



PLAN LOCAL D'URBANISME

2.2. Justifications des choix retenus, dispositions du PLU et impacts sur l'environnement

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,
approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2017

Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité par délibération du 8 février 2018

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE PLU p.5

1. **Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme** p.5
2. **Les objectifs démographiques et la production de logements prévue pour l'atteindre** p.17
3. **Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques** p.23
4. **La prise en compte des documents supra-communaux** p.25

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP p.33

1. **L'OAP secteur des Ruchères** p.34
2. **L'OAP Centre bourg** p.35
3. **L'OAP Site Saint-Nicolas** p.36

MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES EVOLUTIONS p.37

1. Les zones urbaines p.39
2. Les zones naturelles et agricoles p.43
3. La zone à urbaniser p.47
4. Les principales évolutions du plan de zonage p.49

MOTIFS DES REGLES D'URBANISME ET DES EVOLUTIONS p.57

1. Les dispositions communes aux différentes zones p.58
2. Les règles particulières aux différentes zones p.61
3. Les outils complémentaires p.83

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT p.89

1. Le PADD p.91
2. Les OAP p.95
3. Le dispositif réglementaire p.99

PRESENTATION DES INDICATEURS RETENUS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU p.103

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Rappel de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme indique que :

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) 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 ;

d) La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du PLU.

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'**élaboration** du PADD et la transcription réglementaire (le zonage et le règlement écrit) ont été réalisées dans le souci constant de respecter les objectifs exprimés par la municipalité et de répondre

aux éléments de constat identifiés dans le diagnostic, tout en **s'inscrivant** dans les principes de l'**article L.101-2 du Code de l'urbanisme**.

Les tableaux ci-dessous font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic suivant les axes du PADD et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD, les OAP, le zonage et le règlement.

Axe 1 : Igny, un environnement et un cadre de vie à préserver et à valoriser

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>Les espaces boisés de la commune d'Igny, situés sur les coteaux ou en vallée, font l'objet de multiples protections. On recense notamment, sur la commune, le site classé de la vallée de la Bièvre et le site inscrit de la vallée de la Bièvre et des étangs de Saclay.</p> <p>Les zones naturelles, situées sur les coteaux, couvrent près de 21% du territoire et les zones agricoles, dans les vallées de la Bièvre et du Vauhallan, en occupent 7%.</p> <p>Plusieurs espaces naturels sensibles (ENS) ont été inscrits sur la commune d'Igny par le Conseil Départemental de l'Essonne, principalement des espaces boisés et agricoles. De même, la commune est concernée par la zone de protection naturelle agricole et forestière du plateau de Saclay (ZPNAF).</p>	<p>Le PADD affirme la volonté de « protéger la biodiversité ordinaire et remarquable présente à Igny ».</p> <p>Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none">« garantir la préservation et l'affirmation des zones naturelles, notamment en maîtrisant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine »,« confirmer la protection des sites classés et inscrits, de la vallée de la Bièvre et des étangs de Saclay, »« conforter la préservation des secteurs boisés, par un classement de ces espaces en EBC. »« préserver les composantes remarquables de la trame verte et bleue. »« protéger et restaurer les continuités naturelles. »	<p><u>Le zonage, règlement :</u></p> <p>L'ensemble des espaces naturels, des espaces boisés, des composantes de la trame verte et bleue, etc. a été protégé à travers un zonage en zone naturel N et/ou un classement spécifique qui permet leur préservation (classement en EBC sur les bois, espaces verts à protéger au sein des espaces urbanisés, etc.). Par ailleurs, plusieurs arbres remarquables sont repérés et protégés. Enfin, les zones humides font l'objet d'un zonage spécifique : la zone NzH.</p> <p>A cela s'ajoute l'obligation de préserver des espaces verts (article 13), particulièrement dans les quartiers à dominante pavillonnaire ce qui permet de préserver des espaces de jardin qui participent à la présence de la nature en ville et qui sont une composante importante de la trame verte.</p> <p>D'autre part, le plan de zonage a été élaboré dans un souci de cohérence avec le site classé et inscrit de manière à ce qu'il se trouve en totalité en zone naturelle N.</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>Selon l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel), la commune compte 355 espèces végétales et animales, bénéficiant notamment de la présence de la Bièvre.</p>		<p><u>Les OAP :</u> L'OAP Saint-Nicolas traduit également ces objectifs. En effet, sur ce secteur concerné par le site classé de la vallée de la Bièvre, l'OAP décline des orientations qui visent à mettre en valeur les espaces naturels et agricoles le long de la Bièvre et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">- « redonner un aspect naturel au site à travers le « re-méandrement » de la Bièvre. »- « aménager un parc ouvert qui préserve un aspect naturel »- « redonner une véritable vocation agricole à une partie du site »
<p>Le territoire est implanté à l'extrémité Est du plateau de Saclay, ce qui lui confère une topographie accidentée, notamment avec les vallées de la Bièvre et du Ru de Vauhallan.</p> <p>La commune est concernée par des zones humides de classe 3 (zones humides probables mais ni vérifiées, ni délimitées), couvrant une part importante de la commune, et 5 (correspondant aux zones en eau).</p> <p>Igny fait face à deux risques naturels : les inondations (notamment par remontée de nappe) et les mouvements de terrain (avec un aléa fort de retrait-gonflement des argiles)</p>	<p>Le PADD entend également « maîtriser les risques et les nuisances, notamment les risques d'inondation et de ruissellement liés au relief ».</p> <p>Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none">• « se prémunir face aux risques d'inondation »,• « d'encadrer les conditions de construction, notamment dans les secteurs à pente »,• « prévenir les problèmes de gestion des eaux ».• « améliorer la qualité de l'eau »	<p><u>Le zonage, règlement :</u> Le plan de zonage reporte le périmètre soumis à un risque d'inondation et le règlement indique aux articles 1, 10, 11, un certain nombre d'obligations et de recommandations (interdiction de créer des caves, sous-sols, garages enterrés, obligation de surélévation des constructions, etc.).</p> <p>Le règlement intègre des dispositions qui permettent d'assurer la desserte des terrains (articles 3 et 4) ou encore l'insertion paysagère discrète et qualitative des constructions au regard de leur environnement que ce soit sur le plan du gabarit des constructions (articles 9 et 10), architectural (article 11) ou encore paysager (article 13).</p> <p>Les problèmes de gestion et de qualité des eaux sont pris en compte notamment à l'article 4 qui préconise la mise en œuvre de techniques dites alternatives (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...) afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
		<p>public ou encore qui impose le respect des normes quantitatives et qualitatives du débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales prescrites par le SIAVB. Par ailleurs, le règlement traduit la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols en imposant un pourcentage d'espace vert de pleine terre (article 11). Enfin la zone Nzh permet de protéger les zones humides et limiter les risques d'inondation.</p> <p><u>Les OAP :</u> L'OAP du secteur des Ruchères affirme la volonté prioritaire de gestion des eaux, notamment par le maintien d'une plaine inondable accessible au public et inconstructible à proximité du ru de Vauhalan, la création d'une zone d'implantation de bassins de rétention, ou encore la présence d'une noue paysagère. De même, l'OAP du secteur Saint-Nicolas va dans le sens du PADD en visant au « reméandrement » de la Bièvre.</p>
<p>Le grand paysage d'Igny est marqué par les espaces boisés (les bois et forêts représentent une superficie de 83 hectares), situés en bordure des plateaux dominant le territoire communal et visibles d'où que l'on se trouve. Il demeure 7 hectares de zones agricoles sur la commune, dont 5 sur la prairie d'Amblainvilliers.</p>	<p>Enfin, il est inscrit dans le PADD la volonté de « valoriser le cadre paysager » d'Igny, une « ville à la campagne ». Cet objectif se traduit par les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- « Agir sur les espaces publics en développant des aménagements paysagers »- « Assurer une évolution maîtrisée des espaces urbanisés dans le respect de l'identité de chaque quartier »	<p><u>Le zonage, règlement :</u> Le dispositif réglementaire permet la mutation vers du logement, et donc la requalification, du secteur d'entrée de ville, au niveau du boulevard Marcel Cachin, qui est aujourd'hui marquée par une zone d'activités vieillissante et peu dynamique, via la création d'un sous secteur U1a au sein duquel le règlement autorise le logement. Par ailleurs le dispositif réglementaire a été élaboré de manière à ce que les évolutions au cours des années à venir se fassent dans le respect de l'identité de chaque secteur. Ainsi, d'une part le plan de zonage a été ajusté pour coller au mieux aux entités urbaines existantes, et d'autre part les règles d'implantation (articles 6 et 7), de gabarits (articles 9 et 10), d'éléments paysagers</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>La commune est principalement constituée par des quartiers pavillonnaires, qui se sont développés au sud d'un centre-ville ancien dont la structure urbaine a une valeur patrimoniale. Au sud-est, on remarque également des quartiers de logements collectifs en-dehors du centre-ville et une zone d'activités à proximité immédiate du secteur des Ruchères.</p>	<p>- « Affirmer le caractère semi rural d'Igny en soutenant la réintégration d'activités agricoles »</p>	<p>(articles 11 et 13), ont été élaborées de manière à respecter les spécificités de chacune de ces entités (le bourg historique, le quartier gare, les ensembles pavillonnaires, le parc des Erables, les Sablons, les zones d'activités, etc.).</p> <p>Par ailleurs, des dispositifs spécifiques existent ou ont été mis en place pour répondre à cet objectif. Il s'agit par exemple de la protection des cours et des sentes dans le centre ancien.</p> <p>Enfin, le zonage et le règlement traduisent la volonté d'affirmer le caractère semi rural d'Igny que ce soit par le classement des zones agricoles en zone A ou encore par la volonté de conserver des espaces de jardins (articles 9 et 13) au sein même de la ville.</p>
		<p><u>Les OAP :</u></p> <p>Les OAP ont un rôle important dans la mise en œuvre de ces objectifs du PADD.</p> <p>Concernant les espaces publics, l'OAP Ruchères prévoit des actions que ce soit au sein du site de projet (mail Nord-sud végétalisé, maillage viaire et de circulations douces, etc.) ou le long du boulevard M.Cachin (réaménagement au droit de la ZAC). L'OAP Saint-Nicolas intègre l'aménagement de circulations douces ou encore la création d'un parc ouvert.</p> <p>Sur l'objectif d'assurer une évolution maîtrisée, une OAP spécifique a été élaborée sur le centre ancien de manière à encadrer ses évolutions.</p> <p>Enfin, l'OAP Saint-Nicolas vient préciser les choses concernant l'orientation du PADD qui vise à affirmer le caractère semi rural d'Igny en soutenant la réintégration d'activités agricoles puisque celle-ci prévoit un espace pour du maraichage et des vergers.</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Axe 2 : Igny, une qualité de vie à affirmer

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>Le centre historique du village d'Igny bénéficie d'une qualité urbaine et architecturale héritée d'une structure urbaine ancienne ayant une valeur patrimoniale. Cette qualité est mise en évidence par une harmonie dans les volumes et façades. De grands cœurs d'îlots verdoyants sont formés par les anciens jardins potagers et vergers, aujourd'hui pour la plupart des jardins d'agrément.</p>	<p>Le PADD met en avant la volonté de « préserver et mettre en valeur le bourg historique », notamment par la « protection de l'aspect patrimonial du centre-village tout en permettant des évolutions qualitatives encadrées ».</p>	<p><u>Le zonage, règlement :</u> Le bourg historique fait l'objet d'une zone spécifique (UAa) au sein de laquelle le règlement qui s'applique a été conçu de manière à répondre aux objectifs du PADD c'est-à-dire permettre des évolutions dans le respect des formes urbaines existantes. Par ailleurs, plusieurs dispositifs spécifiques existent comme l'identification d'ensembles urbains cohérents (les cours) à préserver ou encore les espaces verts à protéger sur le principal cœur d'îlot vert du centre.</p> <p><u>Les OAP :</u> Ce dispositif a été conforté et complété par la mise en place d'une OAP spécifique sur ce secteur. L'OAP du centre historique a pour objet d'apporter un certain nombre de préconisations qui permettront de mener à bien les objectifs du PADD. Elle indique notamment les formes urbaines et architecturales permettant de préserver la qualité urbaine du bourg historique. Les interventions sur l'existant sont soumises au respect des compositions architecturales et urbaines préexistantes et les constructions nouvelles devront s'inscrire dans une approche urbaine et architecturale cohérente avec les caractéristiques et spécificités de cet ensemble urbain qu'est le centre ancien d'Igny.</p>
<p>Les équipements sont pour nombre d'entre eux concentrés dans le centre-ville ou à proximité. Les grands équipements sportifs de plein-air comme le centre sportif des Bois Brûlés</p>	<p>Le PADD a également pour objectif de « conforter la vie de village et renforcer le lien social et inter-générationnel ».</p>	<p><u>Le zonage, règlement :</u> Le dispositif réglementaire identifie une zone (UL) et un règlement spécifique pour les grandes emprises d'équipements au sein desquelles sont facilitées toutes interventions sur les équipements existants ou à créer.</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>ou encore la salle polyvalente, qui est implantée sur le site des Ruchères, sont un peu plus à l'écart du centre-ville, de même que le collège Emile Zola. Les parcs et jardins publics sont peu nombreux à Igny. On dénombre trois squares, dont deux équipés de jeux d'enfants, et le jardin de la mairie. Les espaces agricoles sont peu nombreux et peu valorisés, et ne sont pas le support d'une agriculture urbaine de proximité.</p>	<p>Cette orientation du PADD est mise en œuvre à travers les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- « développer des services et des équipements plus adaptés pour l'ensemble des Ignissois »,- « dynamiser la vie de ville et favoriser les liens et les échanges »	<p>Par ailleurs, les équipements sont autorisés de manière transversale dans les zones urbaines. Des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 6 à 9 pour faciliter leur implantation, extension et répondre ainsi aux besoins et objectifs exprimés dans le PADD.</p> <p><u>Les OAP :</u> L'OAP du secteur Saint-Nicolas traduit cette orientation du PADD par la création d'un « parc ouvert qui préserve un aspect naturel et qui pourra être support d'évènements ou de manifestations sportives, culturelles, etc », mais aussi en redonnant à une partie du site « une véritable vocation agricole », s'inscrivant « dans une démarche d'agriculture urbaine en développant les liens avec les habitants à travers de la vente directe par exemple ».</p>
<p>La commune est bien desservie par la route, avec notamment la RD444 et la proximité des autoroutes A10, A6 et A86. La ville est desservie par le RER C, même si la fréquence n'est pas très importante. La commune est également desservie par cinq lignes de bus. En outre, le Tram Express Sud pourrait prochainement desservir Igny, alors que la ligne 18 du métro du Grand Paris aura des arrêts à proximité d'Igny, à Massy-Palaiseau et Palaiseau (proche du quartier du Pileu). Le réseau actuel des liaisons cyclables est peu</p>	<p>Le PADD entend enfin « faciliter, améliorer les déplacements quotidiens ». L'objectif est ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none">- « permettre à la ville d'être reliée aux principaux secteurs d'emplois et pôles-gares des agglomérations du territoire ». <p>D'autres orientations ont pour objectif d'améliorer les déplacements au sein même du territoire, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none">- « Tendre à une amélioration qualitative du réseau bus »- « Maîtriser les évolutions aux abords de la gare »,- « Développer l'offre en stationnement »,	<p><u>Le zonage, règlement :</u> Le dispositif réglementaire traduit ces orientations essentiellement par 2 actions. Au sein du règlement tout d'abord, des ajustements ont été apportés de manière à mieux prendre en compte les besoins en termes de stationnement (article 12), dans le respect des prescriptions du PDUIF. Ces ajustements devraient permettre de mieux gérer le stationnement sur le domaine privé et ainsi diminuer les impacts sur le domaine public. D'autre part, plusieurs emplacements réservés (ER) ont été maintenus ou créés avec l'objectif :</p> <ul style="list-style-type: none">- de créer des liaisons, cheminements doux (ER n°4, 5, 6 et 8),- d'améliorer le réseau viaire (ER n°3 et 7)- de développer l'offre en stationnement (ER n°8) <p>Par ailleurs, le dispositif réglementaire traduit l'objectif de prendre en compte le contexte plus large sur cette thématique du transport. En effet, la ville est concernée par plusieurs projets sur</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>étendu et manque de continuité. Les cheminements piétons existants présents sur le territoire d'Igny sont principalement liés aux loisirs : le long de la vallée de la Bièvre, vers le plateau de Saclay, dans les Bois Brûlés...</p> <p>Les aménagements piétons dans les secteurs plus urbains sont beaucoup plus ponctuels et permettent seulement de franchir la RD 444 et la voie ferrée.</p>	<ul style="list-style-type: none">- « Limiter la circulation de transit sur le réseau communal »,- « Atténuer la coupure de la ville représentée par la RD444, notamment au travers de liaisons douces »- « Favoriser le rapprochement entre quartiers ».- « Favoriser les déplacements doux (piéton, vélos, etc.) ».	<p>lesquels il manque encore de visibilité (projet de prolongement du Tram Express Sud Massy Evry vers Versailles avec l'éventuelle création d'une gare nouvelle Massy-Igny sur le territoire de Massy en limite avec Igny, projet de création de la ligne 18 avec l'éventuelle création d'une gare sur le plateau entre le quartier du Pileu et de Camille Claudel).</p> <p>Ainsi, il convient d'être prudent sur l'évolution du secteur gare avant d'en savoir plus, ce qui a poussé à la création d'un périmètre de constructibilité limitée. De plus, le dispositif réglementaire anticipe un développement de la commune qui, sans aucun doute, se fera au cours des années à venir, dans le secteur Sud-Est du territoire avec :</p> <ul style="list-style-type: none">- La ZAC des Ruchères en cours de réalisation : zone AU au PLU.- La requalification et la mutation de l'entrée de ville au niveau du boulevard Marcel Cachin : mise en place d'une zone spécifique U1a avec un règlement qui permet cette mutation.- Une réflexion sur l'évolution du secteur Joliot Curie : classement en zone UC qui permet une évolution. <p><u>Les OAP :</u></p> <p>Ces orientations du PADD se traduisent aussi au sein des OAP Ruchères et Saint-Nicolas.</p> <p>Cette dernière (Saint-Nicolas) prévoit la création de cheminements piétons et doux qui permettront une meilleure desserte de la gare depuis le centre ancien. Toujours dans cet objectif « d'améliorer l'accessibilité du secteur et de la gare », cette OAP fait apparaître l'objectif de créer du stationnement et un cheminement doux le long de l'avenue Jean Jaurès qui mène à la gare.</p> <p>L'OAP du secteur des Ruchères prévoit également des liaisons douces avec un mail piéton traversant le quartier mais aussi une liaison qui permet de franchir la RD444 et ainsi de mieux relier les différents quartiers de la ville.</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Axe 3 : Igny, un projet urbain à mettre en œuvre

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>Le parc de logements est de 4 391 en 2012 (chiffre INSEE). En 2016, au regard des données ville concernant les permis de construire, celui-ci est estimé à 4 530.</p> <p>Le rythme de construction oscille entre 20 et 40 nouveaux logements par an en moyenne depuis le milieu des années 1970. Actuellement la moyenne se situe aux alentours de 35 nouveaux logements par an.</p> <p>Le parc de logements, occupé à 70% par des propriétaires, est composé aux deux tiers de maisons et est dominé par des logements de grande taille (68,9% de 4 pièces et plus contre 15% seulement de 1 et 2 pièces).</p>	<p>Le PADD a pour objectif d'adopter « un mode de croissance maîtrisée afin de maintenir les équilibres démographiques pour garantir un bon niveau de services aux habitants », avec un rythme de construction moins élevé que dans le PLU actuel (65 logements environ par an).</p>	<p><u>Le zonage, règlement :</u></p> <p>L'objectif de production d'environ 65 logements par an en moyenne est rendu possible par le dispositif réglementaire à travers d'une part la mise en place de dispositifs spécifiques sur les secteurs de projet connus et d'autre part, en permettant des possibilités en diffus.</p> <p>Les secteurs de projet connus :</p> <ul style="list-style-type: none">- ZAC des Ruchères : maintien en zone AU avec un règlement spécifique permettant sa réalisation.- Projet Langevin Wallon : maintien en zone UA, dont le règlement, qui a peu évolué, permet la réalisation.- Projet Bellevue : maintien en zone UBb, en étant toutefois exclu du périmètre de constructibilité limitée, ce qui permet la réalisation du projet.- Terrains mutables le long de la rue Carnot : classement en zone UAa permettant la réalisation d'un programme de logements, dans le respect des formes du centre ancien.- Ancienne caserne, rue S.Allende : mise en place d'un zonage (UCa) et d'un règlement spécifique pour permettre la réalisation d'un programme de logements. <p>Par ailleurs, en dehors de ces sites de projet connus, le dispositif réglementaire permet des évolutions au sein de l'ensemble des zones urbanisées du territoire, à l'exception des zones d'équipement (UL) et en tenant compte des spécificités de chaque quartier :</p> <ul style="list-style-type: none">- Des évolutions douces sont possibles en centre-ville et dans les quartiers pavillonnaires.- Un potentiel de mutation, et de revalorisation, au niveau de l'entrée de ville Sud-Est du territoire, boulevard M.Cachin, a été identifié. Un sous secteur (U1a), à l'intérieur duquel le règlement permet la réalisation de logements, a été créé.- Des possibilités de recomposition urbaine et de création de nouveaux logements sont aussi possibles en zone UC, notamment sur le secteur J.Curie.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
		<p><u>Les OAP :</u> Les OAP viennent compléter et préciser le dispositif réglementaire sur ce volet. Ainsi, l'OAP du secteur des Ruchères, visant à orienter l'aménagement de la principale opération de logements programmée à Igny, prévoit la construction de « logements collectifs et individuels » le long du boulevard Marcel Cachin. Cette opération atteindra environ 235 logements au total. Par ailleurs, l'OAP du secteur Saint-Nicolas prévoit la requalification de la « façade de la rue Carnot à travers une petite opération de logements »</p>
<p>La commune d'Igny peut être séparée en quatre quartiers : le centre-ville et la vallée de la Bièvre, Gommonvilliers et le Pileu, le Sud-est de la ville et les Ruchères, Vilgenis et les Sablons et Bois brûlés. Le quartier du centre-ville est constitué principalement par le noyau historique de la commune autour duquel plusieurs opérations de lotissements pavillonnaires et de logements collectifs ont été progressivement construites. Ce quartier concentre le patrimoine historique local.</p>	<p>En parallèle à cet objectif de croissance et de production de logements, le PADD vise la construction d'un « projet urbain maîtrisé qui respecte l'identité de chacun des quartiers et l'organisation du territoire ». Cet objectif « repose sur la valorisation du centre-bourg et une évolution maîtrisée des quartiers résidentiels et pavillonnaires », avec en parallèle un potentiel autour de l'évolution et du développement du secteur Sud/est de la commune ».</p>	<p><u>Le zonage, règlement :</u> Si le dispositif réglementaire permet la réalisation de logements sur des sites de projet connus ou des secteurs de réflexion identifiés. Il traduit aussi la volonté, en parallèle, de maîtriser les évolutions notamment dans le centre ancien et au sein des secteurs pavillonnaires. Ainsi, le plan de zonage a été revu de manière à respecter au mieux le tissu urbain existant et donc de faire en sorte de disposer d'un règlement adapté aux réalités des formes urbaines, spécificités de l'organisation des quartiers, etc. Ce travail a notamment concerné le centre ville et le secteur de la place dite « de la ferme » où le périmètre de la zone UA et UAa, correspondant au centre-ville et au tissu de village ancien a été recentré et où le tissu urbain pavillonnaire a été reclassé en zone UH. D'autre part, le règlement a été ajusté au sein de deux zones (UAa et UH) de manière à ce que les futures constructions s'insèrent au mieux au sein de ces quartiers. Ces ajustements ont concerné les règles de gabarit (articles 9 et 10), d'implantation (articles 6, 7 et 8) ou encore de composition architecturale et paysagère (articles 11 et 13).</p> <p><u>Les OAP :</u> Cet objectif est également traduit au sein de l'OAP du centre historique qui a pour but de permettre la préservation des formes urbaines et architecturales du vieux bourg, et d'affirmer son identité patrimoniale.</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>Au 1er janvier 2014, Igny compte 910 logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU, soit un taux de 22,04%. Ces logements sont gérés par 7 bailleurs différents (les deux-tiers le sont par France Habitation).</p> <p>Le parc de logements, occupé à 70% par des propriétaires, est composé aux deux tiers de maisons et est dominé par des logements de grande taille (68,9% de 4 pièces et plus contre 15% seulement de 1 et 2 pièces).</p>	<p>Le PADD soutient également comme objectif de « prévoir des logements accessibles à tous les Ignysois », en :</p> <ul style="list-style-type: none">- répondant à « des objectifs sociaux et environnementaux »- Apportant une réponse « aux besoins des habitants actuels et futurs ».- En « favorisant la mixité sociale et en créant les conditions d'un parcours résidentiel pour toutes les générations et catégories de la population ».	<p><u>Le zonage, règlement :</u></p> <p>Comme indiqué précédemment, le dispositif réglementaire permet la réalisation de projets connus qui vont développer et compléter l'offre en logements sur la commune.</p> <p>Par ailleurs, le règlement permet également des évolutions des logements existants de manière à répondre aux besoins.</p> <p>D'autre part, le règlement intègre une disposition (article 2) qui impose la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux, à l'exception de la zone UA qui concentre d'ores et déjà une part importante de logements locatifs sociaux, dès lors qu'un projet comporte 20 logements ou 1 500 m² de surface de plancher.</p> <p>Enfin, des dispositions ont été confirmées ou ajoutées pour garantir la production de logements de qualité sur le plan environnemental. Les articles 11 et 14 notamment incitent à la mise en place de dispositifs techniques permettant de limiter la consommation d'énergie ou encore de produire de l'énergie renouvelable.</p> <p><u>Les OAP :</u></p> <p>L'OAP Ruchères affine ces objectifs au niveau de la ZAC. Outre la production d'environ 235 logements affichée, dont une grande partie reste à réaliser, l'OAP indique le pourcentage de logements sociaux (30%) qui devra être prévu.</p> <p>L'OAP précise également de nombreux éléments de manière à ce que ce projet intègre les enjeux environnementaux (maîtrise des rejets d'eaux pluviales, création d'espaces verts, paysagers et végétalisés, intégration des constructions au tissu urbain existant, prise en compte des nuisances sonores, etc.).</p> <p>Les OAP centre historique et Saint-Nicolas permettent d'encadrer la réalisation de nouveaux logements dans le centre ancien de manière à assurer la meilleure intégration possible au sein de ce tissu existant.</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>La zone industrielle d'Igny est située en limite Sud de la ville, elle est adjacente à la zone d'activités du Pileu sur la commune de Massy. Cette zone d'activités économiques (ZAE) compte près de 80 établissements réunissant plus de 700 salariés. Cette zone, historiquement à vocation industrielle, tend à se positionner de plus en plus vers les activités tertiaires généralistes.</p> <p>La commune compte également la zone industrielle de la Vieille Vigne (28 lots sur une surface de 9 hectares), et la zone artisanale de la Sablière (environ 20 lots).</p> <p>La ZAC des Ruchères, actuellement en cours de réalisation, accueillera au nord des opérations de logement, des locaux d'activités, de bureaux, ainsi qu'un hôtel de tourisme d'affaires.</p> <p>Igny se trouve dans l'aire d'influence de plusieurs grands centres commerciaux ou de centres-villes commerçants dynamiques, comme Vélizy, Massy, Villebon, Bièvres ou encore Palaiseau.</p> <p>Dans ce contexte, seul un commerce de proximité se maintient à Igny. Celui-ci se regroupe en deux polarités à savoir le centre-ville et la place Stalingrad à Gommonvilliers.</p>	<p>Le PADD a pour objectif de « développer les activités économiques adaptées aux caractéristiques de la commune ».</p> <p>Ainsi, il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none">- « d'accompagner la mutation et la restructuration de la zone industrielle »,- de « conforter les commerces de proximité »,- « d'accompagner le développement de la fibre optique afin d'atteindre une couverture de 100% des espaces urbanisés »- de « favoriser le développement numérique dans les équipements publics et privés ».	<p><u>Le zonage, règlement :</u></p> <p>La zone d'activités économiques fait l'objet d'un zonage spécifique (zone UI) au sein duquel le dispositif réglementaire permet de prendre en compte les formes urbaines et les besoins particuliers des activités.</p> <p>La volonté de conforter les commerces se traduit par le dispositif de protection des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage (dans le centre ancien et sur la polarité commerciale de la place dite « de la ferme »), et sur lesquels le règlement indique l'obligation de conserver ou de recréer des locaux à vocation commerciale.</p> <p>Enfin, un article 16 concernant les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique a été instauré dans la quasi-totalité des zones urbaines de manière à ce que les futures constructions soient dans l'obligation d'intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.</p> <p><u>Les OAP :</u></p> <p>Afin d'encourager la mutation et la restructuration de la zone industrielle, l'OAP du secteur des Ruchères prévoit l'implantation d'activités économiques et équipements « en continuité avec la ZAE de la Sablière, entre la RD444 et les logements », mais également d'un « pôle d'activités et de services ».</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

2. Les objectifs démographiques et la production de logements prévue pour **l'atteindre**

1/ Rappel de l'objectif démographique

Ignny a connu une augmentation importante de sa population entre 1999 et 2012 (passant de 9 381 à 10 573 habitants), soutenue par un rythme important de construction. Le PADD affirme ainsi que : « *La commune continuera à participer à l'effort de construction à l'échelle de la région* ».

Pour autant, le rythme sera moins élevé de manière à permettre **d'assimiler** les nouveaux habitants dans de bonnes conditions. Pour cela, l'**objectif** est de « *maîtriser la croissance de la population en tendant vers environ 12 500 habitants à horizon 10 ans* ».

2/ La production de logements à prévoir au regard de cet objectif démographique et du calcul du point mort

Le nouveau PLU entrera en vigueur en 2017.

Le tableau ci-dessous détaille la situation en 2012 (derniers chiffres officiels de l'**INSEE**) concernant le parc de logements et la population :

LOGEMENTS	POPULATION
4 391 <i>(dont 4 134 résidences principales, soit 94,1% du parc total de logements)</i>	10 573 <i>(soit 2,56 personnes par résidence principale)</i>

Afin de « *tendre vers 12 500 habitants* », trois hypothèses peuvent être établies concernant le nombre de logements à réaliser. Ces hypothèses tiennent compte :

- de l'**évolution** possible du nombre de personnes par logement, au regard de ce **qu'il** est **aujourd'hui** (2,56 à savoir un chiffre élevé comparé notamment à la moyenne nationale).
- de la typologie des logements du parc actuel (grands logements familiaux) ou qui seront réalisés (logements de plus petite taille afin de diversifier le parc existant et de créer les conditions **d'un** parcours résidentiel).

En fonction de l'**évolution** du nombre de personnes par logement envisagée, il sera nécessaire ou non de prendre en compte un point mort⁽¹⁾.

Les trois hypothèses sont les suivantes :

- Hypothèse 1 : Le nombre moyen de personnes par logement reste stable à **l'avenir** (2,56 personnes par logement), comme **c'est** le cas depuis 1999, et il **n'y** a donc pas de point mort à prendre en compte.
- Hypothèse 2 : Le nombre moyen de personnes par logement baisse légèrement (de 2,56 à 2,50 personnes par logement) à échéance 10 ans, comme ce fut le cas **jusqu'en** 1999, et il sera nécessaire de prendre en compte un point mort.
- Hypothèse 3 : La tendance **s'inverse** en raison **d'un** renouvellement de la population et le nombre moyen de personnes par logement remonte à environ 2,60 personnes par logement à échéance 10 ans.

⁽¹⁾ Le point mort : calcul théorique permettant **d'apprécier** la production nécessaire de logements à une période donnée, hors des besoins suscités par la croissance démographique. Il prend en compte le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements, l'**évolution** des résidences secondaires et des logements vacants.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

2. Les objectifs démographiques et la production de logements prévue pour **l'atteindre**

Calcul des logements à réaliser sur la période 2012-2027 pour atteindre **l'objectif** démographique selon les différentes hypothèses **d'évolution** du nombre de personnes par logement :

	Hypothèse 1 (stabilisation du nbr.de pers. / logement)	Hypothèse 2 (baisse du nbr.de pers. / logement)	Hypothèse 3 (hausse du nbr.de pers. / logement)
Nombre de résidences principales nécessaires	12 500 (objectif démographique) / 2,56 (personnes / logement) = 4 882 (résidences principales)	12 500 (objectif démographique) / 2,50 (personnes / logement) = 5 000 (résidences principales)	12 500 (objectif démographique) / 2,60 (personnes / logement) = 4 807 (résidences principales)
Parc de logements nécessaire (sur la base de 94% de résidences principales)	4 882 (résidences principales nécessaires) X 100 / 94 (% de résidences principales) = 5 193 logements	5 000 (résidences principales nécessaires) X 100 / 94 (% de résidences principales) = 5 319 logements	4 807 (résidences principales nécessaires) X 100 / 94 (% de résidences principales) = 5 113 logements
Logements à réaliser sur la période 2012-2027	5 193 (parc de logements nécessaire en 2027) - 4 391 (parc en 2012) = 802 logements	5 319 (parc de logements nécessaire en 2027) - 4 391 (parc en 2012) = 928 logements	5 113 (parc de logements nécessaire en 2027) - 4 391 (parc en 2012) = 722 logements

Le nombre de personnes par logement (2,56) est élevé à Igny, ce qui **s'explique** en grande partie par la composition du parc de logements avec la présence de nombreux grands logements.

La tendance sur le long terme est à une baisse du nombre de personnes par logement qui est passé de 3,2 à la fin des années 1960 à 2,5 en 2012. Cependant, cette tendance à la baisse semble marquer le pas ces dernières années et on note une stabilisation de ce chiffre depuis 1999.

Si les logements qui seront créés à **l'avenir** seront globalement de plus petite taille, à destination de jeunes, jeunes ménages, personnes âgées, etc. et donc avec un nombre de personnes par logement plus faible, en revanche le renouvellement de population au sein du parc existant, au vu de sa

composition (grands logements) devrait engendrer **l'effet** inverse. En effet, dans les quartiers pavillonnaires, à **l'image** de ceux d'Igny, la tendance est **aujourd'hui** à une légère augmentation du nombre de personnes par logement dû au renouvellement de population (des familles viennent **s'installer** dans cette offre de logements).

Ainsi, au regard de ces deux tendances contradictoires, un équilibre devrait **s'opérer** et le nombre de personnes par logement, à **l'échelle** communale, devrait se maintenir à son niveau actuel (2,56).

Dans ce cas, il est nécessaire de réaliser environ 800 logements sur la période 2012 - 2027 pour atteindre **l'objectif** inscrit dans le PADD de tendre vers les 12 500 habitants à horizon 10 ans.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

2. Les objectifs démographiques et la production de logements prévue pour **l'atteindre**

3/ La production de logements prévue pour atteindre l'**objectif** démographique

Pour atteindre cet objectif démographique, la ville a exprimé dans son PADD l'**objectif** de : « *Mettre en place les conditions favorables à une production de logements estimée à environ 65 par an* ».

Cet objectif prend en compte la production de logements de ces dernières années. Ainsi, entre 2012 et 2016, on comptabilise la réalisation **d'environ** 140 logements, soit un parc total de légèrement plus de 4 500 logements, ce qui a engendré une augmentation de population pour atteindre environ 10 900 habitants **aujourd'hui**.

En 2017, date de mise en vigueur du nouveau PLU, le nombre de logements **qu'il** restera à réaliser pour disposer **d'un** parc de logements de près de 5 200 logements (logements nécessaires pour atteindre 12 500 habitants) est donc **d'environ** 650 à 670 logements.

Le PLU permet la réalisation, comme indiqué dans le PADD, **d'environ** 65 logements par an, à échéance 10 ans. Cet objectif permettra de disposer **d'un** parc de logements de près de 5 200 logements à horizon PLU ce qui devrait faire passer la population municipale de 10 573 (dernier chiffre officiel INSEE 2012), et 10 900 en 2016, à environ 12 450 à 12 500 habitants en 2027, et donc permettre de respecter les objectifs du PADD de tendre vers 12 500 habitants.

2012	2016	2027
4 391 logements (dont 4 134 résidences principales)	Environ 4 530 logements (dont 94% de résidences principales)	Près de 5 200 logements (dont 94% de résidences principales)
10 573 habitants (2,56 pers. / logement)	Environ 10 900 habitants (2,56 pers. / logement)	Environ 12 450 à 12 500 habitants (2,56 pers. / logement)

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

2. Les objectifs démographiques et la production de logements prévue pour **l'atteindre**

4/ Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements

Le dispositif réglementaire (zonage, règlement) qui a été mis en place dans le cadre de la présente révision vise, tel **qu'indiqué** dans le PADD, à « Mettre

en place les conditions favorables à une production de logements estimée à environ 65 par an ».

Projet ou site de projet envisagé	Logements prévus ou possibles	Dispositif réglementaire mis en place
La ZAC des Ruchères, située entre la RD444 et le boulevard Marcel Cachin en cours de réalisation. 44 logements ont déjà été réalisés. Le nouveau PLU intègre la poursuite de l'opération et permet une programmation plus importante.	190 logements sont encore prévus. La ZAC devait accueillir 165 à 180 logements à l'origine. Au final ce seront 237 logements qui seront réalisés, dont 44 ont déjà été livrés.	Le périmètre de la ZAC a été maintenu en zone AU avec un règlement permettant sa réalisation. Par ailleurs, l'OAP a été maintenue et actualisée de manière à prendre en compte le nouveau programme qui prévoit une production de logements plus importante. Enfin, comme indiqué dans l'OAP, au moins 30% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.
Le projet Langevin Wallon, situé en centre-ville, prévu pour 2018.	85 logements, contre 72 dans le projet d'origine	Ce site de projet est en zone UA ou le règlement a légèrement évolué pour rendre possible cette programmation.
Le projet Bellevue situé à l'angle de l'av. du Pr. Kennedy et route de Vauhallan prévu pour 2017. Ce programme prévoit une partie de logements en accession à prix maîtrisés.	35 logements	Le site est maintenu en zone UBb, sans toutefois être intégré au périmètre de constructibilité limitée, ce qui permet la réalisation du projet.
Des terrains mutables ont été identifiés en centre-ville, le long de la rue Carnot. Ils pourraient faire l'objet d'un programme de logements à l'avenir .	Environ 10 logements	Ces terrains sont en zone UAa permettant la réalisation d'un programme de logements, dans le respect des formes urbaines du centre ancien. Par ailleurs, ce site est identifié à vocation de logements au sein de l'OAP secteur Saint-Nicolas.
L'emprise correspondant à une ancienne caserne, rue Salvador Allende, a également été ciblée en vue de la réalisation d'un programme de logements.	Environ 60 logements	Cette emprise était classée en zone UL au PLU initial. Afin de permettre la mutation de ce site, et la réalisation d'un programme de logements, un zonage et un règlement spécifique ont été institués. Il s'agit d'un sous secteur de la zone UC (UCa) qui permet la réalisation d'un programme d'habitat .
TOTAL	Environ 380 logements	

retenus pour établir le projet de PLU

2. Les objectifs démographiques et la production de logements prévue pour **l'atteindre**

En dehors de ces sites identifiés, le dispositif réglementaire permet la réalisation **d'un** certain nombre de logements au sein des quartiers constitués.

- Des évolutions douces en centre-ville et dans les quartiers à dominante pavillonnaire

Dans le centre ancien (UAa), ou au sein de son extension plus récente (UA), quelques potentialités demeurent que ce soit en termes de réhabilitation ou de réalisation de nouveaux logements. Le règlement, qui vise à encadrer les choses en UAa (centre ancien) de manière à respecter **l'identité** de cet ensemble, permet toutefois un certain développement et la création de nouveaux logements.

Le règlement de la zone UH, qui recouvre la quasi-totalité des quartiers pavillonnaires **d'Igny** a été ajusté de manière à mieux prendre en compte les caractéristiques de ces ensembles et ainsi mieux encadrer la réalisation de nouveaux logements. Pour autant, le dispositif réglementaire ne fige pas les choses et permet toujours la réalisation de nouveaux logements. Ces dernières années, les chiffres des permis de construire montraient la production **d'environ** 15 logements par an sur ces ensembles pavillonnaires. Avec les ajustements réglementaires qui ont été opérés, ce chiffre devrait baisser à environ 5 à 10 logements.

Au total, en zone UA et UH, ce sont environ 15 logements par an qui devraient être réalisés, soit environ 150 à horizon PLU.

- Des secteurs de réflexion et un potentiel de construction identifié pour un second temps du PLU

Certains sites spécifiques peuvent faire **l'objet** de réflexions à **l'avenir**. Ces sites disposent **d'un** potentiel que le nouveau PLU, suite aux ajustements effectués, permet de concrétiser. Il **s'agit** :

- de la résidence rue Gabriel Péri,
- du secteur Sud-Est du territoire avec les abords du boulevard M.Cachin.

En effet, si la plupart des résidences **d'habitat** collectif, classées en zone UC, ne sont pas amenées à évoluer dans les années à venir, la résidence située rue Gabriel Péri, en entrée de ville, fait actuellement **l'objet** de réflexions et pourrait, à terme, accueillir de nouveaux logements ce qui est rendu possible par le règlement de la zone.

D'autre part, le secteur Sud-Est du territoire est ressorti comme un secteur **d'enjeu** majeur à moyen et long termes pour la commune. En effet, ce secteur se compose notamment :

- de la ZAC des Ruchères, en cours de réalisation,
- **d'activités** peu dynamiques et peu valorisantes, le long du boulevard Marcel Cachin. Ce site présente un véritable potentiel de mutation, ce qui serait **l'occasion** de revaloriser **l'entrée** de ville.

Si le dispositif réglementaire a très peu évolué sur la ZAC de manière à ce **qu'elle** puisse être finalisée, en revanche des modifications ont été apportées sur le reste de ce secteur.

Ainsi, une partie de la zone UI a fait **l'objet** de la création **d'un** sous secteur (UIa), à **l'intérieur** duquel le règlement autorise les logements ce qui permet **d'engager** une réflexion sur le devenir de ce secteur.

Par ailleurs, **l'ilot** Joliot Curie, occupé par des **d'habitat** collectif vieillissant et une importante emprise **d'équipements** publics, a fait **l'objet d'une** modification de zonage puisque **l'ensemble** du secteur a été classé en zone UC ce qui permet **d'engager** une réflexion sur son évolution à **l'avenir**.

D'autres sites, plus spécifiques, pourront aussi accueillir des logements dans les années à venir, à **l'image** du site de **l'ancienne** caserne, rue Salvador Allende.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

2. Les objectifs démographiques et la production de logements prévue pour **l'atteindre**

- Un potentiel qui existe sur le secteur gare

Enfin, le secteur gare (zone UBb) présente un potentiel **d'évolution** qui devra néanmoins se faire dans le respect de **l'identité** du quartier.

La position de la ville sur ce quartier, comme indiqué dans le PADD, est de se donner le temps de mener une réflexion approfondie au regard des caractéristiques propres à ce secteur ainsi que de **l'évolution** des projets, en termes de transports, à **l'avenir**. Cela se traduit par **l'instauration**, en application de **l'article** L.151-41 du Code de **l'urbanisme**, **d'un** secteur de constructibilité limitée qui ne permet que des évolutions mineures.

Pour autant, ce dispositif est valable pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU. A **l'horizon** PLU (environ 10 ans), la réflexion aura avancé pour définir les conditions **d'évolution** de ce quartier.

Entre les sites de projet à court ou moyen terme (380 logements durant les 5 premières années du PLU) et les évolutions douces dans le tissu urbain (environ 150 logements), ce sont 500 à 550 logements qui pourront être créés.

Il restera donc 100 à 150 logements à réaliser dans une deuxième phase du PLU pour respecter **l'objectif** de production de logements exprimé dans le PADD. Or, le PLU permet bien, comme nous venons de le voir, **d'engager** des projets et créer de nouveaux logements sur des potentialités qui ont été identifiées à plus long terme.

Le nouveau dispositif réglementaire met donc bien en **œuvre** **l'objectif** fixé dans le PADD de permettre la réalisation de 65 logements par an.

Synthèse des potentialités de création de logements

Projets et sites de projet connus	380 logements
Evolutions douces au sein des quartiers	Environ 150 logements
Secteurs d'enjeu et de réflexion identifiés à plus long terme	Potentiel à définir

retenus pour établir le projet de PLU

3. Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

Compte tenu de la nécessité, rappelée par l'État, de développer une offre nouvelle de logements, la priorité est donnée aux potentiels identifiés dans le diagnostic foncier au sein des zones déjà urbanisées.

En effet, seule la zone AU correspondant à la ZAC des Ruchères constitue de l'**étalement** urbain dans la mesure où ces terrains étaient classés en agricole au mode **d'occupation** des sols (MOS) de 2013, recensement de référence effectué par l'IAURIF. Pour autant, cette zone **d'environ** 7 ha (soit environ 2% du territoire communal) était déjà en AU au PLU actuel et le PLU révisé ne fait que prendre en compte une ZAC qui, en 2016, est en cours de réalisation. Aussi, en 2017, date **d'approbation** du PLU, il ne **s'agit** plus de terrains cultivés.

Pour le reste, et comme indiqué dans le PADD, **l'ensemble** de la production de logements se fera à **l'intérieur** de **l'enveloppe** urbaine, en renouvellement urbain ou en valorisation de friches et espaces libres. En effet, le dispositif réglementaire a été conçu de manière à permettre des projets de logements sur des sites spécifiques en centre-ville (Langevin Wallon, rue Carnot) ou à proximité de la gare (Bellevue, site de **l'ex** caserne) et permet également des évolutions douces au sein des quartiers constitués. Celui-ci permet aussi des évolutions sur des secteurs de réflexion à plus long terme également situés dans **l'enveloppe** urbaine comme par exemple la résidence **d'immeubles** collectifs rue Gabriel Péri ou la frange de la zone **d'activités** le long du boulevard M.Chachin.

Aussi, **l'ensemble** des zones naturelles (N) et agricoles (A) ont été conservées.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

4. La prise en compte des documents supra-communaux

1/ Le SDRIF

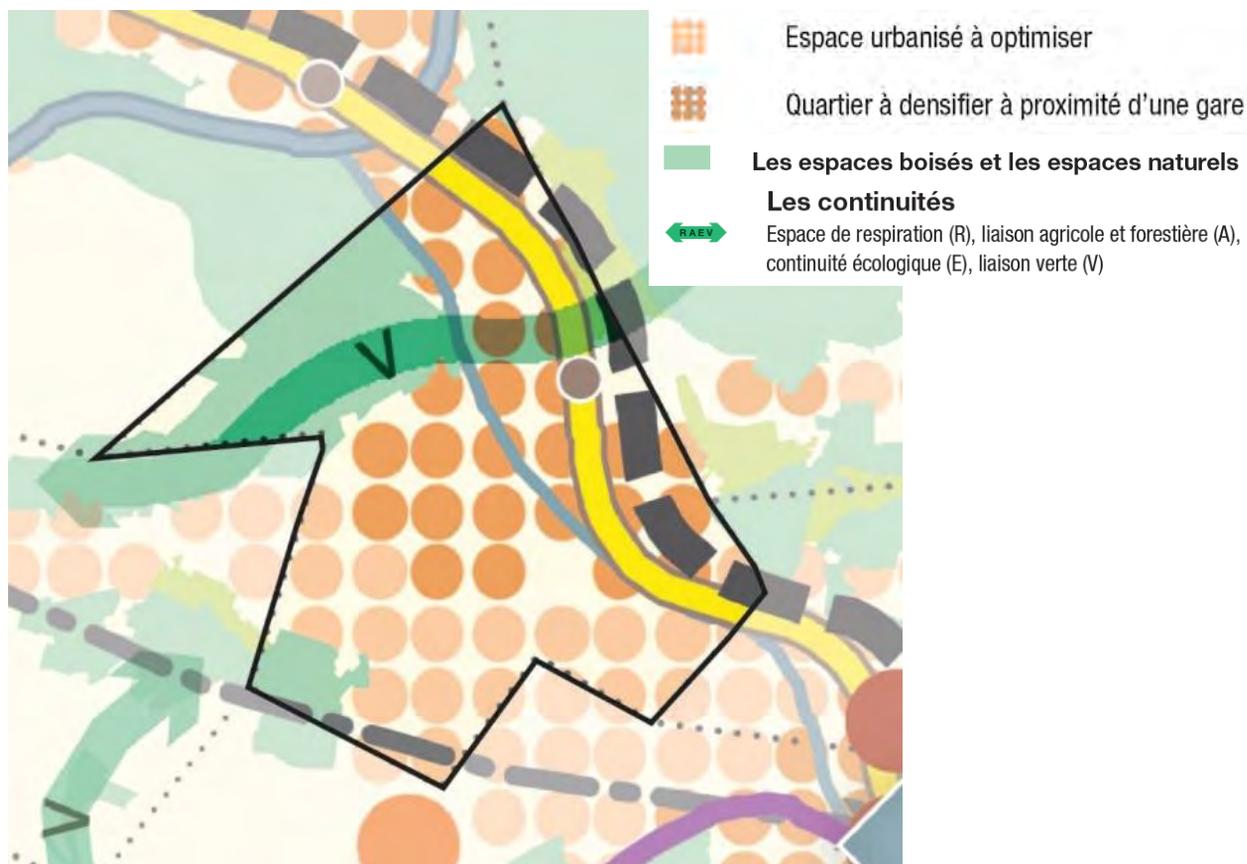
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU d'Igny doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune.

Extrait de la carte du SDRIF, 2013



Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

4. La prise en compte des documents supra-communaux

■ « Les Espaces urbanisés à optimiser » :

A l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 10% de la densité urbaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Cependant, vu que la commune d'Igny dispose d'une gare d'un transport en commun lourd sur son territoire, la densification attendue à l'horizon 2030 sur l'ensemble des secteurs d'habitat de la commune est de 15% par rapport à la situation de 2013 (année d'approbation du nouveau SDRIF).

Prise en compte :

Le nouveau PLU définit un projet de territoire qui est exprimé au sein du PADD. Le dispositif réglementaire vise avant tout à traduire et mettre en œuvre ce projet de territoire.

Par ailleurs, ce projet participe grandement à la réponse aux objectifs dictés par le SDRIF en termes d'optimisation et de densification des espaces urbanisés (l'augmentation de densité bâtie et humaine de 15%). En effet, le tableau ci-après qui présente la situation au moment de l'approbation du SDRIF (en 2013), aujourd'hui (en 2016), puis les objectifs de production de logements au sein des espaces urbanisés (c'est-à-dire sans comptabiliser les logements prévus dans le cadre de la ZAC des Ruchères), à échéance PLU (environ 10 ans) le montre bien. Ainsi, entre ce qui a été réalisé sur la période 2013-2016 et ce qui est prévu à horizon PLU (2025 / 2027), les objectifs du SDRIF seront sur le point d'être atteints. Le PLU révisé participera donc, en grande partie, à se rapprocher des objectifs fixés par le SDRIF pour 2030.

Cependant, si la ville d'Igny inscrit son développement, à l'échelle communale, dans le respect des objectifs de densification du SDRIF (+15%), elle privilégie en revanche d'autres secteurs de densification ou de mutation, en cohérence avec son projet de territoire global, plutôt que le secteur gare.

Ainsi, sur ce secteur, identifié comme « quartier à densifier à proximité d'une gare » par le SDRIF, la

■ « Les quartiers à densifier à proximité des gares » :

Quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. Ces quartiers doivent être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs.

ville ne souhaite pas engager une telle démarche aujourd'hui et veut se donner le temps de la réflexion pour définir un projet intelligent et adapté.

Aussi, dans un premier temps, et pour une période maximale de 5 ans, une grande partie de la zone UBb est couverte par un secteur de constructibilité limitée. Ce périmètre est instauré pour permettre de mener, en concertation avec les habitants, une réflexion globale sur les potentialités d'évolution de ce secteur au regard de ses caractéristiques actuelles (diagnostic foncier, caractère paysager, proximité du site classé de la vallée de la Bièvre...), de sa localisation, de sa desserte (voiries, réseaux) et des évolutions à venir en matière de transport en commun notamment dans le cadre de la mise en œuvre du projet de tram train qui est susceptible de modifier le niveau et la qualité de desserte de la gare actuelle.

Au stade de l'approbation du PLU, le potentiel de développement et donc notamment le nombre de logements qui pourrait être réalisé dans ce secteur ne peut être défini, il constituera une deuxième phase de mise en œuvre du PLU à l'horizon 2022 - 2027.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

4. La prise en compte des documents supra-communaux

Tableau exprimant la manière dont le PLU participe à la réponse aux objectifs du SDRIF de densification de 15% des espaces bâtis et de la densité humaine des espaces urbanisés de la commune sur la période 2013-2030

	Situation en 2013 (<i>approbation du SDRIF</i>)	Situation en 2016	Objectifs définis par le SDRIF pour la période 2013-2030	Objectifs inscrits dans le PLU	Total
Espaces urbanisés au sens strict	280 ha (MOS 2012)				
Densité moyenne d'habitat	4 391 logements soit 15,7 / ha	+ 100 logements (hors ZAC Ruchères) soit 16 / ha	+ 15% soit 18 logements / ha	+ 65 logements / an à échéance 10 ans pour un total d'environ 460 logements (hors 190 logements de la ZAC)	Environ 4950 logements soit 17,7 / ha
Densité humaine	10 573 habitants + 2 245 emplois = Une densité humaine de 45,8 / ha	+ environ 230 habitants soit une densité humaine de 46,6 / ha	+ 15% soit une densité humaine de 53 / ha	+ environ 1100 habitants (hors futurs habitants de la ZAC). Conserver la place de l'activités et les emplois (2 245)	Une densité humaine de 50,5 / ha

Le tableau ci-dessus montre **qu'à** horizon PLU les objectifs de densification humaine, et des espaces bâtis, de plus 15% fixés par le SDRIF seront en passe **d'être** atteints.

En effet, en passant **d'une** part **d'une** densité **d'habitat** de 15,7 logements par hectare en 2013 à 17,7 à horizon PLU, et **d'autre** part **d'une** densité humaine de 45,8 par hectare à 50,5, le PLU participe grandement à se rapprocher des objectifs du SDRIF.

Par ailleurs, il faut bien prendre en compte que ce calcul théorique ne tient pas compte de **l'évolution** possible du secteur gare (UBb), à horizon 2030, **qu'il** est **aujourd'hui** difficile de quantifier.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

4. La prise en compte des documents supra-communaux

■ « Les espaces boisés et espaces naturels » :

Les espaces boisés sont situés au nord, et en limite sud-ouest de la ville. Ils sont représentés par le massif forestier des Brûlis, des Bois Brûlés, des Bois du Châtier et du Bois de la Normandie. Suivant le SDRIF, ces espaces doivent être préservés **d'une** potentielle urbanisation.

Prise en compte : Ces secteurs sont tous classés en zone N (zone naturelle totalement inconstructible) ou Na (zone naturelle pour les espaces de loisirs pouvant être aménagés pour faciliter la fréquentation du public). Par ailleurs, le PADD affirme la volonté de

« conforter la préservation des secteurs boisés des Brûlis, Communaux, Bois Brûlés et Bois de la Normandie qui ont été intégrés au sein de la ZPNAF (Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière) du plateau de Saclay ». Enfin, ces boisements sont également classés en Espaces Boisés Classés, assurant par leur classement leur préservation.

RAEV La continuité écologique « Liaison verte » :

Cette continuité est établie pour partie sur des espaces urbanisés de la ville, entre le massif forestier du nord-ouest de la commune et la vallée de la Bièvre, en passant notamment par le Lycée horticole Saint-Nicolas. **D'autres** continuités existent à **l'image** du ru de Vauhallaan.

Prise en compte : Cette continuité écologique est précisément identifiée par le PADD, qui entend *« protéger et restaurer les continuités naturelles conformément à la continuité écologique boisée identifiée à la fois au sein du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (bois Brûlés, vallée de la Bièvre, forêt de Verrière) »*. Les différents documents règlementaires **s'accordent** ainsi pour préserver cette continuité écologique. Ainsi, celle-ci est principalement classée sur le plan de zonage en zones N et A (zones naturelles et agricoles). Il **s'agit** alors de secteurs totalement inconstructibles.

Une partie est classée en UAa et UL, mais est alors concernée par l'**OAP** centre-ville, qui a pour intention de préserver la forte valeur patrimoniale et identitaire de cet ensemble urbain par un travail de recommandations architecturales et urbaines. Les parcelles concernées ne pourront dès lors pas accueillir de programmes immobiliers entravant la continuité écologique identifiée par le SDRIF au risque de modifier la structure urbaine du centre historique.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

4. La prise en compte des documents supra-communaux

2/ Le PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains **d'Île-de-France** (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacement des franciliens et des marchandises, à **l'horizon** 2020. Il traite des politiques de mobilité sur **l'ensemble** du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore **d'exploitation** routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement **d'ici** à 2020.

Le Code de **l'urbanisme** introduit une hiérarchie entre les différents documents **d'urbanisme**, plans et

programmes, et un rapport de compatibilité entre certains **d'entre** eux. La notion de compatibilité **n'est** pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions **d'un** document ne fassent pas obstacle à **l'application** des dispositions du document de rang supérieur.

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF. Le tableau ci-dessous montre ce rapport de compatibilité.

Normes du PDUIF	Prise en compte dans le PLU
<p>Le stationnement voiture :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Logements</u> : <p>A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet :</p> <p>Pas plus d'une place de stationnement par logement</p> <p>Le PDUIF préconise que les règlements des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune, soit :</p> $1,37 \text{ (taux de motorisation des ménages)} \times 1,5 = 2,1$ <p>Le PDUIF préconise donc que le PLU n'exige pas plus de 2,1 places par logement.</p>	<p>Le stationnement voiture :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Logements</u> : <p>En zones UA, UC, UI, AU :</p> <ul style="list-style-type: none">- 1 place pour les logements de 1 pièce jusqu'à 30m² de surface de plancher- 1,5 place pour les logements de 2 pièces entre 30 et 50m² de surface de plancher- 2 places pour les logements de 3 pièces et plus à partir de 50m² ;- 1 place par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux. <p>En zone UB, UH :</p> <ul style="list-style-type: none">- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.- A partir de 2 logements, il doit être créé au moins 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement.- 1 place par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux. <p>En zone UL :</p> <ul style="list-style-type: none">- 2 places par logement.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

4. La prise en compte des documents supra-communaux

Normes du PDUIF	Prise en compte dans le PLU
<ul style="list-style-type: none">• <u>Bureaux</u> : Il ne peut être construit plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher.	<ul style="list-style-type: none">• <u>Bureaux</u> : En zones UA, UB, UC, UH, UI :<ul style="list-style-type: none">- 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher En zones AU :<ul style="list-style-type: none">- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher
<p>Le stationnement vélos :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Habitat collectif</u> : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;• <u>Bureaux</u> : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher• <u>Activités, commerces de plus de 500 m², industries et équipements publics</u> : A minima une place pour 10 employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.• <u>Etablissements scolaires</u> : Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants	<p>Le stationnement vélos :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Logements</u> : En zones UA, UB, UC, UH, UI, UL, AU : Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements<ul style="list-style-type: none">- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces- 1,5 m² par logement dans les autres cas• <u>Bureaux</u> : En zones UA, UB, UC, UH, UI, AU :<ul style="list-style-type: none">- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher• <u>Activités, commerces de plus de 500 m², industries et équipements publics</u> : En zones UA, UB, UC, UH, UI, UL, AU :<ul style="list-style-type: none">- 1 place au moins pour 10 employés- du stationnement visiteurs en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction• <u>Etablissements scolaires</u> : En zones UA, UB, UC, UH, UI, UL, AU :<ul style="list-style-type: none">- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires- 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées, universités et autres

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

4. La prise en compte des documents supra-communaux

2/ Le SRCE

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Carte des objectifs de la trame verte et bleue, SRCE



CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

- Principaux corridors à préserver**
 - Corridors de la sous-trame arborée
 - Corridors de la sous-trame herbacée
- Corridors alluviaux multitrames**
 - Le long des fleuves et rivières
 - Le long des canaux
- Principaux corridors à restaurer**
 - Corridors de la sous-trame arborée
 - Corridors des milieux calcaires
- Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain**
 - Le long des fleuves et rivières
 - Le long des canaux
- Réseau hydrographique**
 - Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
 - Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer
- Connexions multitrames**
 - Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
 - Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

- Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée**
 - Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
 - Principaux obstacles
 - Points de fragilité des corridors arborés
- Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue**
 - Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
 - Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
 - Obstacles sur les cours d'eau
 - Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
 - Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

- Réservoirs de biodiversité
- Milieux humides

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques

- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

retenus pour établir le projet de PLU

4. La prise en compte des documents supra-communaux

Le SRCE identifie à Igny, deux éléments majeurs :

- Un corridor entre les réservoirs de biodiversité.

Celui-ci se situe au Nord Ouest du territoire, sur le coteau boisé qui se situe entre le plateau de Saclay et la vallée de la Bièvre au niveau des Brulis. Le SRCE l'**identifie** comme un corridor à préserver.

Cette continuité écologique est précisément identifiée par le PADD, qui entend « protéger et restaurer les continuités naturelles conformément à la continuité écologique boisée identifiée à la fois au sein du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (bois Brulés, vallée de la Bièvre, forêt de Verrière) ». Les différents documents réglementaires **s'accordent** ainsi pour préserver cette continuité écologique. Ainsi, celle-ci est principalement classée sur le plan de zonage en zones N et A (zones naturelles et agricoles). Il **s'agit** alors de secteurs totalement inconstructibles.

- Des cours **d'eau** et canaux fonctionnels qui correspondent à la Bièvre ainsi **qu'au** ruisseau de Vauhallan.

Le SRCE identifie la Bièvre comme un corridor alluvial multitrane en contexte urbain à restaurer et le ruisseau de Vauhallan comme un cours **d'eau** à préserver et/ou restaurer. Le PADD a fixé comme orientations de « *protéger et restaurer les continuités naturelles* », ou encore de « *préserver les composantes de la trame bleue, la vallée de la Bièvre et les zones humides* ».

Le PLU protège entièrement le site classé de la vallée de la Bièvre ainsi que le site inscrit de la vallée de la Bièvre et des étangs de Saclay via un classement en zone N naturelle. Ce classement est renforcé sur les zones humides via un classement en zone Nzh, plus protecteur encore, sur ces zones. Par ailleurs, l'**OAP** Saint-Nicolas participe à cet objectif du SRCE de restaurer le corridor alluvial de la Bièvre en affichant l'**orientation** suivante : « Préserver et mettre en valeur les berges de la Bièvre, notamment en redonnant un aspect naturel au site à travers le « re-méandrement » de la Bièvre ».

Explication des choix

retenus pour établir les OAP

Introduction

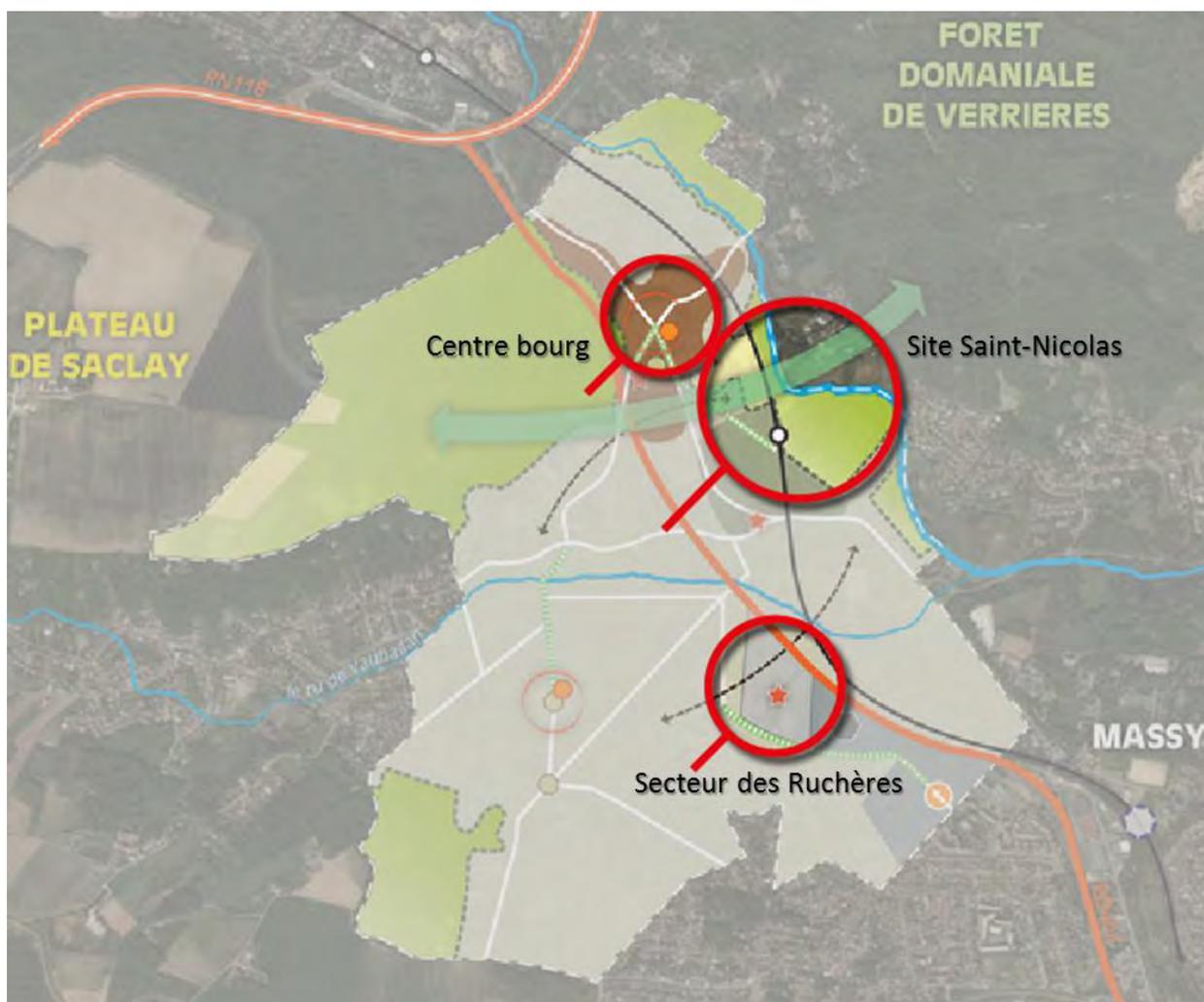
Trois OAP ont été retenues ou élaborées dans le cadre de la révision du PLU afin de préciser les orientations du PADD sur certains secteurs ou certaines thématiques. Parmi elles, deux OAP sont des OAP géographiques. Il s'agit de :

- l'OAP secteur des Ruchères
- l'OAP Saint-Nicolas

L'OAP des Ruchères existait déjà. Elle a été reprise et ajustée à la marge de manière à prendre en compte les évolutions du projet de ZAC qui est aujourd'hui en cours de réalisation sur sa première

phase. L'OAP Saint-Nicolas concerne en grande partie les terrains appartenant à Saint-Nicolas au nord de la gare mais également la question du lien entre le centre ancien et la gare. Il s'agit d'un secteur d'enjeu important avec un contexte très particulier qui justifiait la mise en place d'une OAP pour encadrer l'évolution de ce secteur.

Enfin, une OAP thématique a été mise en place sur le centre ancien. Celle-ci a pour objectif de venir compléter le dispositif réglementaire dans l'objectif défini par le PADD de permettre des évolutions encadrées, dans le respect de l'aspect patrimonial de ce secteur, ainsi que dans la mise en valeur de cet ensemble urbain spécifique et remarquable.

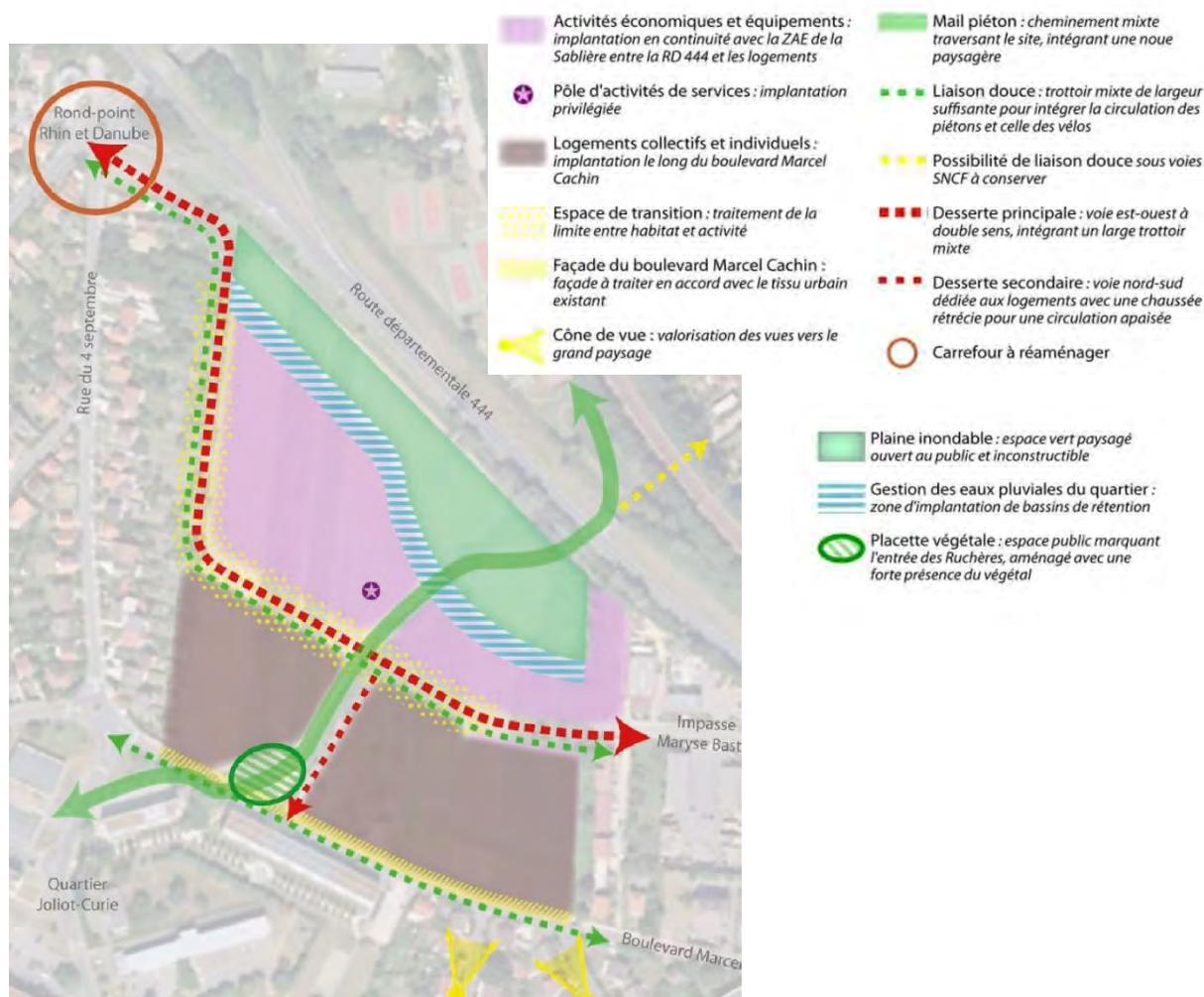


Explication des choix

retenus pour établir les OAP

1. L'OAP secteur des Ruchères

OAP secteur des Ruchères



Le secteur des Ruchères fait l'objet d'une ZAC en cours de réalisation. L'OAP identifie plusieurs orientations concernant le programmation ou l'aménagement du site qui ont été ajustées à la marge par rapport à l'OAP d'origine afin de prendre en compte les évolutions du projet. Ainsi, la partie du projet réservée au logement est légèrement plus importante que ce soit en termes d'occupation du sol ou de programmation.

Pour le reste, les grandes orientations restent inchangées avec les objectifs suivants :

- Prévoir une mixité des fonctions et de l'habitat
- Renforcer le maillage viaire et développer les liaisons douces
- Améliorer la gestion des eaux pluviales sur le site
- Aménager des espaces publics et espaces verts accessibles
- Assurer la bonne insertion urbaine et paysagère du projet
- Diminuer les nuisances sonores venant de la RD 444

Explication des choix

retenus pour établir les OAP

2. L'OAP Centre bourg

OAP Centre bourg



A/ L'ORGANISATION GENERALE

Le centre village présente une structure constituée autour de trois catégories d'ensembles bâtis qu'il convient de préserver, dans leur composition bâtie et dans leur organisation. Il s'agit de :

- 1/ Les fermes et cours rurales



Le centre village accueille de nombreux corps de ferme et cours qui se sont développés le long des rues et voies, à l'instar des fermes. A l'amorce se trouvent les jardins ouverts à l'origine sur la campagne, les champs

et qui constituent de véritables cours d'îlots verts. Toute intervention sur l'existant, ou nouvel aménagement, construction, devra respecter cette organisation.

- 2/ L'alignement de bourg



Le développement du village s'est fait, notamment le long de la rue Gabriel Péri, sous forme d'un bâti traditionnel de centre bourg, à l'alignement avec, régulièrement, la présence de commerces en rez-de-

chaussée. L'arrière des constructions est constitué de cours et de jardins. Toute intervention sur l'existant, ou nouvel aménagement, construction, devra respecter cette organisation.

C/ LA COMPOSITION DES FAÇADES

- 1/ Les fermes et cours rurales

Ces ensembles bâtis se caractérisent par une composition altérée des façades, et des proportions différentes et variées des ouvertures, liés directement à des fonctions spécifiques : porches, lucarnes, etc.



- 2/ L'alignement de bourg

Ces ensembles bâtis se caractérisent par une agencement et des proportions régulières. Les ouvertures sont généralement alignées et des éléments d'architecture, modénatures (corniches, bandeaux d'appui encadrements, etc.) participent à la continuité et l'homogénéité de ces ensembles.



- 3/ Le rythme des façades

Le centre village se caractérise par différentes séquences de lignes rythmées par les éléments bâtis présentant des façades le plus souvent d'une largeur de 6 et 10 mètres en moyenne.



Toute intervention sur l'existant ou nouvelle construction, devra respecter cette caractéristique et s'intégrer en respectant le rythme des façades existants.



- 3/ Les maisons Muret



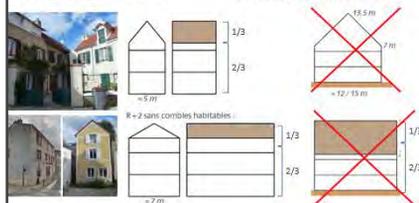
Plus récemment, quelques petites maisons bourgeoises se sont développées en centre village ou sur ses franges, dont les maisons de l'architecte Muret. Celles-ci présentent une qualité architecturale et

payagère avec la présence de jardins, et participent à l'identité de la commune. Toute intervention sur l'existant devra respecter l'architecture d'origine, et l'équilibre existant entre bâti et espaces de jardin.

E/ LA VOLUMETRIE

La volumétrie des constructions, et le rapport entre les façades et la toiture, sont un élément essentiel de l'identité du centre village. Celle-ci est aujourd'hui maîtrisée avec des hauteurs totales oscillant entre 5/6 et 11/12 mètres en moyenne. Toute intervention devra respecter le volume existant et les nouvelles constructions devront respecter ces hauteurs.

Pur ailleurs, le rapport entre la toiture et la façade ne devra pas être supérieur à 1/2 - 2/3, à savoir 1/3 de toiture maximum et 2/3 de hauteur de façade minimum. Enfin, toute intervention sur une toiture existante devra respecter le type de toiture d'origine et toute nouvelle construction sera constituée d'une toiture qui s'intègre dans le respect et la continuité du bâti voisin.



D/ LES ELEMENTS DE DETAIL A PRESERVER

Plusieurs éléments spécifiques constituent l'identité du village d'Igny. Ces éléments, cités ci-dessous, devront être conservés et remis en état si besoin.

- Les porches



- Les éléments de modénatures, les lucarnes



- Les puits



- Les cours et rue privées



- Les clôtures



Les constructions nouvelles qui seront réalisées dans le centre ancien devront respecter l'ensemble des prescriptions décrites dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elles devront ainsi s'intégrer dans une approche urbaine et architecturale cohérente avec l'environnement si particulier et spécifique du centre ancien d'Igny.

Le centre-ville, **cœur** ancien de la commune, présente une organisation urbaine très spécifique issue du développement du bourg, **cœur** du village, et du passé agricole de la commune. **Aujourd'hui**, cet ensemble a su conserver cet héritage à la fois rural et villageois.

Le PADD exprime la volonté de préserver et de mettre en valeur cet ensemble. Cette OAP vient préciser les choses en encadrant et orientant, de manière plus précise que le règlement en tant que tel, **l'intervention** sur des constructions existantes ou encore la réalisation de nouvelles constructions.

Les prescriptions concernent :

- **L'organisation** générale, la structure urbaine : fermes, cours rurales, alignement de bourg, maisons Muret
- La volumétrie des constructions : hauteurs, rapport façade et toiture, style de toiture
- La composition des façades : les fermes et cours rurales, **l'alignement** de bourg, le rythme des façades
- Les éléments de détail à préserver : porches, cours, éléments de modénature, lucarnes, puits, clôtures

Explication des choix

retenus pour établir les OAP

3. L'OAP Site Saint-Nicolas

OAP Site Saint-Nicolas



Le site Saint-Nicolas, intégré dans le site classé de la vallée de la Bièvre, présente un caractère tout particulier (présence **d'espaces** naturels et agricoles, proximité du centre ancien, **d'un** ensemble pavillonnaire, présence **d'une** gare) qui induit des enjeux spécifiques.

La présente OAP a pour objectif de valoriser cet ensemble en mettant en avant ses qualités et richesses environnementales. Pour cela, **l'objectif** est de fixer des orientations adaptées aux spécificités de chaque espace qui forme cet ensemble, à savoir :

- Requalifier la façade de la rue Carnot à travers une petite opération de logements : il **s'agit** de permettre une requalification du terrain en façade de la rue Carnot à travers la construction de nouveaux logements **s'inscrivant** qualitativement dans **l'ensemble** urbain du village.
- Améliorer **l'accessibilité** du secteur et de la gare : cela passe par le développement de places de stationnement ou encore la création **d'un** cheminement piéton depuis le centre vers la gare.
- Mettre en valeur les espaces naturels et agricoles le long de la Bièvre ce qui passe par trois actions : préserver et mettre en valeur les berges de la Bièvre (re-méandrement), ouvrir au public une partie du site, valoriser les vergers et la prairie.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

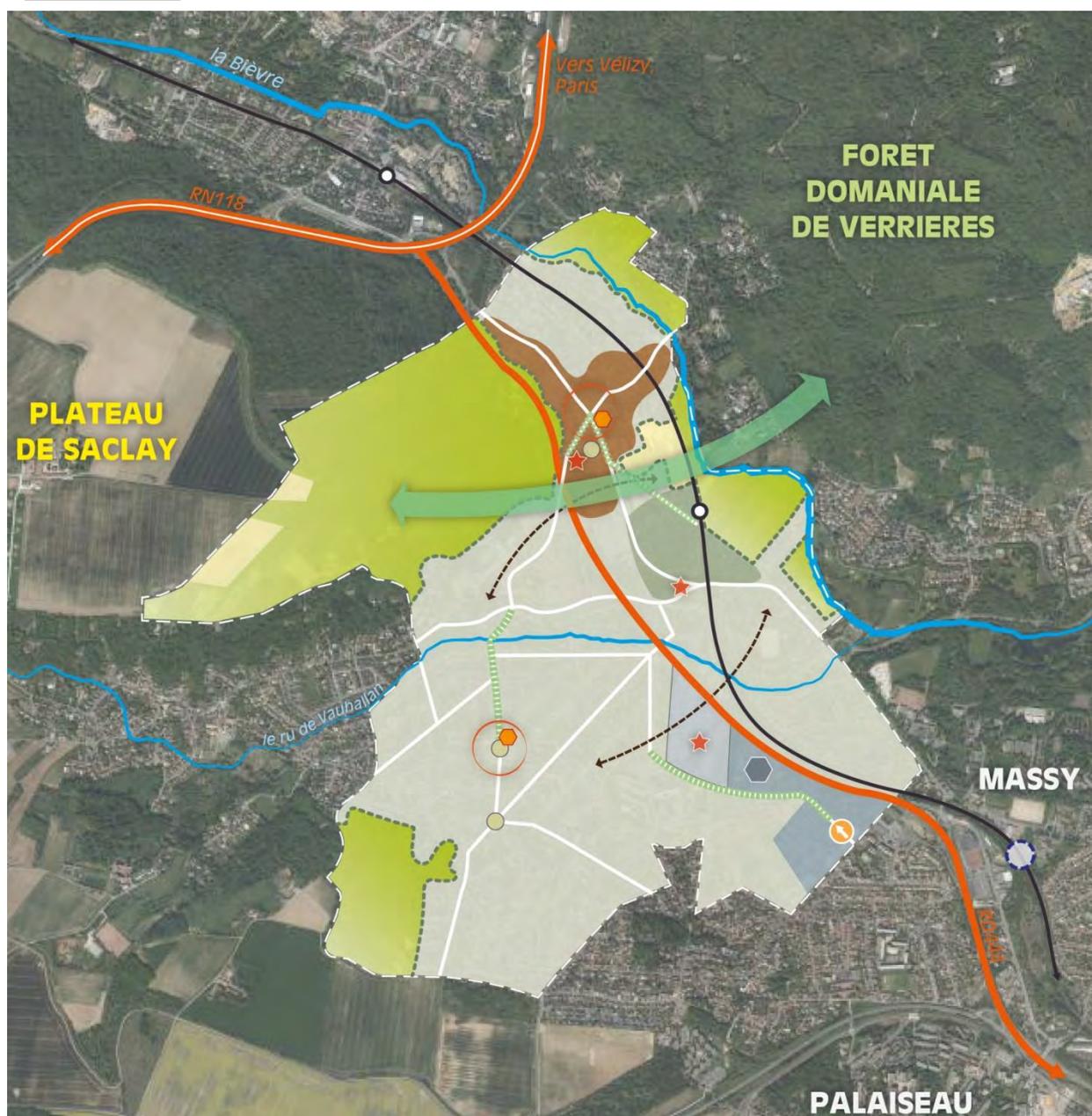
Introduction

Plan de délimitation des zones du PLU se compose de 3 catégories de zones :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones naturelles (N) et agricoles (A) ;
- Les zones à urbaniser (AU).

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.

Carte du PADD :



Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

Introduction

Plan de zonage :



Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

1. Les zones urbaines

Zone UA



La zone UA correspond au centre-ville d'Igny. Elle se compose de deux secteurs :

- Le secteur UAa pour le tissu ancien et villageois qui se développe autour de l'**Eglise**, de l'**Hôtel** de ville, de la rue du Moulin et du début de la rue Gabriel Péri et rue Carnot **d'une** part ainsi **qu'autour** de la place dite « de la Ferme » **d'autre** part.
- Le secteur UA qui correspond à l'**extension** plus contemporaine du centre ancien le long de la rue Gabriel Péri, des Brulés, ou encore à l'**arrière** de l'**Hôtel** de ville.

Que ce soit au niveau du centre ancien et historique ou au niveau de la place dite « de la Ferme », la zone UAa se caractérise par un bâti ancien et des formes urbaines traditionnelles. Cette zone présente donc une forte valeur patrimoniale. Le règlement a été élaboré de manière à poursuivre un double objectif, à savoir préserver et mettre en valeur la qualité urbaine et patrimoniale de ces ensembles tout en maintenant des possibilités **d'évolution**. Par ailleurs, le règlement affirme la diversité des fonctions de ces polarités (résidentielles, commerciales, équipements, etc.).

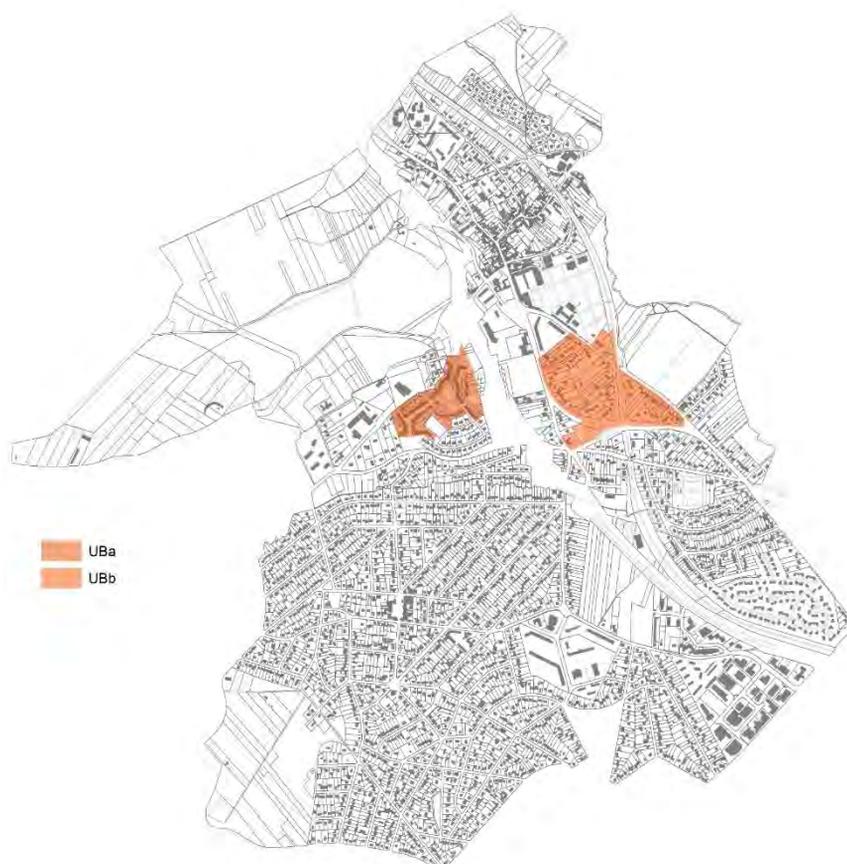
Le secteur UA se caractérise par des formes urbaines plus hétérogènes. Si la zone a été recentrée, le règlement en revanche a été conçu de manière à permettre une certaine intensification urbaine.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

1. Les zones urbaines

Zone UB



Cette zone correspond à deux secteurs spécifiques de la ville aux compositions urbaines très différentes et avec des enjeux particuliers :

- Le secteur UBa qui regroupe la majeure partie du tissu urbain du nouveau quartier des Sablons.
- Le secteur UBb qui correspond au quartier pavillonnaire situé au sud de la gare.

La zone UBa (Les Sablons) correspond à un quartier récent et fortement structuré, organisé sous forme **d'un** lotissement regroupant des maisons en bande et petits collectifs. Le règlement a pour objectif **d'encadrer** les éventuelles évolutions tout en préservant **l'harmonie** de cet ensemble.

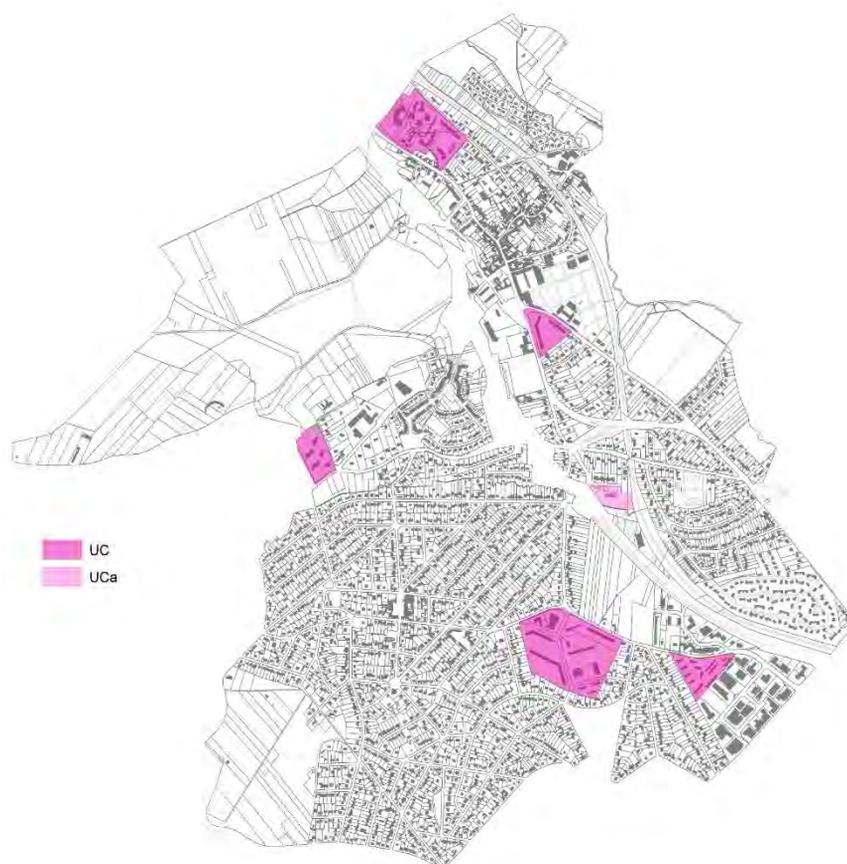
La zone UBb correspond à un tissu pavillonnaire peu structuré qui **s'est** constitué de manière diffuse. Ce secteur présente un important potentiel de mutabilité mais se situe dans un contexte très particulier, à proximité **d'une** gare à la desserte peu efficace, et en continuité du site classé de « la vallée de la Bièvre ». Au regard des enjeux, de **l'importance** de ce secteur, de **l'incertitude** du devenir de la gare avec le projet de prolongement du Tram Express Sud Massy Evry mais aussi du développement **d'autres** infrastructures lourdes de transports en commun comme le projet de ligne 18 du métro du Grand Paris Express qui auront une répercussion dans le développement de la ville **d'Igny**, **l'objectif** poursuivi est de prendre le temps de la réflexion quant à un projet **d'ensemble** sur ce secteur. Un périmètre de constructibilité limitée, au titre de **l'article** L.151-41 du Code de **l'urbanisme**, a donc été instauré sur ce secteur.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

1. Les zones urbaines

Zone UC



Cette zone correspond aux résidences **d'habitat** collectif issues **d'opérations d'ensemble** implantées de manière discontinue dans le tissu urbain.

Un sous-secteur UCa a été créé sur une emprise mutable qui a été repérée, rue Salvador Allende, et qui fait **l'objet d'un** projet de logements.

Les ensembles qui sont classés en zone UC sont **aujourd'hui** urbanisés et, pour la plupart, ne devraient pas évoluer dans les prochaines années. Les dispositions réglementaires prennent en compte les caractéristiques de ces opérations. **L'objectif** est de préserver le cadre de vie de ces résidences, en préservant les formes urbaines existantes et les espaces verts tout en maintenant des possibilités **d'évolution**.

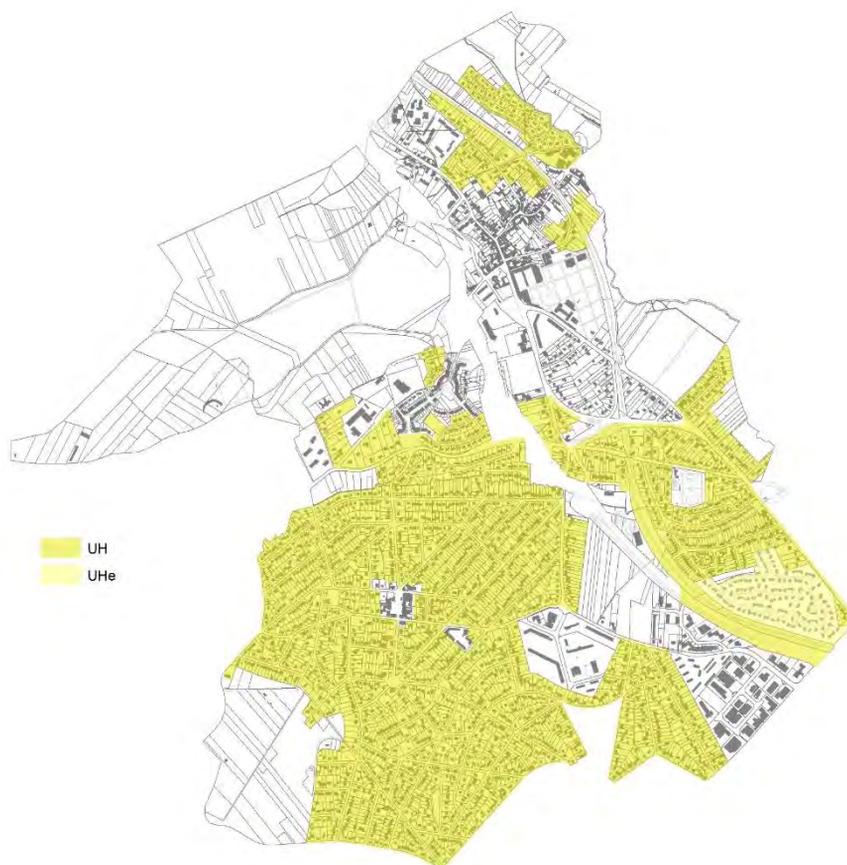
Le secteur UCa correspond à une emprise mutable qui a été repérée. **L'objectif** est de densifier ce site mutable à travers une opération de logements qui **s'intègre** de façon harmonieuse dans son environnement.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

1. Les zones urbaines

Zone UH



Cette zone correspond au tissu urbain à dominante pavillonnaire, le plus répandu sur le territoire communal. Ces ensembles sont fortement constitués autour **d'un** maillage viaire calibré.

Une zone spécifique UHe, qui correspond à la copropriété du parc des Erables, réalisé en 1970, a également été créée.

Les ensembles pavillonnaires regroupés en zone UH ont donc la particularité **d'être** fortement constitués et implantés sur une trame viaire et parcellaire très structurée. Par ailleurs, ils disposent **d'un** équilibre bâti, non bâti jouant un rôle important concernant la trame verte et la présence de la nature en ville. **L'objectif** du dispositif réglementaire est de permettre la réalisation de nouveaux logements, ou **l'agrandissement** de logements existants, dans la limite et le respect des formes bâties existantes **c'est-à-dire** en restant compatible avec **l'harmonie** générale des quartiers et en préservant les espaces de jardin.

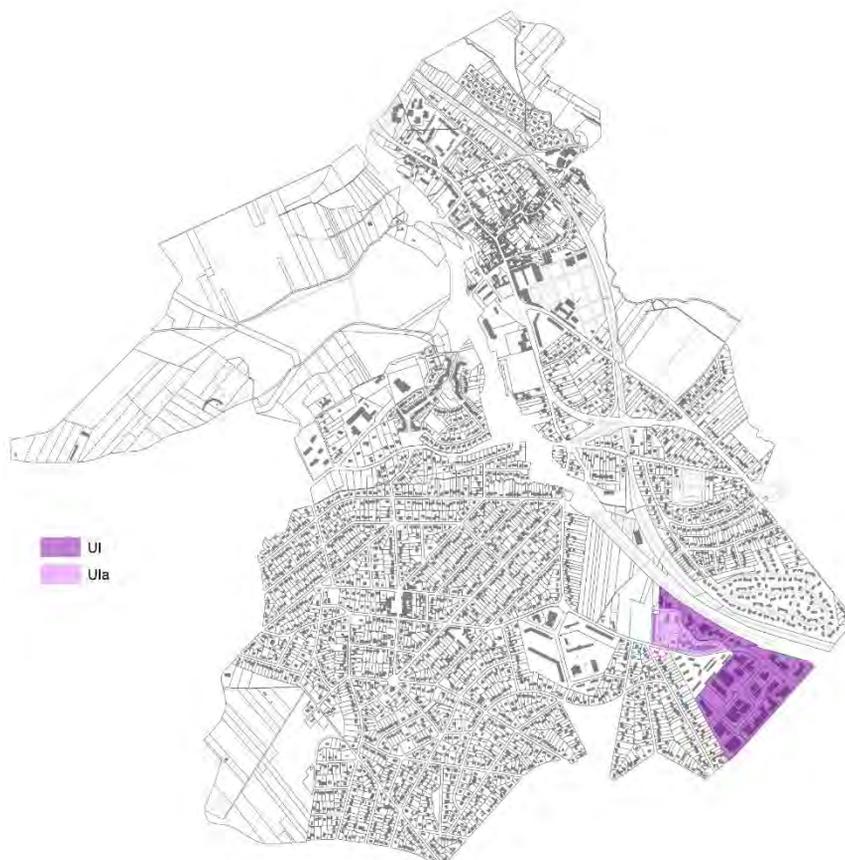
La zone UHe regroupe une opération **d'ensemble** (le lotissement du parc des Erables) qui a la particularité de correspondre à une seule et même unité foncière. Le règlement a pour objectif de permettre des évolutions limitées (extensions, réalisations **d'abris** de jardin), au sein de ce quartier déjà constitué, en prenant en compte cette spécificité.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

1. Les zones urbaines

Zone UI



Cette zone correspond aux secteurs destinés à l'**implantation d'activités** économiques, à savoir la zone industrielle située rue Ampère et rue Maryse Bastié.

Un sous-secteur Ula a été créé. Il correspond au tissu urbain situé entre la rue Maryse Bastié et le boulevard Marcel Cachin, identifié comme mutable.

Au sein de la zone UI, l'**objectif** est de répondre aux besoins des activités. Les dispositions réglementaires visent à permettre le maintien et le développement des activités.

La zone Ula regroupe un tissu urbain qui de par sa composition actuelle et sa localisation en entrée de ville, en continuité de la ZAC des Ruchères en cours de réalisation, est amené à muter. Le règlement vise à permettre cette mutation en autorisant une mixité activités économiques, habitat.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

1. Les zones urbaines

Zone UL



Cette zone regroupe les emprises occupées par des équipements **d'intérêt** collectif, dont une partie est concernée par le Site Classé de la Vallée de la Bièvre.

Les dispositions règlementaires sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et doivent permettre de faire évoluer les équipements existants et **d'en** créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

2. La zone à urbaniser

Zone AU



Cette zone concerne le secteur **d'extension de l'urbanisation** des Ruchères. La ZAC est en cours de réalisation, sur sa première phase, mais **n'étant** pas encore achevée, cette zone a été maintenue.

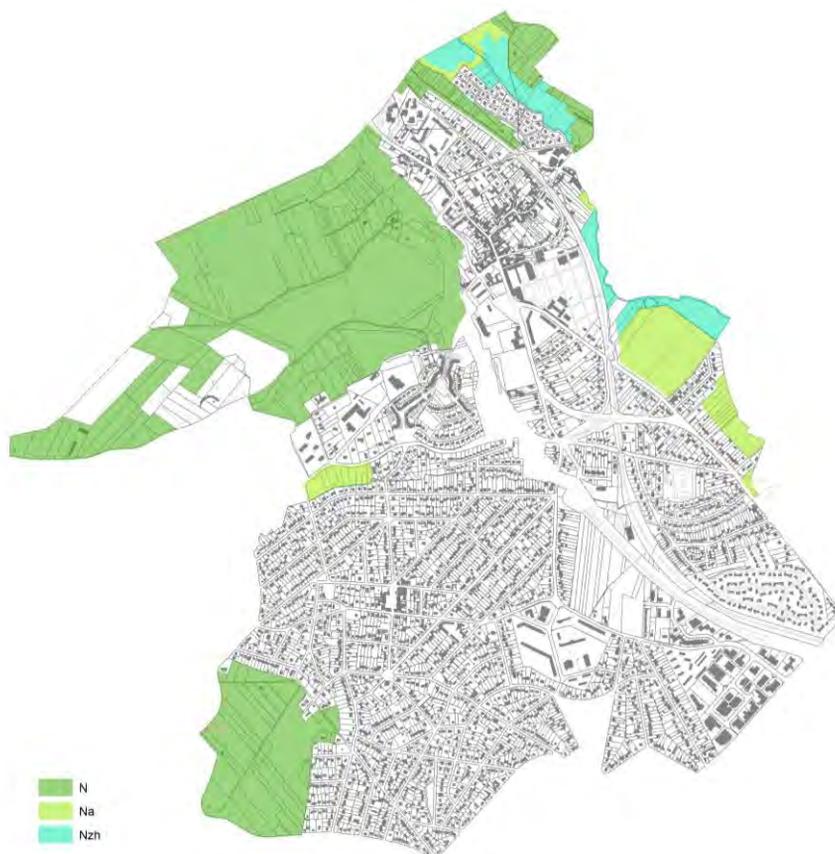
Le règlement a pour objectif de permettre la finalisation du programme de la ZAC.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

3. Les zones naturelles et agricoles

Zone N



Cette zone regroupe les espaces naturels, les prairies et espaces boisés de la commune, dont une partie est concernée par le Site Classé et par le site inscrit de la Vallée de la Bièvre.

Le secteur Na correspond aux espaces verts de loisirs.

Le secteur Nzh correspond aux zones humides avérées.

Compte tenu de la qualité de ces sites et de ces espaces, la zone N doit être totalement préservée. Le règlement a pour objectif **d'assurer** une protection forte. Cette zone est donc de fait inconstructible. Seules les constructions liées à une activité agricole ou forestière peuvent être autorisées, sous certaines conditions. De plus, les constructions existantes, sous certaines conditions également, conservent quelques possibilités **d'évolution** qui sont toutefois fortement encadrées.

Le secteur Nzh vise à préserver les zones humides. Le règlement est plus protecteur encore en interdisant toute construction mais également les affouillements et exhaussements des sols ou encore **l'imperméabilisation** des sols et la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Le secteur Na a vocation à accueillir du public. Le règlement permet donc des aménagements (équipements de loisirs, de plein air, stationnement traité avec des matériaux naturels, etc.), constructions ou installations temporaires, ou encore des abris de jardins. Pour autant, le règlement encadre fortement ces aménagements et constructions de manière à affirmer la vocation première de ces espaces qui doivent rester naturels.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

3. Les zones naturelles et agricoles

Zone A



Cette zone regroupe les espaces agricoles. Elle est concernée par le Site Classé et par le site inscrit de la Vallée de la Bièvre, ainsi que, sur le plateau, par la ZPNAF (Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière) du plateau de Saclay.

Le règlement a pour objectif de préserver la vocation agricole de ces terrains mais aussi de permettre une certaine diversification agricole via le maraichage par exemple. Les constructions et installations liées à l'**activité** agricole sont donc autorisées mais volontairement limitées en surface.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

4. Les principales évolutions du plan de zonage

Carte de localisation des évolutions des limites de zones entre le PLU initial et le PLU révisé :

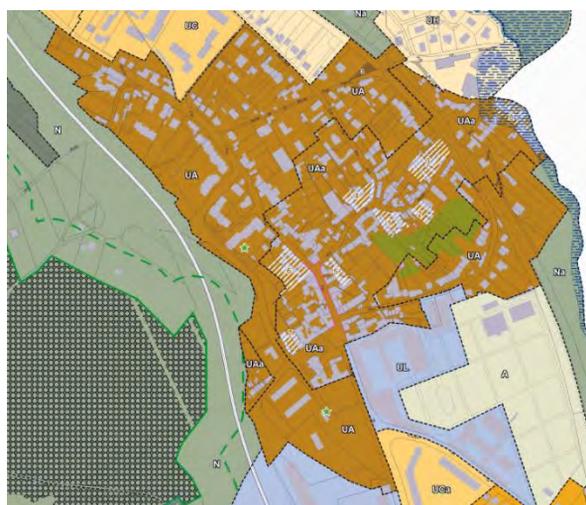


Motifs de la délimitation

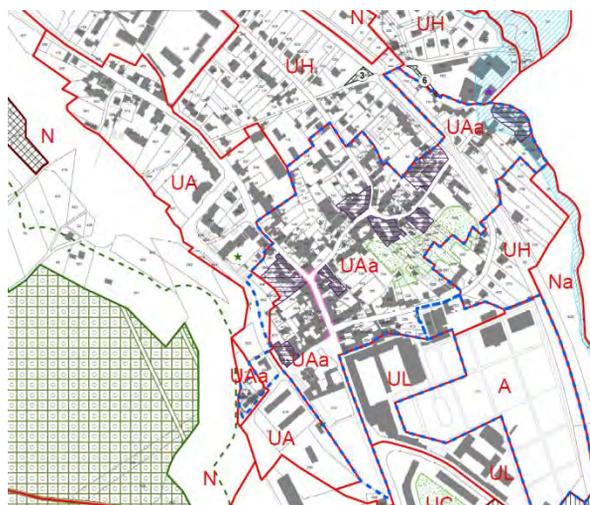
des zones et des évolutions

4. Les principales évolutions du plan de zonage

Plan de zonage initial



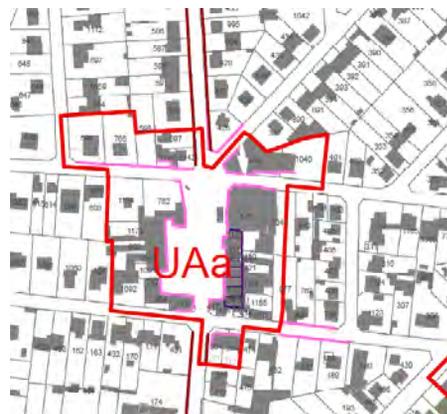
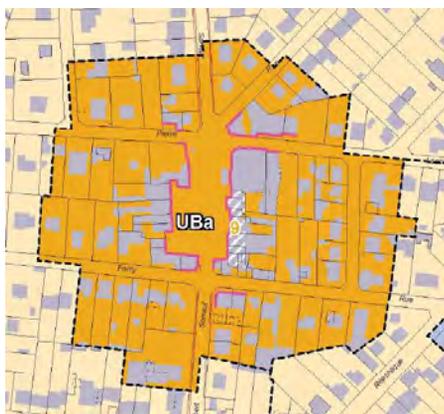
Plan de zonage révisé



La zone UA, correspondant au centre-ville, était très étendue au plan de zonage du PLU initial.

Les limites de cette zone ont été retravaillées de manière à recouvrir, que ce soit en termes de formes urbaines ou de fonctionnement, ce qui relève du centre-ville actuel d'Igny. Ainsi, la zone est recentrée essentiellement autour de la rue Gabriel Péri et des rues du Moulin, Carnot, ou encore de l'Eglise.

Des ensembles d'habitat pavillonnaire, classés en zone UA au PLU actuel, ont été reclassés en zone UH. Cette zone correspond bien à cette organisation urbaine et occupation du sol. Son règlement permettra ainsi de préserver ce tissu.



La place dite « de la Ferme » était classée en zone UBa, au PLU actuel, avec un zonage très large. De la même manière que pour le centre-ville, les limites de cette zone ont été revues pour mieux prendre en compte la réalité de l'occupation du sol. Ainsi, cette zone a été réduite autour du tissu ancien et plus dense alors que le tissu pavillonnaire a été intégré à la zone UH. Par ailleurs, l'ensemble urbain de la place dite « de la Ferme » a été intégré à la zone UAa correspondant au centre bourg ancien, dans la mesure où ils ont les mêmes caractéristiques.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

4. Les principales évolutions du plan de zonage

Plan de zonage initial

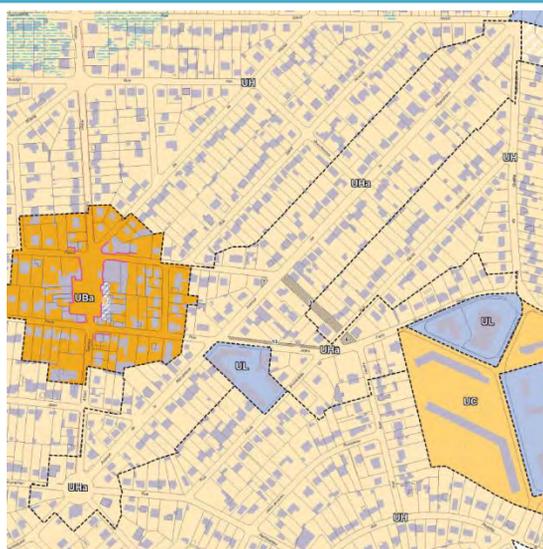


Plan de zonage révisé

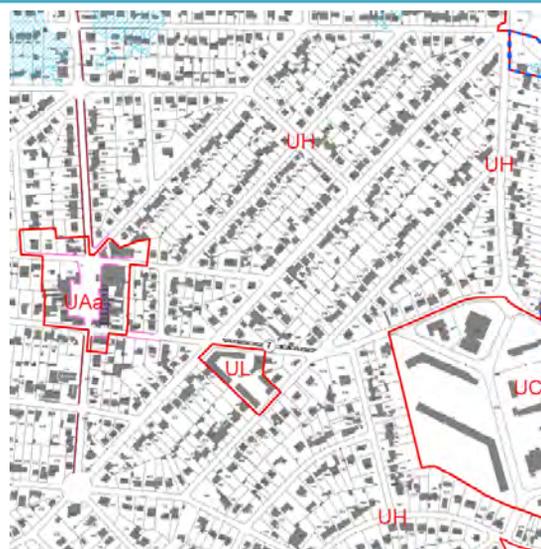


Le parc des Erables, lotissement réalisé dans les années 1970, est en zone UH au PLU actuel. Au regard de ses caractéristiques (lotissement réalisé sur une seule unité foncière, homogénéité du bâti, organisation viaire et urbaine spécifique, etc.), cet ensemble méritait la mise en place d'un règlement spécifique. Une zone (UHe) a donc été créée sur laquelle **s'applique** un règlement élaboré pour prendre en compte ces spécificités.

Plan de zonage initial



Plan de zonage révisé



Un sous secteur de la zone UH (UH_a), avait été créé dans l'**objectif** de faire évoluer un axe de la commune correspondant à l'**avenue** de la République et la rue Jules Ferry. Ce secteur, au regard du nouveau projet de territoire exprimé dans le PADD, **n'a plus lieu d'être**. En effet, il ne correspond plus aux secteurs de développement envisagés pour l'**avenir**. L'**objectif** ici est davantage de préserver le tissu pavillonnaire. Le sous-secteur UH_a est donc supprimé.

Motifs de la délimitation

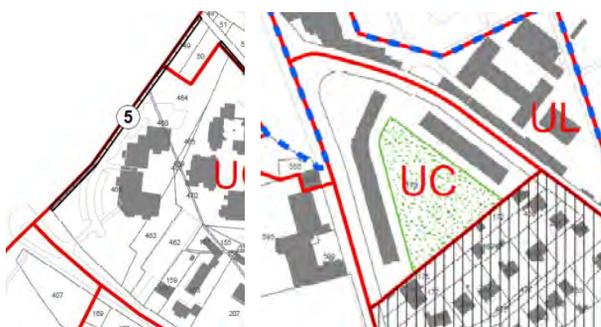
des zones et des évolutions

4. Les principales évolutions du plan de zonage

Plan de zonage initial



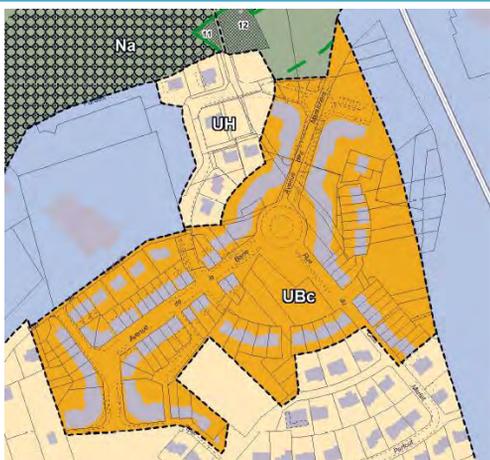
Plan de zonage révisé



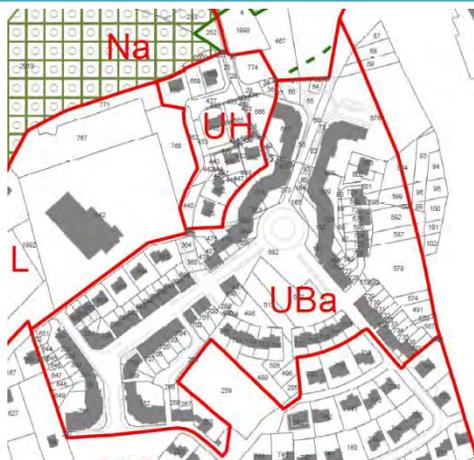
La zone UC, qui regroupe les résidences **d'habitat** collectif, intégrait deux sous-secteurs avec des règles **d'implantation** légèrement différentes.

Le souhait était de simplifier le plan de zonage et le règlement. Or, ces deux sous-secteurs avaient peu **d'intérêt**. Ils ont donc, par souci de clarté et de simplification du document, été supprimés.

Plan de zonage initial



Plan de zonage révisé



L'**ensemble** urbain des Sablons était en zone UBc au PLU initial.

Les limites de la zone, qui correspondent bien au programme **d'ensemble** qui avait été réalisé, **n'ont** pas été retouchées. La zone a simplement été renommée UBa dans la mesure où la zone UBa (sur la place dite « de la Ferme ») du PLU initial a été intégrée à la zone UAa. Sur ce secteur des Sablons, le règlement **d'origine** a été en grande partie repris et simplement ajusté sur certains points spécifiques.

Motifs de la délimitation

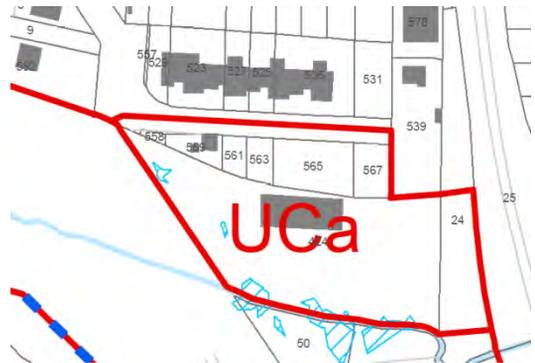
des zones et des évolutions

4. Les principales évolutions du plan de zonage

Plan de zonage initial



Plan de zonage révisé



Ce site de projet identifié est **aujourd'hui** en zone UL, zone à vocation **d'équipements**.

Un sous secteur de la zone UC (UCa) a été créé sur ce site. Celui-ci a pour objectif de permettre la réalisation **d'un** programme de logements avec la mise en place **d'un** règlement spécifique.

Plan de zonage initial



Plan de zonage révisé



Ce secteur, **aujourd'hui** occupé en très grande majorité par des activités, est classé en zone UI (zone à vocation **d'activités** économiques).

Le projet de territoire (PADD) identifie la volonté de requalifier cette entrée de ville, située au sud-est le long du boulevard Marcel Cachin, ainsi que de développer une mixité habitat / activités.

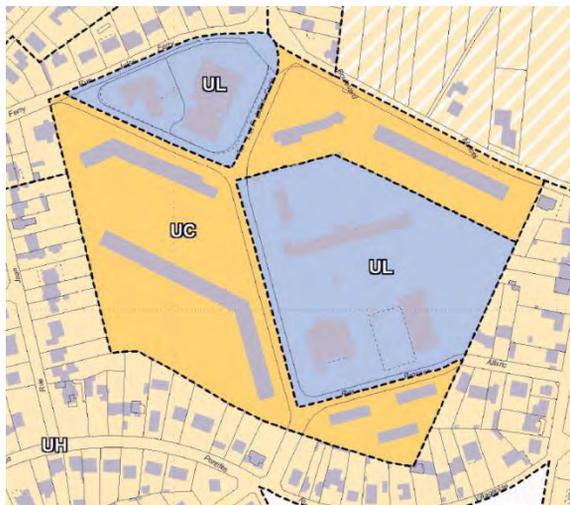
Les évolutions du zonage illustrent cet objectif. La frange Nord du secteur, qui donne sur la RD444, reste en zone UI. En revanche, sur la frange située le long du boulevard Marcel Cachin, est créé un sous secteur UIa. Ce sous secteur spécifique dispose **d'un** règlement permettant et encadrant la réalisation de logements.

Motifs de la délimitation

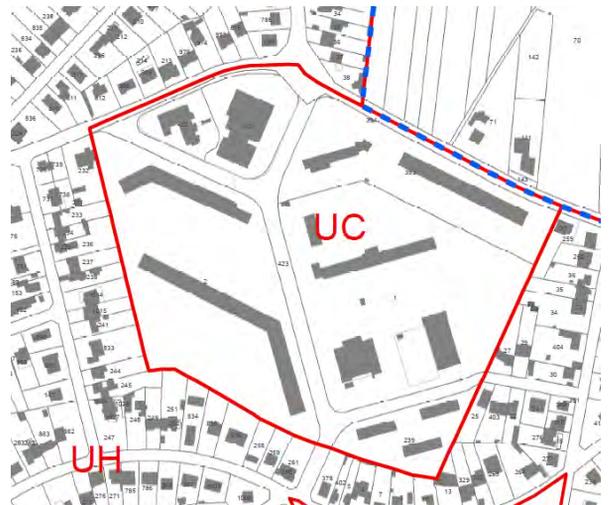
des zones et des évolutions

4. Les principales évolutions du plan de zonage

Plan de zonage initial



Plan de zonage révisé



L'îlot Joliot Curie est **aujourd'hui** occupé par des emprises **d'équipements** publics, parfois vieillissants, ainsi que des résidences **d'habitat** social datant des années 1960 / 1970.

La totalité de **l'îlot** est délimité en zone UC dans le cadre de la présente révision du PLU. La zone UL, zone spécifique correspondant aux emprises foncières des équipements existants est supprimée sur ce secteur. En effet, la zone UC autorise les équipements et prévoit des dispositions spécifiques pour ceux-ci, adaptés à leurs spécificités.

Par ailleurs, ce quartier devrait faire **l'objet d'une** requalification dans les prochaines années. Le fait de classer **l'ensemble** de l'îlot en zone UC rend possible un éventuel futur projet **d'ensemble** sur ce secteur dans les années à venir.

Motifs de la délimitation

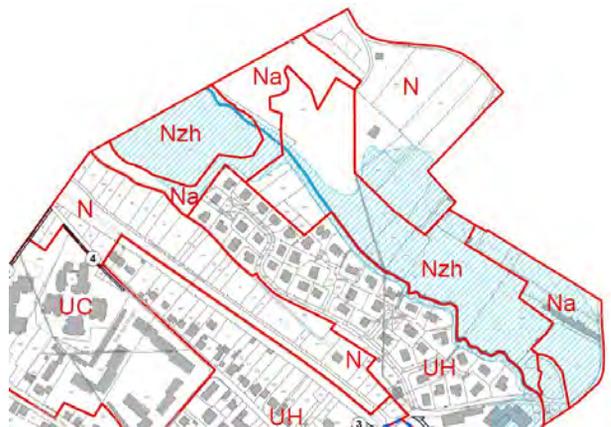
des zones et des évolutions

4. Les principales évolutions du plan de zonage

Plan de zonage initial



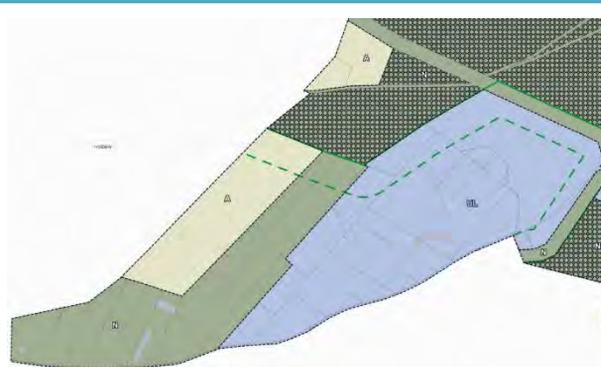
Plan de zonage révisé



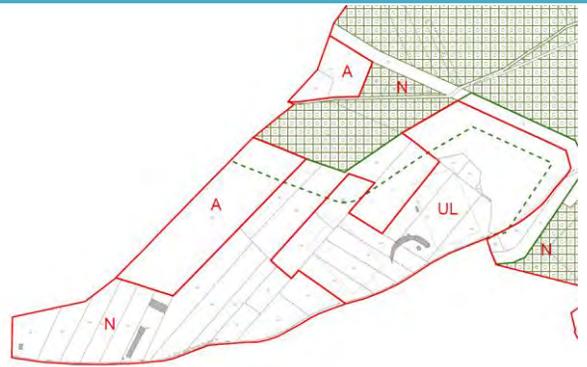
Ce secteur, au nord de la commune a une vocation naturelle marquée par le passage de la Bièvre. Il est entièrement classé en zone Na au PLU initial.

Dans le cadre de la révision, la volonté était de sanctuariser ces espaces naturels. Ils sont donc en grande partie classés en zone N stricte ou en zone Nzh sur les zones humides ce qui assure un niveau de protection plus élevé. Seuls quelques terrains situés le long de la Bièvre, et en grande majorité gérés par le SIAVB, sont restés en zone Na.

Plan de zonage initial



Plan de zonage révisé



Ces terrains, situés sur le plateau, ont soit une vocation agricole, soit une vocation naturelle, ou encore une vocation **d'équipements** avec des infrastructures sportives notamment. Le PLU initial les avait donc classés en zones A (agricole), N (naturelle) et UL (équipements).

Les modifications qui ont été effectuées ont pour objectif **d'apporter** une cohérence entre le PLU et la ZPNAF (Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière) du plateau de Saclay et ainsi de confirmer encore davantage cette protection. Les terrains classés en UL au PLU initial qui sont concernés par le périmètre de la ZPNAF ont donc été classés en zone naturelle (N).

Introduction

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.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à **l'ensemble** du territoire communal, **l'écriture** générale du règlement est conçue selon une trame commune et reprend la forme initiale, à savoir avant décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme, modernisation du PLU, dans la mesure où la commune avait le choix de conserver cette forme.

Le règlement écrit comprend également la définition des destinations des constructions, un lexique, ainsi que des annexes, à savoir :

- **l'inventaire** des éléments de patrimoine **d'intérêt** local repérés au titre de **l'article** L.151-19 ou 23 du code de **l'urbanisme**
- La liste des emplacements réservés

Le règlement intègre les nouvelles dispositions issues de la loi Grenelle et de la loi ALUR.

La présentation des motifs qui ont conduit à définir les règles **d'urbanisme** est scindée en deux parties :

- Dans une première partie sont exposées les règles qui sont identiques ou quasiment identiques dans les différentes zones ;
- Dans un deuxième temps, sont présentées les dispositions spécifiques à chaque zone.

d'urbanisme et des évolutions

1. Les dispositions communes aux différentes zones

L'article 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités **d'accès** aux terrains, est écrit de manière semblable pour **l'ensemble** du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir :

- les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : voies adaptées à **l'importance** ou à la destination des constructions ou encore permettant **l'approche** du matériel de lutte contre **l'incendie** et des services de sécurité
- les conditions **d'accès** aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes

- la réglementation des voies de desserte privées et des accès avec notamment une dimension minimale à respecter.

Il **s'agit** aussi de veiller à garantir des conditions **d'accès** et de desserte compatibles avec les projets réalisés que ce soit en terme de fonctionnement ou de sécurité.

L'article 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX (EAU, ÉLECTRICITÉ, ASSAINISSEMENT, ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL)

Le PLU impose, pour **l'ensemble** du territoire et donc la totalité des zones, de prendre en compte les modalités de desserte par les réseaux. Cela concerne **l'alimentation** en eau potable, **l'assainissement**, ou encore **d'autres** réseaux comme les réseaux de distribution d'énergie ou de télécommunication.

Cet article rappelle **l'obligation d'être** raccordé au réseau de distribution **d'eau** potable ou encore les réglementations qui **s'imposent** en matière **d'assainissement**. Le PLU fait référence à la nécessité de respecter les dispositions fixées par le règlement **d'assainissement** en vigueur.

Concernant les réseaux de distribution d'énergie ou de télécommunication, le règlement a pour objectif **d'encadrer** le raccordement des constructions à ces réseaux de manière à être sécurisé et à garantir une bonne insertion.

d'urbanisme et des évolutions

1. Les dispositions communes aux différentes zones

Les articles 5 et 14 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES / COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé la possibilité **d'instaurer** une taille minimum de terrain ou un coefficient **d'occupation** des sols. Pour toutes les zones il est donc mentionné que cet article est sans objet.

L'article 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article a été instauré suite aux lois Grenelle. Il vise à imposer aux constructions futures une limitation maximale de la consommation énergétique.

Il est également fait référence aux normes et obligations actuelles en matière de performance énergétique.

Enfin, **l'installation** de systèmes de production **d'énergie** renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production **d'énergie** non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

L'article 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cet article, qui a également été instauré suite aux lois Grenelle, a pour objectif de développer le raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Il fait référence à **l'article** R111-14 du Code de la construction et de **l'habitation** en rappelant que les constructions à destination **d'habitation**, de bureaux et **d'hébergement** hôtelier doivent intégrer la possibilité **d'être** reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

Les articles 1 et 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, ET SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'**écriture** générale de ces deux articles est commune pour toutes les zones qui **s'inscrivent** dans la mise en **œuvre** et le maintien de la mixité des fonctions à **l'échelle** du territoire communal.

Toutefois, en fonction de la vocation spécifique de certaines zones des restrictions à **l'utilisation** des sols sont fixées.

Le tableau ci-dessous montre les principaux éléments autorisés ou interdits dans chaque zone.

Principaux éléments des articles 1 et 2 du règlement

UA, UB, UC	Ces articles n'ont pas été modifiés dans le cadre de la présente révision, au sein de ces trois zones. Il assure une mixité des fonctions. Certaines destinations, comme l'industrie ou les entrepôts par exemple, peu adaptées au sein de ces zones à dominante résidentielle, sont toutefois interdites.
UH	Une nouvelle disposition visant à privilégier les pôles commerciaux existant a été intégrée. En effet, afin de confirmer la vocation résidentielle de la zone UH et de conforter la structure commerciale actuelle organisée essentiellement sur deux pôles (le centre ancien et la place dite « de la Ferme »), le commerce a été interdit, à l'exception de ceux identifiés sur le plan de zonage. L'objectif est d'éviter une dispersion des commerces qui serait nuisible au dynamisme et au maintien des polarités existantes.
UHe	Le règlement de cette nouvelle zone, créée spécifiquement pour le lotissement du Parc des Erables, n'y autorise que des extensions ainsi que des annexes. En effet, cet ensemble urbain, déjà entièrement urbanisé selon un plan d'ensemble , ne peut accueillir de nouveaux logements. Le règlement répond seulement aux éventuels besoins des propriétaires de faire évoluer leurs logements.
UI	Les articles 1 et 2 de la zone UI n'ont pas évolué. Ils correspondent à une zone spécifique d'activités économiques en les autorisant et en encadrant strictement le logement (les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des activités. En revanche, une disposition a été intégrée concernant le nouveau sous secteur UIa. En effet, dans un objectif de mutation et de requalification de ce secteur avec une mixité activités / logements, les constructions à usage d'habitation y sont autorisées.
UL	Ces articles restent inchangés. La zone UL n'a vocation qu'à accueillir des équipements. Seuls les logements liés, ou nécessaire, au fonctionnement de l'équipement concerné (type logement de gardien) sont autorisés.
AU	Ces articles n'ont pas été modifiés. Ils visent à permettre la mise en œuvre de la ZAC des Ruchères qui est un programme urbain mixte avec des logements, activités, bureaux, équipements, etc.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

Principaux éléments des articles 1 et 2 du règlement

N	Les articles 1 et 2 de la zone N ont peu évolué. Celle-ci reste inconstructible en grande partie. Seule quelques aménagements et installations sont possibles en Na (activités de loisirs, etc.). La possibilité de faire évoluer des constructions existantes en zone N est conservées mais encadrée de manière plus fine alors que la zone Nzh est elle totalement inconstructible. Sur cette dernière zone, les affouillements et exhaussements des sols ainsi que l'imperméabilisation des sols et la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone sont également interdits.
A	Ces articles restent inchangés. La zone A n'a vocation qu'à accueillir des constructions et installations liées à l'activité agricole ou forestière. Les articles 1 et 2 sont rédigés en conséquence.

- La mixité sociale

Par ailleurs, **l'article** 2 du règlement des zones à destination de logements intègre une disposition en faveur du développement des logements sociaux.

Cette disposition, qui existait déjà, et qui consiste à imposer la réalisation **d'une** part minimum de 30% de logements sociaux pour les opérations à partir de 20 logements ou 1 500 m² de surface de plancher, a été maintenu dans les zones où elle existait déjà et reprise dans la nouvelle zone à destination de logements qui a été créée, à savoir le sous secteur U1a.

En revanche, ce taux a été baissé à 15% en zone UA. En effet, le centre-ville concentre une partie importante des logements sociaux de la commune. Afin de rééquilibrer **l'offre** en logements sociaux à **l'échelle** de la commune, le choix a donc été fait de baisser le taux dans ce secteur, tout en imposant tout de même 15% de logements sociaux ce qui permet de disposer **d'une** certaine offre nouvelle de ce type de logements en centre-ville.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

Les articles 6, 7 et 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SÉPARATIVES, SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Ces trois articles participent fortement à la définition de la forme urbaine et au-delà aux caractéristiques de l'**aménagement** urbain de la zone. Il **s'agit** donc **d'articles** qui fixent des dispositions spécifiques en fonction de la zone, de ses caractéristiques actuelles et des objectifs **d'évolution** fixés au regard des orientations du PADD.

Pour autant, au sein de ces trois articles, et de manière transversale dans toutes les zones, des dispositions particulières communes existent. Elles ont pour objectif :

- **d'autoriser** les travaux **d'extension**, de surélévation ou **d'amélioration d'une** construction existante qui ne respecteraient pas les dispositions de **l'article**,

- de fixer des règles souples pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou **d'intérêt** collectif afin de ne pas contraindre leur réalisation.

Enfin, de manière transversale, des précisions ont été apportées concernant les annexes de manière à mieux encadrer leur implantation en prenant en compte leur gabarit ou encore leur usage (abris de jardin, garages, piscines, etc.).

	Article 6	Article 6 révisé	Principes justificatifs
UA	<u>UA</u> : Implantation à l' alignement ou avec un recul minimum de 3 m. <u>UAa</u> : Implantation à l' alignement	<u>UA</u> : Implantation à l' alignement ou avec un recul minimum de 3 m. <u>UAa</u> : Implantation à l' alignement ou retrait dans le cas : <ul style="list-style-type: none">- d'une démolition / reconstruction d'une construction existante- d'une construction qui s'implante en continuité d'une construction existante implantée en retrait	Pour la zone UA, la règle est inchangée. En UAa, centre ancien, une souplesse est apportée de manière à permettre un retrait. Toutefois, le centre ancien se caractérise par une implantation à l' alignement dans la plupart des cas. Le retrait est donc autorisé uniquement en cas de reconstruction d'un bâtiment qui était déjà en retrait ou dans le cas où une construction voisine existante est déjà implantée en retrait ce qui permet d'assurer une continuité bâtie tout en aérant l' espace public.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 6	Article 6 révisé	Principes justificatifs
UB	<p><u>UBc</u> : Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m.</p> <p><u>UBb</u> : Implantation avec un recul minimum de 4 m.</p>	<p><u>UBa</u> : Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m.</p> <p><u>UBb</u> : Implantation avec un recul minimum de 4 m.</p>	<p>L'ex zone UBc est devenue UBa sur le nouveau plan de zonage mais la règle reste inchangée.</p> <p>En UBb, la règle est également inchangée.</p>
UC	<p><u>UC</u> : Implantation avec un recul minimum de 6 m.</p> <p><u>UCa</u> : Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m.</p>	<p><u>UC</u> : Implantation avec un recul minimum de 6 m.</p> <p><u>UCa</u> : Implantation avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement de la voie de desserte et 3 m par rapport aux autres emprises.</p>	<p>En UC la règle est inchangée.</p> <p>La zone UCa du PLU d'origine a été intégré à la zone UC. La nouvelle zone UCa identifie un site de projet sur lequel la distance depuis la voie de desserte a été conservée à 6 m mais une distance spécifique de recul (3 m) a été ajoutée depuis les autres emprises publiques. Cette souplesse permet la réalisation du projet et est possible au regard des emprises qui entourent le site de projet.</p>
UH	<p><u>UH</u> : Implantation avec un recul minimum de 6 m.</p> <p><u>UH_a</u> : Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m.</p> <p>Implantation dans une bande de 25m au-delà de laquelle seules les annexes et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</p>	<p><u>UH</u> : Implantation avec un recul minimum de 6 m.</p> <p>Implantation dans une bande de 25m au-delà de laquelle seules les annexes et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</p>	<p>La règle reste inchangée.</p> <p>La règle spécifique à la zone UH_a a été supprimée dans la mesure où ce sous secteur n'existe plus. En effet il n'avait plus lieu d'être au regard du nouveau projet de territoire.</p>
UHe	<p>Implantation avec un recul minimum de 6 m.</p>	<p>Implantation avec un recul minimum de 5 m.</p>	<p>Ce recul correspond davantage à ce qui existe au sein de cette zone qui a</p>

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 6	Article 6 révisé	Principes justificatifs
	Implantation dans une bande de 25m au-delà de laquelle seules les annexes et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.	Dans la marge de recul existante, sont interdites : - Toute extension - Toute implantation d'annexes	été créée spécifiquement pour la copropriété du parc des Erables. Au sein de cette zone et au regard de l'organisation spécifique du lotissement, la bande de constructibilité de 25 m n'avait plus lieu d'être . En revanche, il est précisé que les extensions ou la création d'annexe , autorisées en Uhe, ne peuvent en revanche pas être faites à l'avant des constructions pour conserver l'aspect paysager sur rue.
UI	Implantation avec un recul minimum de 5 m.	Implantation avec un recul minimum de 5 m.	La règle est inchangée.
UL	Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m.	Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m.	La règle est inchangée.
AU	Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m. <u>Activités artisanales, industries ou entrepôts :</u> Implantation avec un recul minimum de 3 m.	Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m. <u>Activités artisanales, industries ou entrepôts :</u> Implantation avec un recul minimum de 3 m.	La règle est inchangée.
N	Implantation avec un recul minimum de 6 m.	Implantation avec un recul minimum de 6 m.	La règle est inchangée.
A	Implantation avec un recul minimum de 6 m.	Implantation avec un recul minimum de 6 m.	La règle est inchangée.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 7	Article 7 révisé	Principes justificatifs
UA	<p>Implantation sur au moins une limite séparative latérale.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none">- au moins égal à 8 m si présence de baies- au moins égal à 3 m si absence de baies	<p>Implantation sur au moins une limite séparative latérale.</p> <p>En cas d'implantation sur une limite, la longueur de la construction sur la limite ne peut excéder 14 m auxquels peuvent s'ajouter 5 m, en RDC uniquement.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none">- au moins égal à 8 m si présence de baies- au moins égal à 3 m si absence de baies	<p>La règle sur le fond reste inchangée.</p> <p>Seule une précision est apportée. Celle-ci vise à limiter la longueur de la construction en limite séparative et a pour but d'éviter des pignons aveugles trop imposants qui d'une part ne correspondent pas aux gabarits de la zone et d'autre part apportent des nuisances pour le voisinage notamment.</p>
UB	<p>Implantation sur au moins une limite séparative latérale.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none">- au moins égal à 8 m si présence de baies- au moins égal à 3 m si absence de baies	<p>Implantation sur au moins une limite séparative latérale.</p> <p>En cas d'implantation sur une limite, la longueur de la construction sur la limite ne peut excéder 10 m auxquels peuvent s'ajouter 4 m, en RDC uniquement.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none">- au moins égal à 8 m si présence de baies- au moins égal à 3 m si absence de baies <p>Implantation en retrait de la limite de fond de terrain avec une distance d'au moins 8 m.</p>	<p>La règle d'implantation est inchangée.</p> <p>Cependant, tout comme en UA, une précision est apportée pour limiter la longueur de la construction en limite séparative. Les distances indiquées correspondent aux gabarits des constructions existantes au sein de cette zone.</p> <p>Par ailleurs, une disposition est intégrée pour régler l'implantation des constructions par rapport au fond de terrain. Elle a pour but de garantir la présence d'espaces verts, de jardins, en fond de terrain dans un objectif de respect de la structure actuelle de la zone ou encore de préserver des espaces de nature en ville.</p>

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

Article 7	Article 7 révisé	Principes justificatifs
<p>UC</p> <p>Implantation en retrait des limites séparatives</p> <p><u>UC :</u> Le retrait doit être :</p> <ul style="list-style-type: none">- au moins égal à 8 m si présence de baies- au moins égal à 3 m si absence de baies <p><u>UCa :</u> Le retrait doit être au moins égal à la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 8 m.</p>	<p><u>UC :</u> Implantation en retrait des limites séparatives</p> <p><u>UCa :</u> Implantation en retrait ou sur les limites séparatives</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none">- au moins égal à 8 m si présence de baies- au moins égal à 3 m si absence de baies	<p>La règle en zone UC reste inchangée.</p> <p>En revanche, la nouvelle zone UCa fait l'objet d'une règle spécifique. Celle-ci a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet de logements selon des formes urbaines plus proches du collectif de ville et donc avec une possibilité d'implantation en limite séparative.</p> <p>Les règles de distance de retrait ont été conservées.</p>
<p>UH</p> <p><u>UH :</u> Implantation au plus sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.</p> <p>Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 dont la largeur est inférieure à 12m, implantation sur les limites séparatives latérales possible.</p> <p><u>UHa :</u> Implantation en retrait ou sur les limites séparatives latérales.</p> <p>En cas d'implantation sur une limite, la longueur de la construction sur la limite ne peut excéder 10 m auxquels peuvent s'ajouter 4 m, en RDC uniquement.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none">- au moins égal à 8 m si présence de baies- au moins égal à 3 m si absence de baies	<p><u>UH :</u> Implantation au plus sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.</p> <p>Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 dont la largeur est inférieure à 12m, implantation sur les limites séparatives latérales possible.</p> <p>En cas d'implantation sur une limite, la longueur de la construction sur la limite ne peut excéder 10 m auxquels peuvent s'ajouter 4 m, en RDC uniquement.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none">- au moins égal à 8 m si présence de baies- au moins égal à 3 m si absence de baies	<p>Le règlement de la zone UH a récemment évolué dans le cadre d'une modification du PLU.</p> <p>Dans le cadre de la révision, celui-ci est en grande partie repris.</p> <p>Seule la disposition spécifique à la zone UHa disparaît dans la mesure où ce sous secteur n'existe plus.</p>

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 7	Article 7 révisé	Principes justificatifs
	<p>Implantation en retrait de la limite de fond de terrain avec une distance d'au moins 12 m.</p> <p>Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 dont la profondeur est inférieure à 25m, implantation en retrait d'au moins 8m.</p>	<p>Implantation en retrait de la limite de fond de terrain avec une distance d'au moins 12 m.</p> <p>Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 dont la profondeur est inférieure à 25m, implantation en retrait d'au moins 8m.</p>	
UHe	<p>Implantation en retrait ou sur les limites séparatives latérales.</p> <p>Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 dont la largeur est supérieure à 12m, implantation en retrait d'au moins une limite séparatives latérales.</p> <p>En cas d'implantation sur une limite, la longueur de la construction sur la limite ne peut excéder 10 m auxquels peuvent s'ajouter 4 m, en RDC uniquement.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égal à 8 m si présence de baies - au moins égal à 3 m si absence de baies <p>Implantation en retrait de la limite de fond de terrain avec une distance d'au moins 12 m.</p> <p>Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 dont la profondeur est inférieure à 25m, implantation en retrait d'au moins 8m.</p>	<p>Implantation en retrait de toutes les limites extérieures du lotissement.</p> <p>Le retrait doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égal à 8 m si présence de baies - au moins égal à 3 m si absence de baies 	<p>Une zone spécifique a été créée pour prendre en compte la particularité du lotissement du Parc des Erables, dont notamment le fait qu'il s'agit d'une seule unité foncière.</p> <p>Ainsi, le règlement de l'article 7 ne s'applique que sur les limites extérieures de cette zone ce qui est précisé au sein du règlement.</p> <p>Sur ces limites extérieures, la règle de la zone UH a été reprise, à savoir un retrait des limites.</p>
UI	<p>Implantation en retrait ou sur une des limites séparatives latérales.</p> <p>Implantation en retrait de la limite de fond de terrain.</p>	<p>Implantation en retrait ou sur une des limites séparatives latérales.</p> <p>Implantation en retrait de la limite de fond de terrain.</p>	La règle est inchangée.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 7	Article 7 révisé	Principes justificatifs
	En cas de retrait, celui-ci doit être : <ul style="list-style-type: none">- au moins égal à 8 m si présence de baies- au moins égal à 3 m si absence de baies	En cas de retrait, celui-ci doit être : <ul style="list-style-type: none">- au moins égal à 8 m si présence de baies- au moins égal à 3 m si absence de baies	
UL	Implantation sur les limites séparatives ou en retrait.	Implantation sur les limites séparatives ou en retrait.	La règle est inchangée.
AU	Implantation sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 m.	Implantation sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 m.	La règle est inchangée.
N	Implantation en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 m.	Implantation en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 m. Les abris de jardin doivent être implantés à 8m de la limite de fond de parcelle et à 3 m des limites séparatives.	La règle est inchangée. Une disposition a été ajoutée pour encadrer l'implantation des abris de jardin, autorisée en zone N.
A	Implantation en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 m.	Implantation en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 m.	La règle est inchangée.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 8	Article 8 révisé	Principes justificatifs
UA	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance d'au moins : <ul style="list-style-type: none">- 8 m si présence de baies- 3 m si absence de baies	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance d'au moins : <ul style="list-style-type: none">- 8 m si présence de baies- 3 m si absence de baies	La règle est inchangée.
UB	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance d'au moins : <ul style="list-style-type: none">- 8 m si présence de baies- 3 m si absence de baies	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance d'au moins : <ul style="list-style-type: none">- 8 m si présence de baies- 3 m si absence de baies	La règle est inchangée.
UC	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance d'au moins : <ul style="list-style-type: none">- 8 m si présence de baies- 4 m si absence de baies	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance au moins égale : <ul style="list-style-type: none">- à la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 8 m si présence de baies- à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 4 m si absence de baies	Les distances minimales de retrait sont restées inchangées. Cependant une souplesse est intégrée permettant d'ajuster le retrait en fonction de la hauteur des constructions.
UH	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance au moins égale : <ul style="list-style-type: none">- à la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 16 m si présence de baies- à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 6 m si absence de baies	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance au moins égale : <ul style="list-style-type: none">- à la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 16 m si présence de baies- à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 6 m si absence de baies	Le règlement de la zone UH a récemment évolué dans le cadre d'une modification du PLU. Dans le cadre de la révision, celui-ci est repris en totalité concernant l'article 8 .
UHe	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance au moins égale : <ul style="list-style-type: none">- à la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 16 m si présence de baies	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance au moins égale : <ul style="list-style-type: none">- à la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 10 m si présence de baies	Une zone spécifique a été créée pour prendre en compte la particularité du lotissement du Parc des Erables, dont notamment le fait qu'il s'agit d'une seule unité foncière.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 8	Article 8 révisé	Principes justificatifs
	- à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 6 m si absence de baies	- à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 4 m si absence de baies	L'article 8 est donc le principal article qui règlemente l'implantation des constructions autorisées (extensions et annexes). Il a été élaboré de manière à permettre des évolutions du bâti tout en prenant en compte les retraits existants et en préservant le voisinage.
UI	Non réglementé.	<u>UI</u> : Non réglementé. <u>Ula</u> : Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance au moins égale : - à la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 8 m si présence de baies - à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 4 m si absence de baies	Au sein de la zone UI, la règle reste inchangée. Une disposition est en revanche intégrée au sein du sous secteur Ula. En effet, dans la mesure où le logement y est autorisé, un retrait entre deux constructions sur un même terrain est imposé ce qui permet de préserver le voisinage, de garantir un ensoleillement, etc.
UL	Non réglementé.	Non réglementé.	La règle est inchangée.
AU	Non réglementé.	Non réglementé.	La règle est inchangée.
N	Non réglementé.	Non réglementé.	La règle est inchangée.
A	Non réglementé.	Non réglementé.	La règle est inchangée.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

Les articles 9 et 13 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Comme les articles précédents (6 à 8), les règles **d'emprise** au sol, **d'une** part, et **d'obligations** en matière de réalisation **d'espaces** libres, **d'autre** part, qui permettent de définir le rapport entre bâti et espaces non bâtis sont un élément caractéristique de la forme urbaine **d'un** secteur, **d'un** quartier **qu'il s'agisse** d'un quartier existant ou **d'un** site de projet. Des règles spécifiques sont donc prévues pour chacune des zones.

Pour autant, il est apparu nécessaire de prévoir des souplesses de manière transversale pour les équipements publics ou **d'intérêt** collectif. En effet, **l'essentiel** est de permettre la réalisation de ces équipements qui répondent aux besoins des habitants actuels et futurs. **L'emprise** au sol devient un dispositif accessoire à condition que les autres éléments permettant le bon fonctionnement de

l'équipement et notamment les questions de **l'accessibilité**, du stationnement et de la sécurité des personnes soient pris en compte et garantis.

Les dispositions de **l'article** 13 visent deux objectifs supplémentaires :

- Le premier a pour but de maintenir et renforcer les espaces végétalisés en ville.
- Le second **s'inscrit** dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer au maintien de la perméabilité des sols.

De plus, des obligations de plantation contribuent à améliorer la qualité paysagère et indirectement la qualité de **l'air**.

	Article 9	Article 9 révisé	Principes justificatifs
UA	<u>UA</u> : 50% maximum d'emprise au sol. <u>UAa</u> : 70% maximum d'emprise au sol. Pour les terrains inférieures à 200m ² , l'emprise au sol n'est pas règlementée.	<u>UA</u> : 50% maximum d'emprise au sol. <u>UAa</u> : 60% maximum d'emprise au sol.	En zone UA, la règle reste inchangée. En zone UAa, centre ancien, l'emprise au sol a été légèrement diminuée de manière à préserver des espaces verts à l'arrière des constructions. De plus, l'exception faite à la règle pour les petits terrains a été supprimée. Cette règle avait des effets négatifs et aboutissait à une imperméabilisation trop importante du sol.
UB	<u>UBc</u> : 75% maximum d'emprise au sol. <u>UBb</u> : 40% maximum d'emprise au sol.	<u>UBa</u> : 50% maximum d'emprise au sol. <u>UBb</u> : 40% maximum d'emprise au sol.	L'emprise au sol au sein de l'ex zone UBc, renommée ici UBa, et qui correspond aux Sablons a été baissée

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 9	Article 9 révisé	Principes justificatifs
	<p><u>UBa</u> :</p> <p>50% maximum d'emprise au sol.</p> <p>Pour les terrains ayant une façade sur la place Stalingrad, l'emprise au sol est non règlementée.</p> <p>Pour les terrains inférieures à 200m², l'emprise au sol peut atteindre 75%.</p>		<p>En effet, celle-ci était particulièrement élevée dans une zone qui est déjà entièrement urbanisée et où seules quelques évolutions à la marge (extensions, etc.) devraient voir le jour. Une emprise de 50% correspond mieux à la réalité du quartier et permet malgré tout quelques évolutions.</p> <p>En zone UBb, la règle reste la même.</p> <p>L'ex zone UBa n'existe plus. Elle a été classée en UAa. La règle n'est donc pas reprise ici.</p> <p>Enfin, de même qu'en zone UA, l'exception faite à la règle pour les petits terrains a été supprimée.</p>
UC	<p><u>UC</u> :</p> <p>25% maximum d'emprise au sol.</p> <p><u>UCa</u> :</p> <p>30% maximum d'emprise au sol.</p>	<p><u>UC</u> :</p> <p>25% maximum d'emprise au sol.</p> <p><u>UCa</u> :</p> <p>40% maximum d'emprise au sol.</p>	<p>Au sein de la zone UC, la règle reste inchangée.</p> <p>L'emprise au sol du sous secteur UCa a été augmentée. En effet, la nouvelle zone UCa correspond désormais à un site de projet qui au regard de la densité et des formes urbaines voulues nécessite une emprise plus importante.</p>
UH	<p>30% maximum d'emprise au sol.</p>	<p>30% maximum d'emprise au sol.</p>	<p>Le règlement de la zone UH a récemment évolué dans le cadre d'une modification du PLU.</p> <p>Il n'évolue pas à nouveau dans la présente révision.</p>
UHe	<p>30% maximum d'emprise au sol.</p>	<p>+25% d'emprise au sol par rapport à l'emprise initiale de chaque construction telle qu'elle fut autorisée dans le permis d'origine.</p> <p>A cela s'ajoute 8 m² d'emprise au sol supplémentaire pour des constructions annexes au maximum pour chaque logement.</p>	<p>Cet article règlemente l'emprise supplémentaire autorisée pour chaque construction dans la mesure où seules les extensions sont autorisées. Cela offre des possibilités pour faire évoluer les constructions tout en restant mesuré dans la mesure où il s'agit d'un lotissement fortement constitué et organisé avec un certain équilibre à préserver.</p> <p>Par ailleurs, cet article indique les limites concernant les abris de jardin de manière à</p>

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

Article 9		Article 9 révisé	Principes justificatifs
			répondre aux besoins de chacun sans pour autant multiplier ce type de constructions.
UI	Non règlementé.	<u>UI</u> : Non règlementé. <u>UIa</u> : 40% maximum d'emprise au sol.	En UI, la règle reste inchangée. Une règle est cependant mise en place pour le sous secteur UIa. En effet, dans la mesure où le logement y est autorisé, une emprise au sol a été fixée en cohérence avec les formes urbaines recherchées et de manière à garantir la présence d'espaces verts ou paysagers d'accompagnement .
UL	Non règlementé.	Non règlementé.	La règle est inchangée.
AU	Non règlementé.	Non règlementé.	La règle est inchangée.
N	Non règlementé.	2% maximum d'emprise au sol. Dans le sous secteur Na, emprise minimale de 8m ² autorisée par unité foncière. Dans le secteur qui fait l'objet de l'OAP Saint-Nicolas, 1% maximum d'emprise au sol.	Dans la mesure où quelques ouvrages liés aux équipements de loisirs, aux équipements techniques, ou encore les abris de jardins, sont autorisés, une emprise au sol a été fixée. Celle-ci est très faible de manière à garantir la vocation naturelle de cette zone. Elle est légèrement plus faible sur le secteur de l'OAP Saint-Nicolas qui correspond au site inscrit.
A	Non règlementé.	15% maximum d'emprise au sol.	Dans la mesure où certaines constructions, liées à la vocation de la zone, sont autorisées, une emprise au sol a été fixée permettant de garantir la vocation agricole et le caractère non urbanisé des terrains.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 13	Article 13 révisé	Principes justificatifs
UA	<p><u>UA</u> : 20% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p><u>UAa</u> : Non réglementé.</p> <p>Les toitures terrasse végétalisées, comptent à hauteur de 50% dans le ratio d'espaces verts.</p> <p>Les surfaces de parking engazonnées comptent à hauteur de 25% dans le ratio d'espaces verts.</p>	<p>30% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p>	<p>Dans le secteur UAa une règle d'emprise au sol a été instaurée. Parallèlement, et dans la même logique, une part d'espaces verts est également imposée. Elle a été harmonisée avec celle de la zone UA qui a été légèrement augmenté. Ainsi, la présence d'espaces de jardins, de nature en ville, alors même que le centre se situe sur un corridor écologique identifié à l'échelle supra communale (SDRIF), est confirmée.</p> <p>D'autre part, la prise en compte de toitures végétalisées ou encore de parkings engazonnés dans les espaces verts a été supprimée de manière à privilégier la conservation des espaces de pleine terre qui existent aujourd'hui.</p>
UB	<p><u>UBc</u> : 20% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p><u>UBb</u> : 40% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p><u>UBa</u> : 30% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p>Pour les terrains ayant une façade sur la place Stalingrad, l'emprise au sol est non réglementée.</p> <p>Les toitures terrasse végétalisées, comptent à hauteur de 50% dans le ratio d'espaces verts.</p> <p>Les surfaces de parking engazonnées comptent à hauteur de 25% dans le ratio d'espaces verts.</p>	<p>40% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p>	<p>Dans la mesure où l'emprise au sol a été abaissée en zone UBa (ex UBc qui correspond aux Sablons), la part d'espace vert a elle été augmentée. Elle a été alignée sur la règle de la zone UBb.</p> <p>Ainsi, cela permet d'affirmer la présence d'espaces de nature en ville et de garantir des espaces perméables et une limitation des ruissellements dans un secteur marqué par une pente importante.</p> <p>De la même manière qu'en zone UA, et pour les mêmes raisons, la prise en compte de toitures végétalisées et de parkings engazonnés dans les espaces verts a été supprimée.</p>

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 13	Article 13 révisé	Principes justificatifs
UC	<p>30% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p>Les toitures terrasse végétalisées, comptent à hauteur de 50% dans le ratio d'espaces verts.</p> <p>Les surfaces de parking engazonnées comptent à hauteur de 25% dans le ratio d'espaces verts.</p>	<p>30% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p>	<p>La part d'espaces verts reste inchangée.</p> <p>Seule la prise en compte de toitures végétalisées ou encore de parkings engazonnés dans les espaces verts a été supprimée de manière à privilégier la conservation des espaces de pleine terre qui existent aujourd'hui.</p>
UH	<p>50% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p>40% du terrain à l'avant de la construction principale doivent être conservés en espaces verts.</p>	<p>50% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p>40% du terrain à l'avant de la construction principale doivent être conservés en espaces verts.</p>	<p>Le règlement de la zone UH a récemment évolué dans le cadre d'une modification du PLU.</p> <p>Il est repris dans le cadre de la présente révision.</p>
UHe	<p>50% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p>40% du terrain à l'avant de la construction principale doivent être conservés en espaces verts.</p>	<p>En dehors des emprises au sol autorisées à l'article 9, la superficie du terrain restant doit être conservée en espaces verts de pleine terre.</p>	<p>La zone UHe correspondant au lotissement du Parc des Erables, qui est implanté sur une seule unité foncière, l'article 13 a été rédigé de manière à garantir, en dehors des possibilités données à l'article 9, la conservation des espaces verts.</p>
UI	<p>10% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p>Les toitures terrasse végétalisées, comptent à hauteur de 50% dans le ratio d'espaces verts.</p> <p>Les surfaces de parking engazonnées comptent à hauteur de 25% dans le ratio d'espaces verts.</p>	<p><u>UI</u> : 10% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p><u>Uia</u> : 40% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p>	<p>En zone UI, la règle est inchangée. Seule, la prise en compte de toitures végétalisées et de parkings engazonnés dans les espaces verts, comme dans les autres zones, a été supprimée.</p> <p>Au sein du sous secteur Uia, une part d'espaces verts plus importante a été instaurée pour être cohérent avec l'emprise au sol autorisée et garantir la présence d'espaces paysagers et de jardins en accompagnement des futurs logements.</p>

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 13	Article 13 révisé	Principes justificatifs
UL	20% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts. Les toitures terrasse végétalisées, comptent à hauteur de 50% dans le ratio d'espaces verts. Les surfaces de parking engazonnées comptent à hauteur de 25% dans le ratio d'espaces verts.	20% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.	La règle est inchangée. Seule, la prise en compte de toitures végétalisées et de parkings engazonnés dans les espaces verts, comme dans les autres zones, a été supprimée.
AU	Aucun pourcentage d'espaces verts imposé.	Aucun pourcentage d'espaces verts imposé.	La règle est inchangée.
N	Aucun pourcentage d'espaces verts imposé.	Aucun pourcentage d'espaces verts imposé.	La règle est inchangée.
A	Non réglementé.	Non réglementé.	La règle est inchangée.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

L'article 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article, spécifique à chaque zone, permet de définir une hauteur maximale autorisée zone par zone et caractérise, au même titre que les articles précédents, la forme urbaine **d'un** secteur. Les hauteurs maximales sont adaptées et fixées en fonction de la vocation des zones.

	Article 10	Article 10 révisé	Principes justificatifs
UA	<p><u>UA</u> :</p> <p>Toiture à pente : 9 m / 13,5 m Toiture terrasse : 9 m / 12 m</p> <p>Pour les terrains soumis au risque d'inondation, (surrélévation du RDC de 50 cm), la hauteur est majorée de 50 cm.</p>	<p><u>UA</u> :</p> <p>Toiture à pente : 9 m / 13,5 m Toiture terrasse : 9 m / 12 m</p> <p><u>UAa</u> :</p> <p>Toiture à pente : 7 m / 11 m</p> <p>Pour les terrains soumis au risque d'inondation, (surrélévation minimum du RDC de 50 cm), hauteur majorée de 50 cm.</p>	<p>En zone UA, la règle reste inchangée.</p> <p>En revanche, en UAa, zone qui correspond au centre ancien, seules les toitures à pente sont autorisées et la hauteur a été baissée de manière à respecter les hauteurs existantes et à garantir une bonne insertion des futures constructions.</p>
UB	<p><u>UBc</u> :</p> <p>12,5 m au point le plus haut</p> <p><u>UBb</u> :</p> <p>10 m au point le plus haut</p> <p><u>UBa</u> :</p> <p>Toiture à pente : 9 m / 12 m Toiture terrasse : 9 m / 12 m</p>	<p><u>UBa</u> :</p> <p>Toiture à pente : 9 m / 12 m</p> <p><u>UBb</u> :</p> <p>10 m au point le plus haut</p>	<p>La règle de hauteur a été ajustée sur la zone correspondant aux Sablons en restant sur les mêmes gabarits et hauteurs mais en autorisant uniquement les toitures à pente de manière à mieux prendre en compte l'existant de cette zone entièrement urbanisée, très constituée et présentant une réelle homogénéité architecturale. Au sein de la zone UBb, la règle reste inchangée.</p>
UH	<p>Toiture à pente : 6 m / 10 m Toiture terrasse : 7 m</p> <p>En cas d'implantation sur une limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur autorisée sur une longueur de 10 m maximum + un prolongement de 4 m en RDC uniquement. 	<p>Toiture à pente : 6 m / 10 m Toiture terrasse : 7 m</p> <p>En cas d'implantation sur une limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur autorisée sur une longueur de 10 m maximum + un prolongement de 4 m en RDC uniquement. 	<p>Le règlement de la zone UH a récemment évolué dans le cadre d'une modification du PLU. Il est repris dans le cadre de la présente révision.</p>

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 10	Article 10 révisé	Principes justificatifs
	Pour les terrains soumis au risque d'inondation , (surrélévation du RDC de 50 cm), la hauteur est majorée de 50 cm.	Pour les terrains soumis au risque d'inondation , (surrélévation minimum du RDC de 50 cm), hauteur majorée de 50 cm.	
UHe	Toiture à pente : 6 m / 10 m Toiture terrasse : 7 m En cas d'implantation sur une limite : - Hauteur autorisée sur une longueur de 10 m maximum + un prolongement de 4 m en RDC uniquement.	Aucune surélévation n'est autorisée. Extensions : 3,5 m.	La zone UHe correspond au lotissement du Parc des Erables. Seules les extensions en RDC y sont autorisées. L'article 10 interdit donc les surélévations et limite la hauteur des extensions à un équivalent RDC.
UI	12 m au point le plus haut	12 m au point le plus haut	La règle est inchangée.
UL	15 m au point le plus haut Pour les terrains soumis au risque d'inondation , (surrélévation du RDC de 50 cm), la hauteur est majorée de 50 cm.	15 m au point le plus haut Pour les terrains soumis au risque d'inondation , (surrélévation du RDC de 50 cm), la hauteur est majorée de 50 cm.	La règle est inchangée.
AU	Constructions à usage d'habitation : 15 m Autres constructions : 10 m	Constructions à usage d'habitation : 15 m Autres constructions : 10 m	La règle est inchangée.
N	9 m au point le plus haut	6 m au point le plus haut	La zone naturelle N a seulement vocation à accueillir quelques ouvrages liés aux équipements de loisirs, aux équipements techniques, ou encore des abris de jardin, qui ne nécessitent pas une grande hauteur. Celle-ci est donc ramenée à 6 m.
A	9 m au point le plus haut	9 m au point le plus haut	La règle est inchangée.

2. Les règles particulières aux différentes zones

L'article 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Cet article vise à garantir une bonne insertion des futures constructions et présente des préconisations concernant les interventions sur des constructions existantes.

Cet article a peu évolué dans son ensemble par rapport au PLU initial. Il a cependant fait l'objet d'un travail plus fin sur certains secteurs, dont le centre ancien ou encore le Parc des Erables, ou certains aspects comme les clôtures par exemple.

- Les prescriptions concernant les constructions

Ces prescriptions concernent essentiellement les toitures et les façades. Il s'agit d'indiquer, au regard des spécificités propres à chaque zone (centre ancien, quartiers pavillonnaires, ensembles de collectif, zones d'activités, etc.), les matériaux, couleurs, aspects, etc. autorisés. Les prescriptions sont plus strictes et précises en zone UAa (centre ancien), afin de ne pas dénaturer cet ensemble. De plus, ces prescriptions sont précisées et complétées avec une OAP spécifique centre historique.

Des prescriptions concernent également les extensions de constructions existantes. En effet, elles doivent être gérées au mieux afin d'éviter des formes urbaines peu harmonieuses et des compositions architecturales disgracieuses. Le règlement précise donc ce qu'il est possible de faire en la matière et notamment en zone UHe où seules les extensions sont autorisées.

- Les clôtures

Les clôtures participent à la qualité de l'espace urbain, en particulier pour les clôtures sur rue. Leur forme et leur hauteur doivent être encadrées pour assurer une harmonie générale. Les dispositions ont été affinées sur ce volet, notamment pour le centre

ou les quartiers pavillonnaires. En revanche, elles sont plus souples dans certaines zones (activités économiques, équipements, etc.) afin de s'adapter à des besoins spécifiques.

- Autres dispositions

L'article 11 encadre également les éléments qui accompagnent une constructions (annexes, éléments techniques, etc.). L'objectif est de diminuer l'impact visuel de ces éléments dans un souci d'esthétique et de promotion de la qualité urbaine et architecturale.

Enfin, les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés mais encadrés pour à la fois assurer leur bonne insertion mais également s'assurer de créer le moins de nuisance possible.

2. Les règles particulières aux différentes zones

L'article 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre **d'intégrer** dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il **s'agit** en particulier **d'éviter l'encombrement** des voies publiques. Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF (cf. chapitre spécifique sur le PDUIF en page 31 du présent document).

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

Ainsi, les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est

fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements publics). Ces normes peuvent différer en fonction de la taille des constructions (nombre de logements, taille des commerces, etc.).

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou **d'intérêt** collectif, il est indiqué que le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type **d'affectation**.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

3. Les outils complémentaires

Les éléments de patrimoine

Les éléments de patrimoine bâti ou paysager sont repérés au titre des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'**urbanisme**.

Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage. La procédure de révision du PLU a donné lieu à une approche détaillée du patrimoine **d'Igny** dans toute sa diversité, aussi bien bâti que paysager. Compte tenu de ces éléments, il **s'est** avéré nécessaire de compléter le dispositif permettant de préserver et de valoriser **l'ensemble** de ce patrimoine.

- Les ensembles urbains cohérents

Il **s'agit** des cours communes qui sont nombreuses dans le centre ancien et témoignent du passé rural de la commune. Elles sont identifiées au titre de **l'article L.151-19** du Code de l'**urbanisme**. Le règlement y encadre finement les évolutions possibles dans un objectif de préservation.

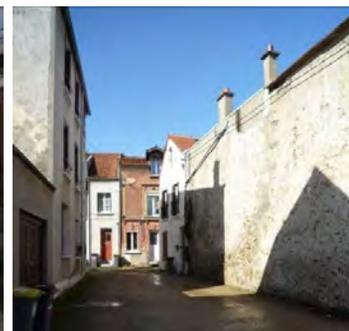
Cour commune 1 :



Cour commune 2 :



Cour commune 3 :



Cour commune 4 :



Cour commune 5 :



Cour commune 6 :



Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

Cour commune 7 :



Cour commune 8 :



Place dite « de la Ferme » :



- Les bâtiments remarquables

Plusieurs bâtiments remarquables ont été repérés. Il s'agit de maisons anciennes, de villégiature, en meulière. On trouve notamment de nombreuses

maisons de l'architecte Muret. Elles sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et seuls les travaux menant à leur mise en valeur sont autorisés.

Ancien restaurant Saint Nicolas :



Maison bourgeoise, rue du Moulin :



Maison bourgeoise, rue du Bas Igny :



Maison bourgeoise, rue Carnot prolongée :



Maison Muret, chemin de la voie creuse :



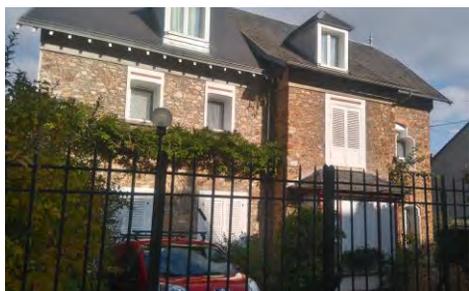
Maison Muret, 51 rue Gabriel Péri :



Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

Maison Muret,
54 rue Gabriel Péri :



Maison Muret,
rue du Moulin :



Maison Muret,
37 rue Carnot :



Maison Muret,
31 rue Carnot :



Maison meulière,
rue Gabriel Péri :



Maison meulière, 1 av
de la Division Leclerc :



- Les sentes,

De nombreuses sentes et passages piétons parcourent le centre ancien. Ils témoignent du passé de la commune et participent à la qualité urbaine de cet ensemble. Ces sentes sont donc identifiées, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage et protégées de manière à assurer leur pérennisation à l'avenir.

- Les espaces verts

Les principaux espaces verts publics ou privés sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ces espaces doivent être préservés et mis en valeur. Ainsi, tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées avec une emprise maximum de 8 m².

- Les arbres remarquables

Plusieurs arbres remarquables sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme de manière à les protéger.

- Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) constituent une protection stricte des espaces boisés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

L'ensemble des boisements importants du territoire ont fait l'objet de ce classement spécifique afin d'assurer la protection de ces espaces qui sont d'importants réservoirs de biodiversité.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

3. Les outils complémentaires

Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « *emplacement réservé* » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Le PLU initial comptait 13 emplacements réservés. Le nombre total d'emplacements réservés est de 7 au sein du PLU révisé. En effet, certains aménagement ont été réalisés ou ne sont plus à l'ordre du jour, et parallèlement de nouveaux emplacements réservés ont été mis en place.

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie (en m²)	Parcelles
1	Extension de terrains communaux	Commune	332	AM 81, AM 82
2	Stationnement public pour automobiles et cars, et chemin piéton	Commune	3946	AD 432, AD 433, AD 493, AD 495, AD 18
3	Aménagement du carrefour rue Carnot prolongée chemin rural n°1	Commune	289	AB 192, AB 193
4	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	203	AB 56, AB 57
5	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	513	AB 464, AB 466, AB 468, AB 49
6	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	240	AC 3, AC 483
7	Elargissement de la rue Jules Ferry	Commune	357	AL 294, AL 296, AL 898, AL 1027, AL 1033

Les linéaires commerciaux

L'article L.151-16 du Code de l'urbanisme stipule que le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Sont concernées par ce dispositif les deux polarités commerciales d'Igny avec un linéaire commercial :

- dans le centre ancien, essentiellement le long de la rue Gabriel Péri,
- au niveau de la place dite de la Ferme ainsi que sur quelques rues autour : rue Pierre Lescot, rue Jules Ferry.

Le dispositif réglementaire mis en place a pour objectif d'assurer la pérennité de la trame commerciale. Ainsi, le long de ces linéaires :

- le changement de destination des rez-de-chaussée occupés par des locaux commerciaux ou artisanaux et des bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour d'autres occupations est interdit,
- les constructions nouvelles sont autorisées dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, artisanales ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

d'urbanisme et des évolutions

3. Les outils complémentaires

Le périmètre de constructibilité limitée

L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme indique que : « 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Ce dispositif a été mis en place sur un périmètre englobant le quartier pavillonnaire situé autour de la gare.

En effet, ce quartier présente des enjeux particuliers liés à ses caractéristiques actuelles (composition du foncier, caractère paysager, proximité du site classé

de la vallée de la Bièvre...), de sa localisation (proximité **d'une** gare mais aussi **d'un** site classé), de sa desserte (voiries, réseaux) ou encore des évolutions à venir en matière de transport en commun. Ce dernier point concerne notamment la mise en **œuvre** du projet de tram train, qui est susceptible de modifier le niveau et la qualité de desserte de la gare actuelle, mais aussi le contexte plus large (ligne 18 du Grand Paris Express à proximité de la commune) qui aura une influence certaine sur le développement futur **d'Igny**.

Ainsi, comme indiqué dans le PADD, il est indispensable, sur ce secteur, de se donner le temps de mener une réflexion approfondie et concertée. Le périmètre de constructibilité limitée permettra de mener, en concertation avec les habitants, une réflexion globale sur les potentialités **d'évolution** de ce secteur.

Evaluation des incidences du PLU

sur l'environnement

Rappel de l'article R. 151-1 du Code de l'urbanisme

L'article R.151-1 du Code de l'**urbanisme** précise que le rapport de présentation « expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en **œuvre** sur celui-ci ».

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, 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.

Après consultation de l'**autorité** environnementale, dans le cadre de la procédure **d'examen** au cas par cas, et après consultation des orientations définies par le PADD, la commune **n'a** pas été soumise à évaluation environnementale conformément aux articles R 121-14 et suivant du Code de l'**urbanisme**. L'**autorité** environnementale (Le Préfet de l'**Essonne**) a pris sa décision motivée le 4 mars 2016 dispensant la commune de réaliser une évaluation environnementale sur le projet de révision du PLU en application de l'**article** R104-30 du Code de l'**urbanisme**, considérant :

- « que le projet de PADD vise notamment à accompagner une croissance démographique modérée pour atteindre 12 500 habitants en 2025 ;
- que , pour atteindre cet objectif, le PADD prévoit de permettre la construction **d'environ** 65 logements par an, par densification du centre-bourg, extension de la ZAC des Ruchères et développement de la zone **d'activités** proche du boulevard Marcel Cachin,

- que le territoire communal est concerné par des enjeux significatifs tels que ceux liés à la présence de cours **d'eau** (risque **d'inondations**, zones humides, qualité de l'**eau**), la préservation du patrimoine bâti et naturel (notamment le site classé de la vallée de la Bièvre et le site inscrit de la vallée de la Bièvre et des étangs de Saclay), les continuités écologiques (présence sur le territoire de la commune de la Forêt Domaniale de Vèrrières et du Plateau de Saclay, identifiés comme réservoirs de biodiversité au SRCE) et les nuisances sonores liées à la présence **d'infrastructures** de transport sur, ou à proximité, du territoire communal ;
- que les risques **d'inondation** par débordement de la Bièvre et du ru de Vauhallan et par ruissellement sont bien identifiés par le PADD, et **qu'il** prévoit des mesures en faveur de la maîtrise de ces risques (lutte contre le ruissellement des eaux pluviales) et de la qualité des milieux aquatiques naturels ;
- que le PADD a identifié les enjeux liés aux infrastructures de transport génératrices de nuisances sonores (ligne RER C en catégorie 1, route RD 444 en catégorie 2 dans le classement sonore des infrastructures terrestres) ;
- que le projet de PADD prévoit en particulier de confirmer la protection du site classé et du site inscrit » de « garantir la préservation et **l'affirmation** des zones naturelles notamment en maîtrisant **l'urbanisation** au sein de **l'enveloppe** urbaine » de « préserver les composantes remarquables de la trame verte et bleue », de « protéger et restaurer les continuités naturelles » et **qu'une** analyse détaillée de la TVB locale sera à réaliser dans le cadre de ces objectifs ;

Evaluation des incidences du PLU

sur l'environnement

Au regard de l'ensemble des éléments fournis par la commune d'Igny et des éléments évoqués ci-avant et en l'état des connaissances actuelles, que le projet de révision du PLU n'est pas de nature à créer des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. »

Le projet de territoire défini par le PADD prône une urbanisation maîtrisée qui se décline autour de trois axes forts, à savoir :

- Axe 1 : Igny, un environnement et un cadre de vie à préserver et à valoriser
- Axe 2 : Igny, une qualité de vie à affirmer
- Axe 3 : Igny, un projet urbain maîtrisé à mettre en œuvre

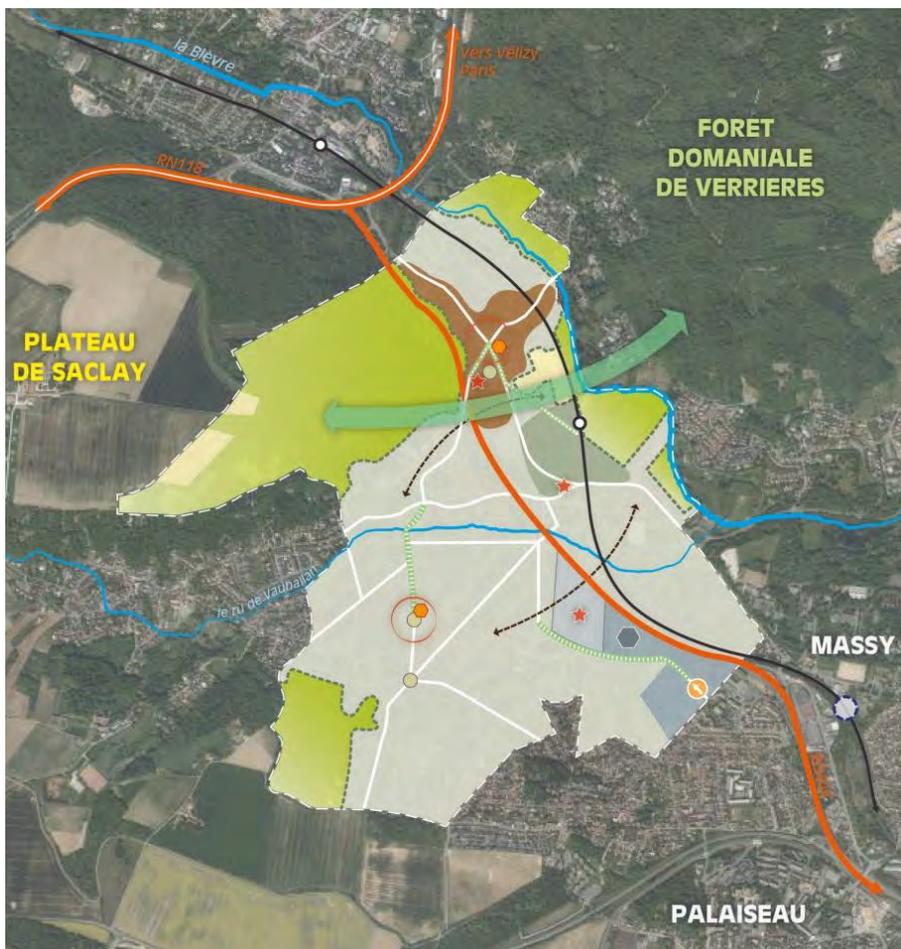
Afin de compléter les orientations générales du PADD, 3 orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur des sites de projet.

Le secteur des Ruchères constitue un site de projet mis en œuvre dans le cadre d'une ZAC. L'OAP permet d'accompagner la finalisation de l'aménagement du site.

Pour le centre bourg, l'OAP doit conforter l'objectif de préserver et de mettre en valeur cet ensemble remarquable présentant une valeur patrimoniale majeure.

Pour le site Saint-Nicolas, les enjeux principaux sont de poursuivre et valoriser les qualités et richesses environnementales du secteur en fixant des orientations adaptées à chaque espace en fonction de ses spécificités.

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs, mitigés et négatifs ont été analysés.



Carte du PADD :

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 1. Igny, un environnement et un cadre de vie à préserver et à valoriser

A. Protéger la biodiversité ordinaire et remarquable présente à Igny

Impact positif

L'**affirmation** de protection des éléments forts de la trame verte et bleue, en particulier la vallée de la Bièvre et les zones humides, ainsi que l'**ensemble** des espaces boisés, aura un impact positif sur le cadre de vie de qualité, mais aussi sur la trame verte en espace urbain de par l'**objectif** de protection des parcs et jardins publics ainsi que des jardins et îlots verts de biodiversité, qui sont bien développée sur le territoire. Par ailleurs, l'**objectif** de protection et de restauration des continuités écologiques aura un impact positif sur la biodiversité.

Favoriser une évolution des quartiers vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité, préconisation sur l'**utilisation** des essences locales feuillues , etc...) est favorable à la trame verte et bleue.

B. Maîtriser les risques et les nuisances, notamment les risques **d'inondation** et de ruissellement liés au relief

Impact positif

Cette orientation aura un impact positif sur la qualité de vie et la sécurité des habitants, car elle prévoit de limiter les risques notamment liés aux inondations. De nombreuses mesures sont prises afin de réduire le risque **d'inondation**, tout en sauvegardant les zones humides.

Les actions menées en faveur de la qualité de l'**eau** (gestion active des réseaux, préservation des zones humides), porteront leur fruit en matière **d'amélioration** de la qualité de l'**eau** potable et dans le milieu naturel.

C. Valoriser le cadre paysager : Igny, une ville à la campagne

Impact positif

La valorisation des espaces publics, et la protection du patrimoine bâti auront un impact positif sur l'**identité** du territoire et le cadre de vie des habitants. L'**impact** de cette orientation est également positif en matière **d'équilibre** entre les espaces naturels et les espaces verts dans le milieu urbain tout en maîtrisant le développement urbain. La protection du grand paysage (préservation des espaces agricoles ouverts du plateau, des coteaux boisés, des franges paysagères) **s'accompagne** également de la protection du paysage urbain (patrimoine bâti, maîtrise de la hauteur des constructions, protection des espaces verts, etc.). De plus, sont portés des objectifs de soutien à la réintégration **d'activités** pédagogiques liées au maraichage sur une partie des Vergers Saint-Nicolas et de préservation des espaces potagers dans le milieu urbain. Il **s'agit d'une** mesure de sensibilisation à la protection de l'**agriculture**.

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 2. Igny, une qualité de vie à affirmer

A. Préserver et mettre en valeur le bourg historique

Impact positif

La valorisation des espaces publics et la protection du patrimoine bâti auront un impact positif sur **l'identité** du territoire et le cadre de vie des habitants.

B. Conforter la vie de village et renforcer le lien social et intergénérationnel

Impact positif

La confortation ou la création de nouveaux équipements a un impact positif, car cela permet de rapprocher les habitants des différents types **d'équipements**, limitant ainsi les déplacements en voiture, ce qui engendre une meilleure qualité de **l'air**.

C. Faciliter, améliorer les déplacements quotidiens

Impact positif

Igny située à proximité de grands projets **d'envergure** régionale qui auront des retombées positives pour le territoire en matière de déplacement en transport en commun. De plus, les objectifs du PADD sont de favoriser les déplacements doux de proximité, ce qui sera favorable sur le plan de la qualité de **l'air** et du cadre de vie (limitation des nuisances)

Impact mitigé

La croissance démographique, bien que maîtrisée et limitée va entraîner un apport supplémentaire de population lié à la construction de nouveaux logements ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux **d'assainissement** et **d'eau** potable ainsi **qu'à** la fréquentation des milieux naturels sensibles du territoire. Il faudra également adapter le réseau de bus avec des bus de plus gabarits, plus fréquents et moins polluants.

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 3. Igny, un projet urbain à mettre en œuvre

A. Adopter un mode de croissance maîtrisée afin de maintenir les équilibres démographiques pour garantir un bon niveau de services aux habitants

Impact positif

L'évolution démographique retenue est modérée de manière à pouvoir accueillir les nouveaux habitants et accompagner le développement de la commune. Le rythme de croissance est en phase avec les caractéristiques communales. La performance énergétique des logements créés aura un impact positif car cela permet de réduire l'impact environnemental des constructions en limitant la consommation énergétique et en développant les énergies renouvelables.

B. Un projet urbain maîtrisé qui respecte l'identité de chacun des quartiers et l'organisation du territoire

Impact positif

La diversité des quartiers ignissois est respectée par des orientations adaptées en fonction de la capacité de mutation de chaque entité au regard de la capacité des voiries, de la desserte en transport en commun, de la proximité aux équipements et services, et des réseaux. Cette orientation a un impact positif car elle permet de préserver le cadre de vie dans les quartiers d'habitation, notamment en termes de forme urbaine et de paysage urbain, mais aussi de préserver l'image de la commune.

Le centre bourg et les quartiers résidentiels n'évoluent que modérément pour préserver leurs caractéristiques et les éléments de patrimoine bâti et paysager. La nature en ville est préservée dans les quartiers résidentiels.

En ce qui concerne le quartier gare, l'objectif d'évolution porté par le PADD est fonction des caractéristiques de ce quartier et de la (faible) desserte de la gare. Aussi, il ne s'agit pas à

proprement parler d'un site de développement. L'objectif est donc d'éviter toute forme de densification qui viendrait déstructurer un quartier aujourd'hui assez peu desservi par les transports en commun.

Les secteurs Ruchères / zone d'activités constituent un potentiel et sont en réflexion. Ils bénéficient d'atouts tels qu'une desserte structurante, et des réseaux situés à l'entrée de chacun des sites, qui s'inscrivent dans la continuité du développement de la commune engagé depuis plusieurs décennies. Ce site est peu sensible d'un point de vue environnemental : site plat non boisé, sans milieux humides sur la plupart du site. Il est « pauvre » du point de vue de la faune ou de la flore. Les sites choisis sont en continuité avec d'autres milieux urbains sensiblement équivalents et permettront d'améliorer la situation actuelle parfois assez déqualifiée (zone d'activités notamment).

C. Prévoir des logements accessibles à tous les ignissois

Impact positif

Le fait d'adapter la superficie et la typologie des logements aux besoins des habitants est favorable étant donné que cela permet de favoriser la rotation dans le parc de logements de la commune. L'objectif est de créer les conditions d'un parcours résidentiel pour toutes les générations et catégories de la population. Des logements adaptés permettent à la fois d'optimiser l'espace en matière de densité et de typologie des constructions, mais aussi d'optimiser les coûts et les consommations énergétiques pour les habitants dans un contexte de diminution du nombre moyen de personne par logement dans la commune. De plus, les mesures visant l'amélioration thermique et énergétique des constructions ne peuvent être que favorables sur le plan environnemental.

Evaluation des incidences du PLU

sur l'environnement

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 3. Igny, un projet urbain à mettre en œuvre

D. Développer les activités économiques adaptées aux caractéristiques de la commune

Impact positif

La volonté est portée sur une mutation progressive de la zone **d'activités** des Ruchères afin de permettre une diversité fonctionnelle. La confortation ou la création de nouvelles activités économiques a un impact positif car la création de nouveaux emplois, qui pourront potentiellement être pourvus par des ignysois, permettrait de limiter les déplacements domicile-travail et donc indirectement **d'améliorer** la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre. **L'optimisation** du site de la zone **d'activités** des Ruchères en y intégrant des logements et des commerces de proximité viendra également renforcer les liens de cette zone avec le reste de la commune.

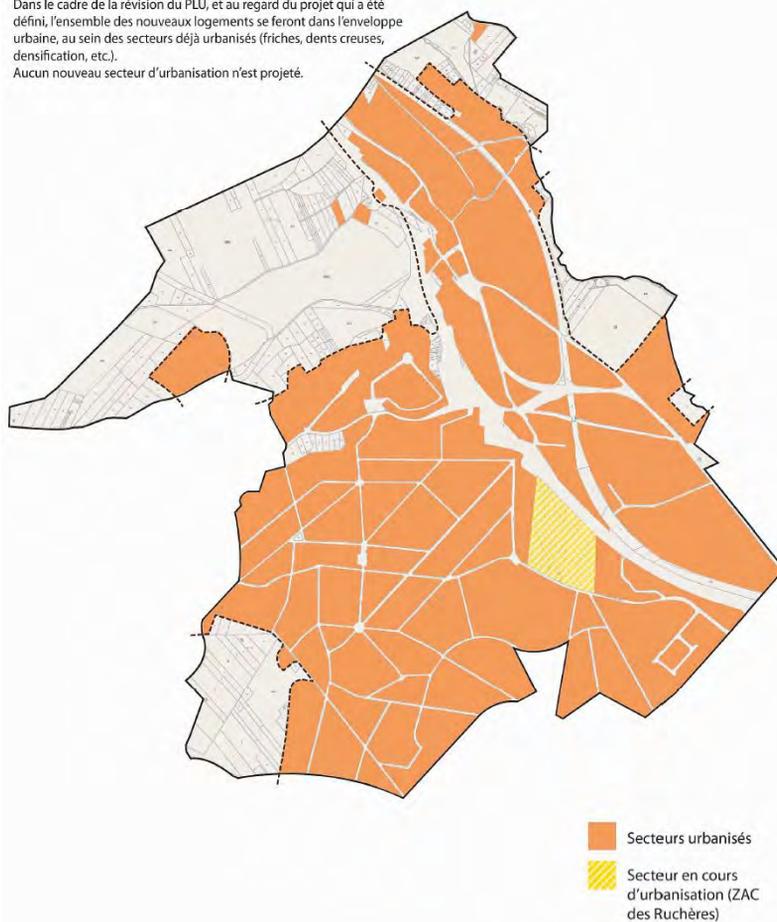
Impact mitigé

Tous les emplois **n'étant** pas nécessairement occupés par les habitants **d'Igny**, certaines activités pourraient engendrer une augmentation du trafic routier, ce qui pourrait avoir un impact potentiellement négatif sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.

L'enveloppe urbaine actuelle est préservée. Le PLU ne prévoit pas d'étalement urbain.

CARTE DES PERSPECTIVES D'URBANISATION EXISTANTES ET NOUVELLEMENT PROJETEES

Aujourd'hui, seul le secteur correspondant à la ZAC des Ruchères est en cours d'urbanisation.
Dans le cadre de la révision du PLU, et au regard du projet qui a été défini, l'ensemble des nouveaux logements se feront dans l'enveloppe urbaine, au sein des secteurs déjà urbanisés (friches, dents creuses, densification, etc.).
Aucun nouveau secteur d'urbanisation n'est projeté.



Evaluation des incidences du PLU

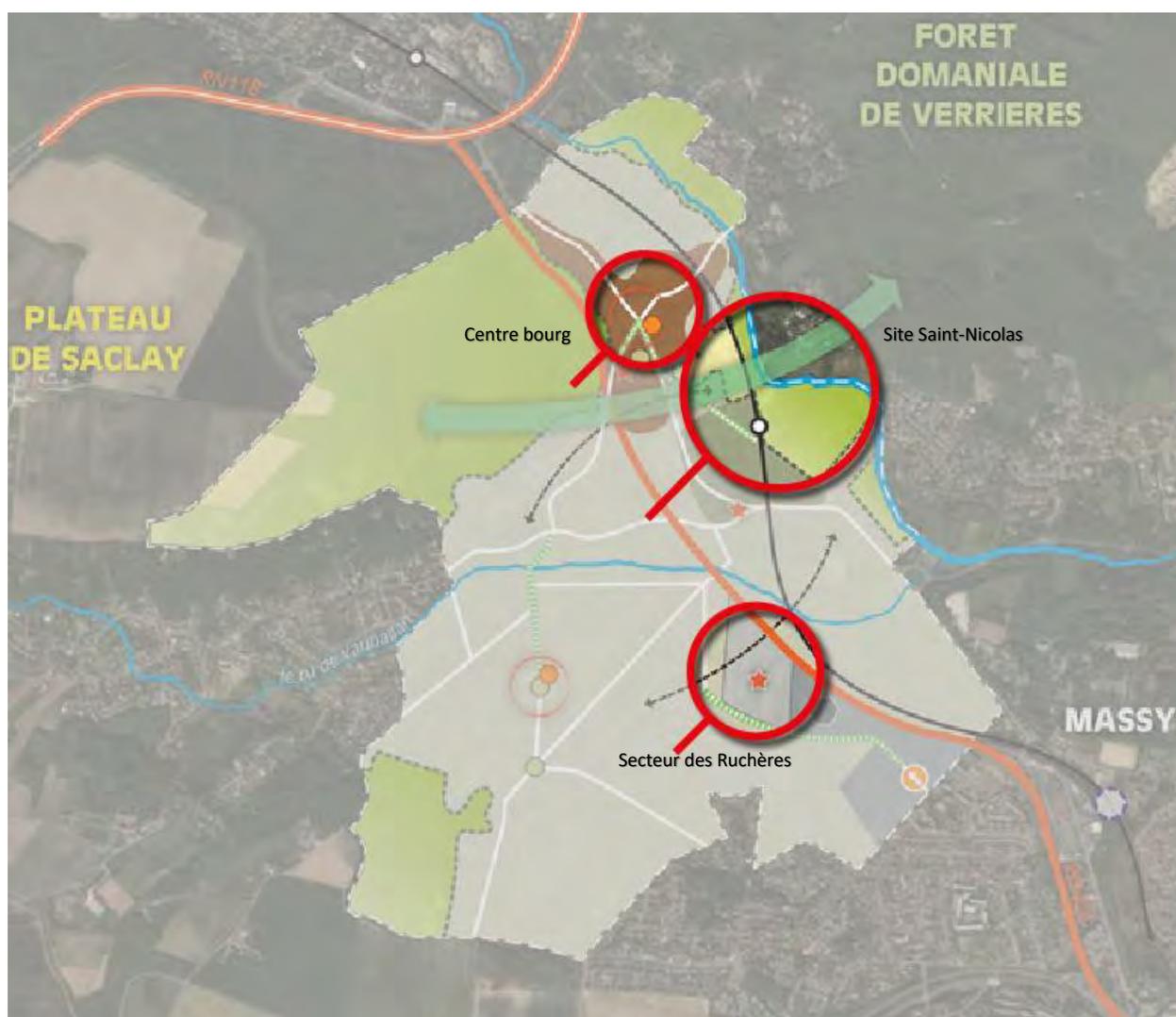
sur l'environnement

2. Les orientations d'aménagement et de programmation

3 OAP ont été définies sur de petits sites de projet :

- Le secteur des Ruchères
- Le centre bourg
- Le site Saint-Nicolas

Localisation des OAP :



2. Les orientations d'aménagement et de programmation

1. OAP secteur des Ruchères

Le secteur des Ruchères constitue un site de projet mis en **œuvre** dans le cadre d'une ZAC. L'OAP permet **d'accompagner** la finalisation de l'**aménagement** du site. Le fait **d'assurer** la transition paysagère entre les nouveaux logements et les secteurs **d'habitat** existants va permettre de préserver le cadre de vie de qualité du secteur. Le projet cherche avant tout à **s'inscrire** dans la ville : le programme mêlant activités, logements et équipements collectifs prolonge le tissu existant pour créer un quartier vivant et ouvert. Les équipements et services profitent à tous.

Impact positif

Le site de projet est intégré à la zone urbaine existante. Il est très bien desservi par les axes routiers. La desserte sera renforcée, notamment en matière de circulations douces afin de favoriser les déplacements doux. La production de logements suivant les recommandations de densité du SDRIF et en respectant les dernières normes en vigueur permet **d'optimiser** le foncier sur le site mais également **d'offrir** aux habitants des logements adaptés à leurs besoins et très peu énergivores.

La protection contre les risques est également un enjeu pris en compte par l'OAP qui préserve une zone inondable sur une superficie **d'1,1** ha. Cette plaine fera par ailleurs **l'objet d'un** aménagement paysagé. De même, la gestion des eaux pluviales sera assurée sur le site par **l'intermédiaire** de deux bassins de rétention permettant de restituer un débit régulé inférieur à 0,7l par seconde par ha.

La prise en compte du paysage est un élément fort du projet. L'**impact** est positif étant donné que le verdissement sera appliqué de manière systématique : plantation **d'arbres** et arbustes et au maximum ouvert au public. Les formes urbaines des constructions seront définies afin **d'assurer** une bonne insertion paysagère par rapport aux quartiers environnants.

Situés à proximité de la RD 444, les choix **d'aménagement** sont positifs pour **l'environnement** et le cadre de vie des habitants. Ils privilégient un confort acoustique pour les constructions à usage résidentiel.

La bande paysagère inondable le long de la RD 444 est protégée. Le secteur **d'activités** économiques et **d'équipements** fait écran aux logements situés en arrière de la zone de bruit.

Impact mitigé

Principal site de production de logements inscrit dans le PLU, la ZAC des Ruchères (environ 235 logements envisagés), qui est en cours **d'aménagement**, va engendrer un apport de population supplémentaire, synonyme de trafic routier légèrement plus important, et **d'un** usage des réseaux en augmentation (eau potable / assainissement...). Toutefois, dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC, les capacités des réseaux **d'assainissement** et **d'eau** potable ainsi que **l'impact** potentiel de la ZAC sur son environnement ont déjà été étudiés. La programmation a été adaptée à la capacité **d'accueil** du site et des équipements.

2. Les orientations d'aménagement et de programmation

2. OAP centre historique

Impact positif

Pour le centre bourg, l'OAP doit conforter l'**objectif** de préserver et de mettre en valeur cet ensemble remarquable présentant une valeur patrimoniale majeure. L'**ensemble** historique a su conserver un héritage à la fois rural et villageois.

Pour cela, l'OAP indique, lors **d'intervention** sur le bâti existant ou la réalisation de constructions ou aménagements nouveaux, un certain nombre de préconisations que ce soit sur la composition urbaine, l'**implantation** des constructions, ou encore les éléments plus spécifiques tels que le traitement des façades, les toitures, les percements, etc. Dans la mesure où l'OAP est opposable à tout permis de construire, les « préconisations » sont à considérer comme des prescriptions.

L'**ensemble** des orientations émises par l'OAP, que ce soit en matière **d'organisation** générale des constructions, de volumétrie, de composition des façades, **d'éléments** de détails à préserver...ont un impact positif sur l'**environnement** et les paysages. L'OAP participe à maintenir voire améliorer la qualité de vie et l'**esthétique** urbaine dans le centre historique patrimonial.

Les constructions nouvelles devront **s'inscrire** dans une approche urbaine et architecturale cohérente avec l'**environnement** si particulier et spécifique du centre ancien **d'Igny**. Les préconisations sont rédigées de telle manière **qu'elles** ne compromettent pas la création de logements nouveaux de qualité environnementale.

2. Les orientations d'aménagement et de programmation

3. OAP secteur Saint-Nicolas

Pour le site Saint-Nicolas, les enjeux principaux sont de poursuivre et valoriser les qualités et richesses environnementales du secteur en fixant des orientations adaptées à chaque espace en fonction de ses spécificités. Il **s'agit d'un** site classé qui bénéficie de la présence **d'une** gare.

Impact positif

Les orientations sont triples :

Elles visent tout **d'abord** à assurer la mise en valeur des espaces naturels et agricoles le long de la Bièvre. Le principe du re-méandrage de la Bièvre dans la portion où elle est actuellement canalisée en lien avec la création **d'un** cheminement piéton et la protection **d'un** alignement **d'arbre** est tout a fait bénéfique pour **l'environnement** et la qualité paysagère et écologique de ce secteur. Redonner la vocation agricole par le développement de **l'agriculture** de proximité, lié à une action **d'éveil** écologique, est très positif pour **l'environnement**. En plus de recréer des liens entre **l'agriculture** et les habitants, la production agricole de proximité et la vente directe permettent de réduire le bilan carbone des produits agricoles (réduction des transports et amélioration de la qualité de **l'air**). Pour que le bilan environnemental soit le plus bénéfique possible, il est nécessaire **d'avoir** recours à une agriculture biologique (ou raisonnée).

Il **s'agit** aussi de requalifier la façade de la rue Carnot à travers une petite opération de logements. **L'impact** de cette opération de démolition reconstruction est positif à plusieurs titres : elle optimise le foncier sans prélèvement de terre agricole ou naturelle dans un secteur déjà pourvu de **l'ensemble** des réseaux et voiries nécessaires. La petite opération de logements devra respecter les orientations de la seconde OAP, **c'est-à-dire** respecter le code architectural et urbain du centre historique patrimonial. Enfin les logements réalisés devront être réalisés suivant les normes énergétiques en vigueur, donc seront très peu impactants en matière de qualité de **l'air**.

Les objectifs sont aussi de renforcer la place du piéton dans le quartier, à travers le développement de cheminements doux, vecteurs de lien social et permettant de réduire la place de la voiture dans les modes de déplacement. Il est également question de créer davantage de places de stationnement voiture à proximité de la gare pour répondre aux besoins des habitants et encourager les déplacements bi-modes (voiture + train).

Impact mitigé

L'aménagement du site entre **l'avenue** Jean Jaurès et la Bièvre par un parc public est positif par rapport à **l'état** actuel de ce secteur. Toutefois, il est nécessaire que **l'organisation** événementielle (sportive ou culturelle) soit gérée de manière très encadrée dans ce secteur sensible sur le plan environnemental puisque longeant la Bièvre.

La construction de quelques nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux **d'assainissement** et **d'eau** potable dans ce secteur.

3. Le dispositif réglementaire

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte **l'environnement** à travers les différents articles. Les plus significatifs sont les articles 12 et 13, mais les articles 4, 9 et 10 participent aussi à limiter les impacts sur **l'environnement**.

L'article 4 se base sur les préconisations du SIAVB. Ces préconisations visent une meilleure gestion de **l'assainissement** et des eaux pluviales, en favorisant une infiltration des eaux à la parcelle, limitant ainsi les rejets (0,7 l/s/ha) et limitant, de ce fait le risque **d'inondation** dans la commune.

Les articles 9 et 10 sont adaptés à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de **l'élaboration** du PLU, ils ont été définis pour une meilleure prise en compte de **l'environnement**.

L'article 9 définit **l'emprise** au sol des constructions afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi **l'infiltration** des eaux pluviales. Les articles 10 fixent la hauteur maximale des constructions et permettent ainsi de limiter **l'impact** des constructions dans le paysage communal, ou encore **l'impact** sur **l'avifaune**. Les hauteurs des constructions nouvelles sont majoritairement limitées à la hauteur des constructions existantes de manière à assurer la protection des paysages et des vues mais aussi éviter la présence de masques solaires entre les constructions, dans une démarche de développement durable.

- **L'impact** des dispositions prévues aux articles 12

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de construction. Dans une démarche de développement durable, des règles sont mises en place pour les locaux de stationnement vélos dans les constructions à usage de logements.

La surface destinée au stationnement des vélos est réglementée en fonction du nombre et de la taille des logements. **L'objectif** est de garantir la réalisation

d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Par ailleurs, des règles restent exigeantes pour les stationnements des véhicules motorisés, afin de rendre réellement possible le stationnement des véhicules sur la parcelle et ainsi **d'inciter** le report modal par **l'usage** des transports en commun (gare sur la ligne RER C, en attente que soit inscrite la station commune Igny-Massy, au Pileu, sur le futur réseau Tram Express Sud (Versailles-Evry)). Cet accès est indispensable pour désenclaver les quartiers de Vilgénis, du Pileu et des Ruchères, ainsi que la zone industrielle).

Impact positif

Ces dispositions auront un impact favorable sur **l'environnement** dans la mesure où elles permettront, en concordance avec les objectifs du PDUIF et en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture, respectueux de **l'environnement**.

- **L'impact** des dispositions prévues aux articles 13

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de plantations et **d'espaces** verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction. Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

le traitement paysager des espaces libres, avec un choix **d'essences** locales ou indigènes (les essences préconisées sont annexées au règlement), de manière à éviter un arrosage trop important, et afin de favoriser la « biodiversité ordinaire » dans les jardins, en complément des espèces de la faune et la flore présentes localement ;

3. Le dispositif réglementaire

une superficie minimum d'espaces libres traités en espaces de pleine terre.

Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de **l'imperméabilisation** des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les espaces de stationnement extérieur devront ainsi être perméables en partie.

Impact positif

Ces obligations auront un aspect positif sur **l'environnement** : elles permettent **d'assurer** une bonne intégration du volet paysager, mais participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques **d'inondation** sur la commune (risque réel dans certains quartiers en particulier à **l'approche** de la Bièvre, défini en partie par la carte des PERI, valant PPRI). **L'usage d'essences** locales dans les plantations permet de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, tout en évitant la plantation **d'espèces** exotiques non adaptées, potentiellement invasives et/ou consommatrices **d'eau**, etc.

- Les dispositifs complémentaires

Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme

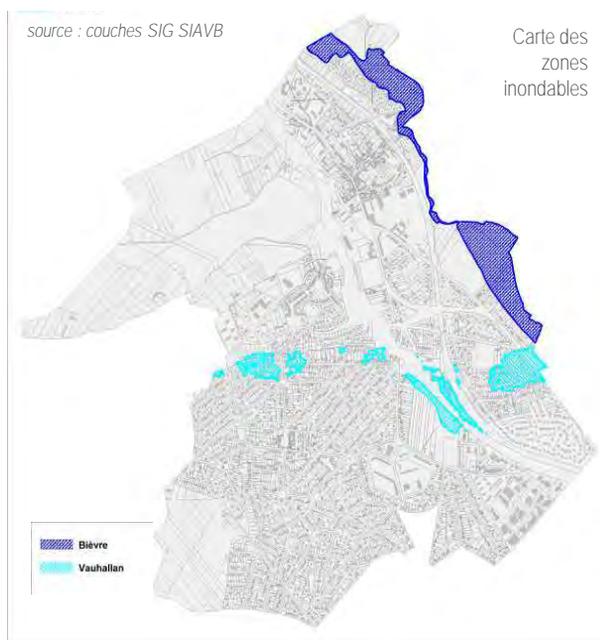
Le classement en EBC assure une protection stricte des espaces boisés.

La protection de ces espaces a un impact positif sur **l'environnement** en termes de trame verte et de biodiversité. La protection de ces éléments permet de conserver des réservoirs de biodiversité, mais aussi **d'assurer** un lien entre ces espaces (continuité écologique).

Les identifications prévues en application de l'article L. 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Ces dispositions permettent **d'assurer** la préservation des éléments bâtis et des espaces verts remarquables présents dans la commune. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages **d'arbres** ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles pour les espaces paysagers stricts ou très faiblement constructibles pour les espaces paysagers évolutifs. Ces espaces doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Ce dispositif a un impact positif pour **l'environnement** dans la mesure où il assure la protection et la conservation **d'espaces** non bâtis et au-delà **d'espaces** verts de qualité faisant partie du patrimoine commun. De plus, il permet de limiter **l'imperméabilisation** des sols, et améliore ainsi **l'infiltration** des eaux pluviales. Il a également un rôle de maintien des sols, ce qui est primordial compte-tenu de la topographie du territoire ignysois et des risques de ruissellement des eaux.



3. Le dispositif réglementaire

Les emplacements réservés au titre de **l'article L151-41 du Code de l'urbanisme**

Le PLU compte 7 emplacements réservés. 3 concernent des aménagements de voirie ou la création de stationnement et 4 concernent la création de cheminements doux.

L'**aménagement** de cheminements doux est favorable sur le plan de **l'environnement**. Il en est de même pour les espaces de stationnement. En effet, ces aménagements favorisent le report modal vers les déplacements doux (marche/vélo...).

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie (en m ²)	Parcelles
1	Extension de terrains communaux	Commune	332	AM 81, AM 82
2	Stationnement public pour automobiles et cars, et chemin piéton	Commune	3946	AD 432, AD 433, AD 493, AD 495, AD 18
3	Aménagement du carrefour rue Carnot prolongée chemin rural n°1	Commune	289	AB 192, AB 193
4	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	203	AB 56, AB 57
5	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	513	AB 464, AB 466, AB 468, AB 49
6	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	240	AC 3, AC 483
7	Elargissement de la rue Jules Ferry	Commune	357	AL 294, AL 296, AL 898, AL 1027, AL 1033

Présentation des indicateurs

pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Introduction

Les indicateurs retenus pour le dispositif **d'évaluation** des résultats de **l'application** du PLU

Objectif : 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.153-27 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.

Présentation des indicateurs

pour l'évaluation des résultats de l'application 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	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	Nombre de logements construits dans les zones urbaines Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines	Commune	Annuelle
La mixité sociale	Nombre de logements sociaux réalisés Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...) Evolution des demandes de logements sociaux	Commune	Annuelle
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 Nombre de reprise de commerce	Commune	Annuelle

Présentation des indicateurs

pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	Taux d'emploi	INSEE	Annuelle
	Nombre d'entreprises	CCI 91	
	m ² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés	Chambre des métiers et de l'Artisanat	
	Nombre de chômeurs	Communauté Paris Saclay (CPS)	
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	CD 91	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 CD 91	Annuelle
La qualité de l'air	Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances	Commune, CD 91, Conseil Régional	Annuelle
	Nombre de voies bruyantes	Préfecture	Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	Taux de motorisation des ménages	INSEE	Annuelle
	Arrêtés de catastrophe naturelle		
	Nombre d'installations classées SEVESO	Préfecture	
	Nombre d'ICPE	BRGM	
	Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)	BASOL	
Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	BASIAS	6 ans	

Présentation des indicateurs retenus

pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Traitement et gestion des déchets	Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	Délégataire	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	Délégataire ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	Nombre d'espèces protégées Surface des Espaces Boisés Classés (PLU)	Commune DDT 91 INPN CD 91	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 DDT 91	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	Délégataire	Annuelle
Les stations d'épuration	Capacité de la station d'épuration Conformité des stations d'épuration	CPS SIAHVY	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