



A savoir ...

Le Plan local d'urbanisme organise le développement d'une commune en fixant les règles d'urbanisme : zones constructibles, coefficient d'occupation des sols, prescriptions architecturales, ...

[Accueil](#) > [Cadre de vie](#) > [Urbanisme](#) > [Le Plan local d'urbanisme ou PLU](#)

A+ A-

Le Plan local d'urbanisme ou PLU

Par délibération pris en séance du 2 décembre 2014, le conseil municipal a décidé d'engager la révision générale du PLU.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) organise le développement d'une commune en fixant les règles d'urbanisme dans un document de planification communale : zones constructibles, coefficient d'occupation des sols, prescriptions architecturales etc. Il est l'expression d'un projet global d'urbanisme qui expose les intentions générales de la commune quant à l'évolution du territoire.

Le PLU est un document qui exprime un véritable projet de Ville. Il définit le projet global d'aménagement de la commune dans un souci de développement durable.

Son but est de proposer un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable et en tenant compte de nouvelles préoccupations telles que le renouvellement urbain, l'habitat et la mixité sociale, la diversité des fonctions urbaines, les transports et les déplacements.

Le PLU organise l'espace en définissant un **zonage** qui précise notamment, dans chaque secteur identifié, l'affectation d'usage (habitat, commerces, ...), **l'emprise au sol et la hauteur des futures constructions** (la surface occupée et les espaces verts), **la hauteur des constructions** ainsi que les **règles de stationnement**.

Pourquoi le réviser ?

Le PLU en vigueur à Juvisy-sur-Orge date de 2004. Depuis son approbation, de nombreuses évolutions législatives et réglementaires rendent nécessaire sa mise en cohérence.

- **La loi Grenelle I et II** : les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, liées au Grenelle de l'environnement, ont modifié les objectifs assignés au PLU. Elles renforcent, notamment, les obligations des communes en matière de préservation des espaces naturels et de lutte contre l'étalement urbain.
- **La loi ALUR** : la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR), du 24 mars 2014 (loi DUFLOT), a pour conséquence principale en matière d'urbanisme la suppression de la notion de coefficient d'occupation des sols (COS) et de la surface minimale des terrains constructibles. Ces nouvelles mesures obligent la commune à mobiliser de nouveaux outils de maîtrise de la densification.

La ville souhaite donc réviser son PLU afin d'éviter un accroissement non maîtrisé de la constructibilité et de compenser la suppression du coefficient d'occupation des sols et la suppression des surfaces minimales des terrains par la combinaison des règles encadrant l'insertion des constructions (hauteur, prospect, emprise au sol, etc.).

Un nouveau projet de ville

Au-delà de la nécessaire adaptation aux récentes évolutions réglementaires, le futur PLU doit être pensé comme une nouvelle étape du projet de Ville porté par l'équipe municipale.

Les objectifs de la révision :

Se positionner dans un environnement en mutation

Adapter le PLU aux nouveaux enjeux du territoire et aux récentes évolutions réglementaires.

• Renforcer l'attractivité de la Ville

Participer à l'effort maîtrisé de construction de nouveaux logements

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.

• 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.

Accueil	Marchés publics	Horaires	<p>Développer une signature urbaine de qualité, innovante et adaptée, respectueuse des objectifs de durabilité</p> <p>Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme ?</p>	<p>Mairie de Juvisy</p> <p>6, rue Piver - 91260 Juvisy-sur-Orge 01 69 12 50 00</p>
---------	-----------------	----------	--	--

Le contenu du futur PLU est défini par le Code de l'Urbanisme et comporte 5 pièces essentielles :

- **Un rapport de présentation** qui inclut le diagnostic de territoire, l'état initial de l'environnement, l'exposé des motifs et l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement, ainsi que les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur,
- **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** qui fixe les orientations générales en matière d'urbanisme, de paysage, d'habitat, de déplacements et d'équipements publics,
- **Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui constituent en quelque sorte un zoom sur l'aménagement possible d'un secteur ou d'un quartier de la commune,
- **Le règlement est composé d'un document écrit et graphique.** Il est désormais structuré en trois volets : usage du sol, équipement des zones et caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Les annexes.

Un projet de territoire élaboré en concertation avec la population

Le plan local d'urbanisme dessine l'avenir de la commune pour les 10 à 15 ans à venir. Il est donc fondamental que ce plan soit partagé par tous et réalisé avec le concours des habitants.

La Concertation préalable :

- **Des comités de quartier** sur les 3 secteurs de la ville, centre, seine et plateau au mois de février 2015
([Présentation du Projet de ville lors des Comités de quartier en février 2015](#))
- **Une réunion publique de lancement** a eu lieu le 2 avril 2015 à l'Espace Jean Lurçat
([Présentation Réunion publique de lancement de la Révision du PLU et du RLP](#))
- **Deux conférences :**
Le 20 mai 2015 au Théâtre Jean Dasté sur les thèmes :
 - Nouveaux enjeux de ville – habitats attractifs et nouvelles formes urbaines dans la ville harmonieuse, aération et mixité, dé-densification et conservation du patrimoine urbain
 - Environnement, paysage, les trames vertes et bleues, la qualité de ville au quotidien
- Le 4 juin 2015 au groupe scolaire Tomi Ungerer sur les thèmes :
 - Energies durables dans une ville harmonieuse
 - Centralité (s), stratégie urbaine, circulation et accès ; mobilité et connectique.
- **Des ballades en ville**, les 25 mai et 13 juin 2015, avec des arrêts sur tous les sites à enjeu de la ville
- **Une réunion publique de présentation du diagnostic préalable à l'élaboration du PLU** a eu lieu le 29 juin 2015 à l'Espace Jean Lurçat. ([Réunion publique Présentation du diagnostic de Révision du PLU](#))
- **Le Conseil Municipal du 13 octobre 2015 durant lequel a eu lieu le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
- **Une réunion publique présentant le PADD** : mardi 3 novembre 2015 à 20h00 à l'Espace Pidoux de la Maduère, 64 Grande Rue (consultez le document support de [Présentation des orientations du PADD](#))
- **Une réunion de présentation du Règlement du Plan Local d'Urbanisme le lundi 30 novembre à 20h à l'Espace Pidoux de la Maduère, 64 Grande Rue.** ([Support à la Réunion publique du 30 novembre 2015](#))

Les Prochaines étapes :

- **Conseil municipal du 16 décembre 2015 pour arrêter le projet de PLU**
- Une enquête publique en 2016 avec Commissaire Enquêteur
- Un Conseil municipal en 2016 pour approuver le nouveau PLU

Exprimez-vous :

⇒ urbanisme@mairie-juvisy.fr

⇒ Un registre dédié à disposition au service urbanisme à l'Espace Marianne, 25 Grande Rue

⇒ Ou par courrier à l'attention de Monsieur Le Maire mentionnant révision du PLU – service aménagement urbain – 6 rue Piver 91 260 Juvisy-sur-Orge

Retrouvez ci-dessous la délibération du Conseil Municipal :

[Délibération N°116 du Conseil Municipal, relative à la révision du PLU, séance du 2 décembre 2014](#)

Règlement Local de Publicité, un document nécessaire et complémentaire

L'affichage publicitaire, des pré-enseignes et des enseignes est un moyen d'expression et de communication qui compose un élément marquant du cadre de vie urbain, qui impacte le paysage et peut devenir source de pollution visuelle, en l'absence de dispositions pour en assurer la maîtrise.

Les publicités, enseignes et pré-enseignes, sont soumises à une réglementation protectrice de l'environnement et du cadre de vie. Leur installation doit être conforme à des conditions de densité et de format et faire l'objet préalablement à leur installation à une procédure de déclaration ou d'autorisation administrative.

A défaut d'un RLP, ce sont les règles nationales qui s'appliquent ainsi que la perte de la compétence du Maire à échéance de 2020.

Aussi, pour s'accorder au contexte local et assurer pleinement les compétences, le conseil municipal a décidé par délibération du 2 décembre 2014 d'élaborer un Règlement Local de Publicité (RLP) en précisant les objectifs :

⇒ Renforcer l'attractivité de la Ville et redynamiser le tissu économique local

⇒ Proposer un cadre qualitatif de l'intégration des enseignes tout en assurant une lisibilité des vitrines commerciales

Qu'est-ce qu'un règlement local de publicité (RLP) ?

Le règlement Local de Publicité qui porte également sur les pré-enseignes et les enseignes est un document de planification sur le territoire communal qui permet d'adapter la réglementation nationale aux spécificités locales et qui rend le Maire acteur sur son territoire en assurant les compétences d'élaboration et de gestion des demandes d'autorisation.

Le RLP permet de fixer des prescriptions générales et spécifiques selon un zonage qu'il définit. Ces prescriptions sont relatives aux publicités, aux enseignes et aux pré-enseignes.

Le RLP adapte au contexte local les dispositions prévues par la loi en matière, d'emplacement, de densité, de surface, de hauteur, de type de dispositif, d'utilisation du mobilier urbain ainsi que pour les publicités et enseignes lumineuses.

Le RLP, qui constitue une annexe du PLU, se compose :

- ⇒ d'un rapport de présentation qui sur la base d'un diagnostic précise les orientations et les choix retenus
- ⇒ d'un règlement associé à un plan de zonage
- ⇒ des annexes

Un projet en cours de concertation ouverte aux juvisiens et aux acteurs économiques locaux

• **Une réunion publique a eu lieu le jeudi 29 octobre 2015 – 20h00 – salle Pidoux de la Maduère de présentation du diagnostic et des orientations du RLP**

• **Une réunion publique s'est déroulée le mardi 24 novembre 2015 – 20h00 – salle Pidoux de la Maduère de présentation du projet de RLP (retrouvez ici le document [Support à la réunion publique du 24 novembre 2015](#))**

Le calendrier de la procédure

- Le Conseil municipal du 13 octobre 2015 durant lequel a eu lieu le débat sur les orientations du RLP (Retrouvez le document support au [Débat d'orientation relatif au Règlement local de publicité du Conseil municipal du 13 octobre 2015](#))
- Le Conseil municipal du 16 décembre 2015 pour arrêter le projet de RLP
- Une enquête publique en 2016
- Un conseil municipal en 2016 pour approuver le nouveau RLP qui sera annexé au PLU

Exprimez-vous

⇒ urbanisme@mairie-juvisy.fr

⇒ Un registre dédié à disposition au service urbanisme à l'Espace Marianne, 25 Grande Rue.

⇒ Ou par courrier à l'attention de Monsieur Le Maire – service aménagement urbain – 6 rue Piver 91 260 Juvisy-sur-Orge

Retrouvez ci-dessous la délibération du Conseil Municipal :

[Délibération N°117 du Conseil Municipal, relative au Règlement Local de Publicité, séance du 2 décembre 2014](#)

Le Plan de Zonage et le règlement du droit du sol

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles de construction sur l'ensemble du territoire communal. Toute demande de construction (construction nouvelle, extension, modification de façades,...) est instruite au regard du règlement d'urbanisme mais aussi du Plan de Prévention des Risques de la vallée de la Seine (PPRI) dès lors que le projet se situe en zone inondable.

Consultez le plan de zonage des zones inondables et le règlement, en cliquant sur le lien ci-dessous :

<http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels/Risque-inondation/PPRI-de-la-vallee-de-la-Seine>

Pour connaître la réglementation du droit du sol attachée à une parcelle, il convient repérer l'intitulé de la zone réglementaire puis de télécharger le règlement correspondant.

Cliquer sur le lien ci-contre pour visualiser le plan de zonage : [Plan de zonage](#)

Télécharger les règlements : attention : avec la loi ALUR et ses décrets d'application certaines dispositions du règlement du PLU ne sont plus applicables (le coefficient d'occupation des sols, les caractéristiques des terrains, la SHON qui est remplacée par la surface habitable,...) ou assouplies sous conditions (notamment les règles de stationnement).

- 1- [Secteur U1/U1bis](#)
- 2 – [Secteur U2](#)
- 3 – [Secteur U3](#)
- 4 – [Secteur UPM1](#)
- 5 – [Secteur UPM2](#)
- Site Flammarion – [PLAN COMPLEMENTAIRE](#)
- Site Flammarion – [ORIENTATION D'AMENAGEMENT](#)
- 6 – [Secteur UPM3](#)
- 7 – [Secteur U4](#)
- 8 – [Secteur U5](#)
- 9 – [Zone N](#)
- 10 – [Zone AU](#)
- 11 – [Zone UV](#)