.1 des dispositions générales (Desserte par les réseaux / alimentation en eau potable) »</b></p>	<p>La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite mettre en cohérence, sur l'ensemble du territoire ivryen, les règles relatives à la l'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux usées, l'assainissement des eaux pluviales et les</p>	

108		<p><b>2. Assainissement</b>  <i>Supprimer le contenu de l'article et le remplacer par la mention suivante :</i>  « Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions des articles 4.b.2 et 4.b.3 des dispositions générales (Desserte par les réseaux / assainissement des eaux usées et assainissement des eaux pluviales) »</p>	<p>autres réseaux, notamment de chauffage urbain.  Pour ne pas alourdir le règlement de la zone UP15, il est demandé que les articles renvoient aux dispositions communes.</p>	
109		<p><b>2.4 Collecte des déchets</b>  <i>Supprimer cet article et le remplacer par :</i>  <b>3. Collecte des déchets</b>  « Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions de l'article 4.c des dispositions générales (Collecte des déchets) »</p>	<p>Mise en cohérence sur l'ensemble du territoire ivryen des règles relatives à la collecte des déchets.  Pour ne pas alourdir le règlement de la zone UP15, il est demandé que cet article renvoie aux dispositions communes.</p>	
110		<p><b>2.6. Réseau de chaleur</b>  <i>Supprimer cet article et le remplacer par :</i>  <b>4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)</b>  « Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions de l'article 4.b.4 des dispositions générales (Réseaux divers) »</p>	<p>Mise en cohérence sur l'ensemble du territoire ivryen des règles relatives aux réseaux divers.  Pour ne pas alourdir le règlement de la zone UP15, il est demandé que cet article renvoie aux dispositions communes.</p>	
111	<p><b>Article 4.  Implantation des constructions par rapport à l'alignement</b></p>	<p><b>4.1 - Dispositions générales</b>  4.1.1. Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :  - soit <del>Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter</del> à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;  - soit <del>en</del> en recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques ou des voies  - <del>Se conformer aux dispositions prévues dans l'OAP « Quais d'Ivry ».</del> Les distances de recul seront calculées à compter des bords extérieurs des balcons et des baies.  4.1.2. Un recul moindre peut être autorisé à l'une des conditions suivantes :</p>	<p>La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite préciser la règle en matière d'alignement, en cohérence avec la zone UP13 ;</p>	

		<p>- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l’alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui des immeubles voisins ;</p> <p>- pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour des raisons d’harmonie ou d’architecture ;</p> <p>- pour l’implantation d’ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)</p> <p>4.1.3. En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée (traitements de sol différenciés, clôtures...).</p>		
<p><b>112</b></p>	<p><b>Article 5.                  Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p><b>5.1 - Dispositions générales</b></p> <p>5.1.1. Les constructions nouvelles peuvent s’implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;</li> <li>- en retrait par rapport aux limites séparatives.</li> </ul> <p>5.1.2. En cas de retrait (sauf convention résultant d’un contrat de « cour commune ») celui-ci devra être égal à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>2,50</del> 10 mètres en cas d’ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,</li> <li>- 4 mètres en cas d’absence de vues en façade ou en toiture.</li> </ul> <p><del>Cette distance étant portée pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies à au moins (sauf convention résultant d’un contrat de « cour commune »):</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>4 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d’une hauteur inférieure à 7 mètres ;</del></li> <li><del>6 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d’une hauteur comprise entre 7 mètres et 9 mètres ;</del></li> <li><del>8 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d’une hauteur supérieure à 9 mètres et inférieure à 12 mètres ;</del></li> <li><del>10 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d’une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres (sauf disposition contraire prévue dans l’OAP Quai d’Ivry).</del></li> </ul>	<p>La Ville d’Ivry souhaite simplifier la règle relative à l’implantation par rapport aux limites séparatives, en cohérence avec la zone UP13 et le règlement des zones UA.</p>	

<p><b>113</b></p>	<p><b>Article 6.                  Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>	<p>6.1 Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre chaque construction soit égale à au moins <del>2,50 m. 10 mètres.</del>  <del>Cette distance pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon comportant des baies étant portée à au moins :</del>  <del>4 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 7 mètres ;</del>  <del>6 m pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur comprise entre 7 mètres et 9 mètres ;</del>  <del>8 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure à 9 mètres et inférieure à 12 mètres ;</del>  <del>10 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres ;</del>  <del>12 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur inférieure à 10 mètres ;</del>  <del>15 mètres pour les façades ou parties de façade, pignons ou parties de pignon d'une hauteur supérieure ou égale à 10 mètres.</del></p>	<p>La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite simplifier la règle relative à l'implantation des constructions sur une même propriété, en cohérence avec le règlement des zones UA.</p>	
<p><b>114</b></p>	<p><b>Article 7.                  Emprise au sol des constructions</b></p>	<p><del>7.1 Il n'est pas fixé de règle.</del>  <del>7.2 Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article :</del>  <del>-les travaux d'amélioration et de surélévation, peuvent être réalisés ;</del>  <del>-les travaux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont autorisés dans la limite de +10% de l'emprise au sol de la construction existante ;</del>  <del>-l'emprise au sol maximale est portée à 70% de l'unité foncière, en rez de chaussée uniquement, pour la réalisation d'un local destiné au tri sélectif ou aux vélos, et/ou sur l'ensemble des niveaux pour la mise en place de dispositifs permettant l'accessibilité PMR. Le cumul éventuel de ces dispositions ne doit pas conduire à dépasser une emprise maximale de 70%.</del></p>	<p>La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite supprimer un paragraphe, qui n'a pas lieu d'être alors que l'emprise au sol n'est pas réglementée dans la zone UP15.</p>	

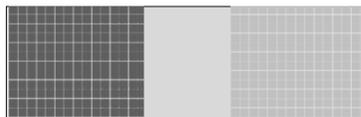
		<p><del>Par exception les travaux d'isolation extérieure permettant d'améliorer les performances énergétiques et/ou l'isolation phonique des constructions existantes ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.</del></p>		
115	<p><b>Article 8.                  Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum</b></p>	<p>En dehors des secteurs d'espace vert de pleine terre spécifique, tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre</li> <li>- 20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.</li> </ul> <p><b>8.1 – Dispositions générales</b></p> <p><del>Cette disposition ne concerne pas le jardin accessible au public en terrasse (cf. dispositions OAP « Quais d'Ivry).</del> <b>ZONE UP 15</b></p> <p>Règlement du PLUi de GOSB – Zones UP – Projet de PLUi arrêté 152</p> <p>8.1.1. <del>A l'exception du domaine public fluvial, les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ;</del></p> <p>8.1.2. <del>La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.</del></p> <p>8.1.3. <del>Les plantations devront être d'espèces locales.</del></p> <p>8.1.4. <del>Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux améliorations de constructions existantes, aux travaux d'extensions, de surélévation, de changement de destination, et de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite sous réserve de ne pas réduire la surface d'espaces verts existante avant travaux.</del></p> <p>8.1.5. <del>Les arbres figurant à l'inventaire annexé au règlement du PLU, doivent être protégés. Leur coupe ou abattage ne sera autorisé que pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité. Ils</del></p>		

		<p><del>devront dans ce cas être remplacés par des sujets de même essence.</del></p> <p><del><b>8.2 – Coefficient d’espaces verts</b></del></p> <p><del>8.2.1. Les exigences d’espaces verts sont fixées dans l’OAP « Quais d’Ivry »:</del></p> <p><del>8.2.2. Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :</del></p> <p><del>0,50 mètre pour les aires engazonnées et arbustes ;</del></p> <p><del>1 mètre minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8 mètres à l’âge adulte) ;</del></p> <p><del>1,5 mètre minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 mètres et 15 mètres à l’âge adulte) ;</del></p> <p><del>2 mètres minimum pour les arbres à grand développement (hauteur : au-delà de 15 mètres à l’âge adulte).</del></p> <p><del>Pour les toitures végétalisées, l’épaisseur requise est d’au moins 0,10m pour les plantes grasses et de 0,50 mètre pour des petits arbustes.</del></p>		
<p><b>116</b></p>	<p><b>Article 9. Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p><b>9.1 - Dispositions générales</b></p> <p>9.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à <del>54</del> <b>24,50</b> mètres.</p> <p><del>Il est nécessaire de se reporter à l’OAP « Quais d’Ivry » pour prendre en compte des obligations de hauteurs inférieures (38 mètres ou 18 mètres) au sein du périmètre concerné.</del></p> <p><b>9.2 - Règle de modulation du plafond des hauteurs</b></p> <p>2.1. Règle de modulation du plafond des hauteurs</p> <p>Le plafond des hauteurs (tel que défini au « 9.1. Dispositions générales) peut ponctuellement être dépassé en respectant les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porter au plus sur une emprise de 40 % de l’emprise au sol autorisée ;</li> <li>- ne pas dépasser de 12 mètres la hauteur plafond.</li> </ul> <p>Les volumes ainsi créés au-dessus du plafond de hauteur (tel que défini au « 9.1. Dispositions générales) seront compensés par une diminution localisée de la hauteur des volumes construits situés</p>	<p>La Ville d’Ivry-sur-Seine souhaite revoir la règle de hauteur maximale, pour définir des gabarits plus cohérents avec l’environnement faubourien du projet, tout en autorisant des émergences, notamment en bords de Seine.</p>	

sous le plafond des hauteurs correspondant à une surface de plancher équivalente.

*Schéma à ajouter :*

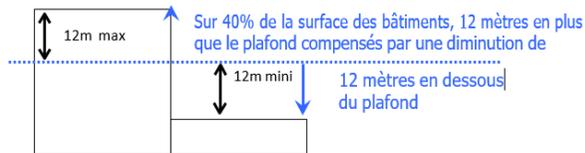
Vue du dessus du bâtiment



Sur 40% de la surface  le plafond des hauteurs peut être dépassé de 12 mètres au maximum à condition de compenser sur 40 % de l'emprise au sol des bâtiments  par une réduction de 12 mètres.

Hauteur plafond

Vue de profil du bâtiment



### 9.3 – Règle de dépassement exceptionnel du plafond de hauteur

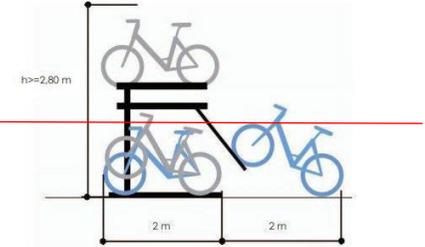
Dans les secteurs de hauteur spécifique identifiés au document graphique, un dépassement du plafond de hauteur est admis afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 56 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

#### 9.24 - Dispositions spécifiques

9.24.1. Pour les constructions ~~à usage d'activités économiques, de commerce ou d'équipement public ou d'intérêt collectif en comportant un rez-de-chaussée à destination de commerces et activités de service, d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics~~, la hauteur maximale des constructions pourra être majorée d'1 mètre. Le rez-de-chaussée devra avoir une hauteur sous plafond minimale de 3,50 mètres.

~~9.2.2. Pour toute construction nouvelle, les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 mètres.~~

		<p>9.2.34.2 Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies soumises à des dispositions différentes, la hauteur maximale la plus haute autorisée s'applique aussi le long de l'autre voie, sur les 15 premiers mètres de linéaire de construction comptés à partir de l'angle du terrain, <del>sauf disposition graphique contraire.</del></p> <p><del>9.2.4 Pour les terrains traversants entre deux emprises publiques soumises à des dispositions différentes, l'unité foncière est divisée en deux sections égales et chacune est soumise à sa propre règle. Par exemple :</del>  <i>schéma</i></p> <p>9.4.3 Par dérogation au lexique, sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs situés en toiture permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur plafond.</p> <p>9.2.44.4 Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux sans effet sur le gabarit et ceux destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sont permis ;</li> <li>- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.</li> </ul>		
117	Article 10. Aspect extérieur des constructions	<p><b>10.1. Dispositions générales</b></p> <p><del>Un cahier de recommandations architecturales est annexé au PLUi et constitue un référentiel d'inspiration pour les constructions.</del></p>	Le PLU d'Ivry-sur-Seine comportait en annexe un cahier de recommandations architecturales, mais qui n'est pas repris par le PLUi.	
118	Article 11. Stationnement	<p><b>3- Nombre d'emplacements minimum requis</b></p> <p>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.</p> <p><i>Voir tableau à modifier, en annexe de la présente contribution technique.</i></p>	Mise à jour des destinations et sous-destination en fonction de la nomenclature en vigueur.	6

<p>119</p>		<p>4.7. Pour l'habitat collectif, un espace de 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réservé au stationnement vélo et chaque emplacement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes : local ou emplacement clos, couvert et éclairé, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> (2,50 mètres * 1,2 mètre) et facilement accessibles depuis les points d'entrée du bâtiment ou à l'extérieur à condition d'être situé à moins de 50 mètres de l'entrée du bâtiment ; être clos et sécurisé par un dispositif de verrouillage ; 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.</p> <p>Un quart de la surface exigée pour le stationnement des vélos peut être réalisé par des systèmes de stationnements en hauteur (superposés ou par attaches verticales au mur), une place correspondant alors à l'équivalent d'une surface de 0,75 m<sup>2</sup>. La hauteur minimale sous plafond du local vélo est alors de 2,80 mètres et le dégagement doit être de 2 mètres au moins.</p>  <p>Dimensions minimales dans le cas d'emplacements vélos superposés.</p> <p>4.7 Stationnement vélo</p> <p>Toute construction ou installation doit respecter les dispositions de l'article 3. Stationnement – Dispositions générales pour les vélos des dispositions communes écrites.</p>	<p>Concernant le stationnement vélo, la Ville souhaite, par souci de cohérence sur son territoire, généraliser les normes de l'article 3. Stationnement – Dispositions générales sur l'ensemble de son territoire.</p>	
------------	--	---	--	--

## 4.6.1 Patrimoine bâti

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	25 rue Jean-Jacques Rousseau	Justification de la modification
120	Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme/façades à préserver/Ivry Port	<del>25 rue Jean-Jacques Rousseau</del>	façade à supprimer
121	Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme/façades à préserver/Ivry Port	<del>- 128 boulevard Paul Vaillant-Couturier / 2 boulevard de Brandebourg / 5 place Léon Gambetta</del>	façade à supprimer
122	Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme/Ensembles urbains/Ivry Port	Place Gambetta	Création d'un ensemble urbain homogène en raison de sa qualité architecturale.
123	Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme/Bâtiments à préserver/	<p>Rue de l'Eclateur</p> 	Création d'un bâtiment à préserver rue de l'Eclateur (parcelle AR 43) en raison de sa qualité architecturale.
124	Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme/	2/4 bis rue Georgette Rostaing	Création d'un bâtiment à préserver) en raison de sa qualité architecturale.

	l'urbanisme/Bâtiments à préserver/		
125	ACR	Cité Maurice Thorez, 70 avenue Georges Gosnat	Inscrit au PLU comme édifice ayant obtenu le label Architecture Contemporaine Remarquable (ACR). A intégrer comme marqueur de territoire au plan de zonage
126	ACR	Centre Jeanne Hachette, 85 au 97 avenue Georges Gosnat	Inscrit au PLU comme édifice ayant obtenu le label Architecture Contemporaine Remarquable (ACR). A intégrer comme marqueur de territoire au plan de zonage
127	ACR	Bâtiment du Liégat, 5 promenade du Liégat	Inscrit au PLU comme édifice ayant obtenu le label Architecture Contemporaine Remarquable (ACR). A intégrer comme marqueur de territoire au plan de zonage

## 4.6.2 Patrimoine naturel

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <del>rouge rouge-barré</del>	Justification de la modification
128	Arbres remarquables identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme/p 18/n°2	<del>Deux hêtres</del> un hêtre pourpres Square de l'insurrection	1 Arbre abattu pour des raisons sanitaires (correction d'une erreur matérielle)
129	Arbres remarquables identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme/p 18/n°19	<del>Sophora du square Robespierre</del>	Ligne à supprimer : Arbre abattu pour des raisons sanitaires (correction d'une erreur matérielle)

## 4.6.3 Plans d'alignement

Sans objet

## 4.6.4 Emplacements réservés

Numéro de la remarque	N	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <del>rouge rouge-barré</del>	Justification de la modification
130	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 6/n°7	<del>NULL 501 m<sup>2</sup> commune</del> Agrandissement d'un espace public 500 m <sup>2</sup> commune	Suppression de l'ER car ne correspond pas à un emplacement réservé et fait l'objet d'une erreur matérielle ; création d'un emplacement réservé pour agrandissement d'un espace public (square du Colombier) désigné ER n°7 au titre des équipements au 71/73 rue Marat non existant au PLU d'Ivry-sur-Seine du 12 mars 2024.
131	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 6/n°9	<del>Logements, activité, équipement, commerces, 25 889 m<sup>2</sup>, EPA ORSA</del>	Suppression de l'ER, terrain acquis par l'EPA ORSA auprès de l'APHP.
132	Tableau des emplacements	<del>Elargissement</del> création de voie	Erreur matérielle dans la désignation.

	réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 6/n°11		
<b>133</b>	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 6/n°12	Largeur : <del>10 m</del> 14 m	Erreur matérielle dans la numérotation et donc dans la superficie et largeur.
<b>134</b>	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 6/n°13	Largeur : <del>12 m</del> 10 m	Erreur matérielle dans la numérotation et donc dans la superficie et largeur.
<b>135</b>	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 6/n°14	Largeur : <del>10 m + pan coupé</del> 12 m	Erreur matérielle dans la numérotation et donc dans la superficie et largeur.
<b>136</b>	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 6/n°15	Largeur : <del>14 m, 12 m</del> 10 m	Erreur matérielle dans la numérotation et donc dans la superficie et largeur.

<b>137</b>	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 6/n°16	Largeur : <del>10 m, 12 m</del> 16 m	Erreur matérielle dans la numérotation et donc dans la superficie et largeur.
<b>138</b>	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 6/n°18	Largeur : <del>pan coupé</del> 10 m	Erreur matérielle dans la numérotation et donc dans la superficie et largeur.
<b>139</b>	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 6/n°20	Largeur : <del>Actuelle 12m Future 14 m</del> 10 m	Erreur matérielle dans la numérotation et donc dans la superficie et largeur.
<b>140</b>	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 6/n°21	Largeur : <del>4 m</del> 12 m	Erreur matérielle dans la numérotation et donc dans la superficie et largeur.
<b>141</b>	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 6/n°22	Largeur : <del>14 m</del> 10 m + pan coupé	Erreur matérielle dans la numérotation et donc dans la superficie et largeur.

142	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 6/n°23	Largeur : 5,3 m / Superficie estimée : <del>145 m<sup>2</sup></del> 14 m, 12 m - Commune	Erreur matérielle dans la numérotation et donc dans la superficie et largeur.
143	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 7/n°24	<del>880 m<sup>2</sup></del> 10 m, 12 m	Erreur matérielle dans la numérotation et donc dans la superficie et largeur.
144	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 7/n°25	<del>112 m<sup>2</sup></del> 14 m	Erreur matérielle dans la numérotation et donc dans la superficie et largeur.
145	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 7/n°26	Elargissement/Pan coupé/Commune	Erreur matérielle, ER non reporté du PLU d'Ivry-sur-Seine
146	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 7/n°27	Elargissement/14 m/Commune	Erreur matérielle, ER non reporté du PLU d'Ivry-sur-Seine

147	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 7/n°28	Elargissement/14 m/Commune	Erreur matérielle, ER non reporté du PLU d'Ivry-sur-Seine
148	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 7/n°29	Elargissement/4 m/Commune	Erreur matérielle, ER non reporté du PLU d'Ivry-sur-Seine
149	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 7/n°30	Elargissement/5,3 m/Commune	Erreur matérielle, ER non reporté du PLU d'Ivry-sur-Seine
150	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 7/n°31	Elargissement/4,7 m/Commune	Erreur matérielle, ER non reporté du PLU d'Ivry-sur-Seine
151	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 7/n°32	Création d'une voie/14 m/Commune	Suppression de cet ER (ER n° 22 du 12 mars 2024)

<b>152</b>	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 7/°33	<b>Création d'une liaison/4,5 m/Commune</b>	Erreur matérielle, ER non reporté du PLU d'Ivry-sur-Seine
<b>153</b>	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 7/n°34	<b>Création d'une liaison/15 m/Commune</b>	Erreur matérielle, ER non reporté du PLU d'Ivry-sur-Seine
<b>154</b>	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 7/n°35	<b>Elargissement/3 m/Commune</b>	Erreur matérielle, ER non reporté du PLU d'Ivry-sur-Seine
<b>155</b>	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 7/n°36	<b>Elargissement/6 m/Commune</b>	Erreur matérielle, ER non reporté du PLU d'Ivry-sur-Seine
<b>156</b>	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme/ p 7/n°37	<b>Elargissement/2 m/Commune</b>	Erreur matérielle, ER non reporté du PLU d'Ivry-sur-Seine

<b>157</b>	Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme	<b>Aménagement d'un passage public piéton/296 m<sup>2</sup>/Commune</b>	Création d'un nouvel emplacement réservé pour voirie entre l'avenue Georges Gosnat et la place Voltaire  20250114 PLUI_ERvoirie_Ecole_  JHMV-33-50-35-25_Voltaire_Phase1_Ph
------------	---	---	--

## 5.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge</b> <b>rouge-barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe
158	Plan de zonage	<i>Modification du zonage sur une parcelle du boulevard Hippolyte Marquès, actuellement inscrite en UR, à reclasser en UI, tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique. Reprise des indices applicables aux autres zones UI de la commune</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite conserver la vocation économique de son front urbain sur le périphérique. La parcelle objet de la demande est actuellement constituée d'un immeuble d'activité, mais est classée en zone résidentielle du PLUI. La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite donc rectifier ce classement.	7
159	Plan de zonage	<i>Modification du zonage sur le secteur commercial de Bruneseau (Pathé / Truffaut / Leroy Merlin), tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique: - Création d'une zone U1c à la place de la zone UI - Changement de zonage d'une parcelle, actuellement inscrite en UI, à reclasser en UEs Reprise des indices applicables, respectivement : - Aux zones UI de la commune, pour la zone U1c A la zone UEs</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite, sur le secteur commercial de la rue Bruneseau, créer une zone U1c mieux adaptée aux activités existantes (et notamment au cinéma, destination interdite en UI). Par ailleurs, elle souhaite le reclassement en zone UEs d'une parcelle occupée par des installations du Sycotm.	8
161	Plan de zonage	<i>Vérification du tracé de la zone N liée aux berges de Seine</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite une vérification du tracé de la zone N, qui ne doit couvrir que les berges naturelles de la Seine : - A l'exclusion des quais A l'exclusion des emprises d'Haropa Port	9

<b>162</b>	<b>Plan de zonage</b>	<i>Modification du zonage sur le secteur de la ZAC Confluences, parcelles inscrites en zone UM à intégrer en zone UP14, tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	Correction d'une erreur matérielle dans la transcription du zonage d'Ivry-sur-Seine	<b>10</b>
<b>163</b>	<b>Plan de zonage</b>	<i>Modification du zonage du secteur « ancienne usine des eaux », actuellement inscrit en UEs et UEh, à reclasser en UP14, tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	Modification d'une erreur matérielle, le secteur de l'Usine des Eaux ayant été classé en zone UP14 (ancienne zone UIC du PLU d'Ivry) lors de la modification n°8 du PLU, approuvée le 12 mars 2024. La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la reprise de ce zonage.	<b>11</b>
<b>164</b>	<b>Plan de zonage</b>	<i>Modification du zonage sur un secteur du boulevard de Stalingrad, tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite reclasser en zone UR un secteur actuellement classé en zone UA, mais qui répond aux caractéristiques urbaines des zones à dominante résidentielle.	<b>12</b>
<b>165</b>	<b>Plan de zonage</b>	<i>Modification du zonage sur un secteur plateau, tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite reclasser en zone UM un secteur actuellement classé en zone UI, pour des raisons de cohérence urbaine à l'échelle de l'îlot.	<b>13</b>
<b>166</b>	<b>PAPAG</b>	<i>Réduction de l'emprise du PAPAG sur le secteur Pierre et Marie Curie, tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la correction d'une erreur dans le tracé du PAPAG. Le périmètre identifié sur le plan en annexe n'est pas compris dans le secteur à l'étude.	<b>14</b>
<b>167</b>	<b>PAPAG</b>	<i>Réduction de l'emprise du PAPAG sur le secteur de l'usine des eaux, tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la correction d'une erreur dans le tracé du PAPAG. Le périmètre identifié sur le plan en annexe n'est pas compris dans le secteur à l'étude.	<b>15</b>
<b>168</b>	<b>Zone UC</b>	<i>Modification d'un linéaire sur l'avenue Gosnat, inscrit en linéaire commercial et artisanal dans le PLUI arrêté, à inscrire</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite un linéaire de mixité d'activité pour	<b>16</b>

	<b>Linéaire de mixité d'activités</b>	<i>en linéaire de mixité d'activité, tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	permettre l'implantation d'équipements publics, en lien avec le projet de redynamisation de l'ensemble Jeanne Hachette / Marat / Voltaire	
<b>169</b>	<b>Zone UA Linéaire de hauteur spécifique</b>	<i>Généraliser le linéaire de hauteur spécifique Iss7 « Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut » en zone UA sur l'ensemble de l'avenue de Verdun, tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite harmoniser les hauteurs maximales autorisées en zone UA sur l'axe de la RD5, pour des raisons de cohérence urbaine.	<b>17</b>
<b>170</b>	<b>Zone UA Linéaire d'alignement spécifique</b>	<i>Supprimer les linéaires d'alignement spécifique sur les zones UA, le long de l'axe départemental D5 avenue de Verdun / boulevard de Stalingrad, tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	La règle d'implantation par rapport aux emprises publiques est gérée par les indices. Afin de ne pas surcharger le document graphique, la Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la suppression des linéaires d'alignement spécifique.	<b>18</b>
<b>171</b>	<b>Zone UA Secteur de mixité fonctionnelle</b>	<i>Ajout d'un secteur de mixité fonctionnelle sur la zone UA : axe Verdun / Stalingrad (RD5), tel que figurant au plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite que l'ensemble des zones UA le long de l'avenue de Verdun répondent à l'objectif de mixité fonctionnelle.	<b>19</b>
<b>172</b>	<b>Zone UA Linéaire d'alignements spécifiques</b>	<i>Supprimer les linéaires d'alignements Iss1 sur l'axe Verdun / Stalingrad</i>	Ces alignements sont gérés par les indices.	<b>20</b>
<b>173</b>	<b>Zone UM Secteur de mixité fonctionnelle</b>	<i>Suppression du périmètre de mixité fonctionnelle Iss2, et reclasser les secteurs concernés en périmètre Iss1, tel que figurant au plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	Cohérence des règles applicables sur le territoire d'Ivry-sur-Seine	<b>21</b>
<b>174</b>	<b>Zone UM Secteur de mixité fonctionnelle</b>	<i>Suppression d'un périmètre de mixité fonctionnelle sur un secteur, tel que figurant au plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	Cohérence des règles applicables sur l'ensemble de l'îlot	<b>22</b>
<b>175</b>	<b>Zone UM</b>	<i>Modifier l'indice relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives sur un secteur de la zone UM, tel que</i>	Prise compte de la particularité de certaines zones UM	<b>23</b>

	<b>Indice d'implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<i>figurant au plan joint en annexe de la présente contribution technique : remplacer l'indice I par l'indice I1</i>		
<b>176</b>	<b>Zone UM Indice d'implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<i>Modifier l'indice relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives sur un secteur de la zone UM, tel que figurant au plan joint en annexe de la présente contribution technique : remplacer l'indice I par l'indice I1</i>	Prise compte de la particularité de certaines zones UM	<b>24</b>
<b>177</b>	<b>Zone UM Emprise au sol spécifique</b>	<i>Supprimer le secteur d'emprise au sol ISS1 figurant au document graphique, tel que figurant au plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite la suppression des secteurs d'emprise au sol spécifique, pour des raisons de cohérence urbaine.	<b>25</b>
<b>178</b>	<b>Zone UM Indice d'emprise au sol</b>	<i>Modification de l'indice d'emprise au sol, tel que figurant au plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	Prise compte de la particularité de certaines zones UM	<b>26</b>
<b>179</b>	<b>Zone UM Indice d'emprise au sol</b>	<i>Modification de l'indice d'emprise au sol, tel que figurant au plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	Prise compte de la particularité de certaines zones UM	<b>27</b>
<b>180</b>	<b>Zone UM Indice de pleine terre et coefficient de biotope</b>	<i>Modification d'un indice de pleine terre et coefficient de biotope, tel que figurant au plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	Prise compte de la particularité de certaines zones UM	<b>28</b>
<b>181</b>	<b>Zone UM Indice de pleine terre et coefficient de biotope</b>	<i>Modification d'un indice de pleine terre et coefficient de biotope, tel que figurant au plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	Prise compte de la particularité de certaines zones UM	<b>29</b>
<b>182</b>	<b>Zone UM Indice de hauteur maximum des constructions</b>	<i>Modification d'un indice de hauteur maximum des constructions, tel que figurant au plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	Prise compte de la particularité de certaines zones UM	<b>30</b>

<b>183</b>	<b>Zones UR Mixité fonctionnelle et sociale</b>	<i>Suppression des secteurs de mixité fonctionnelle en zone UR</i>	La zone UR est une zone à dominante résidentielle, dans laquelle des destinations autres que celles relevant de l'habitation sont autorisées, mais ne peuvent pas être imposées. La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite que l'inscription graphique de secteur de mixité fonctionnelle soit enlevée de l'ensemble des zones UR.	
<b>184</b>	<b>Zone UR Alignement spécifique</b>	<i>Ajouter un linéaire d'alignement spécifique Iss1 sur les zones UR situées dans le quartier d'Ivry Port, tel que figurant au plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	Prise en compte des particularités urbaines de certains secteurs, qui ne peut pas être gérée par les indices	<b>331</b>
<b>185</b>	<b>Zone UHm Retrait spécifique</b>	<i>Ajouter un linéaire de retrait spécifique Iss1 sur le secteur de la rue des Petits Hôtels, tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite une prise en compte des particularités urbaines de certaines voies, qui ne peut être traitée par les indices.	<b>32</b>
<b>186</b>	<b>Zone UHm Retrait spécifique</b>	<i>Ajouter un linéaire de retrait spécifique Iss2 sur le secteur de la rue Gaston Picard, tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite une prise en compte des particularités urbaines de certaines voies, qui ne peut être traitée par les indices.	<b>33</b>
<b>187</b>	<b>Zone UHm Mixité fonctionnelle</b>	<i>Suppression des secteurs de mixité fonctionnelle en zone UHm, tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	La modification n°7 du PLU d'Ivry-sur-Seine avait supprimé l'obligation de mixité fonctionnelle en zone UP (ancienne dénomination des zones à dominante pavillonnaire), en raison de la particularité du tissu urbain. La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite que le maintien de ce principe, et la suppression des secteurs de mixité fonctionnelle inscrits dans certaines zones UHm.	<b>34</b>
<b>188</b>	<b>Zone UHm Emprise au sol spécifique</b>	<i>Modification de nomenclature de secteur d'emprise au sol spécifique, tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	Compte-tenu de la suppression d'un indice ISS1 (remarques n°30 et 31)	<b>35</b>

<b>189</b>	<b>Zone UP 14 Hauteur spécifique</b>	<i>Modification des secteurs de hauteur spécifique,</i>	Le PLUI arrêté ne tient pas compte de la modification n°8 du PLU d'Ivry-sur-Seine, qui a modifié les périmètres de hauteur spécifique sur la ZAC Ivry Confluences. La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite que les périmètres de hauteur spécifique définis par la modification n°8 soient retranscrits dans le PLUI.	
<b>190</b>	<b>Zone UP 14 Espace vert de pleine terre spécifique</b>	<i>Ajouter des secteurs d'espace vert de pleine terre spécifique Iss1 tels que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite ajouter des secteurs d'espace vert spécifiques sur certains micro-lots de la zone UP14, compte-tenu de leur configuration	<b>36</b>
<b>191</b>	<b>Zone UP 15 Emprise au sol spécifique</b>	<i>Ajouter 2 nouveaux secteurs d'emprise au sol spécifique Iss1, tels que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite ajouter 2 nouveaux secteurs, correspondant au projet Quai d'Ivry (zone UP15), suite aux évolutions récentes des études de conception.	<b>37</b>
<b>192</b>	<b>Zone UP 15 Hauteurs spécifiques</b>	<i>Ajouter des secteurs de hauteur spécifique Iss10, tels que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique.</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite ajouter des secteurs de hauteur spécifique Iss10 dans la zone UP15, correspondant au projet Quai d'Ivry, suite aux évolutions récentes des études de conception.	<b>38</b>
<b>193</b>	<b>Zone UP 15 Espace vert de pleine terre spécifique</b>	<i>Ajouter trois secteurs d'espace vert de pleine terre spécifique Iss1 tels que figurant sur le plan joint en annexe de la présente contribution technique</i>	La Ville d'Ivry-sur-Seine souhaite ajouter trois secteurs au sein desquels le coefficient de biotope n'est pas réglementé, correspondant au projet Quai d'Ivry (zone UP15), suite aux évolutions récentes des études de conception.	<b>39</b>
<b>194</b>	<b>Art L151-19</b>	<i>25 rue Jean-Jacques Rousseau à supprimer au plan</i>	Façade à supprimer	

<b>195</b>	<b>Art L151-19</b>	- 128 boulevard Paul Vaillant-Couturier / 2 boulevard de Brandebourg / 5 place Léon Gambetta-à supprimer au plan	Façade à supprimer	
<b>196</b>	<b>Art L151-19</b>	Place Gambetta à intégrer au plan	Création d'un ensemble urbain homogène en raison de sa qualité architecturale, à intégrer au plan.	
<b>197</b>	<b>Art L151-19</b>	Rue de l'Eclateur à intégrer au plan	Création d'un bâtiment à préserver rue de l'Eclateur (parcelle AR 43) en raison de sa qualité architecturale, à intégrer au plan.	
<b>198</b>	<b>Art L151-19</b>	2/4bis rue Georgette Rostaing à intégrer au plan	Création d'un bâtiment à préserver en raison de sa qualité architecturale, à intégrer au plan.	
<b>199</b>	<b>Art L151-19</b>	Cité Maurice Thorez, 70 avenue Georges Gosnat à intégrer au plan	Inscrit au PLU comme édifice ayant obtenu le label Architecture Contemporaine Remarquable (ACR). A intégrer comme marqueur de territoire au plan	
<b>200</b>	<b>Art L151-19</b>	Centre Jeanne Hachette, 85 au 97 avenue Georges Gosnat à intégrer au plan	Inscrit au PLU comme édifice ayant obtenu le label Architecture Contemporaine Remarquable (ACR). A intégrer comme marqueur de territoire au plan	
<b>201</b>	<b>Art L151-19</b>	Bâtiment du Liégat, 5 promenade du Liégat à intégrer au plan	Inscrit au PLU comme édifice ayant obtenu le label Architecture Contemporaine Remarquable (ACR). A intégrer comme marqueur de territoire au plan	
<b>202</b>	<b>Art L151-41</b>	ER n°7 à mettre sur la bonne adresse	Création d'un emplacement réservé pour agrandissement d'un espace public (square du Colombier) désigné ER n°7 au titre des équipements au 71/73 rue Marat, à intégrer au plan.	

<b>203</b>	<b>Art L151-41</b>	Supprimer ER n°9 au plan	Suppression de l'ER n°9, terrain acquis par l'EPA ORSA auprès de l'APHP. Revoir les numérotations en conséquence	
<b>204</b>	<b>Art L151-41</b>	Supprimer l'ER (Création d'une voie/14 m/Commune)	Suppression de l'ER n° 22 du PLU d'Ivry	
<b>205</b>	<b>Art L151-41</b>	A intégrer au plan	Création d'un nouvel emplacement réservé pour voirie entre l'avenue Georges Gosnat et la place Voltaire cf liste 4.6-4	
<b>206</b>	<b>Art L151-41</b>	Revoir la numérotation des ER au plan de zonage en lien avec la liste 4.6-4 et reporter sur le plan de zonage les ER non supprimés mais qui ont été oubliés et repérés dans la liste 4.6-4.	Erreur matérielle	

## 5.2 Plans de mixité

**Sans objet**

## 5.3 Plans masses

**Sans objet**

## 5.4 Plans de stationnement

**Sans objet**

## 6.1 Servitudes d'utilité publique

Numéro de la remarque	Servitude concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe
201	TRAPIL	Rajouter l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2016	Erreur matérielle, manque l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2016	 liste servitude utilité publique du 18-11-20  arrêté préfectoral du 29 juillet 2016.pdf
202	TRAPIL/Pipeline	Rajouter le courrier du 15 avril 2013	Proposition de rajout de ce courrier pour explicitation des contraintes	 Trapil courrier du 15 avril 2013.pdf

## 6.2 Annexes sanitaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge rouge barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe
203	Annexes sanitaires	Rajouter l'arrêté en pièce jointe	Erreur matérielle, manque l'arrêté constatant la liste des communes incluses dans les zones de répartition des eaux.	 Arrêté répartition des eaux.pdf

### 6.3 Annexes informatives

Numéro de la remarque	Annexes concernée	Proposition de modification (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les modifications souhaitées en <b>rouge barré</b>	Justification de la modification	Pièce jointe
204	Plan d'action ENS	Espace Naturel Sensible de la grève Ivry Vitry	Erreur matérielle, manque ENS grève Ivry Vitry dans la liste, p 14 du document et sur les pièces graphiques.	
205	Taxe d'aménagement majorée Pierre et Marie Curie	Suppression de la pièce, revoir numérotage en conséquence.	Erreur matérielle, pièce 6.3.5.I.3 en doublon avec la pièce 6.3.5.I.2	
206	Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité	Rajouter la délibération du 30 janvier 2014	Erreur matérielle, manque délibération du CM du 30 janvier 2014	 délibération du 30 janvier 2014.pdf
207	Périmètre d'étude centre ville	Rajouter la délibération du 28 juin 2018	Erreur matérielle, manque délibération du CM du 28 juin 2018	 périmètre études centre-ville.pdf
208	Périmètre d'étude Le Monde	Rajouter l'arrêté du 2 mars 2015	Erreur matérielle, manque l'arrêté du 2 mars 2015	 périmètre études le monde.pdf
209	Périmètre d'étude Picard Buessard	Rajouter la délibération du 21 septembre 2017	Erreur matérielle, manque délibération du CM du 21 septembre 2017	 périmètre études picard buessard.pdf
210	Périmètre d'étude Pierre Sépard	Rajouter la délibération du 20 juin 2013	Erreur matérielle, manque délibération du CM du 20 juin 2013	 périmètre études pierre sépard.pdf

<b>211</b>	Périmètre d'étude RD5 Plateau Châteaudun	Rajouter la délibération du 20 juin 2013	Erreur matérielle, manque délibération du CM du 20 juin 2013	 périmètre études RD 5 plateau chateaudun
<b>212</b>	Périmètre d'étude RD5 stade des Lilas	Rajouter la délibération du 20 juin 2013	Erreur matérielle, manque délibération du CM du 20 juin 2013	 périmètre études RD 5 stade des Lilas.pdf
<b>213</b>	Périmètres d'étude/ pièces graphiques	Rajouter le plan des périmètres d'étude	Erreur matérielle, actualiser les pièces graphiques en lien avec la pièce jointe	 plan Périmètres études.pdf



---

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

**DOSSIER ARRÊT**

**Liste des observations/demandes de modifications sur le projet de PLUi Grand-Orly Seine Bièvre**

**COMMUNE D'IVRY SUR SEINE**

**ANNEXES**

# Annexe 01 : Remarque n° 01 – OAP Nature et Bien être

Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025

Cimetière parisien à classer en réservoir de biodiversité multitrames

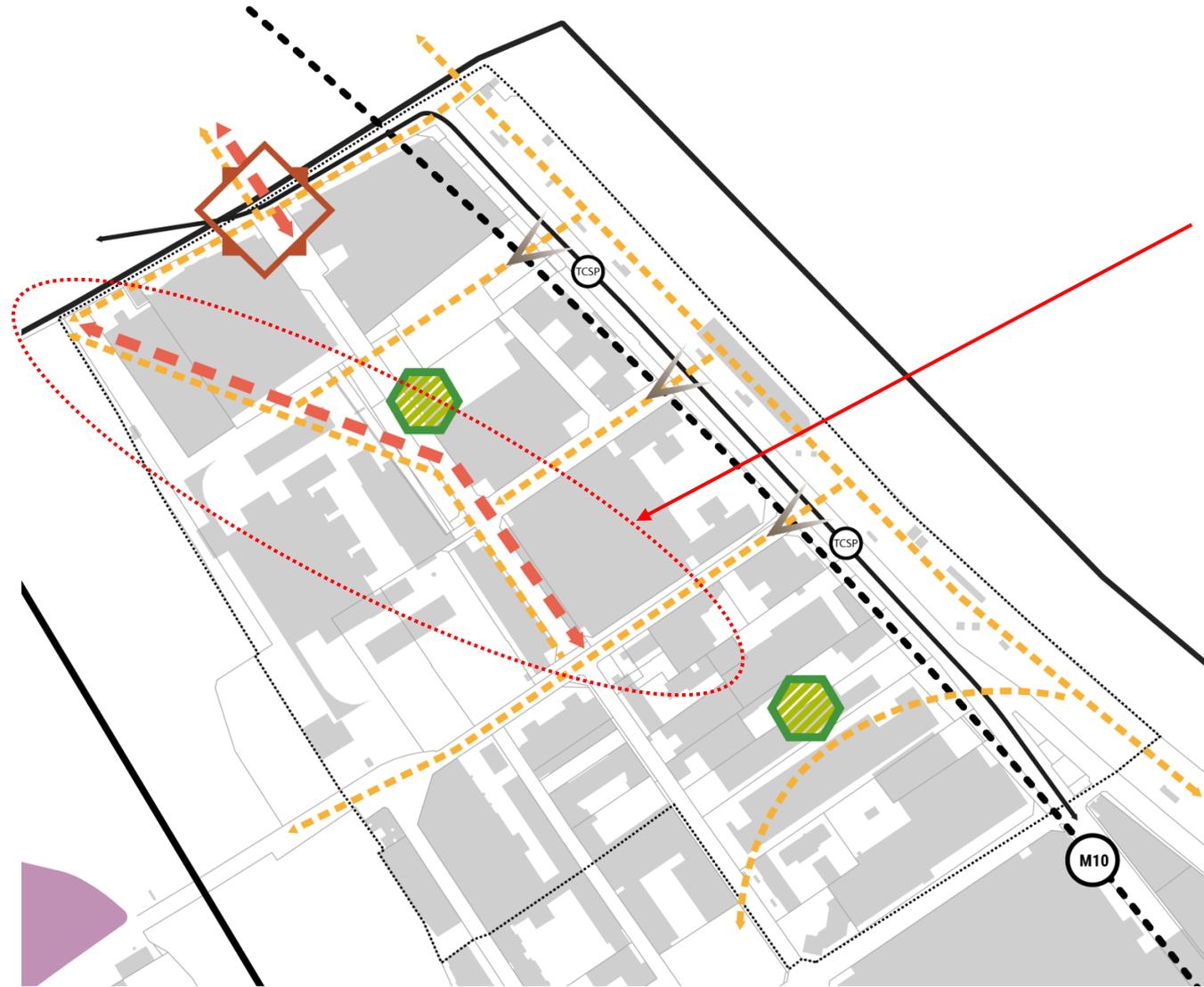
Espace de nature à supprimer : l'espace est bâti

Espace de nature à supprimer : il s'agit d'une occupation transitoire

Espace de nature à supprimer : il s'agit du périmètre de la ZAC Gagarine Truillot

Ensemble Fort + jardins familiaux à classer en réservoir de biodiversité multitrames





Supprimer le principe de la traversée des îlots Systom (voirie et circulations piétonnes)

Modifier la cartographie de l'OAP en fonction des orientations urbaines déclinées dans le schéma ci-dessous

## 4 THEMATIQUES TRAVAILLEES DEPUIS LE DEMARRAGE DU PROJET

### 1/ LA VILLE PASSANTE

#### S'ouvrir vers la Seine

Un axe dominant qui fait le lien des rives du faisceau ferroviaire vers les quais de Seine

#### Tisser de nouveaux liens piétons

Plus largement, s'inscrire dans le remailage des îlots (en marche sur ivry confluenta et port)

#### Ouvrir le quartier sur la Ville

Retrouver le sol, le niveau de référence de l'espace public et de la ville

#### Imaginer de nouveaux lieux publics piétons

Offrir des nouveaux espaces publics qualitatifs aux ivryens avec une place animée et un square végétalisé en pleine terre

### 2/ LA VILLE DURABLE

#### S'ouvrir à l'air libre, un fonctionnement bioclimatique

Créer des percées permettant le bon déroulement du vent et des eaux pour un quartier plus résilient

#### Désimperméabiliser et Végétaliser massivement le site

Retrouver de la pleine terre et intégrer le végétal à plusieurs échelles pour lutter contre les îlots de chaleur

### 3/ LA VILLE ACTIVE

#### Développer la ville plurielle

Passer du bâti 100% commercial à un nouveau quartier mixte mêlant activités commerciales, économiques et de loisirs

#### Un écosystème commercial réadapté

Envisager les commerces de demain, adaptés au contexte et aux nouveaux modes de consommation

### 4/ LA VILLE HABITEE

#### Tirer parti et amplifier les situations urbaines

ILOT SHINF : entrée de ville marquante / signal

ILOT WESTERMEYER : rythmer la rue de l'entrée de ville au tissu faubourien

ILOT QUAI D'IVRY : le parc habité

ILOT JIR : retrouver progressivement des hauteurs modérées

ILOT PVC : Une dalle réhabilitée pour accueillir de l'activité

ILOT FAUCONNIERES : vers une réhabilitation de l'existant qui conserve l'imbrication des volumes

#### Intégrer les imbrications avec l'existant

3 cas de figures de réhabilitation : lien avec la copropriété JIR, le bâtiment de bureau PVC et la réhabilitation totale du bâtiment commercial sur Fauconnières

#### S'inspirer de la diversité construite et de la dynamique des projets alentour

Travailler les strates : Strate.rue / Strate.canopée / Strate.horizons



# Annexe 04 : Remarque n° 76 – Zone UP13 – Article 11. Stationnement

Accusé de réception en préfecture  
 19-10-2024 à 11:10:11 DEL20250213\_10-DE  
 Date de télétransmission : 21/02/2025  
 Date de réception préfecture : 21/02/2025

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Logement	1 place de stationnement automobile par tranche de <del>100</del> 115 m <sup>2</sup> de SDP (minimum) 1 place de stationnement automobile par tranche de <del>130</del> 150 m <sup>2</sup> de SDP (minimum) pour le logement social dans la limite d'une place de stationnement par logement Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par <del>100</del> 115 ou <del>130</del> 150 m <sup>2</sup> .	Pour l'habitat collectif : 1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Hébergement	Dans des périmètres de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurant tels que repérés au plan des règles de stationnement à destination de logement : non réglementé En dehors de ces périmètres : 1 place pour 12 chambres	0,75 m <sup>2</sup> par logement
Commerces et activités de service – hors hôtels	Non réglementé si SDP inférieure à 350 m <sup>2</sup> . De 350 m <sup>2</sup> à 1 000 m <sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m <sup>2</sup> de SDP maximum Au-delà de 1 000 m <sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m <sup>2</sup> de SDP (minimum) maximum	1,50 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP
Hôtels	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	2 m <sup>2</sup> par tranche de 10 chambres

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire – hors bureaux	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	1 espace d'1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ) et 1 abri de 2 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP pour les clients
Bureaux	Dans des périmètres de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurant tels que repérés au plan des règles de stationnement à destination de bureaux : 1 place de stationnement automobile pour 120 m <sup>2</sup> de SDP (maximum) En dehors de ces périmètres : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SDP (maximum) 5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.	1,50 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...): Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> avec minimum : — 1 place (1.5 m <sup>2</sup> ) par tranche de 300 m <sup>2</sup> entamée; — 1 abri de 2 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP pour les usagers Pour les établissements scolaires, à minima 1 place pour 11 élèves/étudiants

# Annexe 05 : Remarque n° 99 - Zone UP14 – Article 11. Stationnement

Accusé de réception en préfecture  
 N° d'assiette : 20250213\_10-DE  
 Date de rétrotransmission : 01/02/2025  
 Date de réception préfecture : 21/02/2025

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Logement	1 place de stationnement automobile par tranche de 90 m <sup>2</sup> de SDP (minimum) 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 Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 90 ou 130 m <sup>2</sup> .	<b>Pour l'habitat collectif : 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></b>
Hébergement	<b>Dans des périmètres de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurant tels que repérés au plan des règles de stationnement à destination de logement : non réglementé</b> <b>En dehors de ces périmètres : 1 place pour 12 chambres</b>	<b>0,75 m<sup>2</sup> par logement</b>
Commerces et activités de service – hors hôtels	Non réglementé si SDP inférieure à 350 m <sup>2</sup> . De 350 m <sup>2</sup> à 1 000 m <sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m <sup>2</sup> de SDP maximum Au-delà de 1 000 m <sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m <sup>2</sup> de SDP <b>(minimum) maximum</b>	<b>1,50 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP</b>
Hôtels	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres	<b>2 m<sup>2</sup> par tranche de 10 chambres</b>

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire – hors bureaux	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	1 espace d'1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ) et 1 abri de 2m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de SDP pour les clients
Bureaux	Dans des périmètres de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurant tels que repérés au plan des règles de stationnement à destination de bureaux : 1 place de stationnement automobile pour 120 m <sup>2</sup> de SDP (maximum) En dehors de ces périmètres : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SDP (maximum) 5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.	1,50 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...): Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> avec minimum : <ul style="list-style-type: none"> <li>— 1 place (1.5m<sup>2</sup>) par tranche de 300m<sup>2</sup> entamée;</li> <li>— 1 abri de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP pour les usagers</li> </ul> Pour les établissements scolaires, à minima 1 place pour 11 élèves/étudiants

# Annexe 06 : Remarque n° 118 - Zone UP15 – Article 11. Stationnement

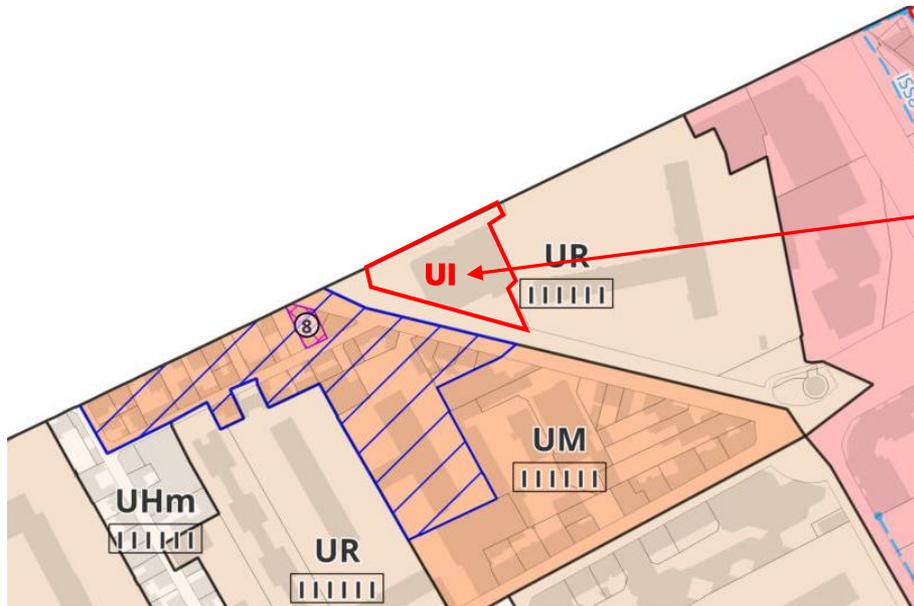
Accusé de réception en préfecture  
N° 210220250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Logement	<p>1 place de stationnement automobile par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP (minimum)</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</p> <p>Le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant la SDP par 100 ou 130 m<sup>2</sup>.</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>
Hébergement	<p>Dans des périmètres de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurant tels que repérés au plan des règles de stationnement à destination de logement : non réglementé</p> <p>En dehors de ces périmètres : 1 place pour 12 chambres</p>	<p>0,75 m<sup>2</sup> par logement</p>
Commerces et activités de service – hors hôtels	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 350 m<sup>2</sup>.</p> <p>De 350 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 70 m<sup>2</sup> de SDP maximum</p> <p>Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m<sup>2</sup> de SDP (minimum) maximum</p>	<p>1,50 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP</p>
Hôtels	<p>1 place de stationnement automobile pour 5 chambres d'hôtel (maximum) + 1 place pour un car pour les hôtels d'au moins 50 chambres</p>	<p>2 m<sup>2</sup> par tranche de 10 chambres</p>

Destination	Norme de stationnement automobile et 2 roues motorisées	Norme de stationnement vélos
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire – hors bureaux	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livreurs, clientèle...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	1 espace d'1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SDP (avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ) et 1 abri de 2 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP pour les clients
Bureaux	Dans des périmètres de 500 mètres d'un point de desserte en transports en commun structurant tels que repérés au plan des règles de stationnement à destination de bureaux : 1 place de stationnement automobile pour 120 m <sup>2</sup> de SDP (maximum) En dehors de ces périmètres : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SDP (maximum) 5 % de ces places de stationnement devront être dédiées au stationnement des deux-roues motorisés.	1,50 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...): Les espaces dédiés devront avoir une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> avec minimum : — 1 place (1.5 m <sup>2</sup> ) par tranche de 300 m <sup>2</sup> entamée; — 1 abri de 2 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP pour les usagers Pour les établissements scolaires, à minima 1 place pour 11 élèves/étudiants

# Annexe 07 : Remarque n° 158 – Plan de zonage

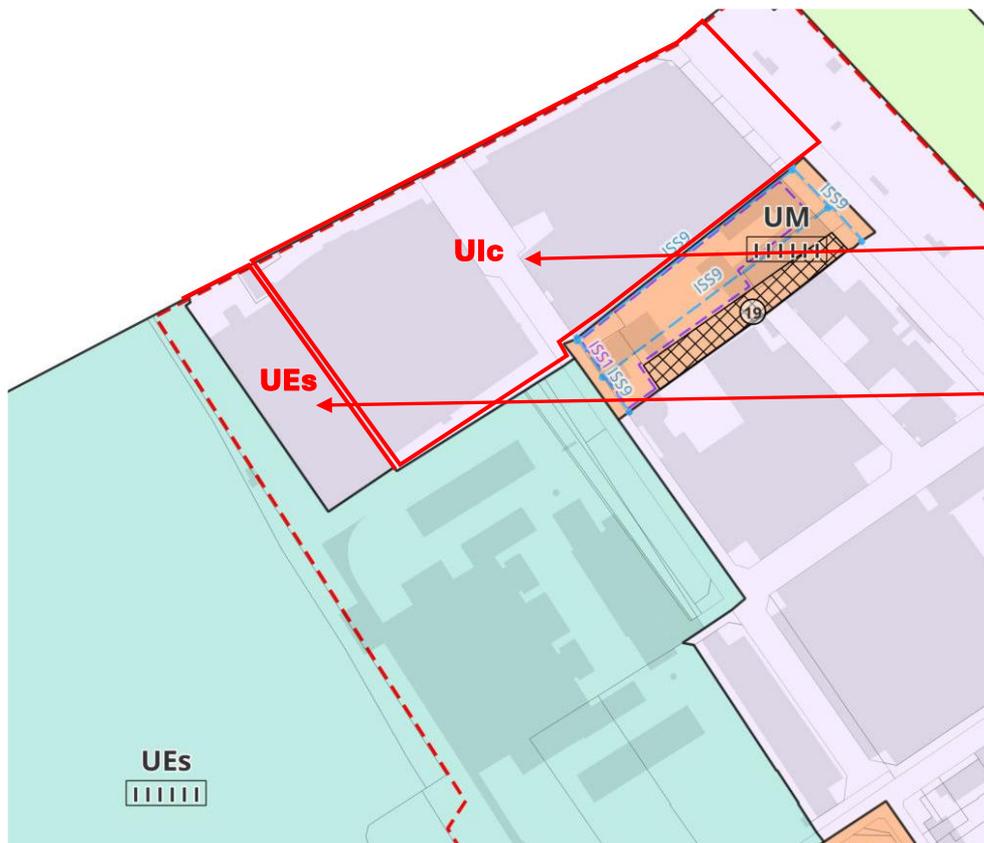
Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Création d'une zone UI

# Annexe 08 : Remarque n° 159 – Plan de zonage

Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Création d'une zone Uic

Changement de zonage sur une parcelle – intégration en zone UEs

# Annexe 09 : Remarque n° 161 – Plan de zonage

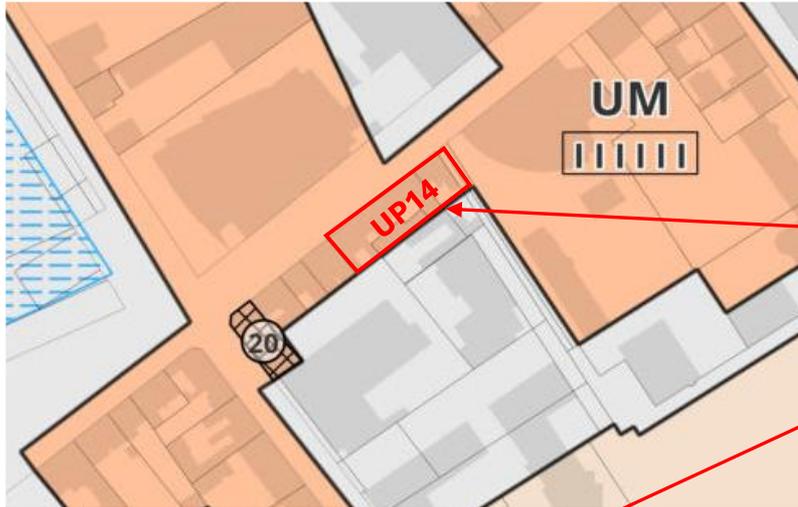
Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



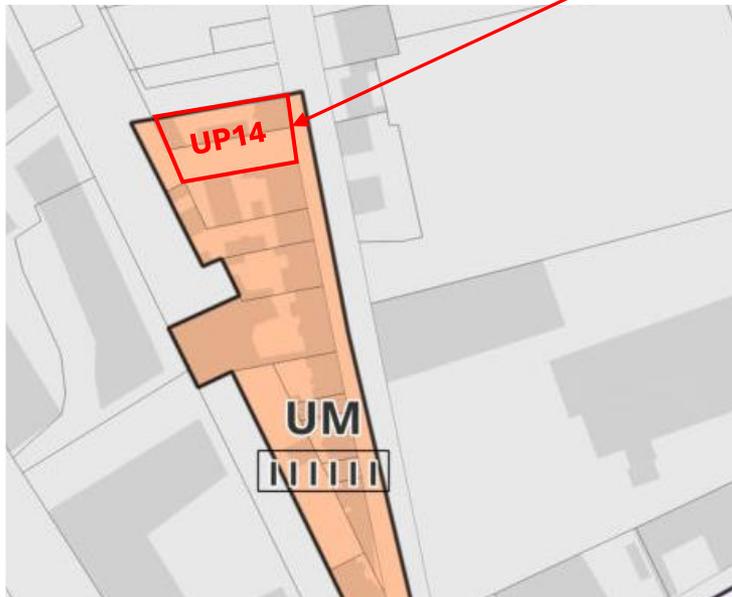
Vérification du tracé de la zone N / berges de Seine

# Annexe 10 : Remarque n° 162 – Plan de zonage

Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025

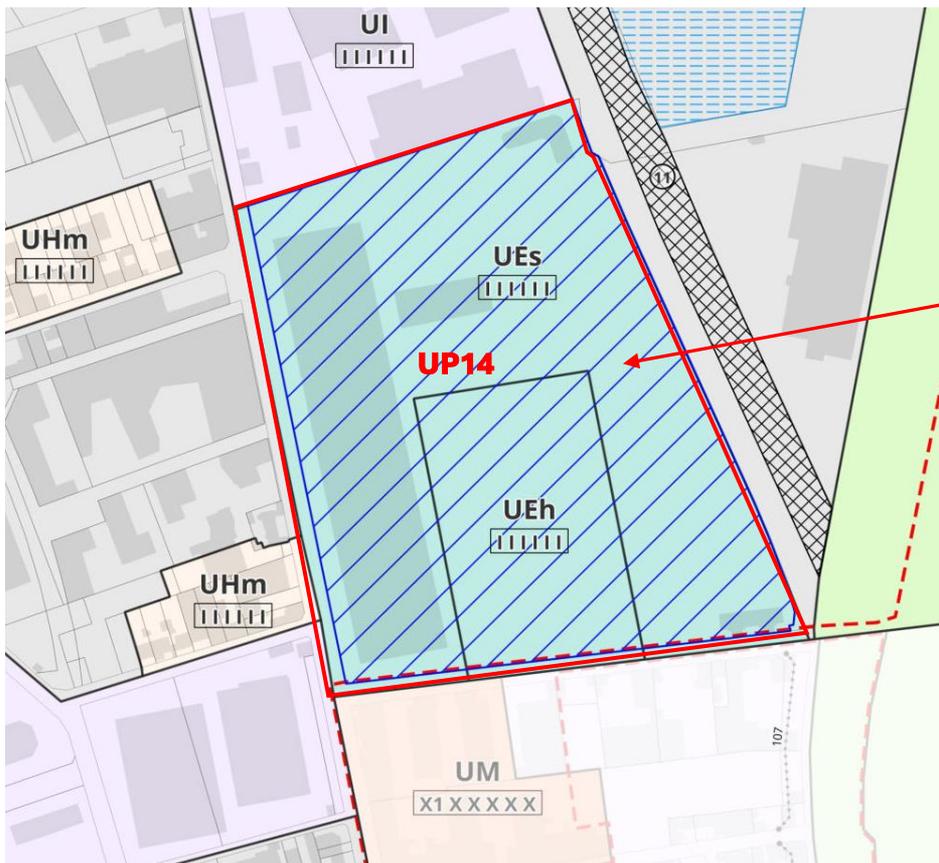


Modification du zonage, secteurs à intégrer à la zone UP14



# Annexe 11 : Remarque n° 163 – Plan de zonage

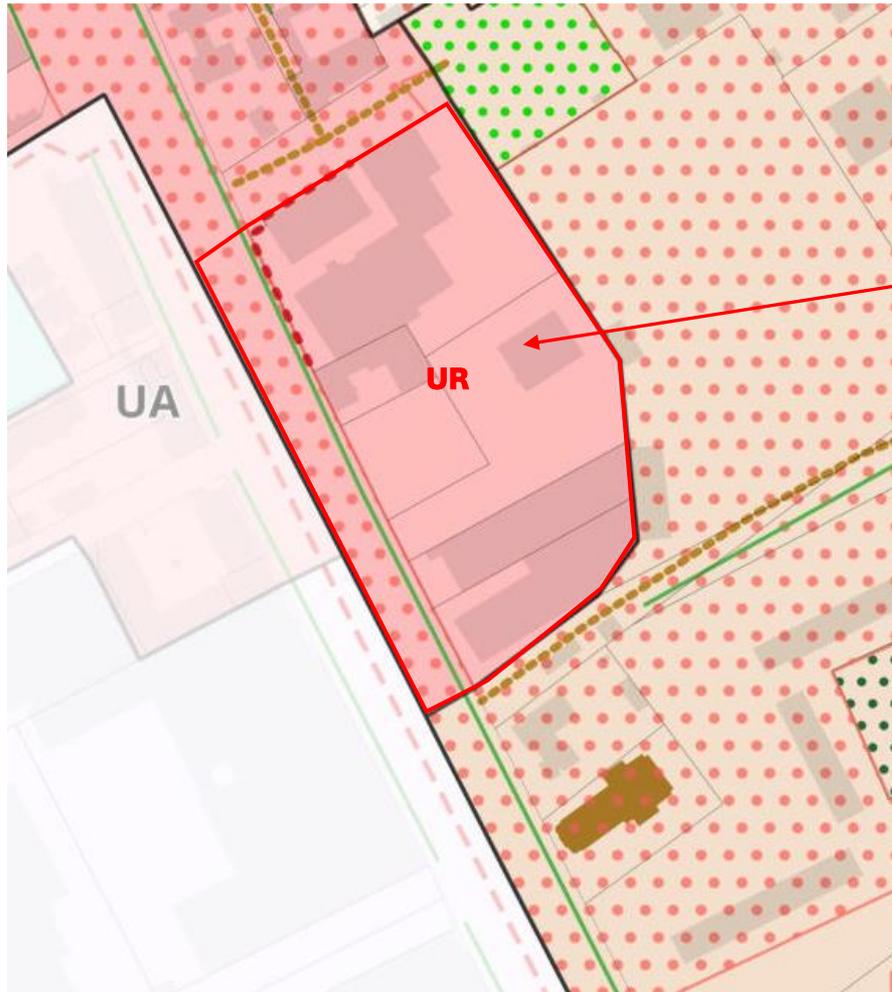
Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Modification du zonage, secteur à intégrer à la zone UP14

# Annexe 12 : Remarque n° 164 – Plan de zonage

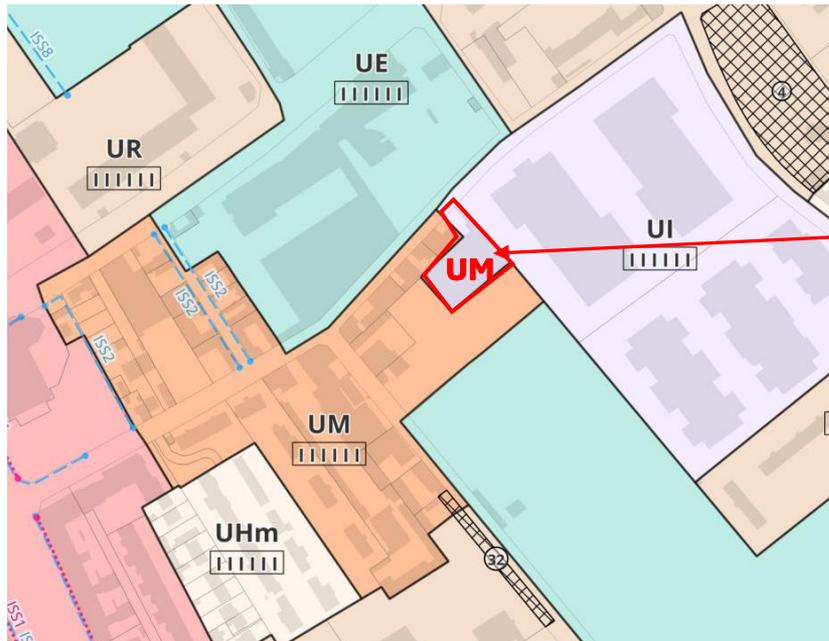
Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Modification du zonage, secteur à intégrer à la zone UR

# Annexe 13 : Remarque n° 165 – Plan de zonage

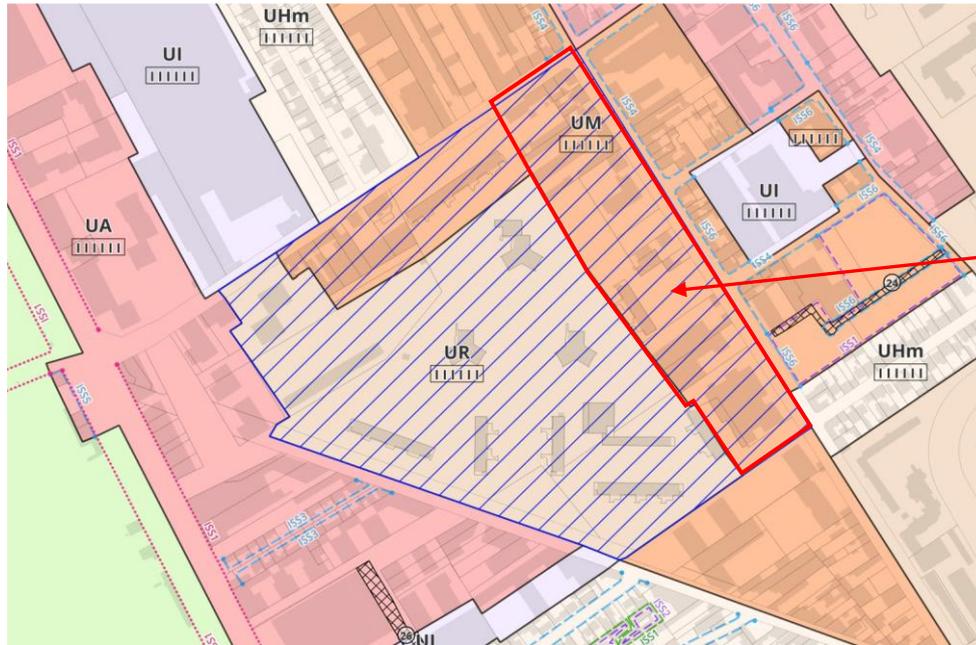
Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Changement de zonage sur une parcelle – intégration en zone UEs

# Annexe 14 : Remarque n° 166 - PAPAG

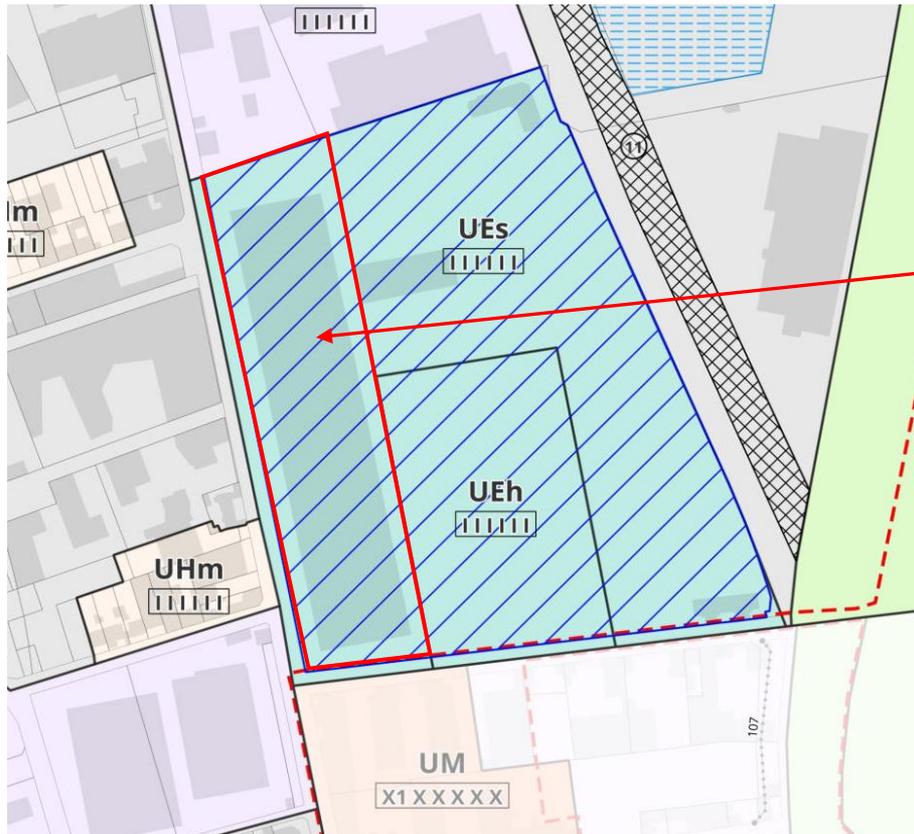
Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



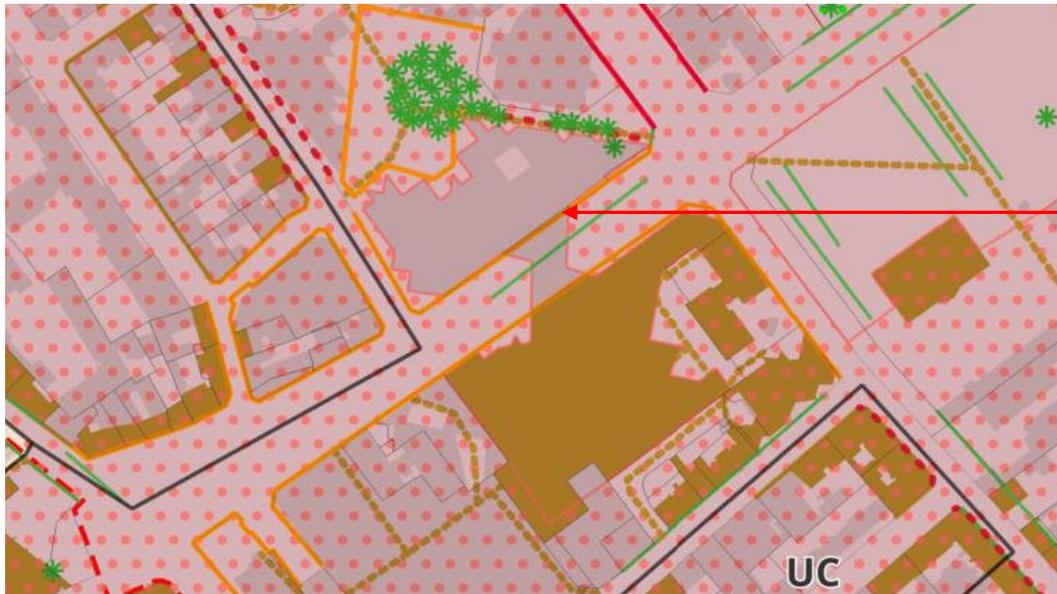
Réduction de l'emprise du PAPAG –  
secteur à retirer

# Annexe 15 : Remarque n° 167 - PAPAG

Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



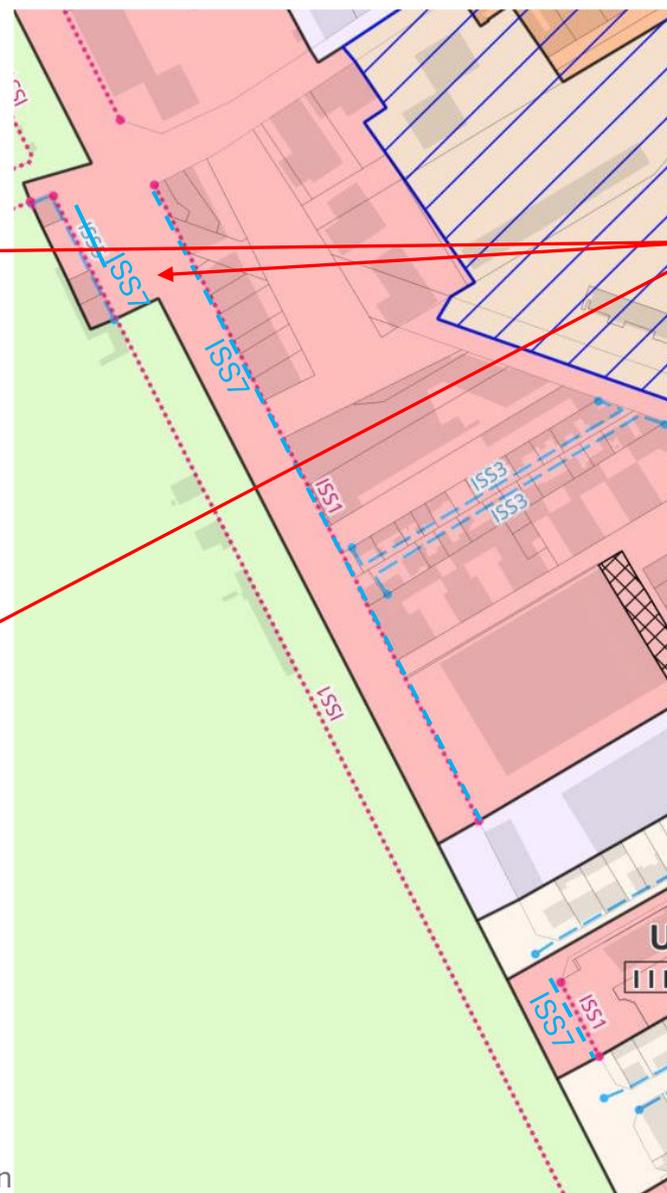
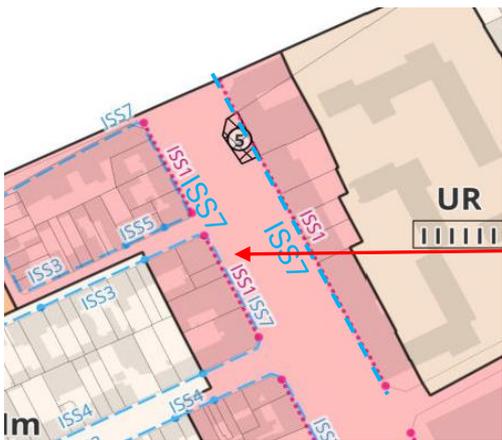
Réduction de l'emprise du PAPAG –  
secteur à retirer



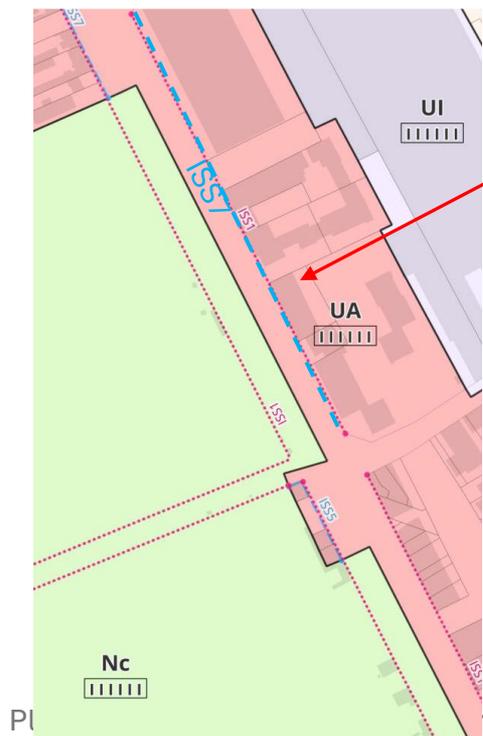
Sur cette portion de l'avenue Gosnat, suppression du linéaire commercial et artisanal, au profit d'un linéaire de mixité d'activité

# Annexe 17 : Remarque n°169 – Hauteurs spécifiques

Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025

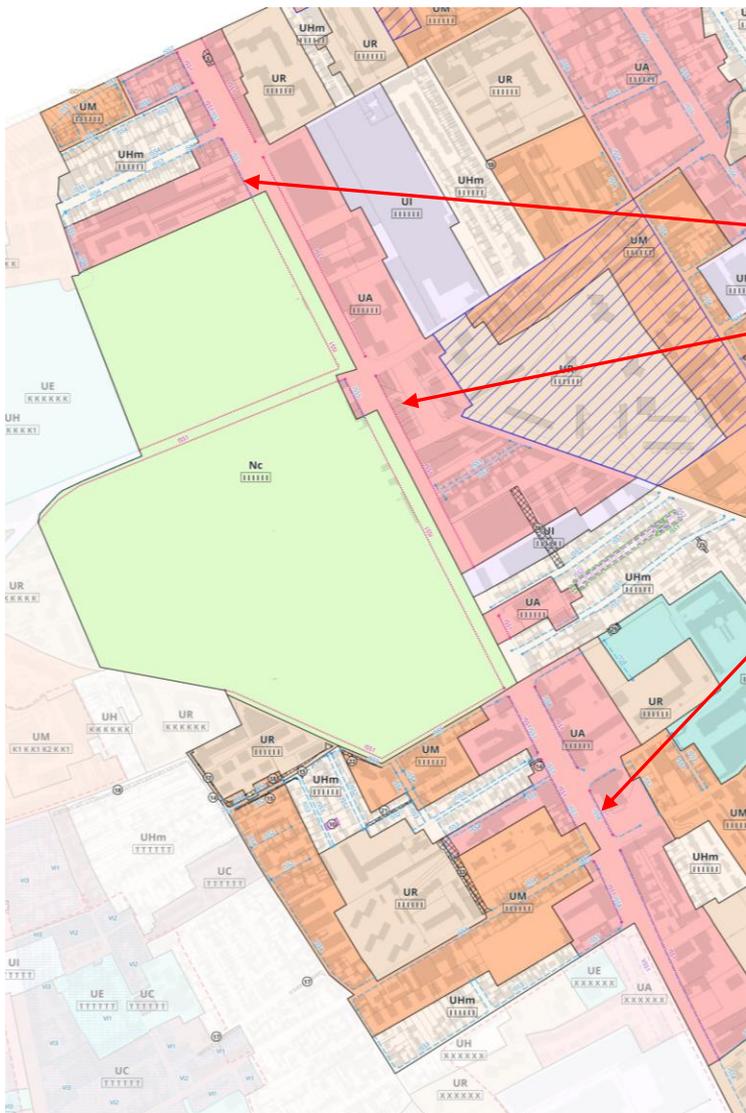


Généraliser les linéaires de hauteur spécifique ISS7 sur l'avenue de Verdun en zone UA



# Annexe 18 : Remarque n°170 - Alignement spécifique

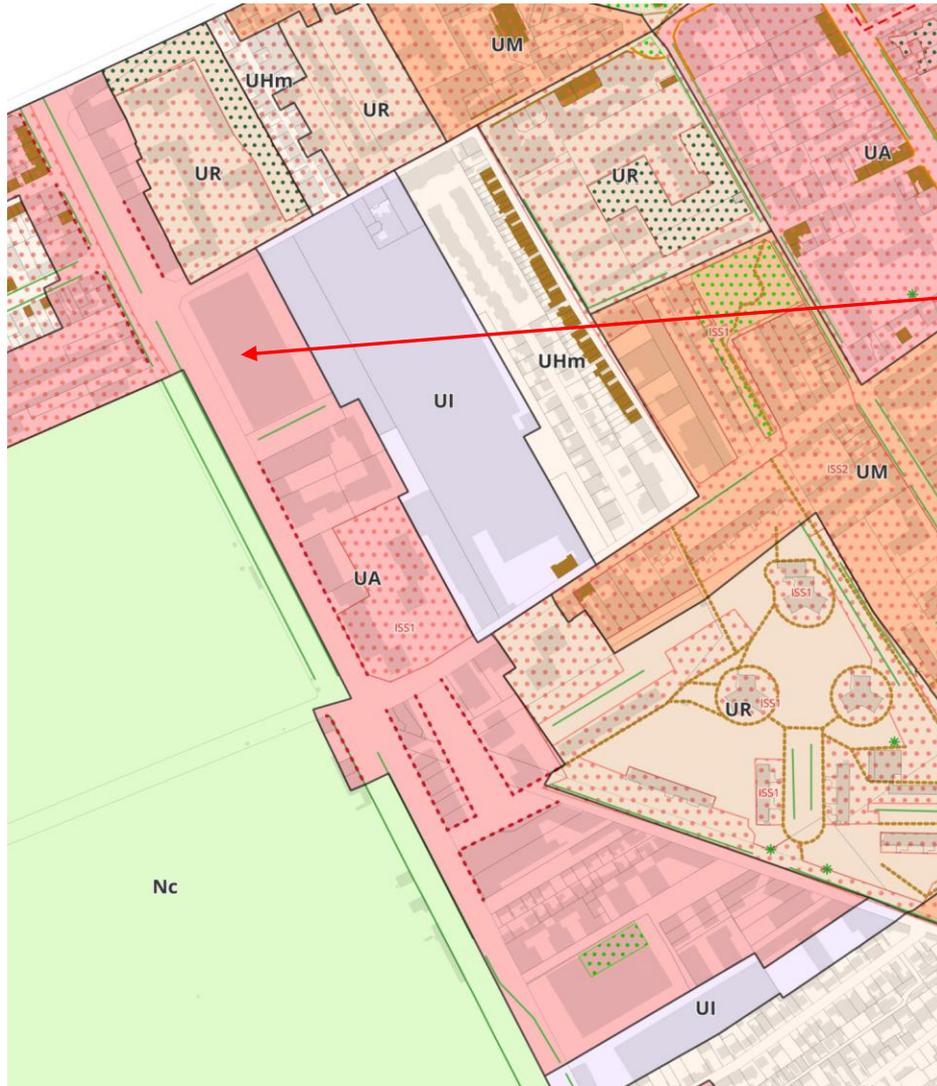
Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Suppression du linéaire  
d'implantation spécifique sur  
l'ensemble des zones UA sur tout l'axe  
de la RD5 Verdun / Stalingrad

# Annexe 19 : Remarque n° 171 – Secteurs de mixité fonctionnelle

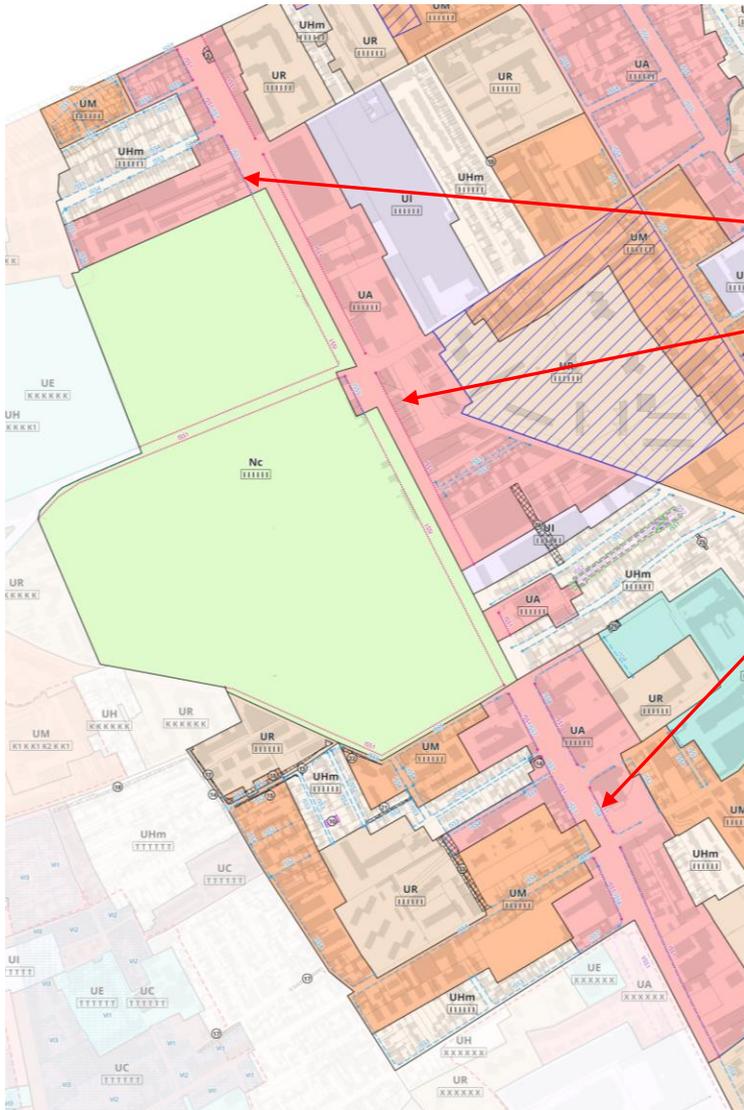
Accusé de réception en préfecture  
ISS1 24/01/2025-13-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Ajout de secteurs de mixité fonctionnelle sur l'ensemble de la zone UA

# Annexe 20 : Remarque n°172 - Alignement spécifique

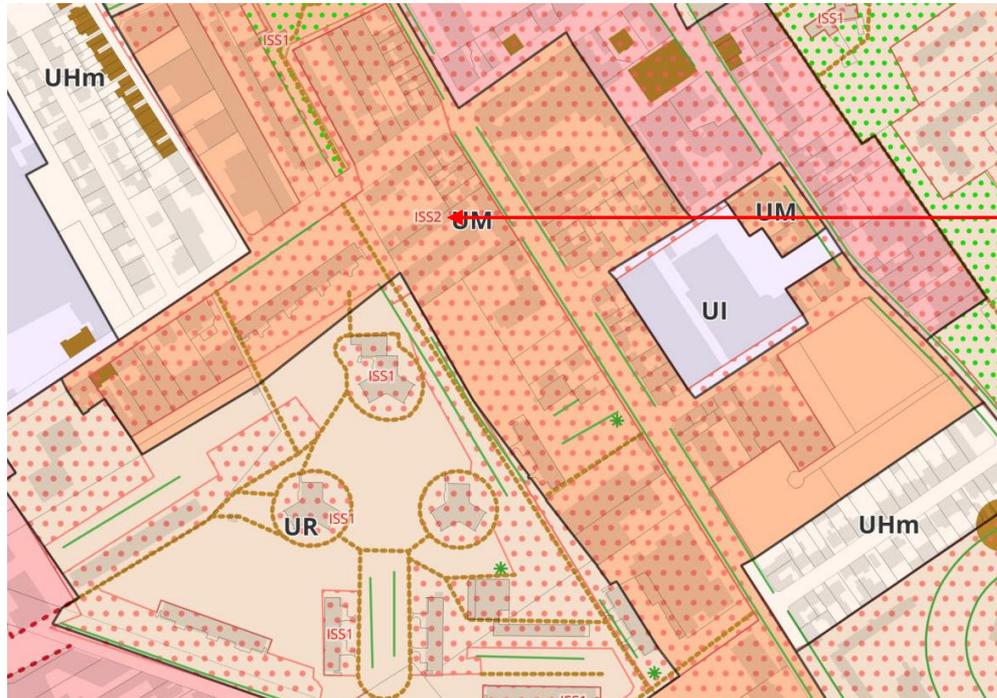
Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Suppression du linéaire  
d'implantation spécifique sur  
l'ensemble des zones UA sur tout l'axe  
de la RD5 Verdun / Stalingrad

# Annexe 21 : Remarque n° 173 – Secteurs de mixité fonctionnelle

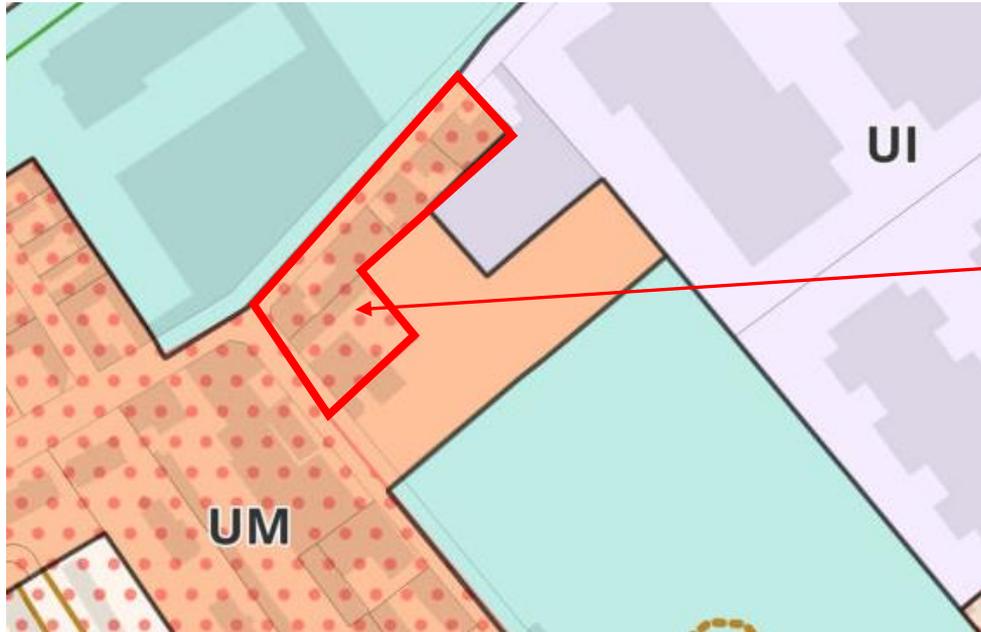
Accusé de réception en préfecture  
ISS21341013-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de transmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Suppression du secteur de mixité fonctionnelle ISS2, au profit d'un secteur de mixité fonctionnelle ISS1.

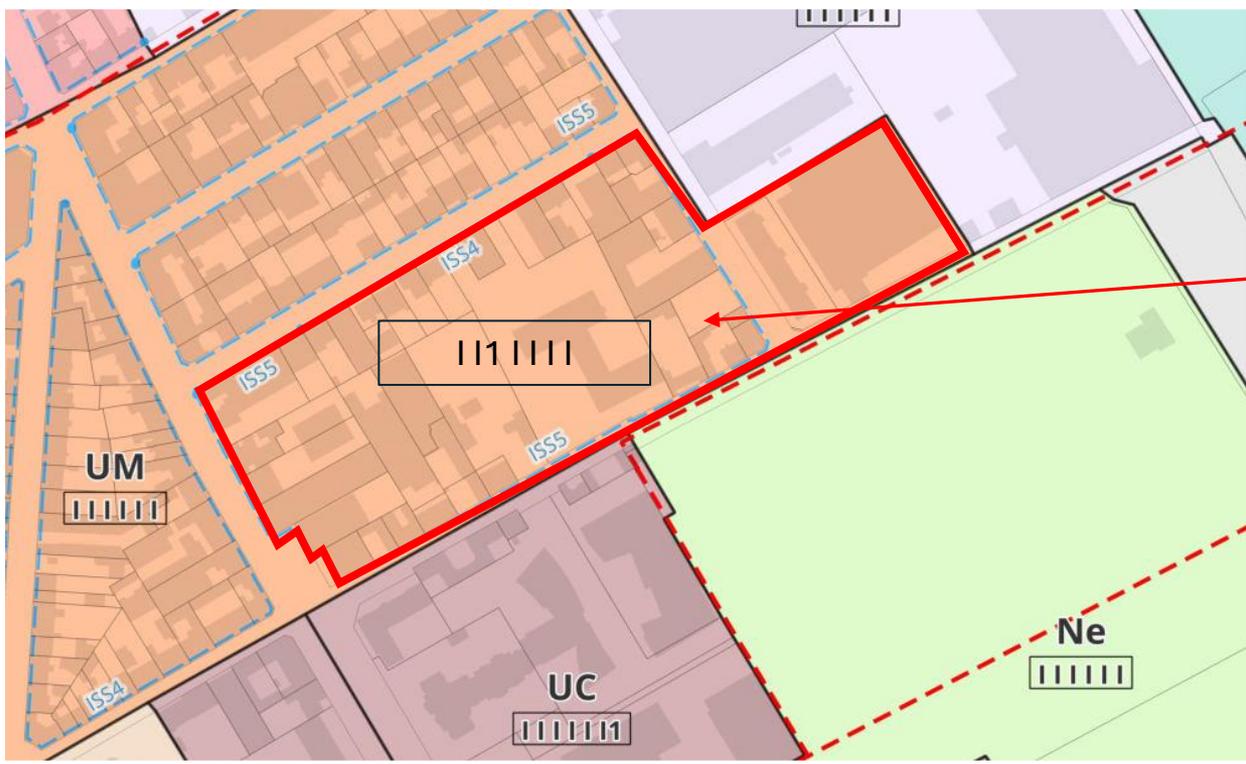
# Annexe 22 : Remarque n° 174 – Secteurs de mixité fonctionnelle

Accusé de réception en préfecture  
N° 20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de transmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



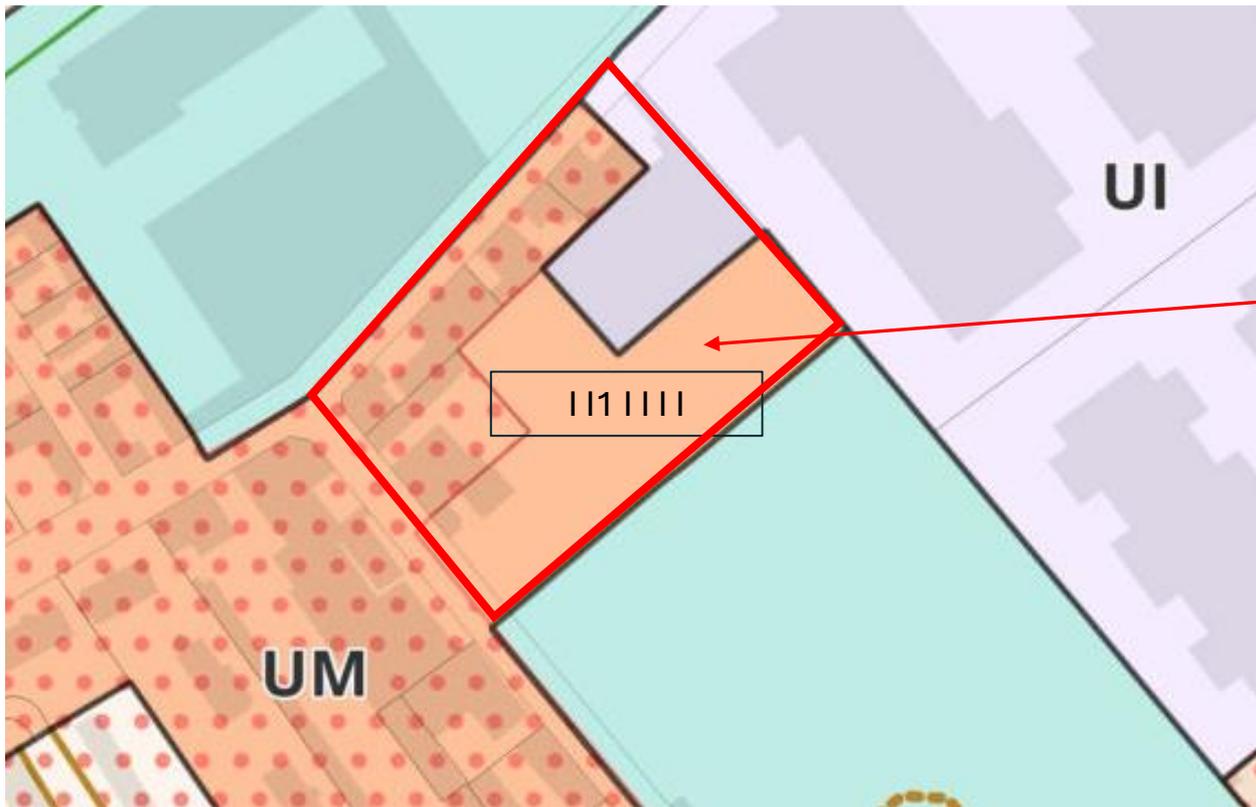
Suppression du secteur de mixité fonctionnelle sur l'ensemble de l'îlot

Accusé de réception en préfecture  
07-41-0033-0000-2025-00000-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Modification de l’indice d’implantation par rapport aux limites séparatives

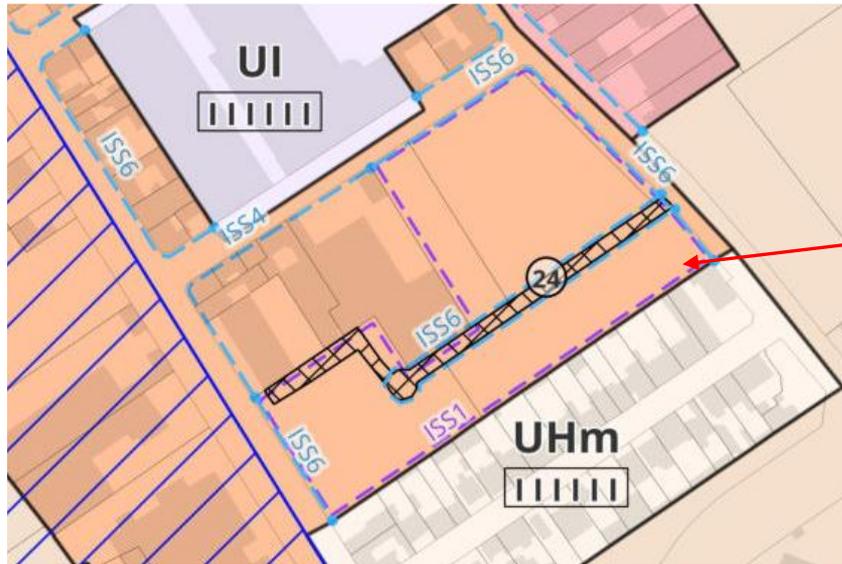
Accusé de réception en préfecture  
07/11/2025 13:05:30  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Modification de l’indice d’implantation par rapport aux limites séparatives

# Annexe 25 : Remarque n°177 – Emprise au sol spécifique

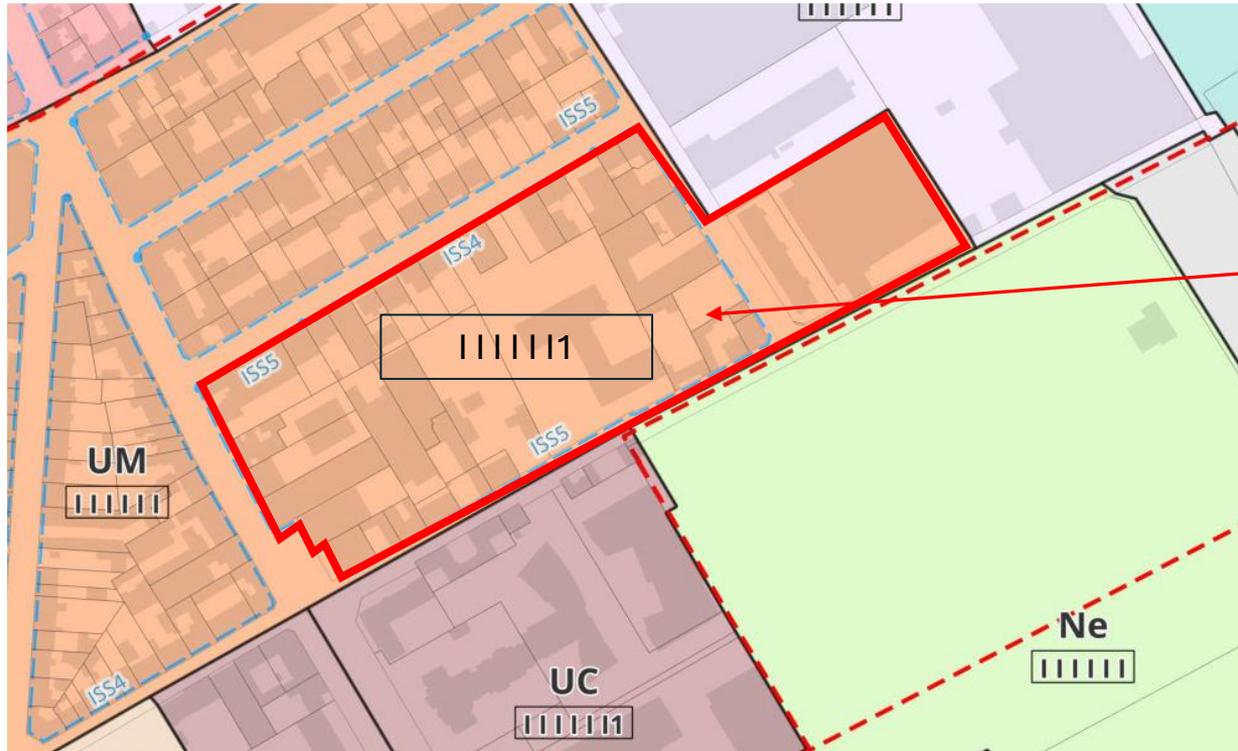
Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Suppression du secteur d'emprise au sol spécifique ISS1

# Annexe 26 : Remarque n°178 – Indice d’emprise au sol

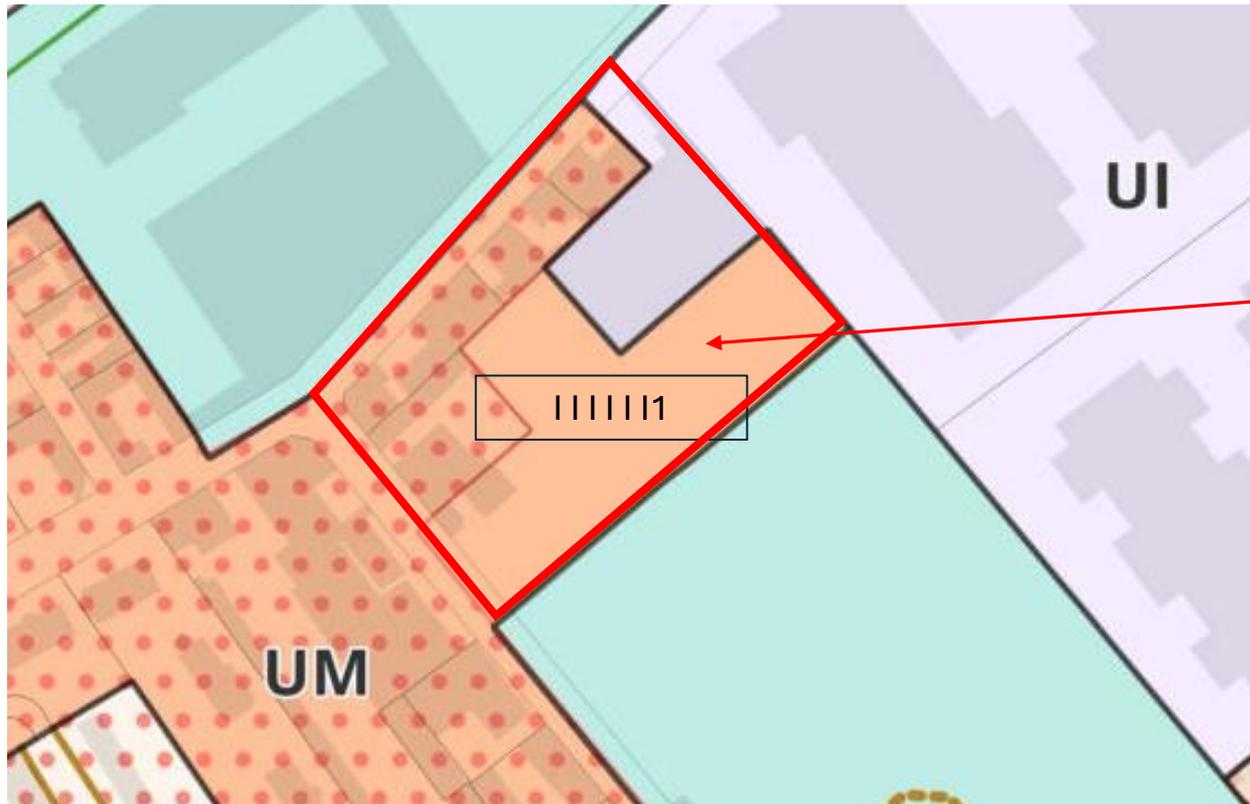
Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Modification de l’indice d’emprise au sol

# Annexe 27 : Remarque n°179 – Indice d’emprise au sol

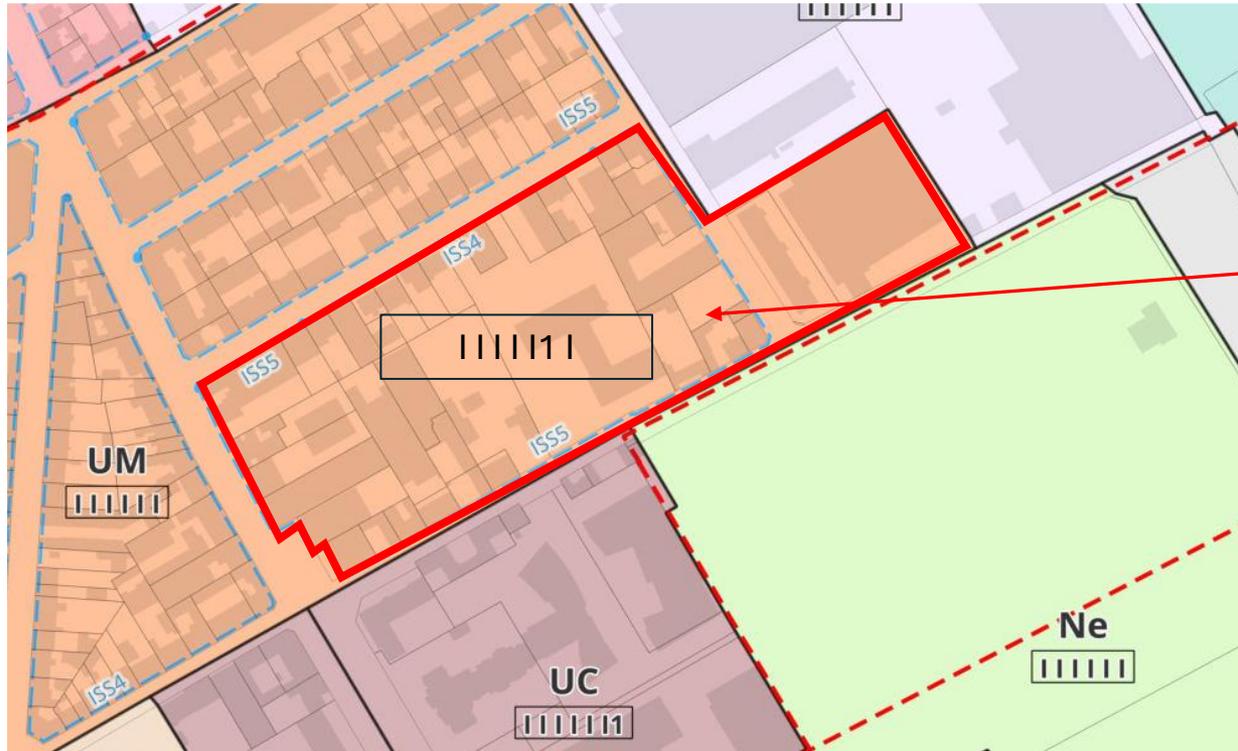
Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



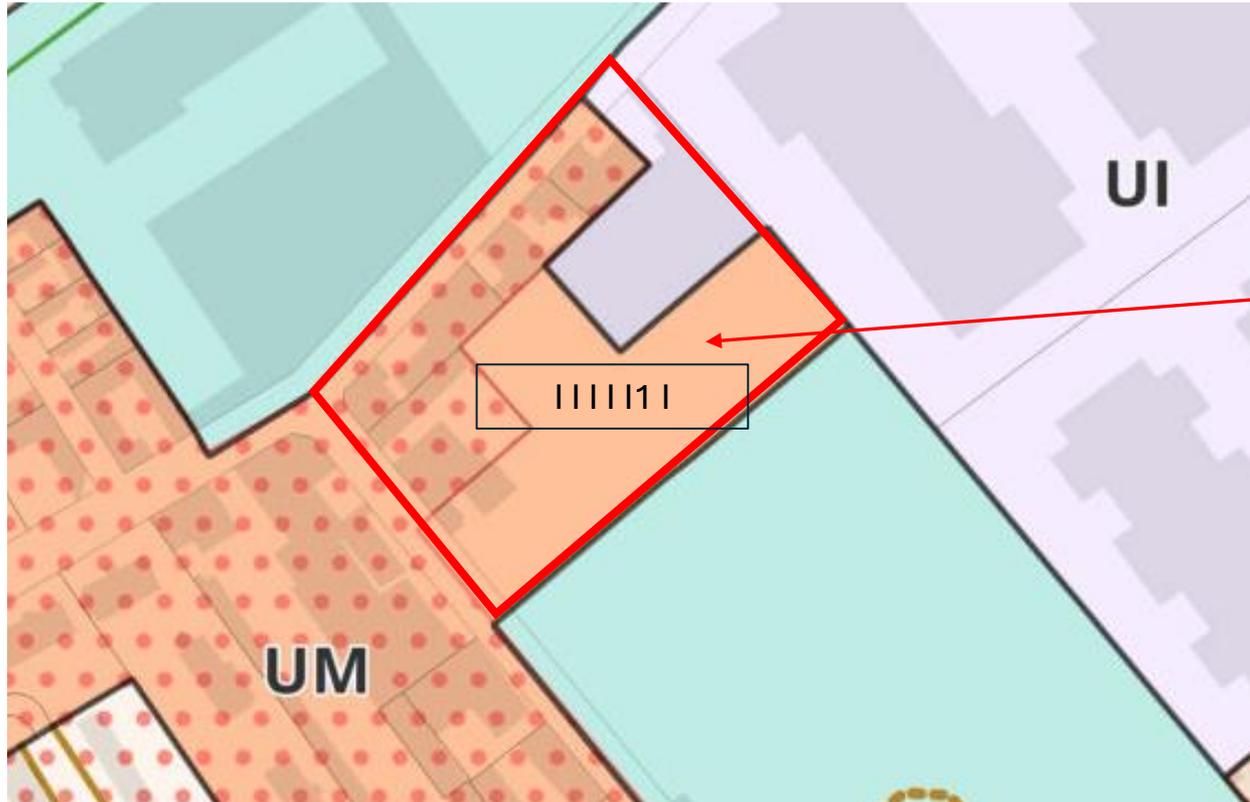
Modification de l’indice d’emprise au sol

# Annexe 28 : Remarque n°180 – Indice de pleine terre et coefficient de biotope

Accusé de réception en préfecture : 19/02/2025 à 10h02  
Date de transmission : 27/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



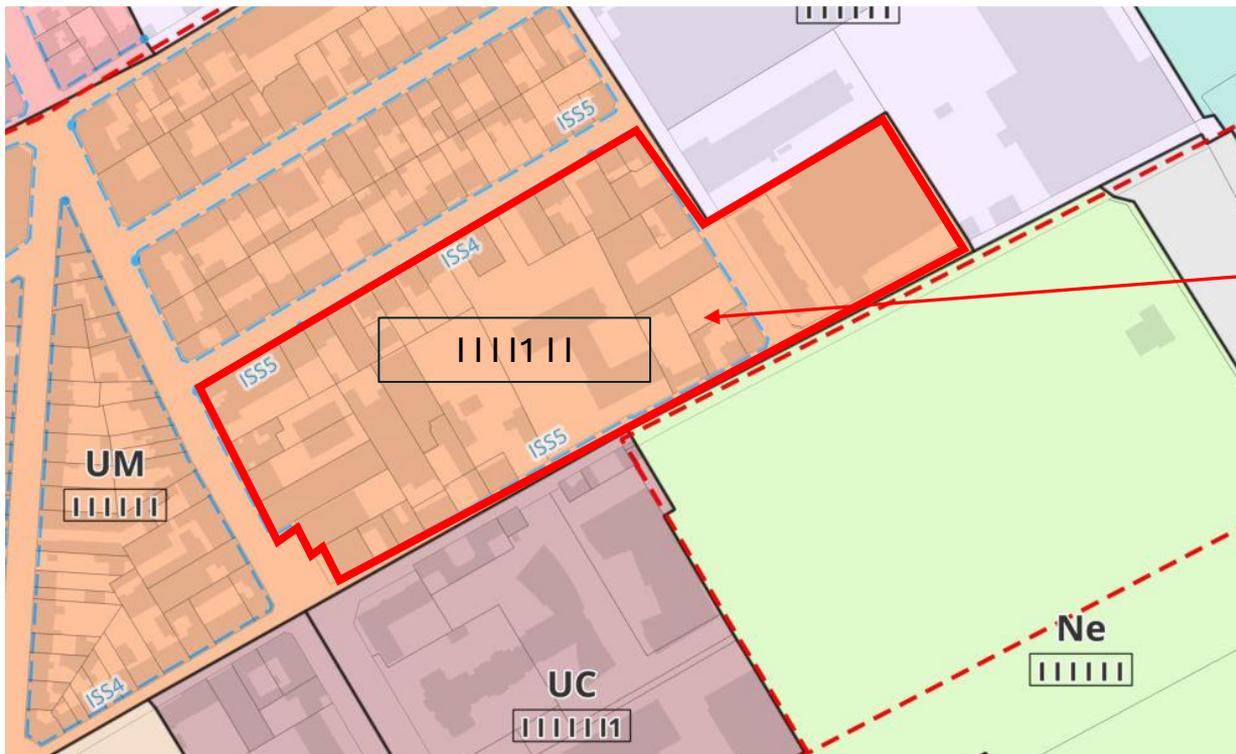
Modification de l'indice de pleine terre et coefficient d'emprise au sol



Modification de l'indice de pleine terre et coefficient d'emprise au sol

# Annexe 30 : Remarque n°182 – Indice de hauteur maximale des constructions

Accusé de réception en préfecture  
N° : 2024-0047  
Date de l'arrêt de transmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Modification de l'indice de hauteur maximale des constructions

# Annexe 31 : Remarque n° 184 – Alignement spécifique

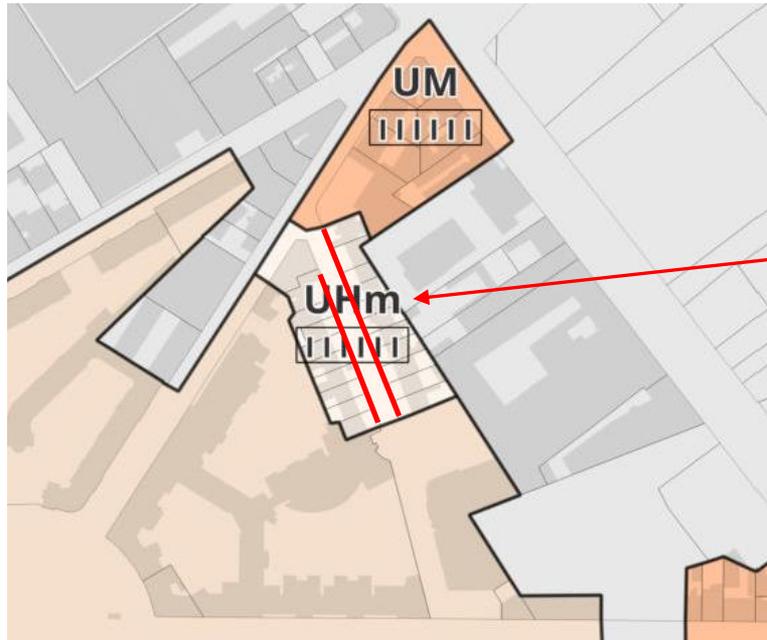
Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Ajout de linéaires  
d'alignement spécifique  
ISS1 en zone UR

## Annexe 32 : Remarque n°185 - Retrait spécifique

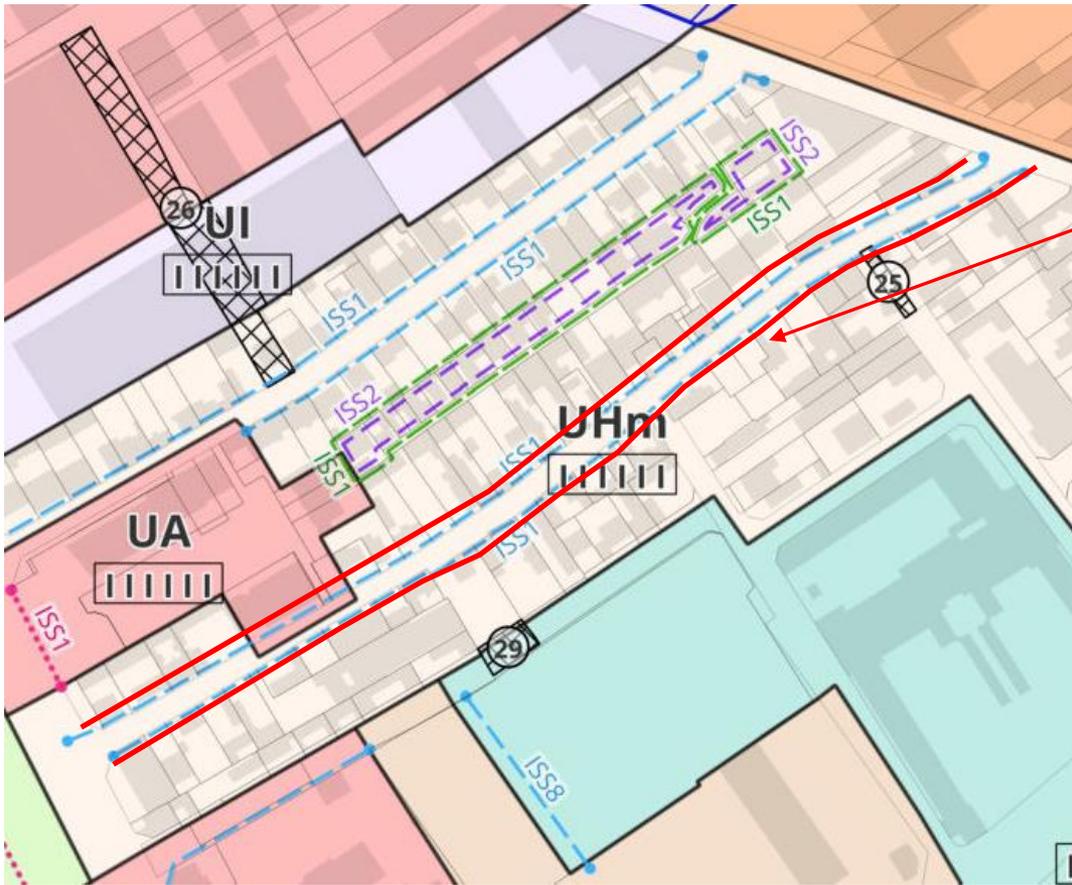
Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Ajout d'un linéaire de retrait spécifique  
ISS1 sur la rue des Petits Hôtels

# Annexe 33 : Remarque n°186 - Retrait spécifique

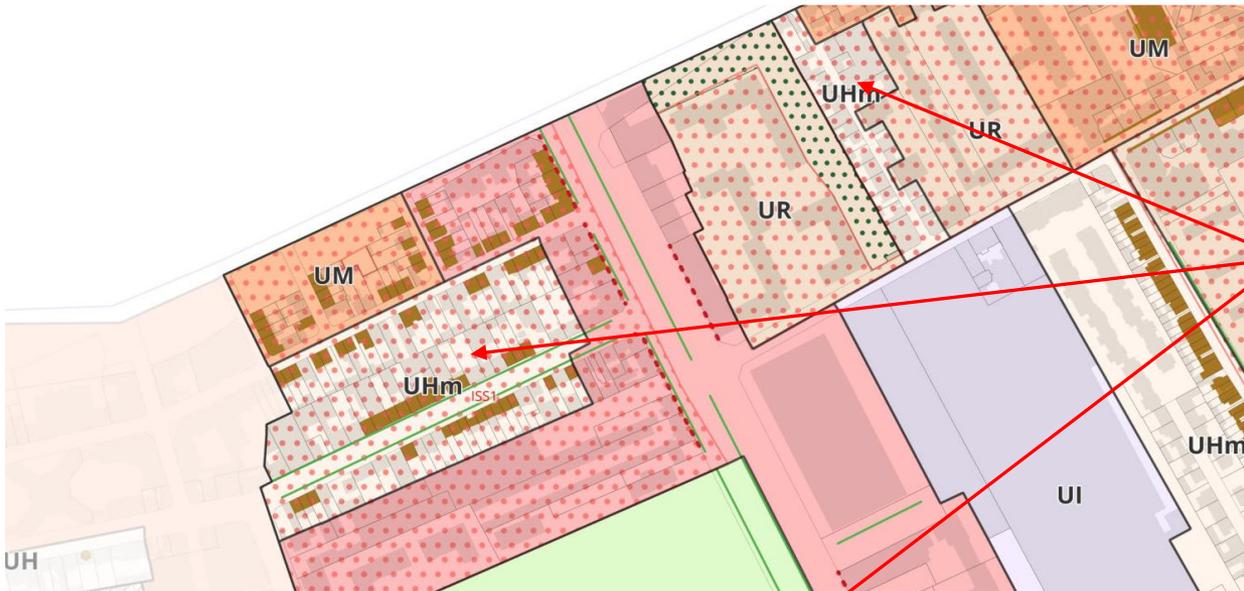
Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



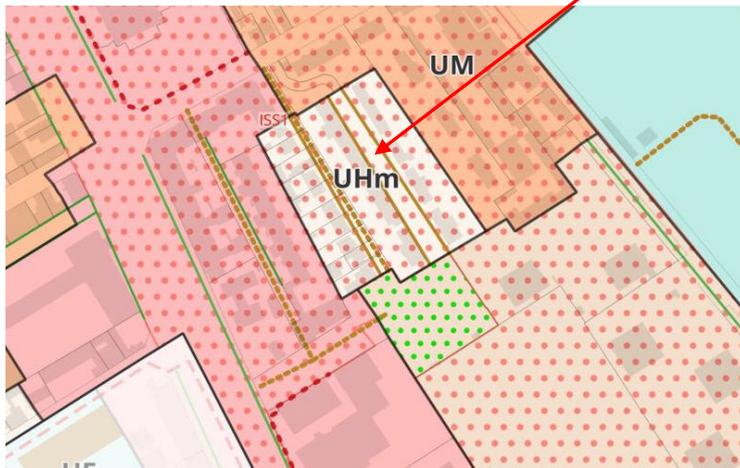
Ajout d'un linéaire de retrait spécifique ISS2 sur la rue Gaston Picard

# Annexe 34 : Remarque n° 187 – Secteurs de mixité fonctionnelle

Accusé de réception en préfecture  
ISSF 13-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de transmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025

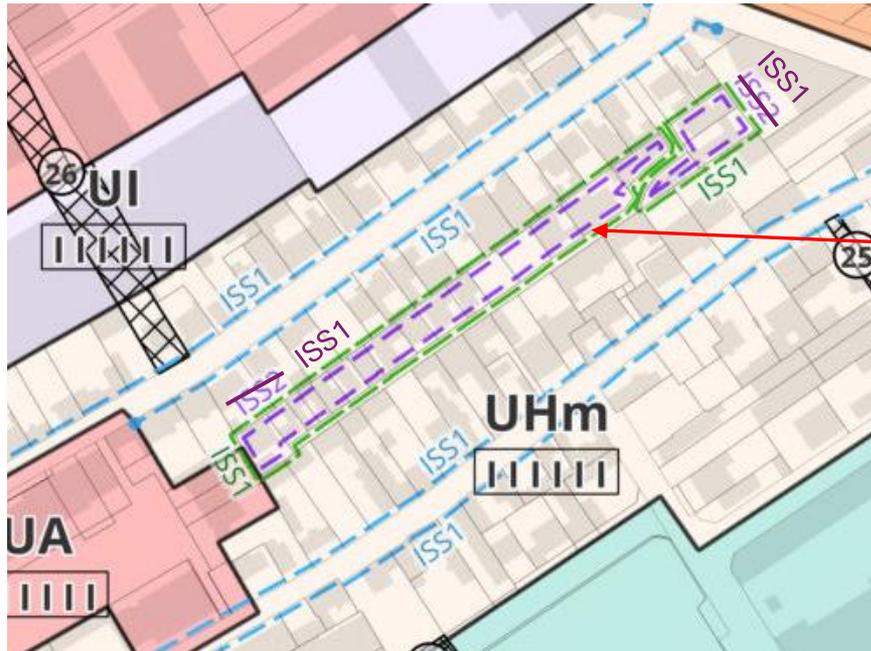


Suppression des secteurs de mixité fonctionnelle en zone UHm



# Annexe 35 : Remarque n°188 – Emprise au sol spécifique

Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Modification de la nomenclature du secteur d'emprise au sol spécifique : ISS1 au lieu de ISS2

# Annexe 36 : Remarque n°190 – Espace vert de pleine terre spécifique

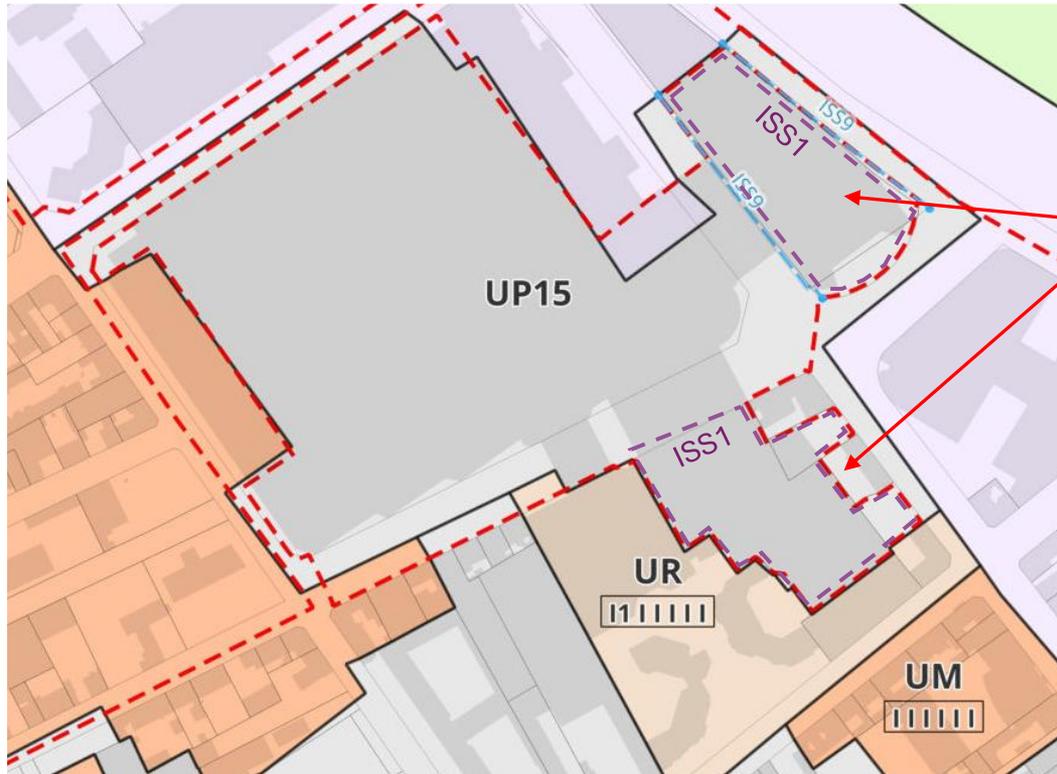
Accusé de réception en préfecture  
N° : 20250213\_10-DE  
Date de l'arrêté : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025

Ajout de secteurs d'espace vert de pleine terre spécifique ISS1



# Annexe 37 : Remarque n°191 – Emprise au sol spécifique

Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Ajout de deux secteurs d'emprise au sol spécifique ISS1

# Annexe 38 : Remarque n°192 – Hauteurs spécifiques

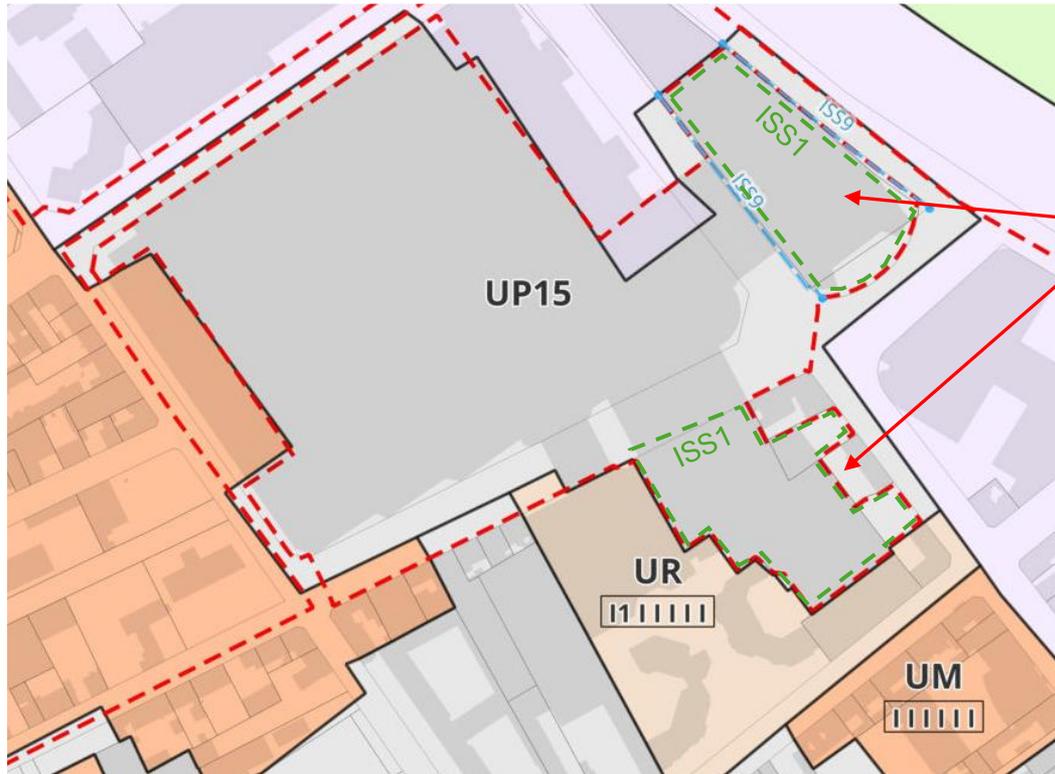
Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Ajout de secteurs de hauteur spécifique ISS10

# Annexe 39 : Remarque n°193 – Espace vert de pleine terre spécifique

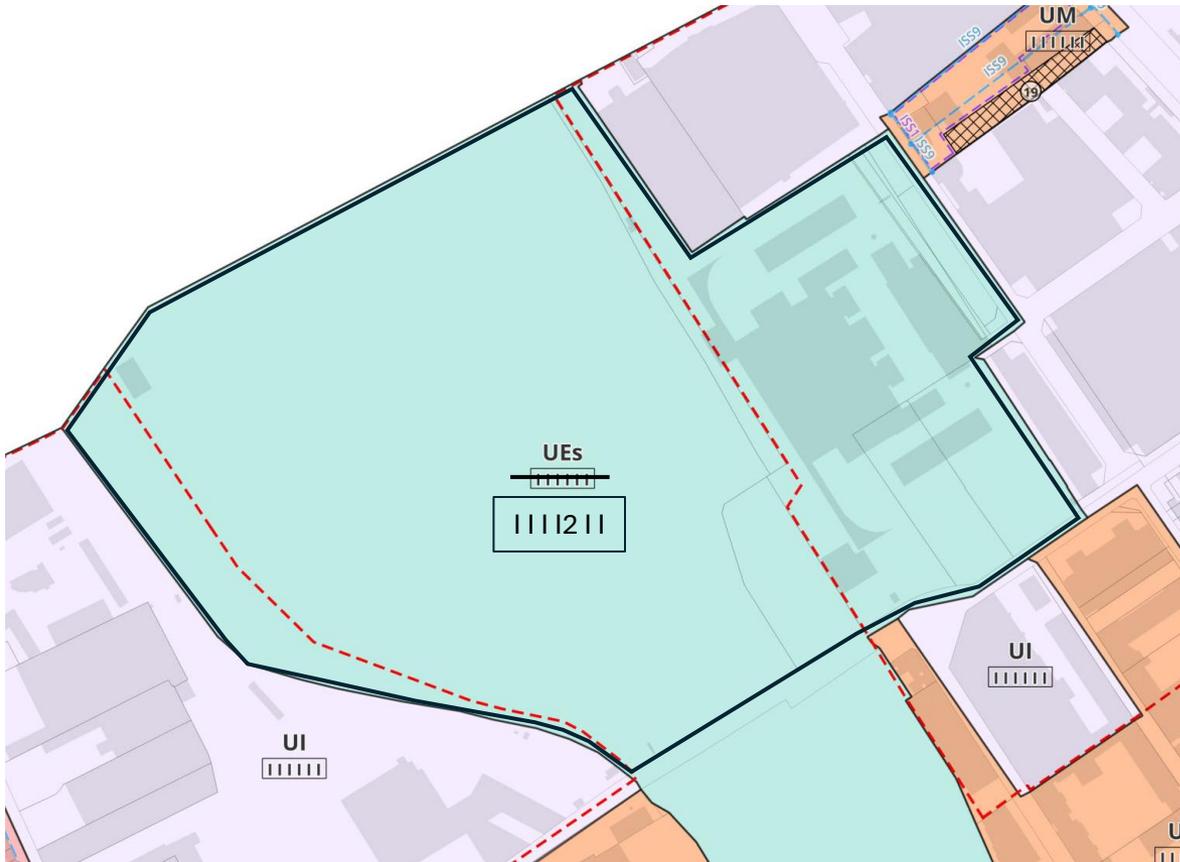
Accusé de réception en préfecture  
N°2149043100001 EL20250213\_10-DE  
Date de rétrotransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Ajout de deux secteurs d'espace vert de pleine terre spécifique ISS1

# Annexe 40 : Remarque n°55 – Indice d'emprise au sol

Accusé de réception en préfecture  
094-219400413-20250213-DEL20250213\_10-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2025  
Date de réception préfecture : 21/02/2025



Modification de l'indice d'emprise au sol en zone Ues – sur les emprises du Sycotom