

Commentaires projet PLUI

24 juin 2025

La révision du PLUI est l'occasion non seulement de rectifier des règles d'urbanisme obsolètes mais aussi de définir une stratégie d'aménagement de la ville et de ses quartiers en prenant en compte les divers enjeux prévisibles à court et moyen terme.

On peut questionner le caractère véritablement consultatif du processus mis en place, tant la masse et la technicité des documents soumis rend difficile voire impossible pour les citoyens non spécialisés de s'emparer des propositions pour l'avenir de leur territoire, et de se livrer à une analyse critique. Il serait important de concevoir des modalités pratiques réellement accessibles et transparentes pour tous.

Nous notons avec satisfaction les quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques du PLUI, dont la **santé** est annoncée comme le fil conducteur.

Nous accueillons en particulier favorablement son engagement à **préserver les espaces non-bâtis et désartificialiser la ville**. « Ce sont ainsi près 985 hectares supplémentaires de continuités écologiques qui sont protégés, soit une augmentation de plus de 48% par rapport aux Plans Locaux d'Urbanisme communaux actuels. Les espaces en pleine terre sont renforcés afin d'intégrer une réglementation sur la gestion des eaux pluviales ambitieuse » ;

De même, tout en intégrant « un objectif conséquent de construction de logements afin de répondre aux besoins des habitant-e-s et des salarié-e-s du territoire », et en soutenant « une production de logements de qualité, incarnée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui fixe des intentions en matière de taille minimale de logements et d'habitat bioclimatique, il préserve aussi largement les tissus pavillonnaires ».

Enfin, « il oriente un aménagement de l'espace public pour un meilleur partage entre les modes de déplacements et les différents usages de ces lieux de vie, et **confortant la place de la nature, support de biodiversité, d'agrément et de lutte contre les îlots de chaleur urbaine** ».

La ville d'Ivry est une commune dont la superficie est « modeste ». Les transformations qui s'opèrent depuis le séisme de sa désindustrialisation dans les années 70/80 s'inscrivent dans un contexte profondément modifié au sein même de son espace mais aussi dans ses périphéries. Ces transformations, dans un contexte à présent métropolitain, jouent un rôle dans le relatif éclatement de son unité territoriale (avec Vitry, Kremlin-Bicêtre, Paris...) et rendent difficile l'affirmation d'une véritable et forte centralité communale.

Des événements récurrents révèlent les impacts de l'histoire industrielle sur les sols dont l'expertise devrait faire l'objet d'une attention soutenue et systématique pour des raisons de santé publique notamment. Par ailleurs les activités du SYCTOM révèlent une importante pollution atmosphérique avec des retombées sur les sols (métaux lourds notamment). Le développement/renouvellement de la ville dans son PLUI doit impérativement prendre en compte ces contraintes essentielles, ce qui ne nous semble pas être le cas dans la version proposée.

La perspective d'une population passant de 66 000 à 80 000, voir 100 000 habitants doit interroger. Les équipements et espaces publics doivent être à la hauteur de ces ambitions en terme quantitatifs et qualitatifs.

Aucune propriété communale ou bien public (dont le logement social) ne devrait être aliéné sans étude d'impact au regard de la stratégie d'aménagement de l'espace communal et de l'objectif de mixité sociale.

Enfin, la perspective d'un réchauffement climatique excédant les objectifs de la COP21, déjà atteints (+1,5°), le risque d'un réchauffement de +4° en Ile de France à moyen terme impose d'anticiper des mesures d'exception pour protéger la population d'événements qui seront de moins en moins exceptionnels. Ainsi, l'Ile de France devrait connaître le climat de Perpignan à moyen terme. A cet égard, la gestion de l'eau, les risques accrus de débordements de la Seine, la place stratégique du végétal de la biodiversité et de la qualité de l'air doivent constituer l'une des armatures majeures du nouveau PLUI.

Le projet du PLUI estime s'inscrire « pleinement dans l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN) inscrit dans la loi climat et résilience, en fixant un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain établi à un maximum de 23 hectares sur l'ensemble du territoire ». « ... l'ambition sera de tendre vers un ratio positif en matière de désimperméabilisation et renaturation des sols, l'objectif étant que les projets à venir permettent au final de renaturer ou désimperméabiliser davantage de surfaces que celles qui seront imperméabilisées ».

Dans ce contexte, « Faire de la protection du patrimoine bâti et naturel une priorité par rapport à l'acte de construire » et « Privilégier une reconstruction de la ville sur elle-même et le recyclage du foncier afin de préserver les espaces naturels et

les dernières terres agricoles du territoire » nous semblent des orientations essentielles du PLUi, qui ne semblent pas être retenues dans la proposition concernant Ivry, comme nous le détaillons ci-dessous.

COMPARAISON DES PLANS DE ZONAGES

Nous avons opéré une comparaison du PLU actuellement en vigueur par rapport au projet de PLUi pour identifier les évolutions et analyser leur adéquation satisfaisante ou dégradée au regard des objectifs généraux soulignés ci-dessus.

1. Le PLU d'Ivry actuel propose la végétalisation de rue par des alignements d'arbres : il s'agit des rues soulignées sur le document graphique ci-joint (COMPARAISON DES PLANS DE ZONAGE.PDF) Ce projet de plantations satisfait aux objectifs du PADD et notamment la lutte contre les îlots de chaleur urbains. **Il disparaît dans le projet de PLUi**, ce qui constitue une perte importante pour l'amélioration de la qualité de la ville future et est contraire aux objectifs généraux du projet de PLUi.
2. La carte PLUi est difficile à lire car des superpositions ne permettent pas une lecture fluide. Il semble que des alignements d'arbres à préserver au titre du L151-23 du code de l'urbanisme n'apparaissent plus sur le nouveau plan de zonage, ce qui est contraire aux objectifs généraux du PLUi
3. Le PLU d'Ivry actuel comprend des espaces d'intérêt paysager au titre du L151-23 du code de l'urbanisme dont certaines zones disparaissent sur le plan de zonage du PLUi repéré sur le document graphique ci-joint (COMPARAISON DES PLANS DE ZONAGE.PDF)

Il s'agit d'une modification du PLU existant qui n'a fait l'objet d'aucune concertation avec les citoyens et constitue une modification du PLU dégradant les objectifs de végétalisation et préservation des continuités écologiques de manière substantielle. Cette modification ne suit pas les recommandations de l'étude réalisée (2021-2024) à la demande de la Ville par le cabinet COLOCO (<https://www.coloco.org/projets/https-www-coloco-org-projets-nature-en-ville-ivry/>). (plan du Cabinet COLOCO joint)

Nous comprenons par ailleurs que le projet du Cœur de Ville (îlot Hôtel de Ville) (carte commentée jointe) ne pourra pas être réalisé en l'état, puisque la quasi-totalité des bâtiments dépasse R+5, limite fixée pour la zone UC dans le projet de PLUi. Il en va de même pour le projet à l'arrière du parc des Cormailles (carte jointe).

Nous relevons des erreurs et problèmes dans la cartographie de la zone UC :

- Pourquoi les terrasses végétalisées la place Voltaire et d'une partie de l'immeuble Marat ne sont pas indiquées comme espaces végétalisés à protéger nécessaires au maintien des continuités écologiques ?
- Pourquoi les quelques jeunes arbres plantés place Voltaire apparaissent comme une « forêt » d'arbres remarquables protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme, quand ce sont de jeunes arbres plantés il y a un an et qui commencent à montrer des signes de mort prématurée faute de soins adéquats (photos jointes) ?
- Pourquoi, sur cette même carte, seul un arbre figure sur le parking des communaux jouxtant l'Hôtel de Ville au titre du même article, alors qu'il en existe une vingtaine très anciens qui fournissent une réelle zone ombragée (photos jointes) ? Le jury citoyen et les processus de concertation mis en place par la Ville depuis 2021 pour le projet Cœur de Ville ont expressément demandé leur préservation. (Rapport joint)
- Où est passé le square Jules Coutant jouxtant l'Hôtel de Ville, espace non bâti nécessaire au maintien des continuités écologiques à protéger ? La préservation et le développement des zones végétalisées et de la conservation des parcs dans le cadre de la continuité d'une trame verte ont été parmi les points le plus soutenu. Cette zone verte devrait participer à la continuité verte avec les autres parcs voisins : parc Maurice Thorez et celui des Cormailles. Il a été proposé par ailleurs que cette trame verte permette des échanges facilités entre le nouveau quartier Gagarine et le centre-ville à travers des cheminements piétonniers. Pour mémoire, l'Article L 151-23 du Code de l'urbanisme dispose que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Nous demandons l'inscription de l'espace du square Coutant en Zone Naturelle (Ne), à l'instar des autres parcs.

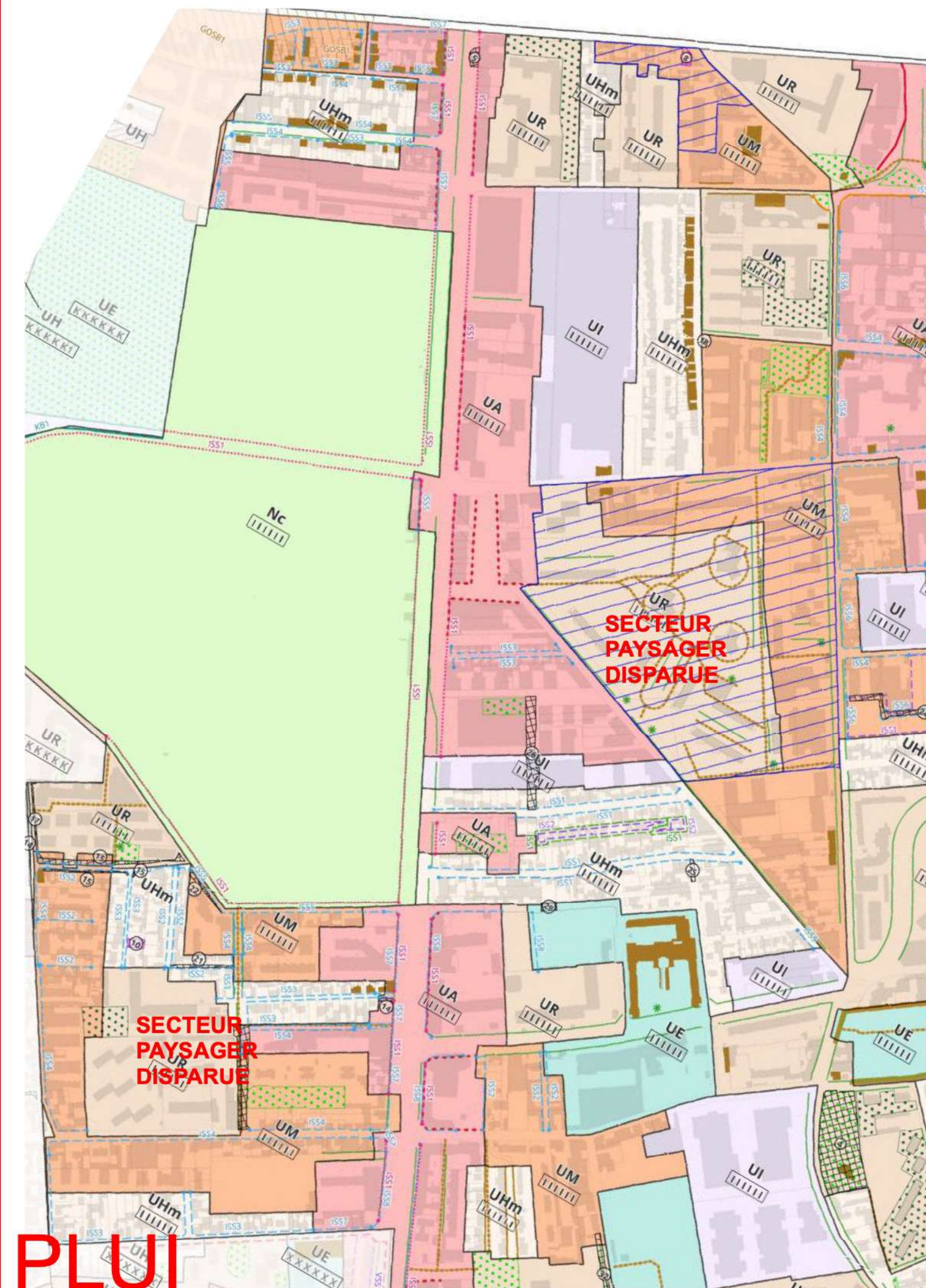
Attendu que ces modifications :

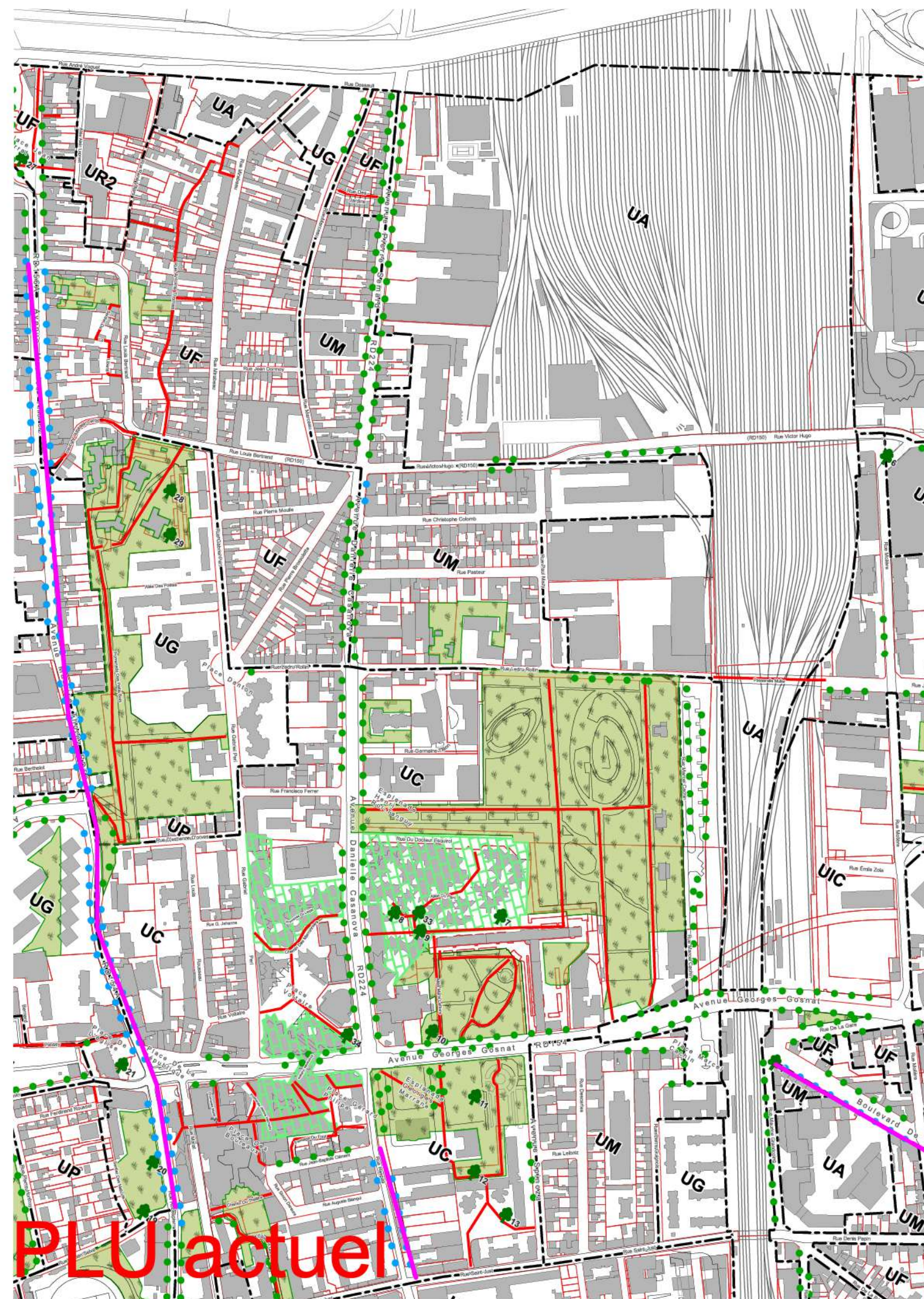
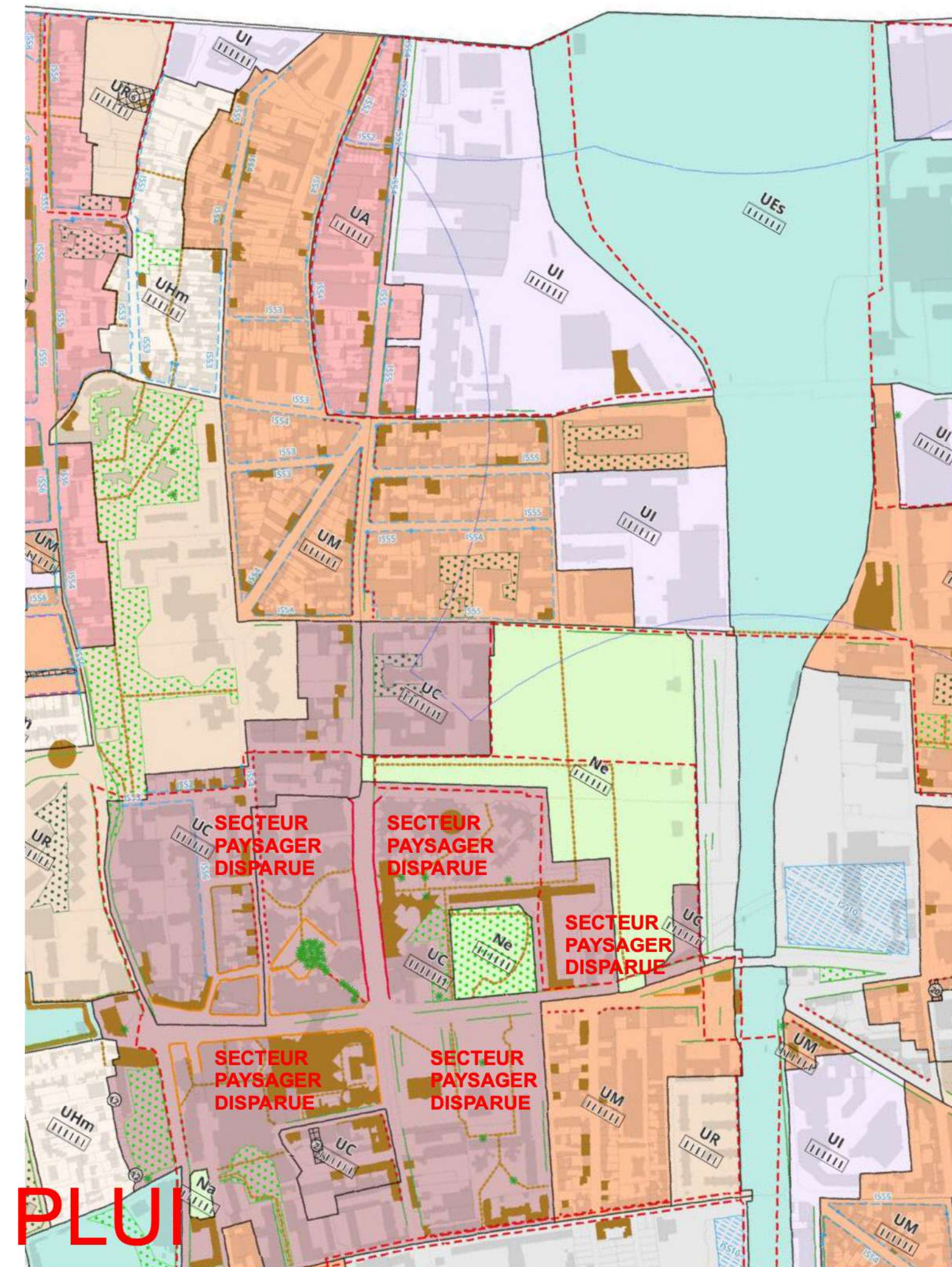
- sont substantielles pour le respect des objectifs du PADD,
- peuvent être considérées comme des dégradations des objectifs à atteindre,
- qu'elle n'ont fait pour certaines l'objet d'aucune information ni concertation lors de la consultation des citoyens, ou ont recueilli leur avis négatif,
- qu'elles sont réalisées sans aucune explication ni justification;
- quelle n'ont fait l'objet d'aucune demande de modification du PLU actuel,

Nous demandons à ce que des **réserves soit émises concernant toutes les modifications qui ont été apportées sans information préalable des citoyens** lors du transfert de la compétence du PLU à l'intercommunalité car ces modifications apportée dans le processus de transfert intercommunal sans information explicite ni concertation avec les principaux bénéficiaires constituent non seulement une contradiction flagrante vis-à-vis des objectifs généraux du PLUi en matière de végétalisation urbaine et de réduction des îlots de chaleur, mais également un déni de démocratie et un non-respect des droits à concertation des principaux riverains concernés au titre des codes de l'environnement et de l'urbanisme.

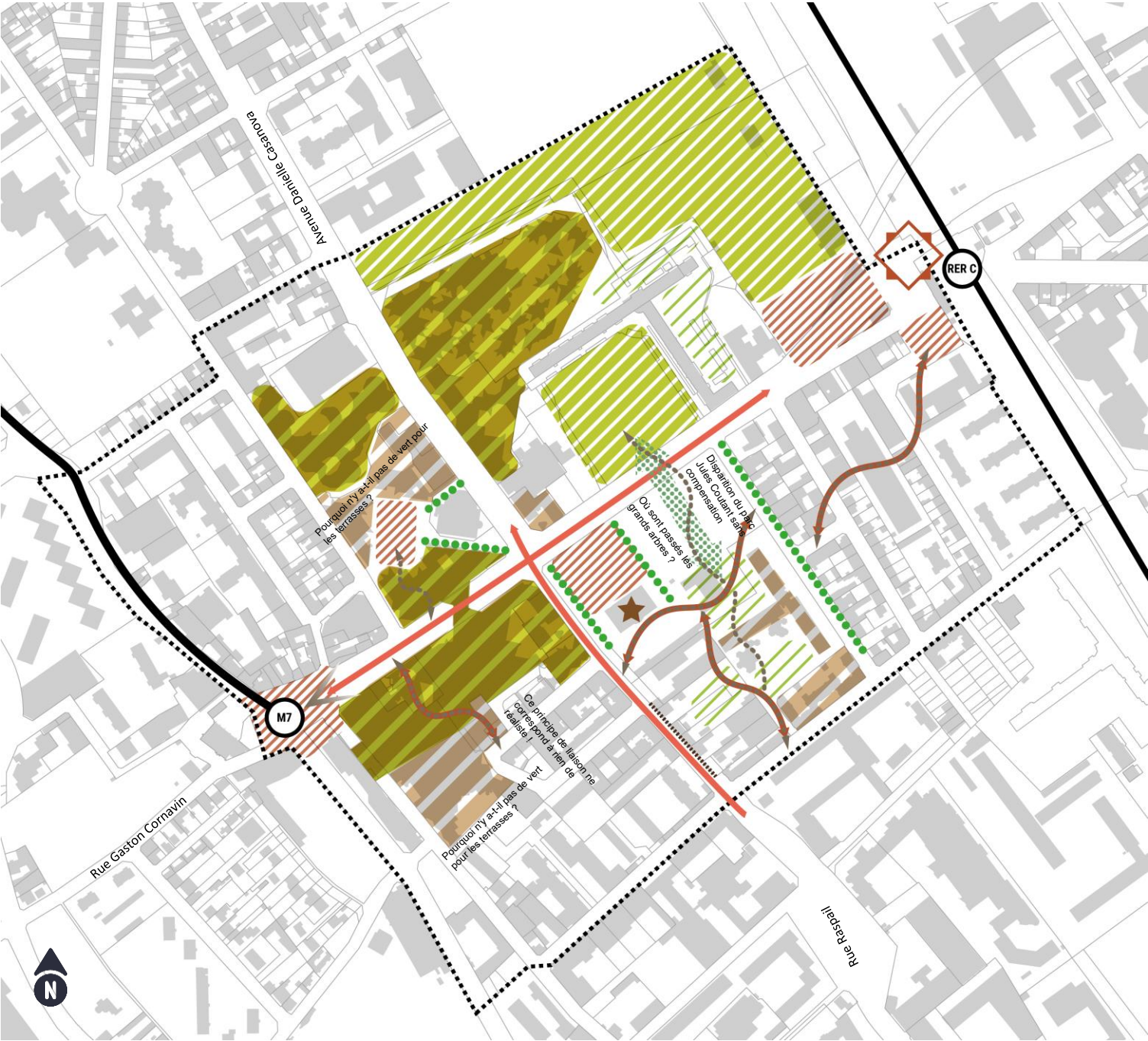
Nous notons par ailleurs une erreur manifeste dans la fiche N/Ne/Ni

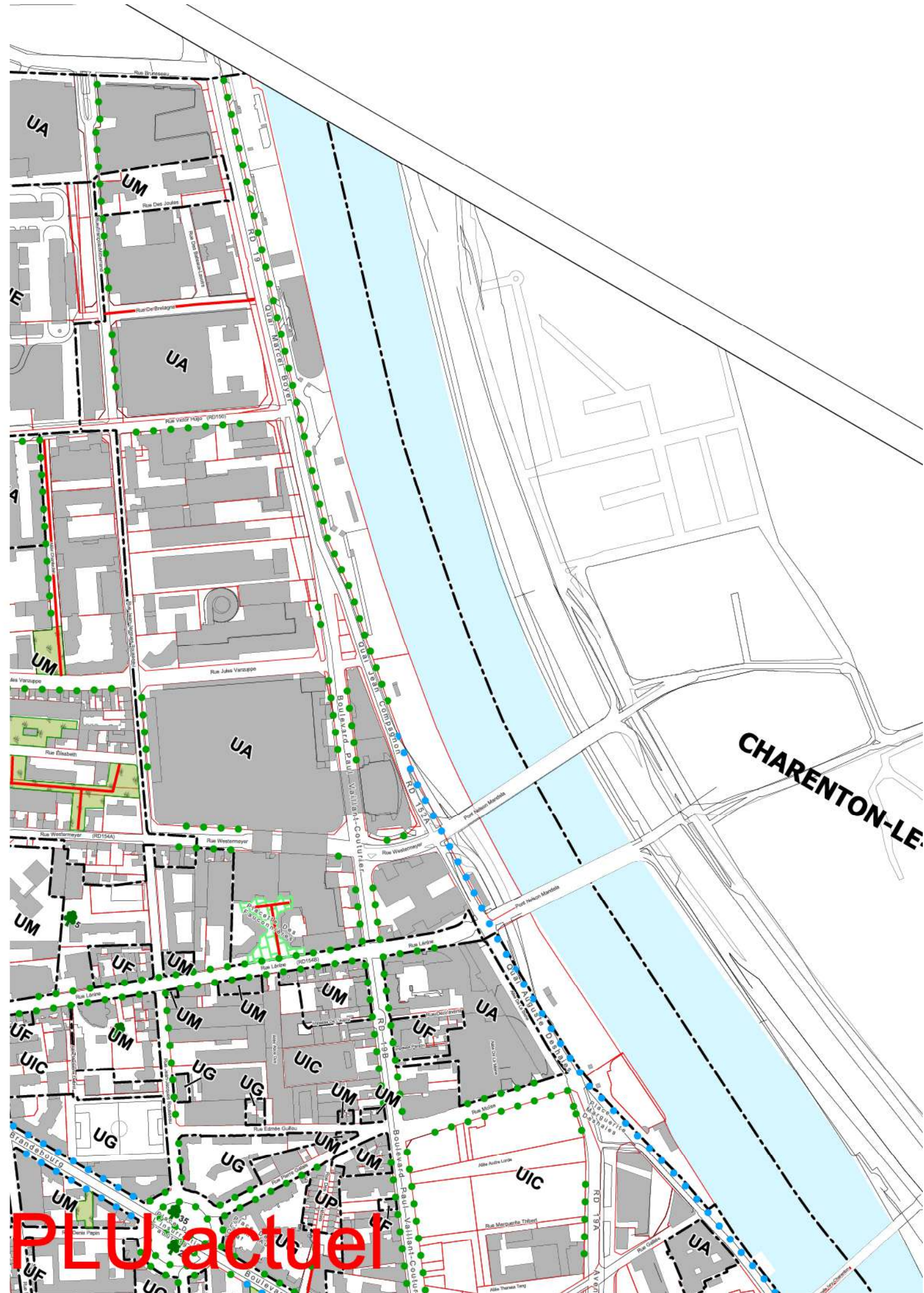
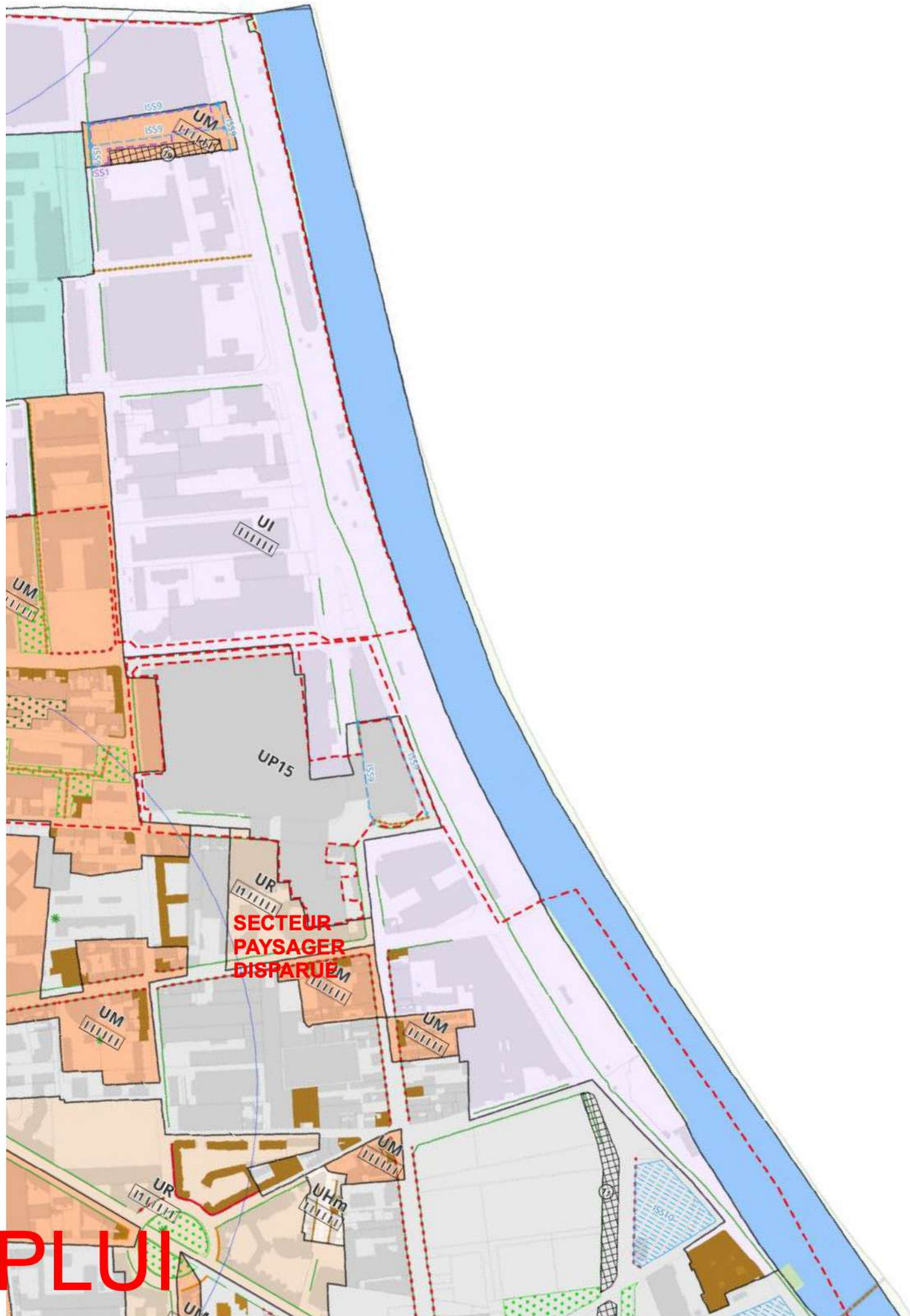
	implantation à l'alignement	implantation limites	implantation même unité	Hauteur max	Pleine terre	Emprise
projeté	pas de règle	pas de règle	pas de règle	pas de règle	60 % en pleine terre	60% (???)
actuel	5 m minimum	retrait minimal de 3 m	pas de règle	10 m 3 m en secteur Nj		80 m ² maximum en Nj 50 m ² maximum pour bâtiment d'intérêt collectif

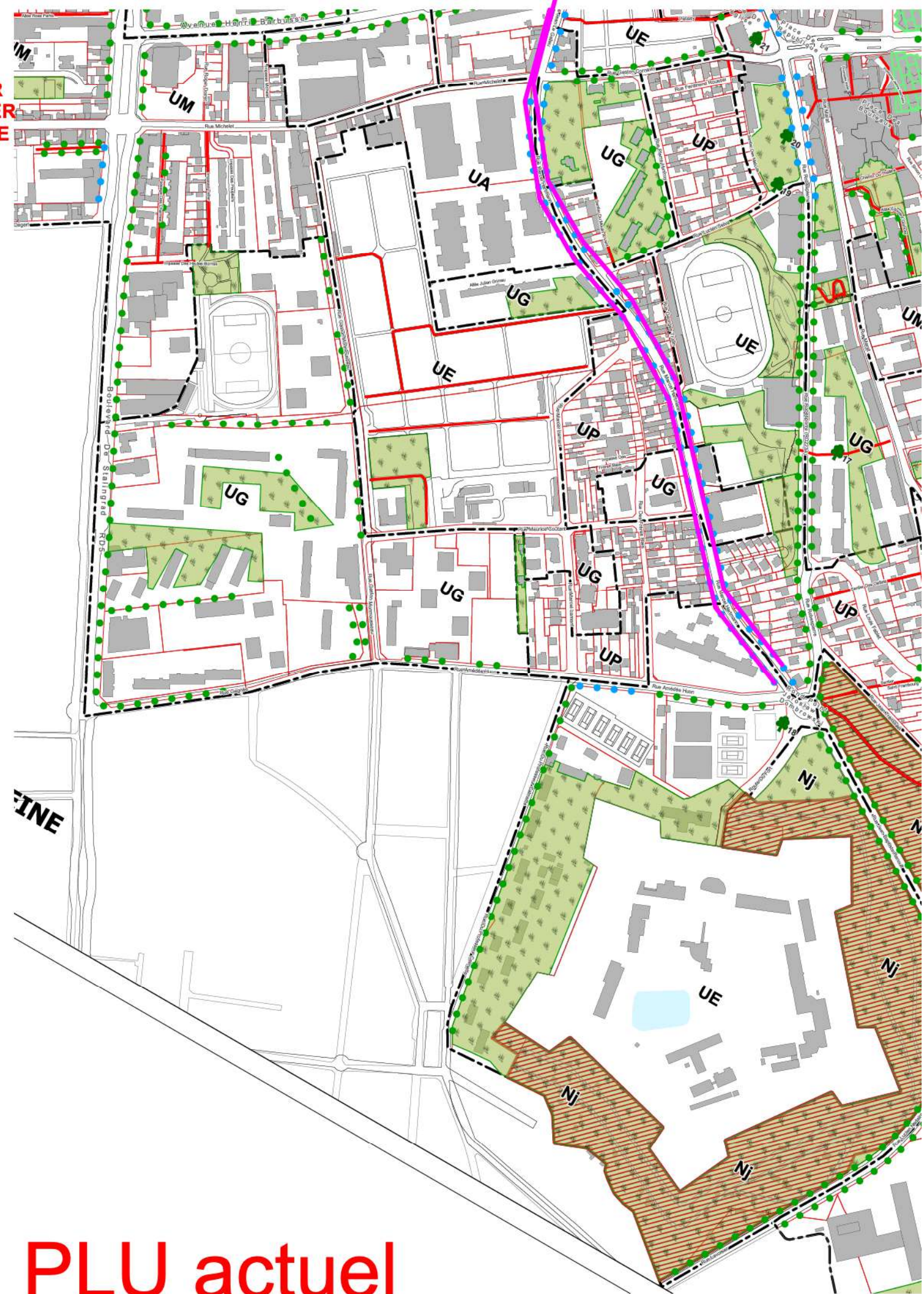
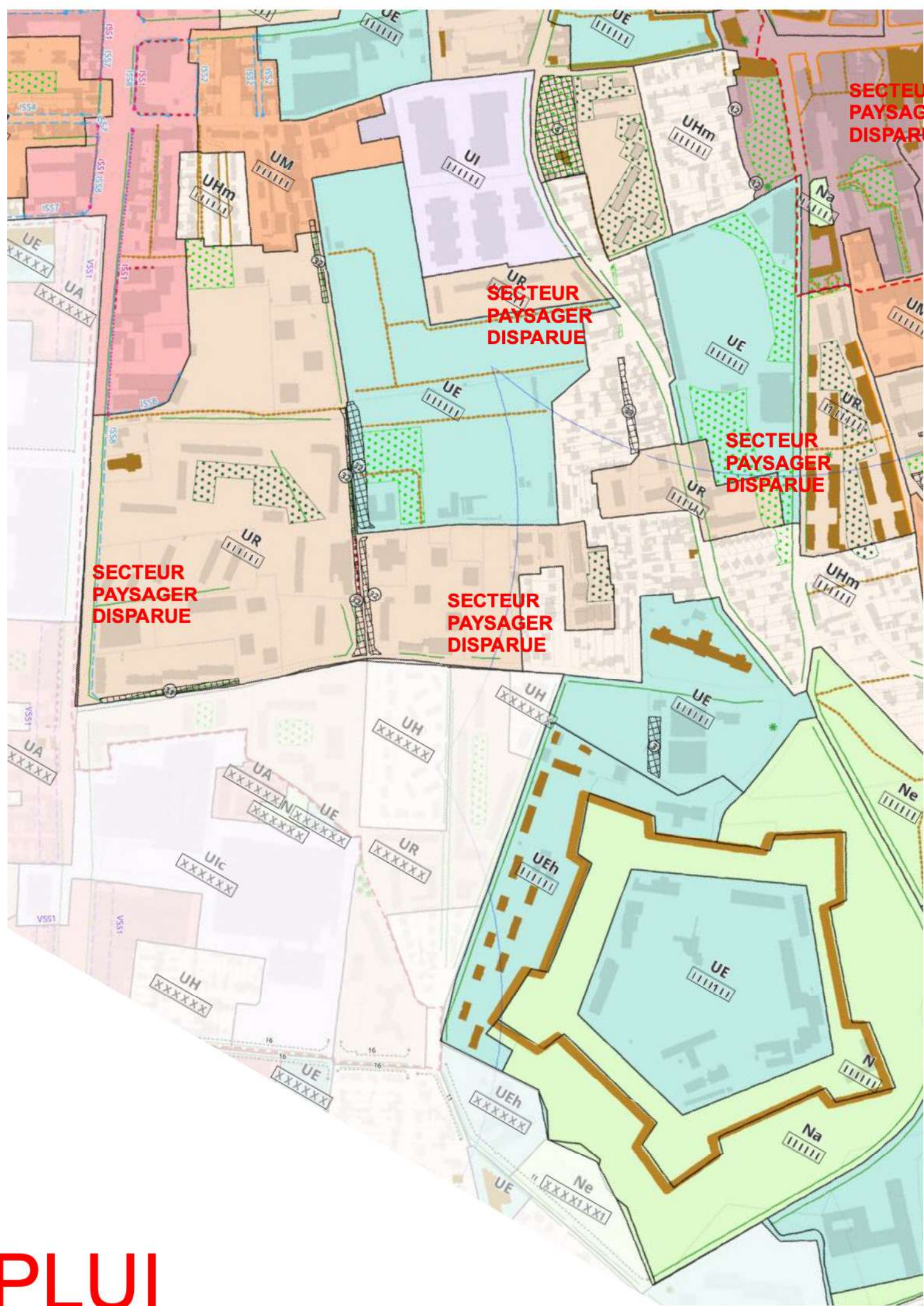




Cartographie de l'OAP :

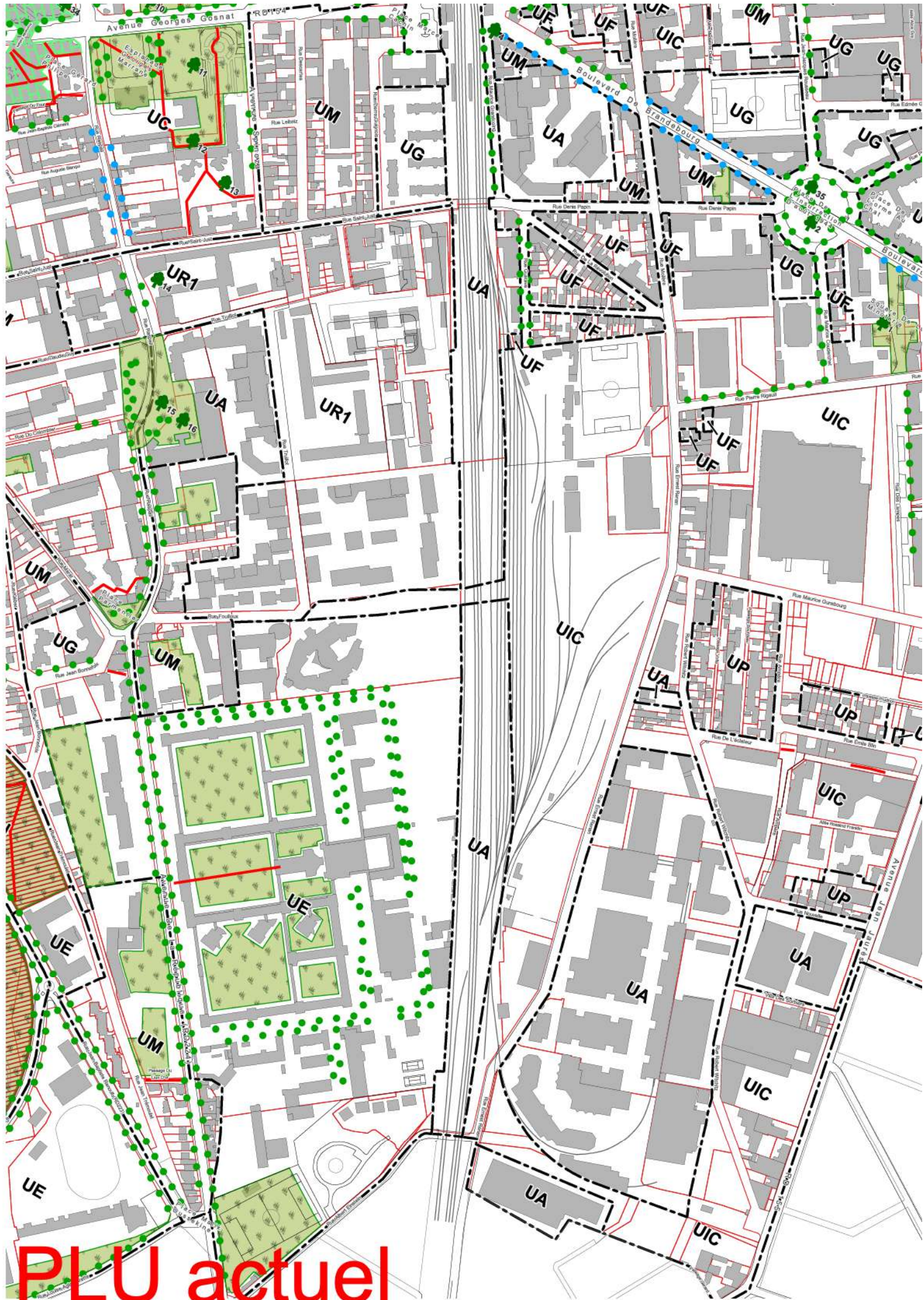
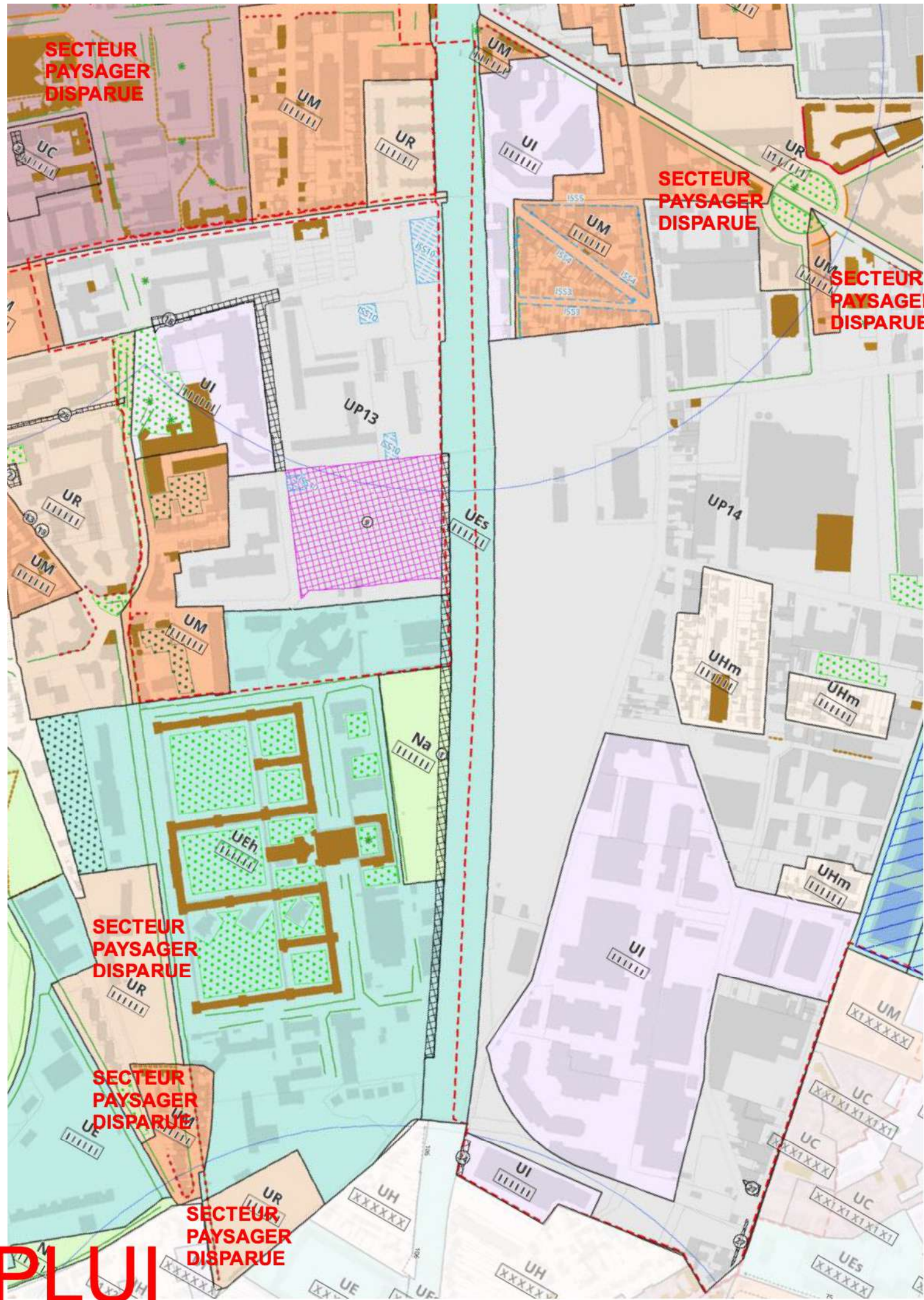


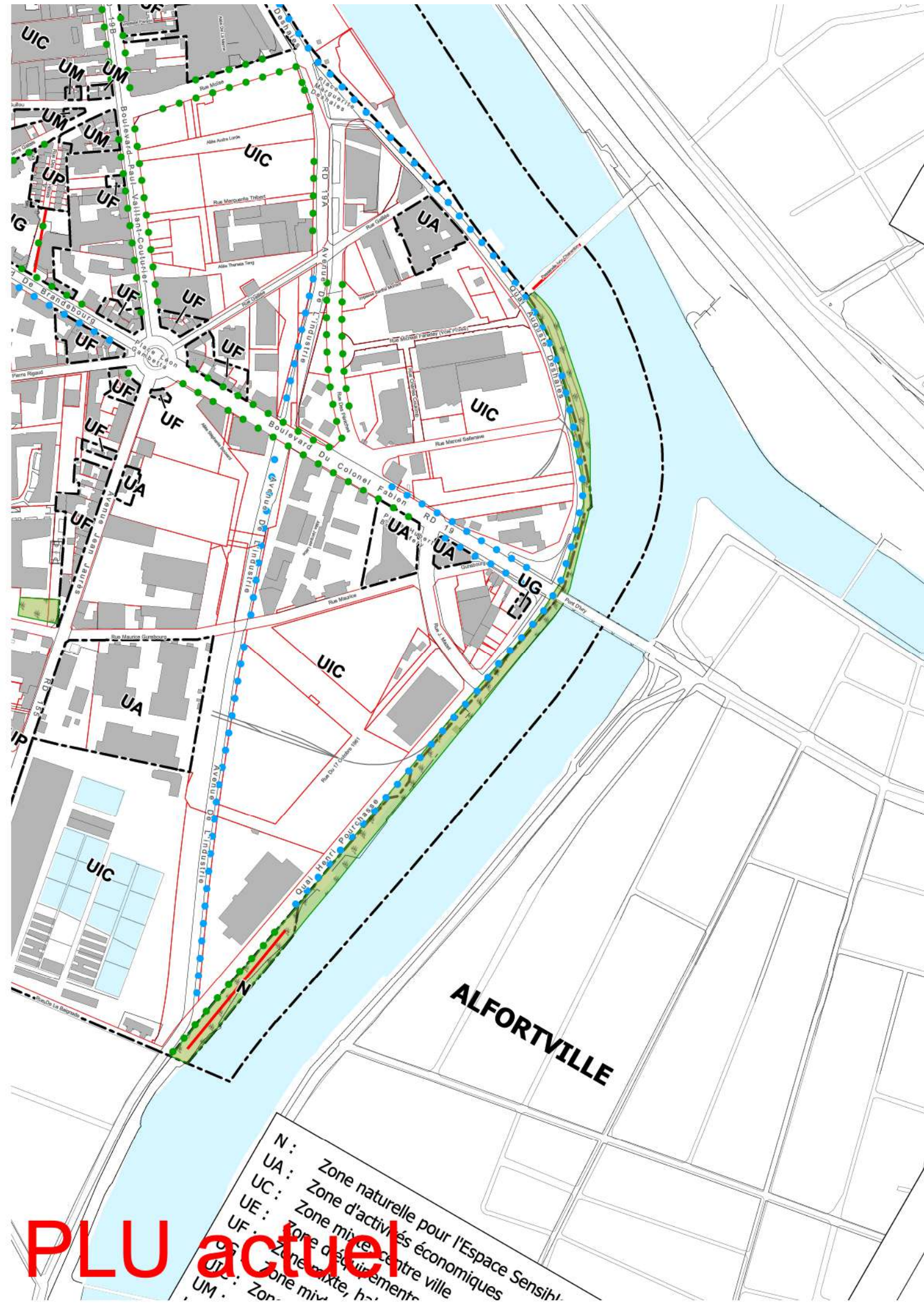
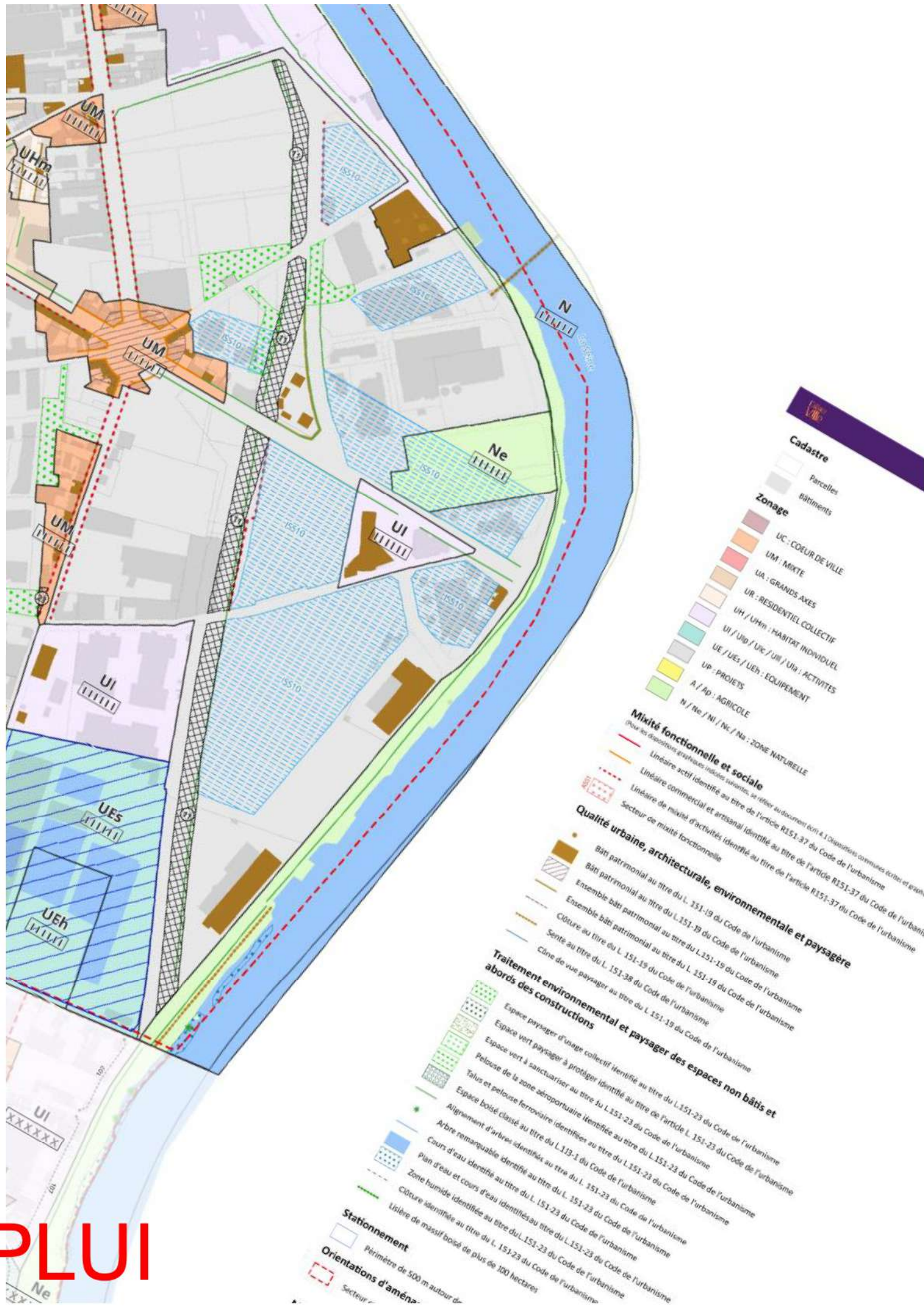




PLUI

PLU actuel







Mixité fonctionnelle et sociale
(Pour les dispositions graphiques indiquées suivantes, se référer au document écrit 4.1 Dispositions communes écrites et graphiques)

- Linéaire actif identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- Linéaire commercial et artisanal identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- Linéaire de mixité d'activités identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- ASS1 Secteur de mixité fonctionnelle

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Bâti patrimonial au titre du ... 151-19 du Code de l'urbanisme
- Bâti patrimonial au titre du ...151-19 du Code de l'urbanisme
- ▨ Ensemble bâti patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Ensemble bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme
- Clôture au titre du L. 151-15 du Code de l'urbanisme
- Sente au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme
- Cône de vue paysager au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- ▨ Espace paysager d'usage collectif identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- ▨ Espace vert paysager à protéger identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- ▨ Espace vert à sanctuariser au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- ▨ Pelouse de la zone aéroportuaire identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- ▨ Talus et pelouse ferroviaire identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- ▨ Espace boisé classé au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Arbre remarquable identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Cours d'eau identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Plan d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- ▨ Zone humide identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Clôture identifiée au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares

Stationnement
□ Périmètre de 500 m autour des points de desserte en transport en commun structurant

Orientations d'aménagement et de programmation
▨ Secteur comportant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle)

Mixité fonctionnelle et sociale
(Pour les dispositions graphiques indiquées suivantes, se référer au document écrit 4.1 Dispositions communes écrites et graphiques)

- Linéaire actif identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- Linéaire commercial et artisanal identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- Linéaire de mixité d'activités identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme
- ASS1 Secteur de mixité fonctionnelle

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Bâti patrimonial au titre du ... 151-19 du Code de l'urbanisme
- Bâti patrimonial au titre du ...151-19 du Code de l'urbanisme
- ▨ Ensemble bâti patrimonial au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Ensemble bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme
- Clôture au titre du L. 151-15 du Code de l'urbanisme
- Sente au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme
- Cône de vue paysager au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- ▨ Espace paysager d'usage collectif identifié au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- ▨ Espace vert paysager à protéger identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- ▨ Espace vert à sanctuariser au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- ▨ Pelouse de la zone aéroportuaire identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- ▨ Talus et pelouse ferroviaire identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- ▨ Espace boisé classé au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Arbre remarquable identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Cours d'eau identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Plan d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- ▨ Zone humide identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Clôture identifiée au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Lisière de massif boisé de plus de 100 hectares

Stationnement
□ Périmètre de 500 m autour des points de desserte en transport en commun structurant

Orientations d'aménagement et de programmation
▨ Secteur comportant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle)

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
(Pour les dispositions graphiques indiquées suivantes, se référer au document écrit 4.1 Dispositions communes écrites et graphiques)

- ▨ Péri-mètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des Péri-mètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, figurant au tableau ci-dessous, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et les travaux ayant pour objet l'extension dans la limite d'une surface de plancher par terrain définie dans le tableau ci-dessous, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.
- ▨ Zone non aedificandi
- ▨ Aire d'accueil des gens du voyage
- ▨ Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme
- ▨ Emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme
- Emplacement réservé pour élargissement de voie (article L.151-41 du Code de l'urbanisme)

Volumétrie et implantation des constructions
(Pour les dispositions graphiques indiquées suivantes, se référer au document écrit 4.1 Dispositions communes écrites et graphiques)

- ASS1 Alignement spécifique
- ASS1 Retrait spécifique
- ASS1 Implantation spécifique
- ASS1 Implantation spécifique
- ASS1 Emprise au sol spécifique
- ASS1 Espace vert de pleine terre spécifique
- ASS1 Hauteur spécifique
- ASS1 Hauteur spécifique
- ASS1 Secteur à plan masse
- ASS1 Document graphique sectorisé
- Plan d'alignements

Orientations d'aménagement et de programmation
▨ Secteur comportant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle)

Commune concernée par le PAPAG	Date d'instauration du PAPAG	Limite de construction (en surface de plancher)
Arcueil	Approbation du PLUI	9 m²
Villeneuve-le-Roi	Approbation du PLUI	9 m²
Rungis	Approbation du PLUI	9 m²
Ivry-sur-Seine	Approbation du PLUI	9 m²
Valenton	Approbation du PLUI	9 m²
Athis-Mons	Approbation du PLUI	20 m²
Paray-Vieille-Poste	Approbation du PLUI	20 m²
Viry-Châtillon	Approbation du PLUI	15 m²
Vitry-sur-Seine	Approbation du PLUI	100 m²

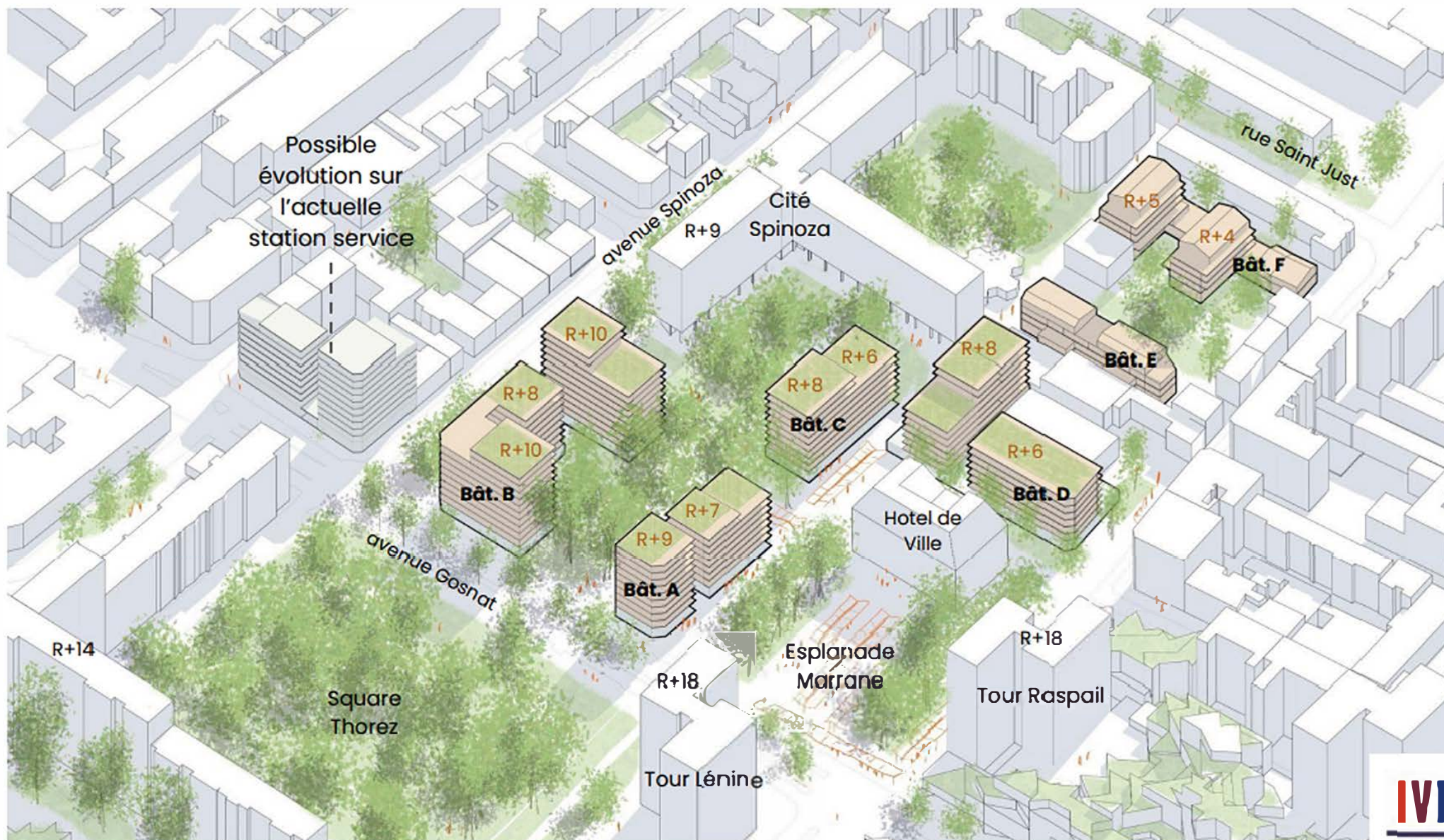
LEGENDE

- ▨ Limite de zone urbaine
- Cheminement piétonnier existant
- Arbre ou ensemble à protéger
- ▨ Secteur jardin sur dalle
- ▨ Espace naturel sensible des glacis du Fort
- ▨ Secteur d'intérêt paysager
- Alignement d'arbre existant
- Alignement d'arbre à créer

Volumétrie indicative - cadre pour les études architecturales à venir

Les bâtiments A, B et C ne respectent pas la composition inscrite par le bâtiment de la Cité Spinoza qui induit une constructibilité le long de la rue Spinoza et la création d'un parc de l'avenue Gosnat au bâtiment Spinoza déplaçant et agrandissant le parc Jules Coutant.

Cette "volumétrie indicative" est menteuse car elle ignore totalement l'impact des parkings en sous-sols importants pour une telle densité et les voiries d'accès qui réduiront considérablement les espaces en pleine terre. De plus, les arbres remarquables de l'ancien parking des communaux ne sont pas sauvegardés comme cela avait été demandé dans les réunions de concertation.





Place
Voltaire



Parking des
communaux

