



RÉVISION DU PLU JUVISY-SUR-ORGE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

JUSTIFICATIONS ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Révision du plu engagée par délibération du 2 décembre 2014
Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal du
16 décembre 2015



I.	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	3
A-	AU REGARD DE L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME	3
B-	AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	5
C-	AU REGARD DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES :	10
D-	AU REGARD DE LA VISION DE L'EQUIPE MUNICIPALE POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE	12
E-	AU REGARD DES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES DANS LE PADD	12
F-	AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES	13
II.	EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	17
III.	MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES	20
IV.	EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME INSTITUTEES PAR LE PLU	34
V.	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	47
A-	IMPACTS SUR LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE	47
B-	IMPACTS SUR LES ESPACES NATURELS	49
C-	IMPACTS SUR LES RISQUES ET NUISANCES	50
D-	IMPACTS SUR LES RESEAUX TECHNIQUES URBAINS	52
E-	IMPACTS SUR LES ENERGIES RENOUVELABLES	53
VI.	INDICATEURS RETENUS POUR LE DISPOSITIF D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	54

I. Explication des choix retenus pour établir le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PADD a été élaboré sous la conduite de l'équipe municipale, en concertation étroite avec les principaux partenaires institutionnels qui participent à la vie de la commune.

Les orientations du PADD et des OAP ont été établies sur les bases suivantes :

- **La prise en compte du diagnostic** et des enseignements qui en découlent : le diagnostic fait en effet apparaître un certain nombre d'enseignements auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses
- **La prise en compte des prescriptions supra communales**
- **La prise en compte des projets en cours et de la vision de l'équipe municipale** pour l'avenir du territoire
- **La prise en compte des principes définis à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme**, qui précise les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse, et du contexte qui fait suite au Grenelle de l'environnement.

A- AU REGARD DE L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

1. Rappel du contenu de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales **déterminent les conditions permettant d'assurer**, dans le respect des objectifs du développement durable :

- **L'équilibre entre :**

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains remarquables ;

- **La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;**

- **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

- **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie** et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du

sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

2. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU constitue une pièce obligatoire du PLU, dont le contenu est défini aux articles L.123-1-3 et R.123-3 du code de l'urbanisme.

Il a pour objet de définir « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

Le PADD exprime les différents volets du projet sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Le PADD établit une vision du développement urbain à un horizon de dix à quinze ans. **Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU.** Il doit prendre en compte les orientations définies au niveau supra-communal et respecter les principes légaux de développement durable précisés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Il n'a pas de portée réglementaire et n'est donc pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, le règlement et le zonage du PLU doivent être cohérents avec le PADD.

Le PADD de Juvisy-sur-Orge, débattu en Conseil Municipal du 13 octobre 2015, s'organise autour de quatre grands axes :

- Garantir la qualité résidentielle par un développement urbain maîtrisé
- Révéler et préserver le patrimoine naturel et paysager
- Renforcer les polarités économiques et commerciales
- Promouvoir une mobilité durable pour faciliter les déplacements

Ces 4 objectifs sont définis dans le respect de la notion de développement durable et des différents principes qui lui sont associés :

- Préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- Répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- Créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- Maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « doux » de déplacement.

En outre, **dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale**, il est important de rappeler que **le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :**

- Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 28 décembre 2013 ;
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de la Seine ;
- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne (2008-2013)

B- AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Le tableau ci-dessous fait apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD et les OAP.

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacune de ces deux pièces du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD et les OAP ont été réalisés dans le souci constant de respecter et de valoriser l'identité de Juvisy-sur-Orge, avec l'ambition de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants.

Enseignements du diagnostic	PADD	OAP
I-GARANTIR LA QUALITE RESIDENTIELLE PAR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE		
1. Permettre un développement urbain respectueux de tous les quartiers		
- Des quartiers aux identités spécifiques et au fonctionnement propre - Un tissu pavillonnaire majoritaire sur le plateau et le coteau, des quartiers centraux plus denses et mixtes - Une diversité architecturale sur le Plateau - Des densités marquées autour des grands axes et dans les nouveaux quartiers - Une problématique d'inconfort sur une partie du parc de logements, notamment à proximité de la gare	- Juvisy-sur-Orge entend préserver son cadre de vie tout en permettant la construction de nouveaux logements. Il s'agit donc d'offrir une réponse adaptée aux spécificités de la ville en modulant les règles de construction selon les caractéristiques des quartiers, au travers d'orientations adaptées : - Planter les futures opérations sur les secteurs identifiés comme pouvant accueillir une densification du bâti : - Préserver les quartiers pavillonnaires - Permettre une requalification urbaine du centre-ville et le long de la RN7 - Engager le renouvellement urbain du quartier Pasteur	L'OAP Pasteur définit l'ambition d'engager le renouvellement urbain du quartier Pasteur pour enrayer durablement la problématique de l'habitat dégradé sur ce secteur et pour y permettre la réalisation de nouvelles opérations mixtes accueillant majoritairement du logement.
2. Assurer le maintien d'un cadre de vie qualitatif sur l'ensemble de la ville		
- Des espaces publics de qualité dans le centre-ville mais peu nombreux et relativement étroits devant le pôle gare - Des quartiers bien pourvus en espaces verts de proximité qui restent, pour certains, à requalifier - Un bon niveau d'équipements, notamment culturels - De nouveaux équipements, notamment scolaires et sportifs, qui pourraient être nécessaires dans les prochaines années - Une forte représentation des petits logements sur l'ensemble du territoire - Un taux de logement social estimé à 22.2%	- Renforcer la qualité des espaces publics - Maintenir la qualité et la diversité des équipements publics et conforter l'offre existante - Favoriser la production de logements diversifiés et de qualité - Atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux fixée par la loi SRU modifiée - Permettre la construction de nouveaux logements afin de faciliter les parcours résidentiels et d'assurer l'équilibre social et générationnel	Les OAP « Franchissements interquartiers » et « Trame verte et bleue » (TVB) définies dans le PLU révisé portent essentiellement sur l'amélioration des espaces publics et paysagers et sur l'amélioration du cadre de vie. L'OAP TVB définit comme principe d'aménagement le renforcement de la présence des espaces naturels et paysagers dans la ville, notamment en préservant les parcs et jardins publics structurants pour l'espace public et en confortant la qualité des axes structurants. L'OAP « franchissements interquartiers » aborde également la question du renforcement des espaces publics en définissant l'ambition de réaménager et d'apaiser les axes structurants.

Enseignements du diagnostic	PADD	OAP
II-REVELER ET PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER		
1.Révéler le patrimoine juvisien		
• Un manque d'ouverture et de valorisation des parcs situés sur les coteaux, sur les bords de la Seine et de l'Orge • Des parcs urbains de taille relativement réduite • La présence de bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques et de nombreux bâtiments remarquables	• Juvisy dispose d'un patrimoine paysager et naturel qu'il convient de valoriser et de connecter au reste de la commune : • Valoriser les éléments de grand paysage (Seine, Coteau et Orge) • Révéler les espaces verts de proximité • Veiller à la préservation du patrimoine juvisien, en valorisant les sites classés et inscrits au titre des Monuments Historiques	L'OAP Trame Verte et Bleue porte sur l'objectif de valoriser le patrimoine naturel et paysager juvisien, aujourd'hui vecteur d'identité pour la commune : • Accompagner le projet de réouverture de l'Orge dans sa partie enterrée • Préserver les vues depuis les parcs du Coteau • Renaturer les berges de la Seine et de l'Orge
2.Préserver l'environnement		
• Le SRCE a pour objectif la préservation des continuités écologiques et des ressources naturelles. Le PLU doit prendre en compte l'objectif de préservation et de restauration du réseau hydrographique de la commune, composé de la Seine et de l'Orge imposé par le SRCE • De grandes entités naturelles présentes sur le territoire : la Seine, l'Orge et le Coteau • Des nuisances sonores générées par la présence de la RN7 et des voies ferrées	La richesse du patrimoine naturel et écologique de Juvisy lui donne l'obligation de mettre en place un certain nombre de règles et précautions qui se traduisent au travers de 3 orientations : • Reconstituer les grandes continuités écologiques • Limiter les nuisances et préserver la population des risques (nuisances sonores, imperméabilisation des sols, contraintes hydrauliques...) • Maitriser la consommation énergétique	L'OAP Trame Verte et Bleue intègre un principe d'aménagement portant spécifiquement sur la préservation des continuités écologiques du territoire qui promeut notamment une gestion écologique des cours d'eau ainsi que la compatibilité des constructions avec la préservation des milieux et leurs connectivités. Elle intègre également une orientation sur la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Enseignements du diagnostic	PADD	OAP
III-RENFORCER LES POLARITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES		
1.Développer l'offre commerciale de proximité et favoriser l'accueil d'activités économiques		
• Une armature commerciale diversifiée tournée vers le commerce de détail • Une offre commerciale essentiellement polarisée autour du centre-ville • La présence de linéaires commerciaux de quartiers restant à consolider • Un environnement commercial concurrentiel avec la présence de grands centres commerciaux à proximité	• Développer les commerces et services de proximité en centre-ville et dans les pôles commerciaux secondaires • Poursuivre l'accueil d'emplois et d'activités économiques • Envisager l'accueil d'activités tertiaires à proximité de la gare • Maintenir l'activité artisanale sur l'ensemble de la commune	L'OAP Pasteur promeut le maintien des linéaires commerciaux existants sur le quartier avec la volonté de renforcer leur qualité et leur présence pour contribuer à la revitalisation du secteur.

Enseignements du diagnostic	PADD	OAP
2.Conforter le rôle de cœur d'agglomération du centre-ville		
• Un centre-ville commerçant dont le rayonnement et la zone de chalandise s'étend au-delà des limites communales • Un projet de requalification de la gare en cours jusqu'à 2020, le Grand Pôle Intermodal	• Renforcer le rayonnement du pôle gare en accompagnant les transformations liées au GPI • Consolider la polarité du centre-ville en requalifiant les espaces publics, en facilitant la mutation des espaces mutables et en renforçant les liens physiques et symboliques entre la gare et l'hyper centre	• L'OAP Pasteur porte notamment l'ambition de faire de ce quartier une polarité stratégique de centre-ville élargi. • La requalification de ce quartier dans son ensemble contribuera à la transformation du centre-ville élargi en véritable cœur de l'agglomération des Portes de l'Essonne.

Enseignements du diagnostic	PADD	OAP
IV-PROMOUVOIR UNE MOBILITE DURABLE ET FACILITER LES DEPLACEMENTS DANS LA VILLE		
1.Encourager l'usage des transports collectifs		
• Une offre de stationnement concentrée dans le centre-ville et peu lisible autour de la gare • Des parcs de stationnement très consommateurs d'espace dans le centre-ville • Une offre de stationnement qui ne correspond pas aux besoins des résidents et usagers dans le centre-ville et le quartier Seine • Une bonne desserte du territoire communal par le réseau de transport en commun • Des projets de transports qui vont conforter l'accessibilité et l'attractivité de la ville et sa connexion aux pôles environnants	• Favoriser l'accès aux transports en commun • Optimiser l'offre en stationnement	L'OAP « franchissements interquartiers » définit l'ambition de faciliter les déplacements entre les différents quartiers et en particulier vers la gare via le développement des liaisons douces (renforcement des cheminements piétons et cycles) notamment entre le quartier du Plateau et le centre-ville et aux abords des voies ferrées.
2.Aménager l'espace public en faveur des modes doux		
• Des itinéraires cyclables peu développés dans la ville et qui ne connectent pas les principales centralités • Existence de ruptures urbaines (RN7, voies ferrées, relief,...) qui entravent les liaisons interquartiers et rendent difficiles les traversées piétonnes et vélos	• Développer un réseau de liaisons douces • Améliorer les connexions interquartiers	L'OAP « franchissements interquartiers » intègre l'objectif de gommer les ruptures urbaines en favorisant les liaisons interquartiers et en améliorant et en sécurisant les franchissements interquartiers existants (passages sous les voies ferrées et franchissements piétons sur la RN7).

C- C- AU REGARD DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES :

1- LE SDRIF

Prescriptions du SDRIF	PADD	OAP
PRINCIPAUX ENJEUX DU SDRIF : Environnement : - Le SDRIF préconise la pérennisation et la valorisation des espaces verts publics existants ainsi que l'optimisation de leurs usages. A ce titre, il identifie sur le coteau de la commune des continuités écologiques et des liaisons vertes devant être préservées et valorisées. Habitat / Aménagement : Densifier les quartiers à proximité des gares (rayon de 1000m), les espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme - Optimiser les espaces urbanisés Augmentation minimale de 15% de la densité pour les quartiers à proximité des gares et de 10% de la densité pour les espaces urbanisés.	REVELER ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL	
	Préserver l'environnement - Le PADD entend préserver les espaces naturels du territoire communal au travers de la définition d'orientations visant à protéger le patrimoine naturel, écologique et architectural juvisien : Limiter les nuisances et préserver la population des risques (nuisances sonores, imperméabilisation des sols, contraintes hydrauliques...) Renforcer les continuités écologiques en préservant les espaces ouverts et les continuités potentielles notamment repérées par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) Préserver l'équilibre bâti/végétal dans le tissu pavillonnaire en y maintenant les surfaces de pleine terre et la présence des jardins privés	L'OAP Trame Verte et Bleue engage la commune à valoriser ses espaces naturels et paysagers en définissant les 3 principes d'aménagement suivants : Renforcer la présence des espaces naturels et paysagers Limiter l'imperméabilisation des sols Préserver les continuités écologiques du territoire
	GARANTIR LA QUALITE RESIDENTIELLE PAR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE	
	Le SDRIF préconise la densification des quartiers à proximité des gares et dans les espaces d'ores et déjà urbanisés. Le PADD identifie plusieurs secteurs privilégiés de densification à proximité de la gare. - Permettre la construction de nouveaux logements afin de faciliter les parcours résidentiels de tous. - Implanter les futures opérations sur les secteurs identifiés comme pouvant accueillir une densification du bâti : Permettre une évolution encadrée le long des axes structurants, en particulier le long de l'avenue Gabriel Péri et de l'Avenue de la Cour de France Conforter le caractère urbain du centre-ville Engager la rénovation urbaine du quartier Pasteur	L'OAP Pasteur inscrit l'objectif de favoriser l'accueil de nouveaux logements dans le cadre d'une opération d'ampleur sur l'ensemble du quartier. Si l'objectif est de faire de ce secteur un véritable quartier mixte, l'enjeu y est avant tout d'accueillir de nouvelles opérations de logements pour enrayer la problématique d'habitat dégradé existante sur le territoire et pour répondre aux objectifs de densification aux abords de la gare.

2- LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CALPE (2010-2015)

Prescriptions du PLH	PADD et OAP
PRINCIPAUX ENJEUX DU PLH : - Les objectifs quantitatifs du PLH en matière de construction sont fixés 1371 logements sur la période, soit 453 pour la commune de Juvisy-sur-Orge (dont 30% de logements sociaux). LES ORIENTATIONS DU PLH QUE LA REVISION DU PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE : Le développement de l'offre de logements nécessaire aux familles : - Favoriser l'accession à prix maîtrisés et l'accession sociale - Favoriser la construction de grands logements à loyers accessibles L'amélioration de la qualité du parc existant : - Favoriser la réhabilitation des logements privés - Eradiquer le logement insalubre - Assurer un développement qualitatif et une fluidité du parc social Des actions en faveur des populations spécifiques : - Favoriser le logement des jeunes	PADD : Permettre la construction de nouveaux logements afin de faciliter les parcours résidentiels et d'assurer l'équilibre social et générationnel Implanter les futures opérations sur les secteurs identifiés comme pouvant accueillir une densification du bâti : - Permettre une évolution encadrée le long des axes structurants, en particulier le long de l'avenue Gabriel Péri et de l'Avenue de la Cour de France - Conforter le caractère urbain du centre-ville - Engager la rénovation urbaine du quartier Pasteur Renforcer une mixité déjà importante sur la ville et atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux fixée par la loi SRU modifiée Les OAP mises en place, en particulier celle portant sur le quartier Pasteur, prévoient des secteurs d'intensification urbaine permettant de contribuer à l'effort de construction de logements

3- LE SRCE (2009)

Prescriptions du SRCE	PADD et OAP
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de l'Île-de-France, approuvé par le Conseil Régional et arrêté par les préfets de Paris et de la région en 2013, est un document cadre qui vise à orienter les stratégies et les projets des collectivités territoriales et leurs groupements en matière environnementale. Le SRCE a pour objectif principal la préservation des continuités écologiques, des ressources naturelles et en particulier la protection de l'état écologique de l'eau inscrite dans la directive cadre sur l'eau. A ce titre le PLU devra notamment prendre en compte la préservation et la restauration du réseau hydrographique de la commune, composé de la Seine et de l'Orge.	- Révéler et préserver la patrimoine naturel et paysager - Accompagner le projet de réouverture de l'Orge - Conforter les liens avec la Seine - Préserver l'environnement - Conforter les continuités écologiques que représentent l'Orge et la Seine - Soutenir la mise en place des actions permettant de se prémunir des risques existants sur la commune (risques d'inondation liée à la présence de la Seine,...)

D- D- AU REGARD DE LA VISION DE L'EQUIPE MUNICIPALE POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE

Rappel des objectifs fixés dans la délibération du conseil municipal ayant prescrit l'élaboration du PLU et vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

La délibération du conseil municipal en date du 2 décembre 2014 a permis de fixer les objectifs de l'élaboration du PLU :

CONFORTER L'IDENTITÉ ET LE RAYONNEMENT DES QUARTIERS

- Renforcer la qualité de vie sur l'ensemble des quartiers de la ville
- Requalifier le quartier Pasteur par des actions conjuguées de réhabilitation, de restructuration et d'amélioration de l'espace public

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE

- Participer à l'effort maîtrisé de construction de nouveaux logements
- Anticiper et optimiser l'arrivée du T7
- Valoriser les atouts et les richesses de l'environnement local dans un projet durable de territoire
- Assurer les conditions de développement et de rayonnement économique local, notamment du Cœur de Ville
- Requalifier le quartier Pasteur par des actions conjuguées

SE POSITIONNER DANS UN ENVIRONNEMENT EN MUTATION

- Adapter le PLU existant aux nouveaux enjeux du territoire et aux récentes évolutions réglementaires
- Positionner Juvisy-sur-Orge dans la future architecture intercommunale et préparer le futur transfert de compétences
- Traduire le projet de ville de la nouvelle équipe municipale

E- E- AU REGARD DES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES DANS LE PADD

Rappel des objectifs du PADD :

Les objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont :

- Un développement maîtrisé du territoire, tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles
- La protection des zones forestières, des zones boisées et de l'espace agricole
- Prévoir la construction de logements à l'intérieur des zones déjà urbanisées (densification de l'existant) avec notamment l'identification des opportunités foncières qui pourraient accueillir la construction de nouveaux programmes de logements.

L'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue dans le PLU

- Il n'existe pas d'espaces agricoles à Juvisy-sur-Orge. Le PLU ne prévoit donc pas de consommation d'espaces agricoles.
- Le PLU ne prévoit pas de consommation d'espaces forestiers.
- La consommation de l'espace naturel prévue dans le PLU est nulle.

Justification au regard des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD fixe un objectif de préservation de ces espaces verts et naturels et préconise la densification des espaces déjà urbanisés.

Les objectifs fixés dans le PADD s'inscrivent ainsi dans le respect des principes fixés par les articles L.110, L.121-1 et L.123-1-3 du Code de l'urbanisme.

F- F- AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

La prise en compte des besoins en logements :

→ Rappel des objectifs de construction de logements

- Territorialisation des Objectifs Logements (TOL) pour la CALPE : 480 logements/ an
- Objectifs de construction pour Juvisy-sur-Orge : 72 logements/an

→ Les objectifs retenus dans le cadre du PLU : la perspective de construction d'environ 1610 logements sur 15 ans soit un rythme moyen de construction de 107 logements annuels.

Il est prévu que la réalisation d'environ 1610 logements se répartissent de la manière suivante :

- **Les sites de projets de logements collectifs en cours et à l'étude** permettront la construction d'environ 750 logements
- **Les sites de projet identifiés au sein des secteurs d'intensification urbaine** inscrits au PADD permettront la réalisation d'environ 760 logements
- **Le potentiel de construction de logements individuels en diffus** hors secteur d'intensification urbaine qui devrait permettre la réalisation d'environ 100 logements sur les 15 prochaines années.

a) Les sites de projets en cours et à l'étude :

L'estimation des constructibilités de logements sur la commune référence en premier lieu les projets en cours et à l'étude sur la commune.

Les livraisons attendues : 560 logements :

Sur la base du PLU 2004 les opérations bénéficiant de permis de construire délivrés vont conduire à la livraison d'environ 370 nouveaux logements collectifs livrés à horizon 2017:

- ➔ France Pierre 2 ave cour de France – 79 logements
- ➔ Efidis 91 ave cour de France – 22 logements
- ➔ Kaufman ave 32/36 cour de France – 129 logements
- ➔ 3F 62/64 ave cour de France – 45 logements
- ➔ Kaufman/ 3F - 42 ave cour de France – 81 logements
- ➔ Rue Pasteur – 13 logements

Les projets à l'étude – 190 logements :

1 site de projet a également été comptabilisé :

- ➔ **Le site EDF** (avenue de la Terrasse) : 190 logements
Ce site objet d'un plan masse au PLU devrait conduire à la réalisation de 190 nouveaux logements à échéance 2025 (résidences jeunes pour 160 logements et 30 logements seniors).

b) Les sites de projet identifiés au sein des secteurs d'intensification urbaine :

Au cours de l'élaboration du PLU révisé, une analyse des possibilités de densification à l'intérieur des zones urbaines a été effectuée.

Cette analyse a permis de mettre en évidence qu'environ 700 logements sont théoriquement constructibles compte-tenu des règles définies dans le PLU.

Une capacité de densification et notamment de construction de logement est ainsi prévue sur une partie des secteurs d'intensification urbaines de la commune, ainsi que sur les sites potentiellement mutables identifiés.

A été retenu un potentiel constructible d'environ 760 logements répartis sur plusieurs secteurs (UCV1):

- ➔ Fonciers mutables identifié – environ 160 logements
Kléber
91/95 cour de France
48/52 cour de France
- ➔ Secteurs faisant l'objet d'un périmètre d'attente au plan de zonage- environ 600 logements
Secteur Pasteur - environ 400 logements
Secteur Hôpital - environ 200 logements

c) Le potentiel de construction de logements individuels en diffus hors secteur d'intensification urbaine :

L'estimation du potentiel de construction de logements dans le secteur diffus peut être calculée à partir :

- Des droits à construire accordés par les règles du PLU révisé en secteur UR2.

Les droits à construire ont été augmentés par rapport au PLU de 2004. Avant l'application de la loi ALUR, la zone UR du PLU de 2004 comportait un coefficient d'occupation des sols fixé à 0,40. Si l'on applique ce COS à une parcelle type de la zone UR (20*40m), est calculé une constructibilité maximale d'environ 320 m² (800 m² x 0,4).

Avec les règles du PLU révisé en secteur UR2, l'équivalent COS résultant de l'application de l'emprise au sol et de la hauteur autorisées, la constructibilité maximale est estimée à 400 m² (taille de la parcelle (800m²) * emprise au sol (20%) * hauteur (R+1+C)).

Cette augmentation des droits à construire respecte bien l'esprit de la loi ALUR.

Il est cependant important de préciser que la distinction doit être faite entre Il y a donc une les droits à construire théoriques et la réalité. Si l'on prend la totalité des droits à construire théoriques, on dépasse de très loin les 15% d'augmentation du SDRIF.

De façon plus réaliste, les perspectives de construction de logement se basent sur le nombre réel moyen de logements individuels créés sur les dix dernières années :

- Du bilan des opérations de construction de logements individuels entre 2012 et 2015 : 24 logements, soit une moyenne d'environ 6 logements/ an¹.

On peut donc estimer une construction annuelle moyenne de 5 à 8 logements dans le diffus pour les prochaines années, soit, à l'échéance 2030, un potentiel d'environ 100 logements nouveaux.

⇒ Les sites de projets identifiés à l'intérieur des zones urbanisées, ainsi que les possibilités résiduelles de construction en diffus **sont largement suffisantes pour répondre aux dynamiques économiques et démographiques.**

¹ Source : SITADEL

1. Sur le plan démographique :

La réalisation de nouvelles opérations sur ces différents sites de projets permettra non seulement de **répondre aux futures évolutions démographiques** de la commune, **mais également de respecter les objectifs supra-communaux de construction de logements et de densification humaine.**

Ainsi, **les objectifs de densification humaine prescrits par les documents supra-communaux seront respectés, puisque la réalisation des 1100 logements définis par le SDRIF devrait, à terme, permettre une hausse d'environ 15% de la population juvisienne².**

Sur le plan qualitatif, les futures constructions permettront de diversifier l'offre de logements et de répondre aux différents besoins de la population juvisienne.

2. Sur le plan économique :

Juvisy-sur-Orge présente une véritable vitalité économique qu'il convient aujourd'hui de préserver. **L'un des principaux enjeux est donc de développer et de diversifier le tissu économique et commercial en centre-ville et dans les pôles de quartier.** Les dynamiques engagées pourront ainsi trouver des réponses satisfaisantes à l'intérieur des zones urbanisées.

Les activités commerciales et les services pourront ainsi être développés sous la forme d'aménagement et d'extension des constructions existantes.

D'autre part, dans but de conforter le dynamisme économique de la commune le PADD formule une orientation visant à :

- ➔ Développer les commerces et services de proximité en centre-ville et dans les pôles commerciaux secondaires
- ➔ Poursuivre l'accueil d'emplois et d'activités économiques

En outre, l'OAP « Pasteur » formule les principes d'aménagement suivants :

- ➔ Accueillir des activités économiques notamment tertiaires et créer une façade économique sur le flanc du quartier, le long de la voie ferrée
- ➔ Requalifier et revitaliser les linéaires commerciaux existants

² Projection démographique : nombre de logements futurs projetés (1 100) * taille des ménages juvisiens (2.1) = 2270 personnes, soit environ 15% de la population juvisienne actuelle (15 188). Ce calcul ne prend pas en compte le point mort actuel juvisien.

II. Explication des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent et complètent le projet d'aménagement et de développement durables. Elles présentent des éléments de projet ou de programme sur des sites à enjeux identifiés. Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

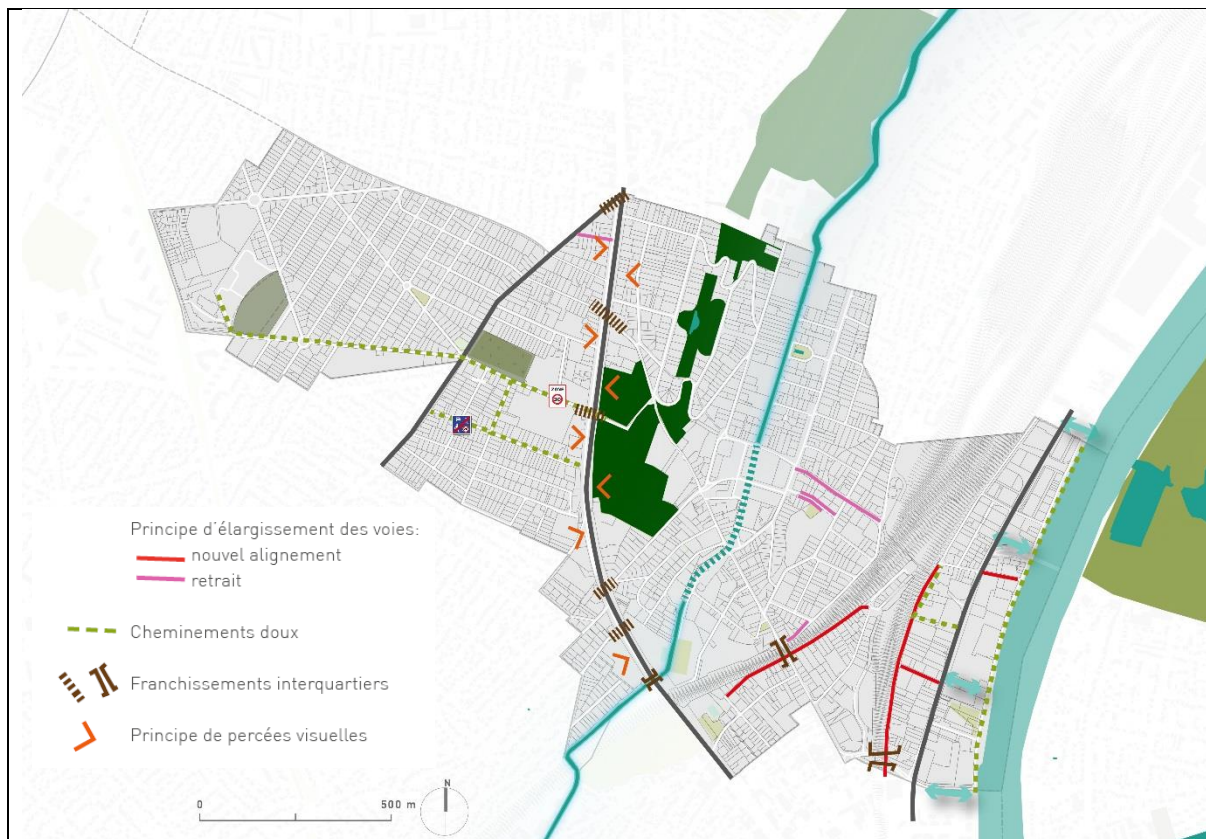
1 OAP sectorielle et 2 OAP thématiques ont été définies :

- OAP quartier Pasteur
- OAP franchissements interquartiers
- OAP Trame Verte et Bleue

1- OAP sur le quartier Pasteur :

  Habitat collectif  Activités économiques  Linéaires commerciaux  Principe d'élargissement des voies (nouvel alignement ou retrait)  Franchissements (passages sous-voies)  Immeuble signal	4 orientations sont définies : • Engager la rénovation urbaine du quartier par une action globale sur l'habitat dégradé • Permettre l'accueil d'activités économiques et maintenir une présence commerciale dans le quartier • Repenser le maillage viaire et requalifier les espaces publics pour faciliter les déplacements de tous • Se prémunir des nuisances sonores Cette OAP portant sur un secteur à fort enjeu en termes de renouvellement urbain permet de traduire de manière transversale un certain nombre d'orientations du PADD en matière de : - Développement de l'habitat sur les secteurs d'interventions ciblés (axe 1.1) - Valorisation des espaces publics (axe 1.2) - Lutte contre les nuisances, notamment sonores (axe 2.2) - Développement économique et commercial (axe 3.1) - Désenclavement et ouverture du quartier sur le reste de la ville (axe 4.2) - Développement des liaisons douces et des cheminements piétons (axe 4.1 et 4.2)
--	--

2- OAP franchissements interquartiers :



2 objectifs majeurs sont définis :

- Limiter les coupures urbaines en favorisant les liaisons interquartiers
- Faciliter les modes actifs par l'aménagement de cheminements doux sur l'ensemble de la ville

Cette OAP permet notamment de traduire l'orientation du PADD portant la mobilité durable et les déplacements doux dans la ville (axe 4).

Elle porte sur le réaménagement des axes structurants (principe de retrait ou d'alignement et création de percées visuelles), la requalification des franchissements interquartiers et le développement des liaisons douces.

3- OAP Trame Verte et Bleue :



L'OAP Trame Verte et Bleue définit les principes d'aménagement suivants :

- Renforcer la présence des espaces naturels et paysagers dans la ville
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Préserver les continuités écologiques du territoire

Cette OAP permet de traduire les orientations définies dans le second axe du PADD, « préserver le patrimoine architectural et paysager » en révélant le grand et le petit paysage juvisien et en préservant l'environnement à l'échelle locale.

III. Motifs de la délimitation des zones

1. La prise en compte du PADD et des OAP dans la délimitation des zones

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Juvisy-sur-Orge ont été élaborées afin de répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durables »

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme. Elles prennent en compte les dispositions récentes issues des lois ENE, ALUR, ...

La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux tels que : le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé 19 juin 2014 ; le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé en 2013, le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel.

Le PLU prend également en compte l'ensemble des catégories de population vivant sur le territoire communal. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal. Le projet s'est basé sur les éléments de diagnostic et les besoins qui ont conduit à une traduction en termes d'utilisation du sol.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose de 2 catégories de zones à Juvisy-sur-Orge :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones naturelles (N) ;

La délimitation des zones s'appuie, d'une part, sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et, d'autre part, sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Présentation des zones du PLU

NOMENCLATURE DES ZONES	
UCV	- La zone U Centre-Ville est une zone de centralité. Elle recouvre le centre-ville de Juvisy-sur-Orge, ainsi qu'une partie du quartier Seine et du quartier Pasteur. Elle se divise ainsi en 2 sous-zones ; UCV1 et UCV2. Cette zone est déjà largement bâtie. Il s'agit d'un secteur multifonctionnel accueillant de l'habitat, des services et des activités économiques de centre-ville : commerces, bureaux, services publics et privés. Les commerces et services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements. - Le règlement prend en compte les gabarits existants et favorise l'amélioration esthétique des façades et l'évolution des constructions vers une meilleure qualité environnementale.
UR	- La zone U Résidentiel est une zone urbanisée correspondant aux principaux quartiers pavillonnaires (Plateau, Terrasses). Les fonctions exercées sont principalement l'habitation, mais ces quartiers peuvent également accueillir des équipements et des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone : commerces de proximité, artisanat, professions libérales... Et ce, notamment en zone UR2. - Cette zone est divisée en deux secteurs : - Un secteur UR 1 qui correspond au cœur du tissu pavillonnaire juvisien à préserver, car vecteur de qualité et d'identité pour la commune - Un secteur UR2 qui correspond aux abords des axes structurants pour les quartiers résidentiels et pavillonnaires (avenue Gabriel Péri, avenue Albert Sarraut, ...) et comprenant différentes catégories de constructions : des maisons implantées sur des parcelles de tailles variables, de l'habitat intermédiaire et des locaux commerciaux. L'enjeu est de permettre une évolution encadrée sur ces axes et d'offrir une densité un peu plus importante (habitat intermédiaire) que sur le reste du tissu pavillonnaire afin de générer de l'intensité urbaine sur ces secteurs.
UM	- La zone U Mixte est une zone urbanisée accueillant habitat, activités économiques ou des équipements collectifs. - Cette zone se divise également en 2 sous-zones : - La zone UM1 qui correspond à l'avenue de la Cour de France - La zone UM2 correspondant au secteur mixte situé à l'extrémité ouest du quartier du Plateau.
N	La zone N couvre les parcs et principaux espaces verts existant sur le territoire communal, dont les parcs du Coteau et le parc Argeliès. Cette zone doit rester protégée, seules sont autorisées les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE	
ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION SUR LE PLAN DE ZONAGE
GARANTIR LA QUALITE RESIDENTIELLE PAR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE	
Permettre un développement urbain respectueux de tous les quartiers	
Préserver les quartiers pavillonnaires	- Les zones pavillonnaires résidentielles ont été classées en zone UR. 2 secteurs ont été délimités : Le secteur UR1 regroupent les secteurs résidentiels situés sur le quartier du Plateau et des Terrasses, ainsi que les poches de pavillonnaires présentes dans le centre-ville où sont proposés une évolution douce (extension, surélévation, nouvelle construction dans le gabarit des pavillons juvisiens) des constructions. Le secteur UR2 permet de distinguer les abords des axes structurants desservant les quartiers résidentiels du reste du tissu pavillonnaire (av. Gabriel Péri, ...) afin d'y permettre une évolution encadrée et une légère densification du bâti.
Favoriser le développement urbain dans les secteurs d'intervention privilégiée	- Le caractère urbain du centre-ville et des quartiers Seine et Pasteur est conforté par la mise en place d'une zone UCV (centre-ville). - A l'intérieur de cette zone, deux secteurs ont été délimités : UCV1 qui comprend le tissu collectif mixte et hétérogène qui caractérise le centre-ville, le quartier Pasteur et une partie du quartier Seine UCV 2 comprenant les immeubles les plus récents localisés en front de Seine - Un périmètre d'attente de projet a été délimité au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme - Sur la quasi-totalité du quartier Pasteur afin d'encadrer le renouvellement urbain du secteur et d'y proposer un projet d'aménagement global, cohérent et de qualité. - Sur le secteur de l'hôpital
Assurer le maintien d'un cadre de vie qualitatif sur l'ensemble de la ville	
Renforcer la qualité des espaces publics	- Plusieurs emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 V du code de l'urbanisme ont été identifiés afin de permettre l'élargissement des voiries et de renforcer la qualité des espaces publics et des axes structurants. - Des retraits ont également été définis
Maintenir la qualité et la diversité des équipements	Règlement spécifique CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)
Favoriser la production de logements diversifiés et de qualité	Les zones urbaines UCV (centre-ville), UR (résidentielle) ont été identifiées afin de permettre l'évolution du parc de logements existant et favoriser la construction de nouveaux logements au sein du tissu urbain constitué.

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE	
ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION SUR LE PLAN DE ZONAGE
REVELER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET NATUREL	
Révéler le patrimoine juvisien	
- Valoriser les éléments de grand paysage - Révéler les espaces verts de proximité	- Les parcs du Coteau ainsi que le parc Argeliès ont été classés en zones naturelles (N) afin de maintenir et valoriser leur vocation naturelle et de loisirs. - Article 13 : Principe de maintien des arbres existants
Veiller à la préservation du patrimoine juvisien	Référencement des sites classés et inscrits au titre des Monuments Historiques sur les documents graphiques.
Préserver l'environnement	
Reconstituer les grandes continuités écologiques	Les parcs du Coteau sont classés en zone N
Limitier les nuisances et préserver la population des risques	- Les limites du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Seine ainsi que les limites des zones de carrière et des zones de restrictions des matières dangereuses ont été reportées sur le document graphique. - Un principe d'élargissement des voiries a été adopté le long de la plupart des rues jouxtant les voies ferrées, afin de prémunir les résidents des nuisances sonores générées par la passage des trains.
Maîtriser la consommation énergétique	- Recherche d'un captage solaire maximal (orientation sud privilégiée) - Recours aux technologies ou matériaux nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables et aux constructions de qualité environnementale autorisé sous réserve du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants - Choix de l'emplacement des plantations tendre à minimiser l'effet des vents dominants

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE	
ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION SUR LE PLAN DE ZONAGE
RENFORCER LES POLARITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES	
DEVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE ET FAVORISER L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES	
- Développer les commerces et services de proximité en centre-ville et dans les pôles commerciaux secondaires - Poursuivre l'accueil d'emplois et d'activités économiques	Le centre-ville, ainsi que les quartiers Seine et Pasteur ont été identifiés en zone UCV (centre-ville) afin de prendre en compte les caractéristiques variées des constructions existantes et la mixité nécessaire au fonctionnement d'un centre-ville et de quartiers denses. En zone UCV1, l'implantation de locaux commerciaux, bureau ou artisanat en RDC est obligatoire le long de certains axes. Les activités commerciales et économiques sont autorisées et encouragées le long des axes structurants qui irriguent ce tissu pavillonnaire (UR2) afin de conforter les pôles commerciaux de quartiers. Les activités commerciales et économiques sont autorisées et encouragées en zone UM (mixte) afin de conforter la mixité programmatique qui existe d'ores et déjà aux abords de l'Avenue de la Cour de France et à l'extrémité ouest du quartier du Plateau.
CONFORTER LE ROLE DE CŒUR D'AGGLOMERATION DU CENTRE-VILLE	
Renforcer le rayonnement du pôle gare	Afin de renforcer la vitalité du pôle gare et de conforter son rôle de « générateur d'intensité urbaine », les secteurs limitrophes sont inscrits en zone UCV où la mixité programmatique est autorisée et les possibilités de construction s'inscrivent en cohérence avec la densité d'un quartier de gare.
Consolider la polarité du centre-ville	Le secteur Centre-ville est classé en zone UCV1a. Les règles de cette zone permettront de préserver les linéaires commerciaux existants sur le secteur et de conserver des gabarits de centres urbains.

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE	
ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION SUR LE PLAN DE ZONAGE
PROMOUVOIR UNE MOBILITE DURABLE ET FACILITER LES DEPLACEMENTS DANS LA VILLE	
ENCOURAGER L'USAGE DES TRANSPORTS COLLECTIFS	
Favoriser l'accès aux transports en commun	Les secteurs aux abords de la gare sont classés en zone UCV. Une constructibilité importante est permise sur ces secteurs afin de favoriser la construction de nouveaux logements à proximité de la gare RER.
Optimiser l'offre en stationnement	Les normes de stationnement sont limitées au sein des quartiers denses de Juvisy, en particulier dans la zone UCV, où aucune norme de stationnement n'est imposée dans un périmètre de 500 m autour de la gare.
AMENAGER L'ESPACE PUBLIC EN FAVEUR DES MODES DOUX	
- Développer un réseau de liaisons douces - Améliorer les connexions interquartiers	- Principe de percées visuelles en zone UM pour favoriser les transparences et les liens entre le Plateau, la RN7 et le coteau et le reste de la ville. - Principe d'élargissement de voiries pour création d'une liaison douce entre le Parc Argeliès et la gare.

LA ZONE CENTRE-VILLE UCV

EXTRAIT DE LA CARTE DE MORPHOLOGIE URBAINE (DIAGNOSTIC)



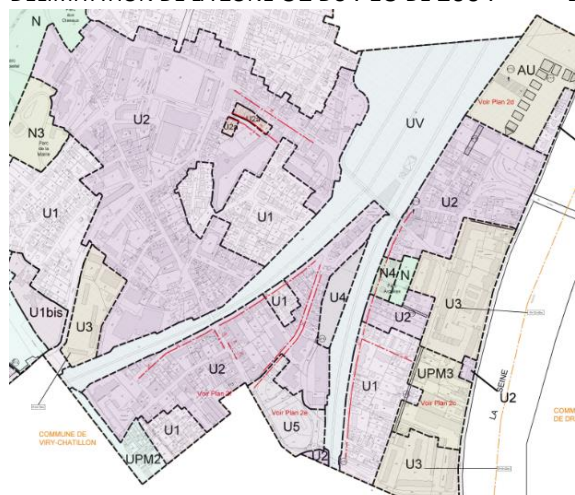
Tissu d'habitat collectif

- Tissu d'habitat collectif avec jardin en pied d'immeuble
- Tissu d'habitat collectif récent

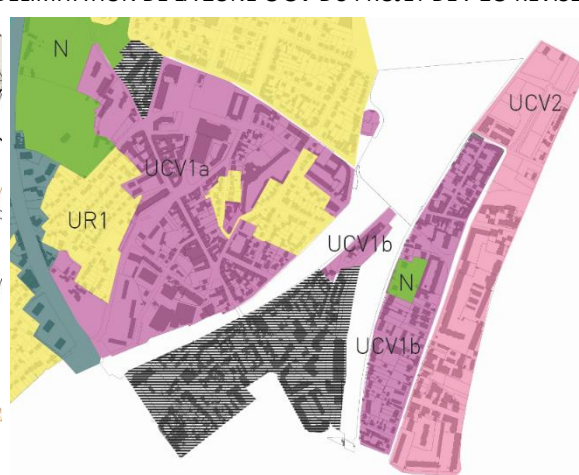
Tissu mixte

- Tissu d'habitat collectif et d'activités du centre-ville autour de la Grande-Rue
- Tissu composite du centre-ville d'habitat collectif et individuel
- Tissu d'habitat collectif, individuel et d'activités de la RN7
- Equipements
- Activités / commerces

DELIMITATION DE LA ZONE U2 DU PLU DE 2004



DELIMITATION DE LA ZONE UCV DU PROJET DE PLU REVISE



LA ZONE UCV A ETE DEFINIE AFIN DE PRENDRE EN COMPTE LES FORMES URBAINES MIXTES DU CENTRE-VILLE AINSI QUE DES QUARTIERS SEINE ET PASTEUR. IL S'AGIT D'UNE ZONE DENSE AVEC DES CONSTRUCTIONS HAUTES IMPLANTEES SOIT A L'ALIGNEMENT SOIT EN RETRAIT OU EN MITOYENNETE. LES REGLES DE LA ZONE UCV PERMETTENT DE REpondre AUX OBJECTIFS FIXES DANS LE PADD EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LES SECTEURS JUVISIENS DENSES CIBLES.

LE SECTEUR UCV

DELIMITATION DU SECTEUR UCV1A



- Le sous-secteur a correspond au centre-ville, regroupant des bâtiments dont l'implantation est autorisée à l'alignement et sur les limites séparatives.

DELIMITATION DU SECTEUR UCV1B



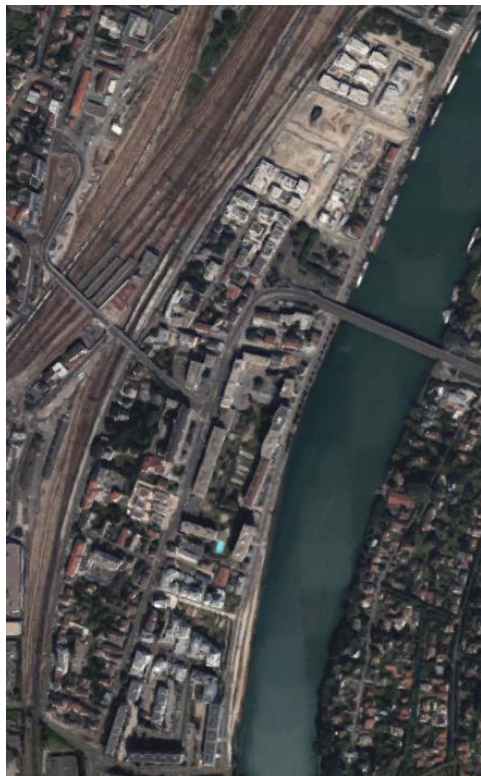
- Le sous-secteur b correspond à la partie ouest du quartier Seine.

DELIMITATION DU SECTEUR UCV1C



- Le sous-secteur C correspond à la « pointe Wurtz » et à l'îlot Semard situé au Nord du quartier Pasteur

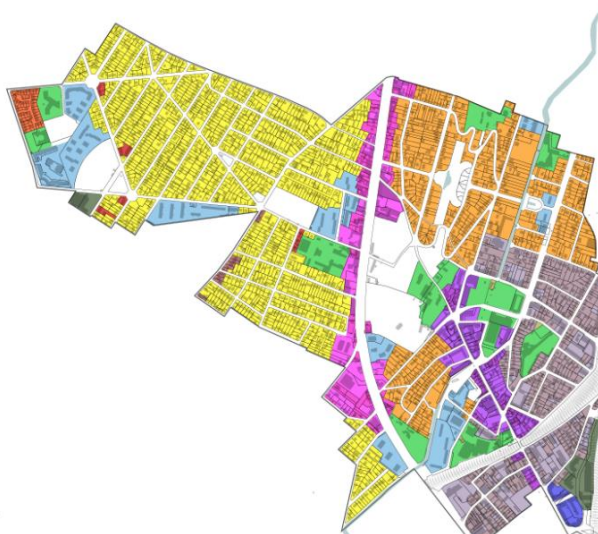
LA DELIMITATION DU SECTEUR UCV2



- La zone UCV2 s'étend du Nord au Sud sur la partie est du quartier Seine, en bord de fleuve. Elle comprend les immeubles denses et récents, notamment issus des ZAC Monttessuy et Bords de Seine.

L'ENSEMBLE DES ZONES RESIDENTIELLES UR

EXTRAIT DE LA CARTE DE MORPHOLOGIE URBAINE (DIAGNOSTIC)



Tissu d'habitat individuel

- Tissu d'habitat individuel des coteaux
- Tissu d'habitat individuel des quartiers centraux
- Tissu d'habitat pavillonnaire du plateau
- Tissu d'habitat individuel organisé
- Tissu d'habitat individuel groupé
- Tissu d'habitat individuel et commerces le long de la D25

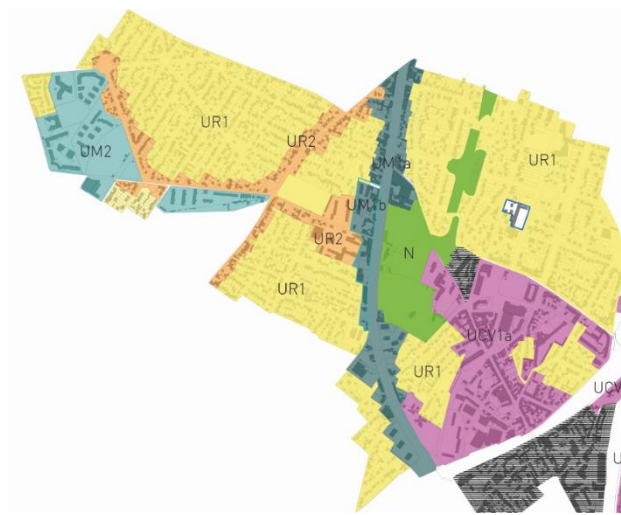
Tissu mixte

- Tissu d'habitat collectif et d'activités du centre-ville autour de la Grande-Rue
- Tissu composite du centre-ville d'habitat collectif et individuel
- Tissu d'habitat collectif, individuel et d'activités de la RN7
- Equipements
- Activités / commerces

DELIMITATION DE LA ZONE U1 AU PLU INITIAL



DELIMITATION DE LA ZONE UR DANS LE PROJET DE PLU REVISE



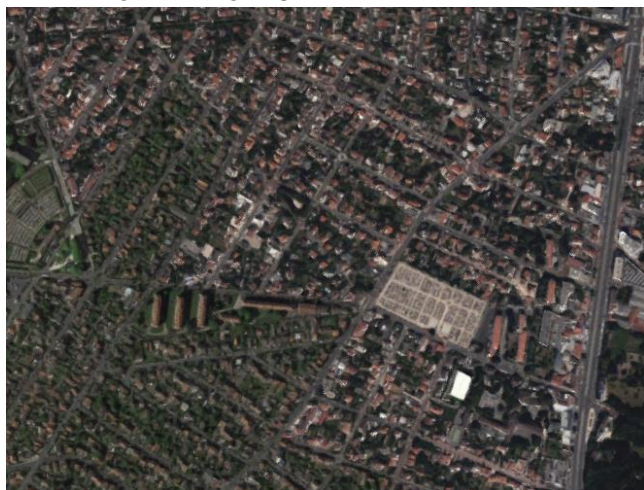
- La délimitation des zones résidentielles UR a été faite selon un travail d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.
- Deux secteurs ont été délimités en fonction de la densité, de la nature et de la localisation du tissu. La zone UR1 correspond au tissu situé au cœur des quartiers résidentiels pavillonnaires. La zone UR2 correspond au tissu également implanté dans les quartiers résidentiels pavillonnaires, mais aux abords des axes structurants. Une gradation en fonction de la densité est instituée du plus dense au moins dense (la zone UR 1 correspondant à la densité la moins importante dans les quartiers résidentiels).

LA DELIMITATION DE LA ZONE UR 1



- Il s'agit d'une zone d'habitat à dominante pavillonnaire. Elle peut présenter nombre de variations formelles autour du thème de la maison dans son jardin.

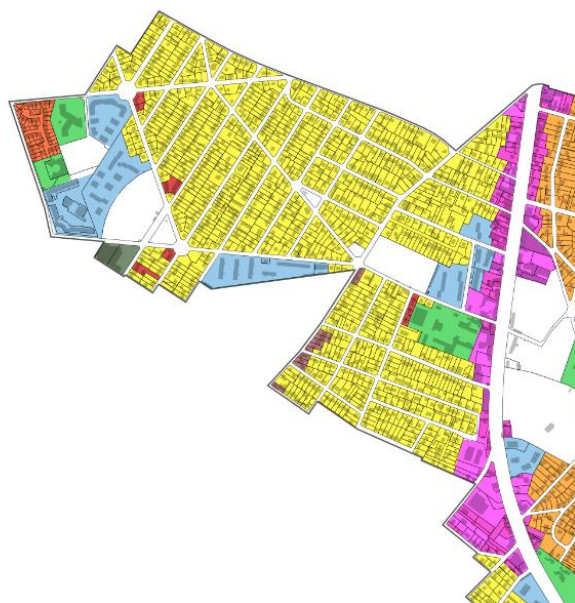
LA DELIMITATION DE LA ZONE UR2



- Il s'agit d'une zone d'habitat intermédiaire, de type maisons de ville ou habitations implantées en continue. L'évolution des constructions y est autorisée de manière plus souple que dans la zone UR1.

LA ZONE UM

LA DELIMITATION DE LA ZONE UM



Tissu d'habitat collectif

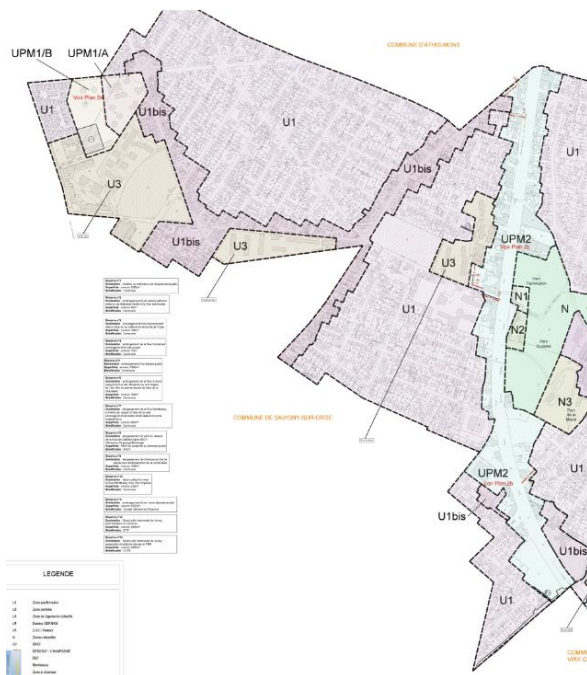
Tissu d'habitat collectif avec jardin en pied d'immeuble

Tissu mixte

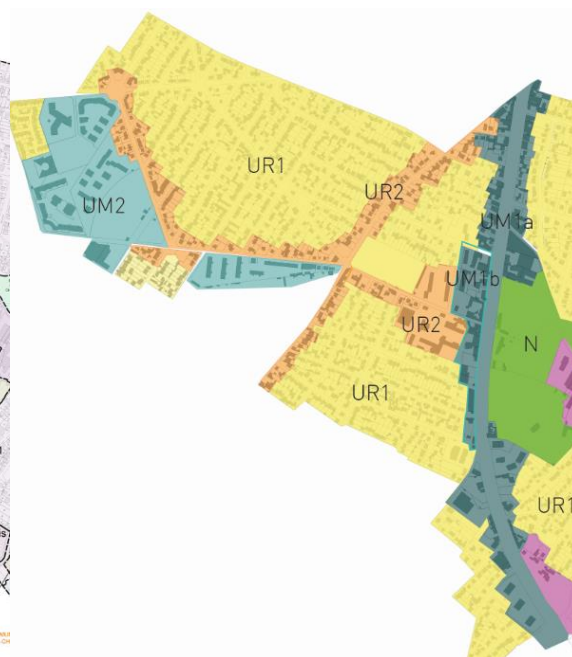
Tissu d'habitat collectif, individuel et d'activités de la RN7

Equipements

DELIMITATION DE LA ZONE UM DU PLU DE 2004



DELIMITATION DE LA ZONE UCV DU PROJET DE PLU REVISE



- La zone UM reprend notamment la délimitation de la zone UPM2 du PLU de 2004 afin de conforter le caractère mixte des abords de l'Avenue de la Cour de France (activités économiques, artisanales et commerciales, habitat). Elle reprend également en partie le périmètre de la zone U3 qui couvrait la zone mixte située à l'extrémité ouest du Plateau.

LA DELIMITATION DE LA ZONE UM1



- La zone U mixte 1 correspond aux abords de l'Avenue de la Cour de France. Il s'agit d'un tissu qui se caractérise par sa grande mixité, puisque composé d'habitat collectif, individuel et d'activités.

LA DELIMITATION DE LA ZONE UM2



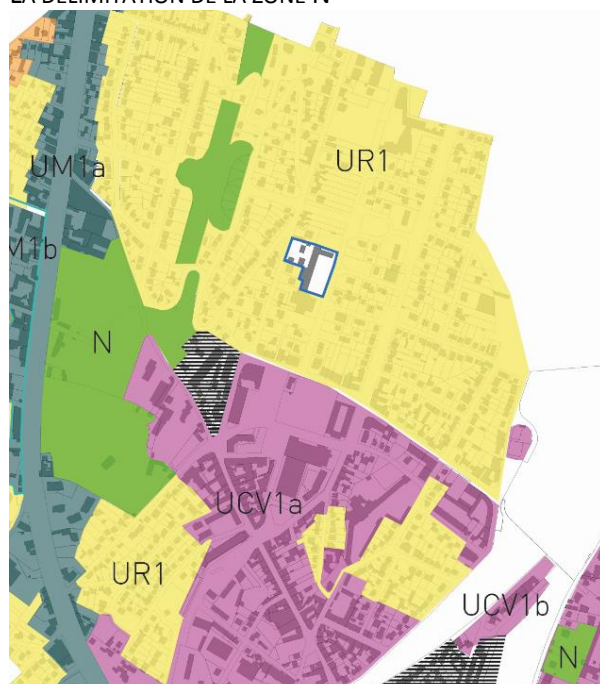
- La zone U Mixte 2 se caractérise par la diversité des typologies urbaines qui la compose. Cette zone comprend ainsi tissu d'habitat collectif avec jardins en pied d'immeuble, tissu d'habitat individuel et d'habitat individuel groupé, équipements et activités.

LA ZONE NATURELLE N

EXTRAIT DE LA CARTE DES ESPACES NATURELS (DIAGNOSTIC)



LA DELIMITATION DE LA ZONE N



- La délimitation de la zone naturelle N a été définie à partir de l'analyse de l'état initial de l'environnement.
- La zone N comprend l'ensemble des parcs du Coteau ainsi que le parc Argeliès

TABLEAUX DETAILLÉS DES SUPERFICIES DES ZONES

- L'évolution entre le PLU de 2004 et le projet de PLU révisé montre que la commune s'inscrit dans la philosophie des politiques publiques en matière d'aménagement instaurées par les lois SRU, ALUR et Grenelle 1 et 2 avec en particulier l'abstention de consommation de l'espace et le maintien des espaces naturels en milieu urbain dense.

SURFACES DU PLU				
	ZONES DU PLU 2007	SURFACE PLU EN HA	ZONE DU PLU REVISE	SURFACE PLU EN HA
ZONES NATURELLES	N, N1, N2, N3, N4	120 162M ²	N	120 162M ²
SOUS TOTAL N		12 HA		12 HA

IV. Explication et justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme :

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD d'une part et des Orientations d'Aménagement et de Programmation d'autre part.

Le règlement est globalement conservé dans sa forme existante. Les évolutions portent essentiellement sur :

- La prise en compte des ajustements liés aux évolutions récentes du code de l'urbanisme et aux documents supra-communaux.
- L'augmentation de la constructibilité dans les secteurs dits « de développement »

Au-delà de ces ajustements, des dispositions sont modifiées ou précisées pour traduire les objectifs du PADD, notamment en lien avec la « grenellisation » du PLU.

De manière transversale, l'écriture du document est conçue pour faciliter sa compréhension, éviter les problèmes d'interprétation et supprimer les points d'illégalité identifiés.

Les dispositions réglementaires mises en place pour traduire la « grenellisation » du PLU :

Un des objectifs de la révision du PLU consistait à prendre en compte les nouvelles orientations en matière d'environnement et de développement durable introduites par la Loi ENE et confirmées par la Loi ALUR.

Le PADD tout particulièrement dans son axe intitulé « *préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager* » a fixé des orientations dans ce domaine. Les orientations d'aménagement et de programmation, notamment celle consacrée à la Trame Verte et Bleue, confortent et précisent les enjeux et les orientations en matière environnementale.

De la même manière, les dispositions réglementaires ont intégré ces enjeux, qu'il s'agisse de développer l'usage des déplacements alternatifs à l'automobile ou d'assurer la préservation de la nature en ville. De nouvelles dispositions sont donc prévues dans les articles 6, 7, 8, 12 et 13 du règlement.

L'article 12 ajuste les obligations en matière de nombre de places de stationnement à réaliser. Il prend en compte les dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme. Il intègre des dispositions pour les vélos et les voitures électriques.

L'article 13 développe les obligations afin de préserver des espaces de pleine terre et limiter l'imperméabilisation des sols. Les dispositions sont adaptées aux caractéristiques des secteurs et des évolutions attendues. Ainsi, pour les quartiers résidentiels situés notamment sur le Plateau et les Terrasses, une obligation de pleine terre est fixée. Il est également prévu la possibilité de réaliser des espaces paysagers sur dalles et des toitures terrasses végétalisées pour répondre aux obligations. Les pourcentages imposés sont déterminés en cohérence avec les emprises au sol maximales autorisées dans chacune des zones.

Les règles d'urbanisme instituées par le nouveau règlement et les principales évolutions par rapport au PLU de 2004 :

UR1

Article concerné	Règle proposée	Evolution principale
Articles 1/2	Occupation du sol autorisée : habitation et artisanat/commerce qui ne créent pas de gêne pour le voisinage pour un maximum de 50% de la surface de plancher de la construction existante au jour de la réalisation du commerce ou de l'activité	Sécurisation juridique
Article 5	Devenu sans objet	Suppression de la superficie minimum (loi ALUR)
Article 6	Retrait obligatoire de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) Bande de constructibilité de 20 m par rapport à l'alignement avec les voies et emprises publiques sauf annexes	Bande de constructibilité par rapport à l'alignement et non au retrait
Article 7	Implantation sur 1 limite séparative latérale ou en retrait - Prospect minimum de 6 m par rapport aux limites latérales en cas de vue - En l'absence de vue, prospect H/2 minimum 2 m quand largeur sur rue < 12 m, 4 m quand largeur > 12 m < 20 m et 6 m quand largeur > 20 m Prospect minimum de 6 m par rapport aux limites de fond de parcelle Prospect minimum par rapport aux limites latérales pas applicable si absence de vue : - en cas d'extension inférieure à 20% de la surface de plancher existante au jour de l'approbation du PLU révisé - quand justifié ou imposé pour préserver l'harmonie architecturale compte-tenu des constructions existantes.	Augmentation des prospects par rapport aux limites séparatives Suppression générale de la distinction pavillonnaire/intermédiaire et pièce principale/pièce secondaire Dérogations ajoutées et encadrée

Article 9	Emprise au sol de 30% comprenant annexes Emprise au sol limitée à 20% pour les parcelles nouvelles issues d'une division foncière postérieure à la révision du PLU Pas de limite d'emprise au sol pour les extensions inférieures à 20% de la surface de plancher existante au jour de l'approbation du PLU	Diminution de l'emprise au sol constructible Dispositions spécifiques aux divisions parcellaires
Article 10	H : R+1+C ou R+1+1 en retrait avec un maximum de 10 m au faitage	Pas de changement
Article 12	2 places par logement, 1 place pour 55 m² commerce, etc. Pas applicable en cas de réhabilitation avec création d'une surface de plancher supplémentaire ≤ 50 m² 1 place par logement pour logements sociaux, résidence universitaire ou établissements pour personnes âgées (obligation légale) maximum. 1 place par logement max situé à moins de 500 m de la gare	Actualisation
Article 13	Maintien des arbres existants et 80% des espaces libres traités en pleine terre	Pas de changement
Article 14	Devenu sans objet	Suppression du COS (loi ALUR) ; équivalent COS de 0,6
Article 15	Recherche d'un captage solaire maximal (orientation sud privilégiée) Recours aux technologies ou matériaux nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables et aux constructions de qualité environnementale autorisé sous réserve du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants Choix de l'emplacement des plantations pour tendre à minimiser l'effet des vents dominants	Article nouveau : Favoriser les performances énergétiques et environnementales

UR2

Article concerné	Règle proposée	Evolution principale
Articles 1/2	Occupation du sol autorisée : habitation et artisanat/commerce qui ne créent pas de gêne pour le voisinage.	Sécurisation juridique et assouplissement pour commerces
Article 5	Devenu sans objet	Suppression de la superficie minimum (loi ALUR)
Article 6	Retrait obligatoire de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf CINASPIC Pas de retrait pour les constructions comportant un RDC à usage commercial	Bande de constructibilité supprimée
Article 7	Implantation sur une limite séparative latérale ou en retrait : - En cas de vue prospect de H/2 avec minimum 6 m par rapport aux limites latérales - En l'absence de vue, prospect minimum de 2,5 m Prospect minimum de 6 m par rapport aux limites de fond de parcelle Prospect minimum par rapport aux limites latérales pas applicable si absence de vue : - en cas d'extension inférieure à 20% de la surface de plancher existante au jour de l'approbation du PLU révisé - quand justifié ou imposé pour préserver l'harmonie architecturale compte-tenu des constructions existantes	Suppression de la distinction habitat pavillonnaire / intermédiaire Harmonisation et limitation des prospects Remplacement de la bande de constructibilité par un prospect sur les limites de fond de parcelle Dérogation ajoutée et encadrée
Article 9	Emprise au sol de 40% sauf CINASPIC	Suppression de la distinction habitat / habitat intermédiaire
Article 10	H : R+2+C ou R+2+1 en retrait sur rue avec maximum 13 m au faitage	Augmentation de la hauteur autorisée
Article 12	2 places par logement, 1 place pour 55 m ² commerce, etc. Pas applicable en cas de réhabilitation avec création d'une surface de plancher supplémentaire ≤ 40 m ²	Pas d'évolution

Article 13	Maintien des arbres existants et 80% des espaces libres traités en pleine terre	Pas d'évolution
Article 14	Devenu sans objet	Suppression du COS (loi ALUR)
Article 15	Recherche d'un captage solaire maximal (orientation sud privilégiée) Recours aux technologies ou matériaux nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables et aux constructions de qualité environnementale autorisé sous réserve du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants Choix de l'emplacement des plantations tendre à minimiser l'effet des vents dominants	Article nouveau : Favoriser les performances énergétiques et environnementales

Article concerné	Règle proposée	Evolution proposée
Articles 1/2	Occupation du sol autorisée : habitation, artisanat, commerce, ... Artisanat, bureau ou commerce en RDC obligatoire sur Grande rue (partie piétonne), rue Draveil (entre gare et rue Montessuy), avenue d'Estienne d'Orves (entre gare et avenue du Général de Gaulle), rue Pasteur PAPAG sur quartier Pasteur	Sécurisation juridique
Article 6	Sous-secteur a : implantation obligatoire à l'alignement, sauf CINASPIC, extension de bâtiment existant, justification architecturale d'un retrait ponctuel et angle de deux voies Sous-secteur b et c : implantation en retrait avec un minimum de 2 m ; alignement possible pour parcelles donnant sur une voie longeant les voies ferrées pour rupture sonore Pas de constructions en saillie sur avenue d'E. d'Orves pour mise en compatibilité avec T7	Sécurisation juridique, retrait sur quartiers Seine et Pasteur, emplacements réservés pour élargissement voirie et mise en compatibilité T7 Prise en compte spécificités architecturales et projet urbain par identification de sous-secteurs
Article 7	Sous-secteur a (centre-ville) : implantation obligatoire sur les limites Sous-secteur b et c (quartiers Seine et Pasteur) : implantation en retrait ; prospect H/2 avec minimum 2 m des deux côtés Règles spécifiques pour les parcelles situées en bordure d'une zone N Exception peut être autorisée ou imposée pour préserver l'harmonie architecturale compte-tenu des constructions existantes	Suppression de la bande de constructibilité Distinction entre les 3 sous-secteurs Protection zone naturelle Dérogation ajoutée et encadrée Principes de percées visuelles sur Seine
Article 8	Constructions sur une même propriété : prospect H/2 avec minimum 4 m	Suppression de la distinction vue principale, vue secondaire et limitation du prospect imposé
Article 9	Sous-secteur a : emprise au sol de 80% Sous-secteurs b et c : emprise au sol de 60%	Augmentation de l'emprise au sol autorisée
Article 10		Recherche d'un lien secteur UR et UCV Protection de front de rue

	Gabarit enveloppe sur rue défini par une verticale de hauteur 16 m, une oblique de pente 1/1 et une horizontale située à 5,5 m au-dessus de la verticale Sous-secteur a : $H = R+4+C$ ou attique ; $R+5+C$ ou attique autorisé pour les parcelles donnant sur une voie longeant les voies ferrées pour rupture sonore Sous-secteur b : $H = R+4+C$, limitée à $R+3+C$ pour parcelles donnant directement sur la Grande rue Sous-secteur c : $H = R+8+A$ Surélévation sur secteurs identifiés dans les documents graphiques Hauteur inférieure peut être imposée pour une meilleure insertion avec parcelles voisines classées en UR 1	Harmonisation et augmentation de la hauteur autorisée ; limitation de la hauteur sur la grande rue et « patch » de hauteur dérogatoire sur certains secteurs identifiés Zone tampon le long des voies ferrées Architecture signal en entrée de ville
Article 12	1,2 places par logement, 1 place pour 55 m² commerce, ... maximum 1 place par logement pour logements sociaux, résidence universitaire ou établissements pour personnes âgées (obligation légale) maximum. 1 place par logement situé à moins de 500 m de la gare Intégration préconisations du STIF Imposer places équipées pour la recharge des véhicules électriques Sur les secteurs situés dans un rayon de 500 m de la gare et pour les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble, pas de norme imposée pour le stationnement, sous réserve de démontrer que le besoin en stationnement est dûment pris en compte (notamment par la mutualisation ou la concession de places dans parcs de stationnement existants)	Mutualisation favorisée, mise en conformité juridique et normes de stationnement limitées à proximité de la gare
Article 13	Maintien des arbres existants et 60% des espaces libres traités en espaces verts ; sauf CINASPIC Traitement possible en dalle, terrasse, jardin en toiture, ... sur 70% des espaces verts Coefficient de biotope : coefficient 1 pour espace de pleine terre, 0,7 pour espaces verts sur dalle ou toiture et 0,5 végétalisation murs aveugles	Coefficient de biotope pour favoriser perméabilité (espaces de pleine terre ou éco-aménageables)
Article 15	Recherche d'un captage solaire maximal (orientation sud privilégiée)	Article nouveau : Favoriser les performances énergétiques et environnementales

	Recours aux technologies ou matériaux nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables et aux constructions de qualité environnementale autorisé sous réserve du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants Choix de l'emplacement des plantations tendre à minimiser l'effet des vents dominants	
--	--	--

UCV2

Article concerné	Règle proposée	Evolution principale
Article 6	Implantation libre	Harmonisation
Article 7	En cas de vue : implantation en retrait H/2 minimum 6 m En l'absence de vue : implantation libre Exception peut être autorisée ou imposée pour préserver l'harmonie architecturale compte-tenu des constructions existantes	Harmonisation et souplesse supplémentaire accordée
Article 8	Constructions sur une même propriété : prospect H/2 minimum 8 m en cas de vue et H/2 minimum 4 m en l'absence de vue	Suppression de la distinction vue principale / vue secondaire ; harmonisation
Article 9	Emprise au sol de 80%	Harmonisation et augmentation de l'emprise au sol autorisée
Article 10	Hauteur indiquée au plan de zonage, limitée à la plus courte distance séparant le nu de la façade de l'alignement opposé	Maintien de la hauteur indiquée au plan de zonage limitée par la plus courte distance séparant le nu de la façade de l'alignement opposé, prise en compte de l'existant
Article 12	1,2 places par logement, 1 place pour 55 m² commerce, ... 1 place par logement pour logements sociaux, résidence universitaire ou établissements pour personnes âgées (obligation légale) 1 place par logement situé à moins de 500 m de la gare Imposer places équipées pour la recharge des véhicules électriques Intégration préconisations du STIF Sur les secteurs situés dans un rayon de 500 m de la gare et pour les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble, pas de norme imposée pour le stationnement, sous réserve de démontrer que le besoin en stationnement est dûment pris en compte (notamment par la mutualisation	Mutualisation favorisée, mise en conformité juridique et normes de stationnement limitées à proximité de la gare

	ou la concession de places dans parcs de stationnement existants)	
Article 13	Maintien des arbres existants et 60% des espaces libres traités en espaces verts sauf CINASPIC Traitement possible en dalle, terrasse, jardin en toiture, ... sur 70% des espaces verts coefficient de biotope : coefficient 1 pour espace de pleine terre, 0,7 pour espaces verts sur dalle ou toiture et 0,5 végétalisation murs aveugles	Coefficient de biotope pour favoriser perméabilité (espaces de pleine terre ou éco-aménageables)
Article 15	Recherche d'un captage solaire maximal (orientation sud privilégiée) Recours aux technologies ou matériaux nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables et aux constructions de qualité environnementale autorisé sous réserve du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants Choix de l'emplacement des plantations tendre à minimiser l'effet des vents dominants	Article nouveau : Favoriser les performances énergétiques et environnementales

UM1

Article concerné	Règle du PLU en vigueur (zone UPM 2)	Règle proposée
Article 6	Implantation libre par rapport aux voies et emprises publiques	Plus de souplesse
Article 7	Suppression de la bande de constructibilité Implantation en retrait des limites séparatives : - En cas de vue prospect de H/2 minimum 6 m - En l'absence de vue prospect minimum de 2 m pour parcelles d'une largeur sur rue ≤ 20 m et de 4 mètres pour les autres Possible implantation sur les limites pour activité/commerce en RDC sur une hauteur maximum de 4,5 m et pour les CINASPIC Dérogation possible aux prospects pour des motifs architecturaux tenant compte du projet et/ou du bâti existant	Suppression de la bande de constructibilité Percées visuelles Commerces favorisés Dérogations ajoutées et encadrées
Article 9	Libre	
Article 10	Gabarit enveloppe au droit de la construction définie par un verticale d'une hauteur de 16 m, une oblique de pente 1/1 et une horizontale située à 5,5 m au-dessus de la verticale Sous-secteur a : hauteur = R+4+C Sous-secteur b : hauteur = R+3+C avec obligation forte pente pour ardoise, zinc ou tuiles plates petit moule	Augmentation de la hauteur autorisée Préservation du sous-secteur a faisant face aux parcs de l'observatoire et de la mairie
Article 15	Recherche d'un captage solaire maximal (orientation sud privilégiée) Recours aux technologies ou matériaux nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables et aux constructions de qualité environnementale autorisé sous réserve du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants Choix de l'emplacement des plantations tendre à minimiser l'effet des vents dominants	Article nouveau : Favoriser les performances énergétiques et environnementales

UM2

Article concerné	Règle proposée	Evolution principale
Article 6	Implantation libre par rapport aux voies et emprises publiques	Pas d'évolution
Article 7	Implantation en retrait des limites séparatives : - En cas de vue prospect de H/2 minimum 6 m - En l'absence de vue prospect H/2 minimum 3 m Exception peut être autorisée ou imposée pour préserver l'harmonie architecturale compte-tenu des constructions existantes	Règles identiques mais souplesse supplémentaire sur exception possible
Article 9	Emprise au sol de 60% sauf CINASPIC	Pas d'évolution
Article 10	Hauteur maximum indiquée au plan de zonage Dans la bande de 15 m à compter de l'alignement, la hauteur ne peut pas excéder la plus courte distance séparant le nu de la façade de l'alignement opposé	Pas d'évolution
Article 15	Recherche d'un captage solaire maximal (orientation sud privilégiée) Recours aux technologies ou matériaux nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables et aux constructions de qualité environnementale autorisé sous réserve du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants Choix de l'emplacement des plantations tendre à minimiser l'effet des vents dominants	Article nouveau : Favoriser les performances énergétiques et environnementales

Article concerné	Règle proposée	Evolution principale
Articles 1/2	Toutes les constructions sont prohibées sauf CINASPIC qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages Pas d'ouvrages entravant la fonctionnalité du futur tunnel du T7	Harmonisation ; sécurisation juridique ; limitation des constructions autorisées ; mise en compatibilité T7
Article 6	Implantation à l'alignement ou en retrait de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques	Harmonisation
Article 7	Implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle avec prospect minimum de 10 m	Harmonisation
Article 9	Emprise au sol : 10 % de la superficie de l'unité foncière	Augmentation de l'emprise au sol autorisée
Article 10	Hauteur limitée à 10 m et R+2	Harmonisation

V. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ». Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

A- IMPACTS SUR LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

1. La topographie

Le projet urbain et paysager traduit dans le PADD s'inscrit parfaitement dans le respect de la topographie du territoire. Les sites d'intensification urbaine sont localisés dans le fond de vallée et le long des grands axes, en continuité du tissu existant. Ils ne créent pas de barrière visuelle en termes de paysage. En contrepartie, est maintenue une zone résidentielle moins dense sur les Terrasses et le Plateau.

La morphologie particulière de Juvisy entre vallée, coteaux et plateau, ainsi que les vues générées par le relief sont donc protégées.

2. La géologie

La ville de Juvisy-sur-Orge présente un risque d'aléa pour le retrait et gonflement des argiles (deux bandes orientées Nord-Est – Sud-Ouest).

Des glissements de terrains peuvent par ailleurs se produire du fait de la présence de la présence de sources sur la pente des coteaux. Le sol, chargé en eau, diminue la résistance du sol et peut provoquer une « loupe de glissement ».

Les risques d'inondation font l'objet de deux PPRI, un PSS, un PAPI et un PCS. Le projet ne prévoit aucune disposition susceptible de faire obstacle aux zones d'expansion des crues.

Ces risques sont pris en compte dans le PLU par l'intermédiaire des servitudes annexées au dossier. La limitation de l'imperméabilisation du sol et les traitements paysagers préconisés dans le cadre du PADD et du règlement contribueront à limiter le risque de mouvement de terrain lié aux sources.

3. L'hydrologie

- **Masse d'eau superficielle :**

Les deux cours d'eau traversant le territoire (Orge et Seine) montrent un report du bon état global en 2027 lié l'état chimique pour les deux cours d'eau, mais également à l'état biologique uniquement pour l'Orge.

La commune a pour ambition de renaturer les berges de Seine, accompagner la réouverture de l'Orge et développer de nouveaux aménagements paysagers à leurs abords. Ceci contribuera à améliorer la qualité écologique et chimique des cours d'eau.

- **Masses d'eau souterraine :**

La nappe captive Albien-néocomien atteindra le bon état global en 2015. Bénéficiant d'une protection naturelle de par sa captivité, ne communiquant pas avec la surface, elle présente une bonne qualité chimique. Toutefois, cette dernière ne se recharge pas.

Pour les trois autres nappes, libres, le bon état global sera atteint en 2027 lié à l'état chimique de ces dernières. Elles présentent toutes des nitrates (NO3) et des pesticides. De plus, la nappe du « Tertiaire de Mantois à l'Hurepois » présente des OVH.

4. Le climat

Le projet n'a pas d'impact sur le climat.

5. Impacts sur le paysage

Les orientations du PADD sont positives pour la préservation des éléments de paysage caractéristiques du territoire. Un des axes du PADD porte spécifiquement sur la préservation du patrimoine paysager juvisien.

Chacune des typologies urbaines identifiées (secteur Seine, Centre-Ville, Entrevoies, Coteau et Terrasses, Plateau) fait l'objet d'un zonage et de règles spécifiques de construction. Ces règles s'inscrivent dans le respect des typologies actuelles (en termes de fonctionnalités, de gabarits bâtis, d'implantation et d'équilibre pleins / vides...) :

- Maintien d'une zone bâtie dense en fond de vallée correspondant au centre-ville et à ses abords,
- Identification de sites d'intensification urbaine à proximité de la gare,
- Maintien du caractère très végétalisé des quartiers pavillonnaires (Plateau et Terrasse) et de leur fonction très résidentielle,

L'objectif est de maintenir un rythme de construction adapté à l'évolution de la population, mais aussi de maîtriser l'étalement urbain et de protéger le patrimoine naturel et urbain remarquable.

Le PLU projette ainsi plusieurs actions concrètes pour préserver les espaces libres, les grands massifs boisés, les parcs :

- Favoriser l'intensité urbaine dans les secteurs de forte attractivité : le projet prévoit en ce sens le renforcement du centre-ville et du quartier Pasteur. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est instaurée sur le quartier Pasteur, susceptible d'accueillir une opération d'aménagement global.
- Permettre une évolution maîtrisée du tissu urbain sur les quartiers pavillonnaires au sein desquelles les jardins privés contribuent à la qualité paysagère et à la biodiversité de Juvisy-sur-Orge.

B- IMPACTS SUR LES ESPACES NATURELS

1. Les espaces naturels et les espaces verts – la trame verte et bleue

En réponse aux enjeux définis dans le diagnostic, le PLU met en avant la préservation du patrimoine naturel. Les grands ensembles naturels que sont les parcs du coteau, la Seine et l'Orge font ainsi l'objet de mesures de protection.

Le PADD définit un axe spécifique relatif à la préservation du patrimoine naturel et de l'environnement. La Trame Verte et Bleue de Juvisy fait par ailleurs l'objet d'une OAP spécifique qui permet de traduire plus spécifiquement les orientations définies dans le PADD.

Il convient en effet, **de préserver la valeur biologique de la Seine (classement ZNIEFF ...) et de veiller à la conservation de son intégrité.**

La commune a pour ambition de développer de nouveaux aménagements paysagers sur les quais de Seine. Ceci contribuera à conforter la continuité écologique du territoire.

L'accent est aussi mis sur la consolidation de la trame verte communale grâce à la mise en valeur des espaces naturels et des espaces verts urbains (jardins privés, alignements plantés, parcs, berges de Seine...) et grâce à la préservation de percées visuelles significatives (en particulier depuis les abords de l'avenue de la Cour de France vers le coteau).

Les impacts de ces mesures de protection sont positifs :

- **Impact sur le bien-être de l'individu** : la présence de végétation en milieu urbain assure un contact de l'homme avec la nature et lui garantit un espace de vie plus sain. La plantation d'arbres dans les rues (avenue de la cour de France, rue Monttessuy...), la préservation des jardins privés, la conservation des parcs... constituent des moyens de lutte contre le réchauffement localisé des surfaces imperméabilisées, contre le vent, le bruit et la sécheresse, les nuisances sonores
- **Impact esthétique** : la végétation a un impact positif sur la perception du milieu urbain. Elle améliore l'esthétique du paysage bâti, en créant des événements, des variations de textures ou de couleurs. L'objectif est de faire un choix d'essences végétales privilégiant la provenance locale et de permettre le développement des arbres d'alignement dans le tissu urbain constitué

Plus largement, les orientations visent à la préservation de l'équilibre végétal / bâti.

Les orientations du PLU, et plus spécifiquement l'OAP Trame Verte et Bleue encouragent une pérennisation, voire un renforcement du couvert végétal, ce qui est favorable au maintien de la biodiversité. Elles vont dans le sens des préconisations du SDRIF visant à la préservation de trames et de coupures vertes à l'échelle de l'Ile de France pour un maintien de la variété des espèces animales et végétales.

2. Les espaces protégés

Le PLU comprend un plan de zonage spécifique regroupant les protections instaurées au titre du patrimoine naturel et urbain. L'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme permet en effet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou 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 ».

Cette disposition permet ainsi de protéger certains édifices remarquables.

Le PLU a par ailleurs tenu compte des données des inventaires et documents de protection :

- Les ZNIEFF sont des espaces préservés,
- Le PLU est cohérent avec le SRCE et le SDRIF, notamment sur l'objectif de reconquête de la Seine et de l'Orge, en intégrant leur requalification respective et en intégrant cette intention au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation.

C- IMPACTS SUR LES RISQUES ET NUISANCES

1. Les nuisances sonores

La RN7, la RD29 et la RD931, intègrent le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des grandes infrastructures routières de l'Etat dans le département de l'Essonne approuvé le 07 novembre 2012. Elles sont classées catégorie 3. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette infrastructure est de 100 m. Deux voies de RER intègrent également ce PPBE. La voie C intègre la catégorie 1 (300 m) et la voie D intègre la catégorie 2 (250 m).

Le PADD, les OAP et le règlement présentent plusieurs orientations/ actions pour permettre à Juvisy-sur-Orge de se prémunir des nuisances sonores.

Le PADD préconise :

- La limitation des nuisances sonores générées par la RN7 et les voies ferrées
- Le développement des déplacements doux qui contribuent à l'utilisation de moyens de locomotion écologiques en réduisant le bruit et la pollution de l'air, tout en permettant de relier entre elles les centralités urbaines et les espaces verts "naturels" ou plus urbains.
- La requalification de l'Avenue de la Cour de France (RN7) pour un meilleur partage de l'espace public.

L'OAP Pasteur préconise :

- Une implantation spécifique des futurs bâtiments en bordure des voies ferrées de manière à limiter l'impact du bruit généré sur les habitants du quartier
- L'isolation phonique de ces mêmes bâtiments

Le règlement en zone UCV1b préconise :

- Une hauteur dérogatoire pour les futures constructions bordant les voies ferrées (R+5+C) afin de créer un « espace-tampon » et limiter l'impact du bruit généré pour les habitants des quartiers Seine et Pasteur.

2. La qualité de l'air

L'accent est mis dans le PLU sur la consolidation de la trame verte et bleue communale par la mise en valeur des espaces naturels et des espaces verts urbains (jardins privés, alignements plantés, parcs, berges de Seine et Orge...) et sur les déplacements doux (conservation du réseau de sentes notamment) ou l'usage des transports en commun. Ces orientations auront des incidences positives sur la qualité de l'air.

En effet, le développement des transports en commun et des modes de circulation douce permet d'envisager une réduction effective des nuisances liées à la pollution atmosphérique en réduisant la production des gaz d'échappement. La présence de masses végétales conséquentes contribue par ailleurs à réduire les poussières et certaines matières polluantes liées au trafic routier ou à certaines activités industrielles.

3. Les risques naturels

Les risques d'inondation

Risque possible lié au débordement de la Seine et de l'Orge.

Le territoire est à la confluence de ces deux cours d'eau. Dans le passé, ce territoire a fait l'objet de 8 arrêtés de catastrophe naturelle pour inondation et coulée de boue. L'inondation par crue de la Seine représente le risque le plus important pour la commune. De nombreuses mesures ont donc été mises en place pour assurer la sécurité de la population.

Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités :

Des mesures de protection et de prévention permettant de limiter le phénomène de crue ou les dommages dus à l'inondation ont été mis en place à l'échelle départementale. Il s'agit de différents aménagements : bassins de rétention, limitation du ruissellement à la source, maintien ou reconstitution de zones inondables, barrages écrêteurs, amélioration des ouvrages hydrauliques, entretien du lit et des berges...

La commune contribue également à son échelle à la lutte contre le risque d'inondation. En effet, les rues Séverine et Résistance proposent des chaussées réservoir et les eaux pluviales et usées sont récoltées séparément sur l'ensemble du réseau.

Dans son PADD la commune préconise de limiter l'imperméabilisation des sols en particulier dans le quartier pavillonnaire. Cela couplé avec le maintien de l'équilibre bâti-végétal dans ce même quartier ainsi que les traitements paysagers préconisés sur tout le territoire, contribueront à la lutte contre l'imperméabilisation du sol qui permettra d'absorber les pluies et limiter le risque d'inondation.

Par ailleurs, la renaturation des berges de la Seine et la réouverture de l'Orge prescrites dans le PADD permettront une absorption et un retard des risques d'inondations sur la partie urbaine.

PPRI

Le PPRI de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne, approuvé par arrêté préfectoral le 20 octobre 2003, est une servitude d'utilité publique. Sa réglementation s'impose aux règles du PLU. Le PPRI est annexé au PLU. Les éventuels futurs aménagements prévus sur les berges de Seine devront respecter les dispositions du PPRI.

4. Les risques technologiques

La commune de Juvisy-sur-Orge ne dispose pas d'établissements susceptibles de nuire à l'environnement en matière de pollutions et de nuisances ou risques pour la santé.

D- IMPACTS SUR LES RESEAUX TECHNIQUES URBAINS

1. L'eau potable

Le PLU de Juvisy-sur-Orge prend en considération la loi sur l'Eau (Loi n°92-3 du 3 janvier 1992) et les décrets d'application qui en découlent. Les dispositions relatives à la loi sur l'Eau sont introduites dans le PLU au niveau du rapport de présentation, du règlement d'urbanisme et de la note d'assainissement située en annexe.

Le PLU prend également en compte les orientations du SDAGE entré en vigueur le 1er janvier 2010 pour l'amélioration de la gestion des eaux.

En termes de distribution d'eau potable, les canalisations sont dimensionnées pour alimenter les besoins connus. Le projet prévoit une densification urbaine sur certains secteurs, un renforcement du réseau se fera éventuellement en fonction des opérations à réaliser.

2. L'assainissement et les eaux pluviales

La préservation des grands ensembles naturels et des parcs, et le maintien de la présence végétale sur l'ensemble de la ville constituent des orientations du PLU favorables à une bonne gestion des eaux sur la commune. Les espaces verts et les végétaux, qui contribuent à absorber l'eau de pluie, permettent de réduire les volumes d'eaux de ruissellements et de limiter les dommages occasionnés par des inondations. Parallèlement, la présence végétale permet de limiter la pollution des eaux de surface et le lessivage des revêtements de sol minéraux chargés en polluants.

Le règlement préconise une utilisation plus raisonnée de la ressource en eau. En effet, la création de surfaces imperméabilisées conduit à générer des volumes et des débits d'eaux de ruissellement plus importants qui doivent être de préférence gérés à la source, par retour à la nappe phréatique ou utilisation en eau d'arrosage.

Dans le cadre de la révision, ces dispositions ont été renforcées sur la majorité des zones: réduction de l'emprise au sol maximum autorisée et, pour les parcelles nouvelles, instauration d'un coefficient de biodiversité.

La prise en compte du PPRI de la vallée de la Seine a pour objectif de ne pas entraver l'écoulement des eaux tout en garantissant la sécurité des biens et des personnes en cas de crue.

3. La gestion des déchets

Le règlement prévoit la mise en place de locaux poubelles en dehors des voies et emprises publiques. L'objectif est de permettre une gestion raisonnée de la collecte des déchets, en évitant tout empiètement sur les espaces de circulation et de vie des habitants.

E- IMPACTS SUR LES ENERGIES RENOUVELABLES

Afin de se rapprocher des objectifs définis par le Grenelle de l'Environnement, le PADD affirme la volonté de continuer à maîtriser la consommation énergétique, et insiste sur l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables ainsi que sur la mise en place de toitures et de façades végétalisées et la réalisation de travaux permettant l'isolation par l'extérieur des bâtiments.

Dans le règlement, l'article 15 définit des règles spécifiques concernant l'utilisation des dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

VI. Indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

L'objectif est de définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- La source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- La périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation : Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
La mixité sociale	- Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédants, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissements pour personnes âgées...) - Evolution des demandes de logements sociaux	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Commune	Annuelle
Les commerces	- Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture de commerce - Nombre de reprise de commerce	Commune	Annuelle
Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs	INSEE CCI 92 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle
Le tourisme / Loisirs	- Nombre de fêtes et manifestations - Nombre de journées ayant donné lieu au paiement de la taxe de séjour	Commune	Annuelle
Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires	Commune	Annuelle
La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	Département – CD 92	Annuelle
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique	Commune	Annuelle
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	Commune Département	Annuelle
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes	Commune, CD 92, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	- Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités		Annuelle
La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m³ - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau	Véolia ARS	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les espaces naturels protégés	- Surface des sites naturels protégés (ENS) - Nombre d'espèces protégées - Surface des Espaces Boisés Classés (PLU)	Commune DRIEE 92 INPN CD 92	Annuelle
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DRIEE 92	Annuelle
Le réseau d'assainissement	- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation		Annuelle
Les stations d'épuration	- Capacité de la station d'épuration - Conformité des stations d'épuration		Annuelle
Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	ADEME et Commune	Annuelle