



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET DE MODIFICATION N°1

1. Exposé des motifs des changements apportés par la modification

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

**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
approuvée par délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2022**

Ce présent document constitue conformément à l'article R. 151-5 du Code de l'urbanisme, l'exposé des motifs des changements apportés par la présentation modification. Ce document viendra compléter le rapport de présentation de l'actuel PLU.

La présente modification n°1 porte sur deux points :

1. La traduction règlementaire de l'étude urbaine menée en 2019 sur le quartier de la Grande Haie (zone UBb)
2. Le toilettage règlementaire

Objet de la modification

Le PLU de la commune d'Igny a été approuvé le 13 septembre 2017 et rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité par délibération du 8 février 2018.

La présente modification n°1 porte sur deux points :

- La traduction règlementaire de l'étude urbaine menée en 2019 sur le quartier de la Grande Haie (zone UBb)
- Le toilettage règlementaire

Le choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit d'une suppression d'un périmètre de constructibilité limitée et de l'intégration de dispositions relatives aux risques de retrait-gonflement des argiles, ainsi que des ajustements mineurs qui ne remettent pas en cause l'objectif général du PLU.

La traduction réglementaire de l'étude urbaine quartier de la Grande Haie (zone UBb):

- **Modification du plan de zonage**
- **Modification du dispositif réglementaire**
- **Ajout d'une annexe informative**

Modifications des dispositions du PLU

La commune d'Igny a révisé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2017. Dans le cadre de ce PLU la ville a défini un projet de territoire pour les 10 à 15 prochaines années. La ville a également identifié dans le PLU des secteurs d'enjeux et de réflexions à plus long terme, dont le secteur gare.

Au regard des enjeux spécifiques du site et de sa localisation : enjeux environnementaux, enjeux patrimoniaux, etc. la commune a souhaité approfondir la réflexion sur ce secteur et sur son évolution possible en accord avec les habitants. Une étude a donc été menée, en 2019, et a abouti sur les enjeux et conclusions suivants :

- **Un enjeu environnemental**

Les caractéristiques propres au quartier (présence de jardins, d'un cœur d'îlot vert important et encore préservé), ainsi que sa localisation (sur une continuité verte identifiée), engendrent nécessairement de forts enjeux du point de vue environnemental.

Il s'agira donc de préserver des espaces de jardins, perméables et arborés, de porter une attention au rôle environnemental du quartier, support de biodiversité, et de préserver la trame verte et les continuités écologiques entre la Bièvre et le plateau de Saclay.

- **Un enjeu de développement maîtrisé**

Le quartier de la Grande Haie a évolué au fil des années passant d'un territoire agricole à un quartier pavillonnaire.

Ce quartier a aujourd'hui toujours vocation à accueillir de nouvelles constructions, de nouvelles maisons, d'autant plus dans le cadre législatif actuel en Ile-de-France (cf. SDRIF).

Pour autant, et particulièrement au regard des enjeux environnementaux et paysagers mis en lumière, l'accueil de nouvelles constructions doit être encadré et maîtrisé de manière à préserver les atouts et l'identité du quartier.

- **Un enjeu patrimonial et paysager**

Si le rôle environnemental de ce quartier est particulièrement important, il n'en demeure pas moins que la Grande Haie présente également une forte identité et certaine richesse patrimoniale et paysagère.

Ainsi, il s'agira de préserver quelques éléments bâtis spécifiques (principalement des maisons meulières et notamment l'ancien hôtel restaurant), ou paysagers (jardin remarquable de la Grande Haie, cèdre avenue de Gommonvilliers) qui ont été ciblés.

- **Un enjeu de mobilité, connexion**

Même si la thématique déplacements, transports, est annexe, du moins au titre de la présente étude et des documents d'urbanisme, l'évolution du quartier ne pourra se faire sans aborder cette thématique.

La question de la gestion des bus notamment, afin de mieux structurer la station et de limiter les nuisances, constitue par exemple un enjeu important.

Par ailleurs, il y a également un enjeu à améliorer et faciliter l'accès à la gare, mais aussi au site classé, via le développement des cheminements et liaisons douces.

Cette étude, menée en concertation étroite avec les habitants, a permis d'établir un état des lieux sincère du quartier.

Les atouts et contraintes du site ont été mis en lumière, bien entendu. Mais la concertation a surtout révélé un fort attachement des habitants à l'identité de leur quartier.

Cela a permis de définir une évolution possible du quartier dans la continuité de son histoire. Car il s'agit bien de faire en sorte que le quartier continue de vivre, d'évoluer, y compris dans le contexte francilien que nous connaissons, mais aussi que cette évolution se fasse dans le respect de son identité et de ses caractéristiques, que ce soit sur le plan urbain, paysager, patrimonial ou encore environnemental.

De plus, des secteurs de projets (Joliot Curie, ZAC des Ruchères, Centre-ville...) avec une plus forte densité sont en cours et permettent de respecter les objectifs fixés par le PLU et les obligations du SDRIF.

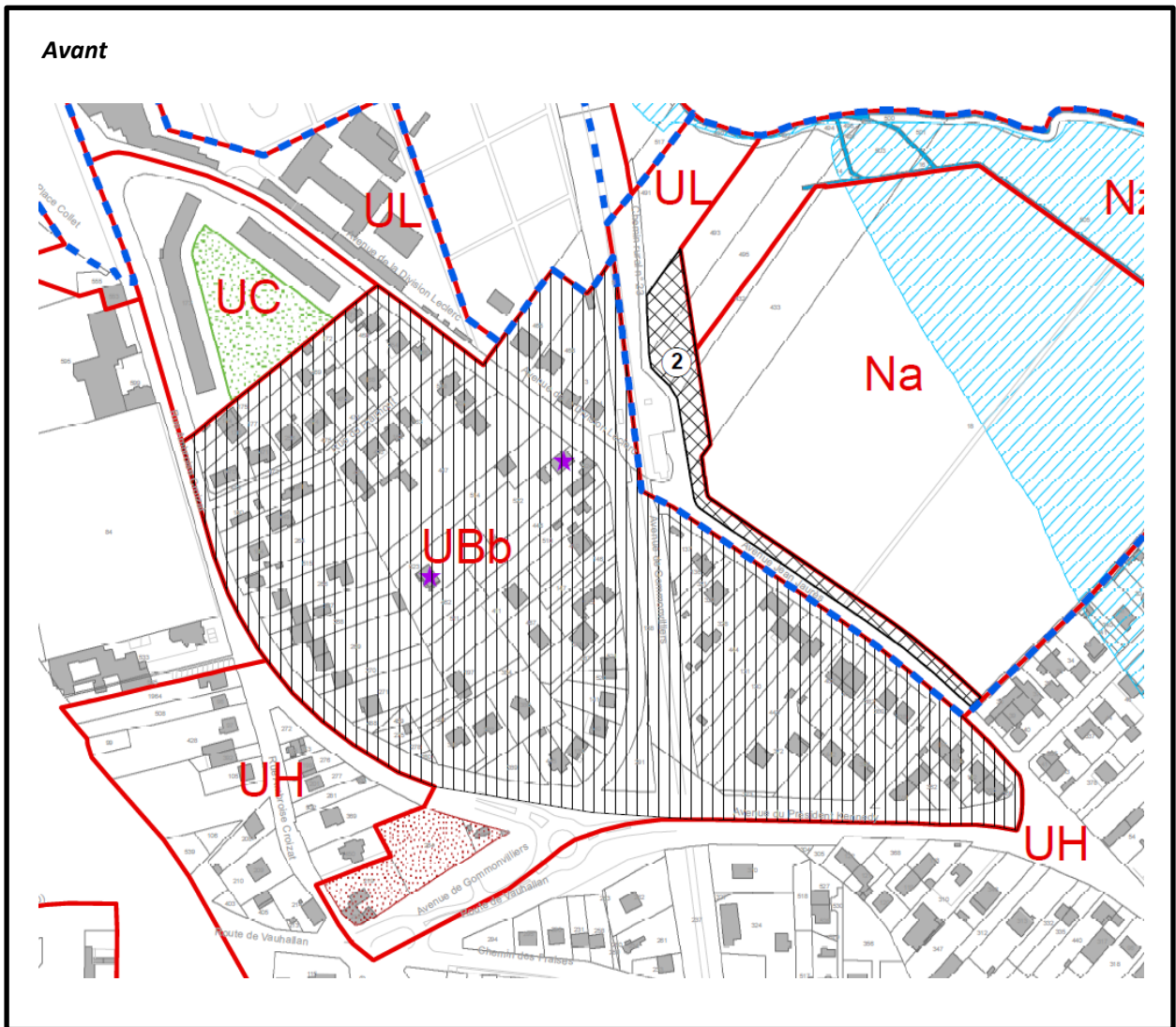
Modifications des dispositions du PLU

La traduction réglementaire de l'étude urbaine quartier de la Grande Haie (zone UBb):

Sur la base de cette étude spécifique et de ses conclusions, la commune a décidé d'ajuster le PLU en intégrant un dispositif réglementaire adapté sur ce secteur.

Ainsi, il est créé une zone et un règlement (UBgh) spécifiques.

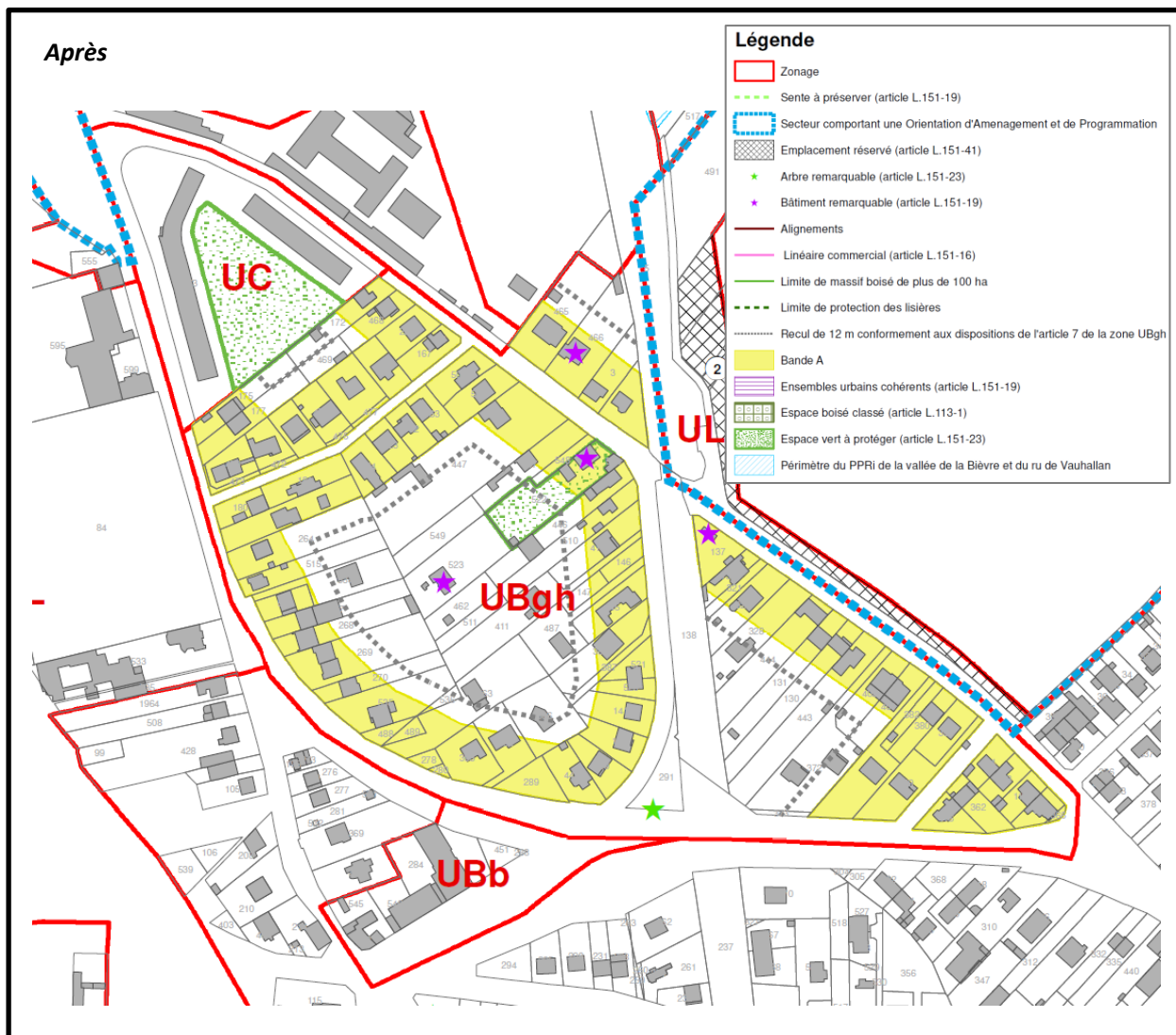
Pièce modifiée : Plan de zonage



Modifications des dispositions du PLU

La traduction réglementaire de l'étude urbaine quartier de la Grande Haie (zone UBb):

Pièce modifiée : Plan de zonage



Justifications

Le secteur UBb était couvert par un périmètre de constructibilité limitée dans l'attente d'une réflexion plus approfondie sur cette zone. Une étude urbaine a été menée dans ce sens en 2019. Sur la base de cette étude et de ses conclusions, la commune a décidé d'ajuster le PLU en y intégrant un dispositif réglementaire adapté.

Ainsi, le périmètre de constructibilité limitée est supprimé et une zone UBgh est créée.

Outre la délimitation de cette nouvelle zone, d'autres évolutions sont à noter sur le plan :

- l'instauration d'une bande A permettant de différencier les règles entre cette bande et le cœur d'îlot avec pour objectif de traduire la volonté de permettre une certaine constructibilité en front de rue et d'être plus protecteur du caractère vert et de jardin du cœur d'îlot
- L'identification de nouveaux éléments architecturaux et paysagers à protéger, directement issus de propositions d'habitants du quartier, à savoir : deux maisons meulières, le jardin de la grande haie, ainsi qu'un arbre remarquable. L'objectif de ces protections est de conserver des éléments marqueurs de l'histoire et de l'identité du quartier.

Modifications des dispositions du PLU

La traduction réglementaire de l'étude urbaine quartier de la Grande Haie (zone UBb):

Pièce modifiée : règlement

Zone concernée : UBgh

Avant

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 composé de maisons en bande et de petits collectifs. Ce secteur est achevé et fortement structuré, organisé. L'objectif est d'encadrer ces éventuelles évolutions tout en préservant l'harmonie de cet ensemble.

Le secteur **UBb** qui correspond à un quartier pavillonnaire diffus et peu structuré présentant un important potentiel de mutabilité. Ce secteur se situe dans un contexte très particulier, à proximité d'une gare, mais à la desserte peu efficiente, 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, il est indispensable de prendre le temps de la réflexion quant à un projet d'ensemble sur ce secteur. C'est pour cela qu'un périmètre de constructibilité limité, au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, est instauré.

- 7) En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée délimités sur le document graphique, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017), seules sont admis :
- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017) ;
 - les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017) dans la limite de 50 m² de surface de plancher cumulés par unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017).

Après

ZONE UB – GRANDE HAIE

Cette zone correspond au quartier de la Grande Haie. Ce quartier à dominante pavillonnaire présente des enjeux importants sur le plan patrimonial (présence de l'ancien hôtel restaurant, maisons meulières remarquables, etc.) et environnemental (proximité du site classé de la vallée de la Bièvre, présence de jardins et cœurs d'îlots verts, etc.).

L'objectif du dispositif réglementaire est de permettre une évolution maîtrisée et raisonnée du quartier tout en respectant les caractéristiques propres à cette zone (formes bâties, rapport bâti / non bâti, etc.).

Cf. règlement complet zone UBgh (2.règlement modifié)

Justifications

L'étude urbaine menée sur le quartier de la Grande Haie en 2019 avait pour objectif d'aboutir à des propositions réglementaires à intégrer dans le PLU en vue de la levée du périmètre de constructibilité limitée.

Le règlement spécifique correspondant à la zone UBgh est directement issu de ces propositions. Il a pour objectif de permettre une certaine évolution du quartier, de donner de la constructibilité, dans un secteur situé au pied d'une gare et à proximité du centre-ville, mais dans le respect de l'identité et des caractéristiques, notamment environnementales, qui lui sont propres.

Modifications des dispositions du PLU

La traduction réglementaire de l'étude urbaine quartier de la Grande Haie (zone UBb):

Pièce modifiée : Annexe informative

Après

Etude urbaine
Le quartier de la Grande Haie
Septembre 2019

Estace Ville | Igny

Les scénarii d'évolution

- Les invariants
 - Avant de décliner les trois scénarii, et de manière à répondre aux enjeux mis en avant, un certain nombre d'invariants ont été définis. Il s'agit d'éléments communs à tous les scénarii qui sont indispensables pour garantir une évolution qualitative du quartier dans le respect des objectifs qui ont été exprimés par les habitants.
 - Trois invariants ont ainsi été identifiés :
 - Protéger le jardin remarquable de la Grande Haie et le célèbre avenue de Gommorvilleiers
 - Préserver les constructions patrimoniales remarquables, dont 2 nouvelles.
 - Permettre une évolution douce (extensions, voire d'éventuelles nouvelles constructions si le terrain le permet) du tissu urbain existant.
 - Pour le reste, les différents scénarii vont préciser le capteur entre le niveau de protection et d'évolution possible ou encore la manière dont l'évolution du quartier pourra se faire.

Carte des invariants :

- Permettre une évolution douce (extensions, voire d'éventuelles nouvelles constructions si le terrain le permet) du tissu urbain existant
- Protéger le jardin remarquable de la Grande Haie
- Identifier un arbre remarquable, le célèbre avenue de Gommorvilleiers
- Préserver les constructions patrimoniales remarquables, dont 2 nouvelles.

Estace Ville | Igny

Etat des lieux

- La constitution du quartier
 - En 1950, quelques constructions apparaissent à proximité immédiate de la gare. Pour le reste, le quartier est encore occupé par du maraîchage.
 - En 1977, outre la résidence des Trois Arpents, une grande partie du quartier est désormais occupée par un habitat individuel spontané qui a progressivement pris place sur d'anciens terrains agricoles. Quelques parcelles cultivées apparaissent encore.

Photographie aérienne - vers 1950 / 1960 | Photographie aérienne - 1977

Photographie aérienne - 1996 | Photographie aérienne - 2018

Estace Ville | Igny

La proposition technique retenue détaillée

- Détail du dispositif au sein de la bande de 30 mètres
 - Le dispositif réglementaire proposé dans cette première bande de 30 mètres compte depuis la voie reprend celui de la zone UH, à savoir :
 - Un rapport bâti / non bâti conforme à celui constaté dans les quartiers pavillonnaires de la commune
 - 30%
 - 50%
 - Des règles de retrait permettant une bonne insertion des constructions et garantissant un recul suffisant entre deux constructions
 - 12m
 - 2 ou 4m
 - 15m
 - Une règle de hauteur correspondant aux formes urbaines de type pavillonnaire
 - 6m
 - 10m
 - Une gestion des volumes en limite séparative
 - 4m
 - 6m
 - 10m
 - Par ailleurs, afin de garantir la maîtrise des gabarits, notamment sur de grands terrains, deux nouvelles dispositions sont proposées, à savoir :
 - Une emprise au sol maximale par construction
 - 50m² max
 - Un linéaire de façade maximal
 - 17 / 14m max

Estace Ville | Igny

Cf. étude complète (5.annexe)

Justifications

L'étude urbaine menée en 2019 sur le secteur UBb est annexée au PLU (annexe informative). En effet, dans la mesure où le dispositif réglementaire du secteur est basée sur celle-ci, cela permet à la fois de justifier les règles en vigueur au PLU et de donner à voir en toute transparence le travail mené.

Modifications des dispositions du PLU

La traduction réglementaire de l'étude urbaine quartier de la Grande Haie (zone UBb):

La création de la zone UBgh nécessite un point complémentaire d'actualisation de la zone UBb concernant le zonage, le chapeau introductif de la zone, ainsi que l'article 10. Cette actualisation, présentée ci-dessous, n'apporte aucun changement de dispositif réglementaire sur le fond.

Pièce modifiée : Plan de zonage

Avant



Périmètre de hauteur limitée (14 mètres maximum)

Après



Modifications des dispositions du PLU

La traduction réglementaire de l'étude urbaine quartier de la Grande Haie (zone UBb):

Pièce modifiée : règlement

Après

ZONE UB

[...]

Le secteur **UBb** qui correspond à un ~~petit secteur situé entre la rue Ambroise Croizat, la route de Vauhallan et l'avenue du Président Kennedy ayant récemment fait l'objet d'un programme de logements. quartier pavillonnaire diffus et peu structuré présentant un important potentiel de mutabilité. Ce secteur se situe dans un contexte très particulier, à proximité d'une gare, mais 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, il est indispensable de prendre le temps de la réflexion quant à un projet d'ensemble sur ce secteur. C'est pour cela qu'un périmètre de constructibilité limité, au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, est instauré.~~

ARTICLE 10 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

10.2.2 Dans le secteur UBb

La hauteur maximale des constructions est limitée à ~~14 mètres~~ 10 mètres, ~~sauf en cas de prescriptions graphiques reportées sur le plan de zonage.~~ En cas de toiture terrasse, le dernier niveau doit être implanté avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade principale.

Justifications

Les ajustements présentés ici concernant la zone UBb constituent une actualisation nécessaire au regard de la création de la zone UBgh.

En effet, le quartier de la grande haie ayant fait l'objet du périmètre d'étude au PLU de 2017, puis à l'étude spécifique de 2019, et enfin de la création de la zone UBgh dans le cadre de cette modification du PLU, ne concerne pas la totalité de la zone UBb de l'actuel PLU. Cette zone, et son règlement, reste donc en vigueur sur les terrains qui ne basculent pas en classement UBgh (cf. extrait de zonage page précédente).

Le chapeau introductif de la zone est ajusté de manière à présenter ce qui reste au final en UBb, à savoir un petit secteur qui a fait récemment l'objet d'un programme de logements.

Par ailleurs, ce secteur faisait l'objet d'un périmètre de hauteur spécifique, justement pour permettre la réalisation de ce programme de logements. Etant donné que ce périmètre de hauteur spécifique correspond désormais au même périmètre qui reste en zone UBb, il n'a plus lieu d'être, et la règle de hauteur qui s'appliquait à ce périmètre de hauteur spécifique devient la règle générale.

Le toilettage réglementaire :

- Mise à jour des dispositions relatives au PPRi
- Ajout d'un élément de patrimoine protégé
- Ajustements ponctuels concernant les règles d'implantations (article 6 et 7)
- Précision de la règle d'emprise au sol (article 9)
- Compléments à propos des toitures (articles 10 et 11)
- Prise en compte d'évolutions concernant l'amélioration des logements (isolation, confort) ou encore les antennes relais
- Précisions à propos des clôtures, notamment pour le passage de la petite faune
- Précisions concernant les règles de stationnement
- Actualisation de l'OAP Saint-Nicolas
- Ajout d'emplacements réservés dans le cadre de la requalification de la ZI
- Divers ajustements et précisions du lexique

Modifications des dispositions du PLU

Mis à jour des dispositions relatives au PPRI

Pièce modifiée : Annexes

Servitudes

Après



	ZONAGE REGLEMENTAIRE Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan PLANCHE N°14	Source de données: DDT78, DDT91 Fond cartographique numérique: BD-PARCELLAIRE@IGN, BD-ORTHO@IGN	Réalisation: DDT78 Date: 20/01/2020	Diffusion: PUBLIC Echelle: 1/5000
--	---	---	--	--------------------------------------

Justifications

Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan a été approuvé par arrêté inter-préfectoral n°2020-DDT-SE-000041 le 10 mars 2020, soit après l'approbation du PLU (septembre 2017).

Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

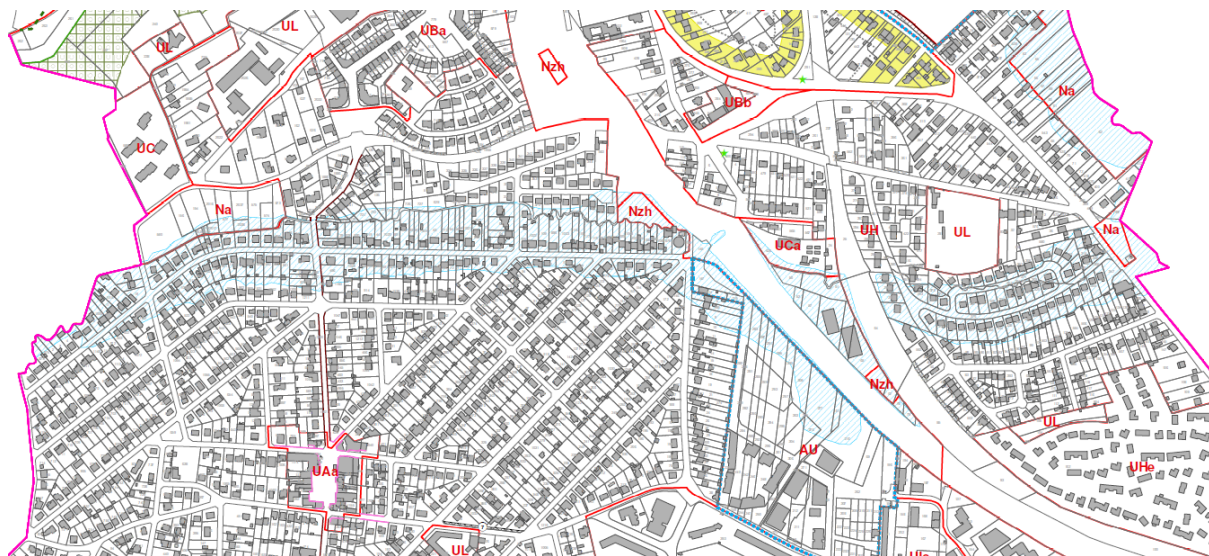
L'arrêté approuvant cette servitude, le plan de zonage réglementaire, ainsi que le règlement du PPRI, sont donc annexés au PLU dans le cadre de cette modification.

Modifications des dispositions du PLU

Mis à jour des dispositions relatives au PPRi

Pièce modifiée : Plan de zonage

Après



Périmètre du PPRi de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan

Justifications

Au-delà de l'intégration du PPRi aux annexes servitudes du PLU, le périmètre du PPRi de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan est également reporté sur le plan de zonage.

Modifications des dispositions du PLU

Mis à jour des dispositions relatives au PPRI

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UC, UH, N, A et AU

Après

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

5) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier ;

~~6) dans les secteurs situés dans un périmètre concerné par un débordement simulé du rû de Vauhallaan, reporté au plan de zonage, il est recommandé de ne pas enterrer les sous-sols, caves et garages ;~~

~~7) dans les secteurs concernés par un débordement de la Bièvre et en attendant le PPRI, les recommandations du SIABV ou de la DDT pour le rehaussement du RCH selon la dernière grande crue de 1982 s'impose.~~

7) Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les dispositions du PPRI de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallaan.

Justifications

Les dispositions réglementaires sont également mises à jour pour prendre en compte le PPRI.

Pour les terrains qui sont concernés par une des zones du PPRI reportées sur le plan de zonage, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte du risque d'inondation.

Modifications des dispositions du PLU

Mis à jour des dispositions relatives au PPRI

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UH et N

Après

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.3 Dispositions particulières

Pour les terrains situés dans un périmètre soumis au risque d'inondation, reporté au plan de zonage, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée aura une cote supérieure de minimum 50 cm à celle du terrain naturel en fonction de l'importance du risque d'inondation. La hauteur maximale, la hauteur à l'égout du toit ou la hauteur de façade principale sont majorées de 50 cm.

Cette cote supérieure minimum, imposée par le présent règlement dans les périmètres soumis au risque d'inondation (50 cm), est susceptible d'être plus importante de manière à respecter les obligations qui ~~figure~~**ont** ~~figurent~~ dans le PPRI ~~qui a été prescrit en date du 01/09/2017~~ **approuvé**.

~~Pour les terrains situés dans le périmètre concerné par un débordement simulé du rû de Vauhalla, reporté au plan de zonage, dès lors que la hauteur du plancher du rez-de-chaussée aura une cote supérieure de 50 cm à celle du terrain naturel, la hauteur maximale, la hauteur à l'égout du toit ou la hauteur de façade principale seront majorées de 50 cm.~~

Justifications

Un bonus de hauteur existait dans certaines zones du PLU de manière à prendre en compte un niveau de plancher surélevé en faisant référence au futur PPRI. Celui-ci ayant été approuvé depuis, une actualisation de la rédaction de cette disposition est faite.

Modifications des dispositions du PLU

Intégration du SAGE Bièvre

Pièce modifiée : Annexes

Annexes informatives

Après



SAGE Bièvre

Règlement

Approuvé par Arrêté Interpréfectoral n°2017-1415 du 19 avril 2017



SAGE Bièvre

Atlas cartographique du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable

Approuvé par Arrêté Interpréfectoral n°2017-1415 du 19 avril 2017



Justifications

Le SAGE Bièvre a été approuvé par arrêté inter préfectoral n°2017-1415 du 19 avril 2017. Il ne figure pas dans le PLU actuellement. Il est donc annexé (annexes informatives) dans le cadre de cette modification du PLU.

Modifications des dispositions du PLU

Actualisation de l'article 4

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : toutes zones

Après

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.2.2. Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération ...).

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le **règlement d'assainissement collectif de la communauté Paris Saclay Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) et adoptées par la commune.**

Justifications

Un nouveau règlement d'assainissement communautaire a été approuvé par délibération au conseil communautaire du 23 septembre 2020. Dans la mesure où c'est ce règlement qui s'applique désormais, la présente modification du PLU est l'occasion d'actualiser l'article 4 en faisant désormais référence à ce document.

Modifications des dispositions du PLU

Renforcement de la protection des berges des cours d'eau

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UC, UH, UL et N

Après

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.2 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, dans le secteur UAa, l'implantation des constructions en retrait est soumise aux conditions suivantes :

- Elle est autorisée dans le cas de la démolition / reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017), sous réserve de respecter l'implantation par rapport à la rue de la construction d'origine.
- Elle est autorisée dans le cas d'une construction nouvelle qui s'implante en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017) implantée en retrait, sous réserve de s'inscrire dans le prolongement de sa façade.

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement. Au delà de cette bande constructible, seules les annexes et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de ~~4 mètres~~ 6 mètres par rapport aux berges de la Bièvre et du ru de Vauhallaan.

Justifications

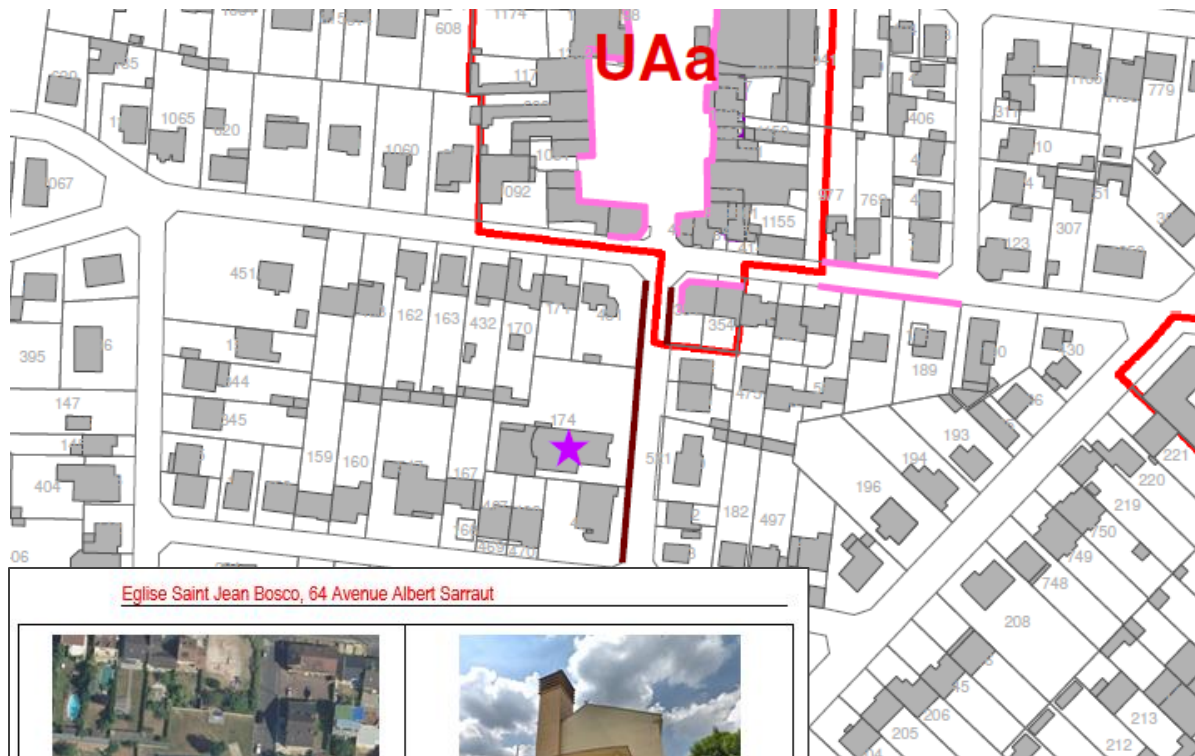
Un recul spécifique depuis les berges de la Bièvre et du ru de Vauhallaan existe au PLU. Afin de conforter encore davantage la préservation des berges, celui-ci est renforcé, passant de 4 à 6 mètres.

Modifications des dispositions du PLU

Ajout d'un élément de patrimoine protégé

Pièce modifiée : plan de zonage et règlement

Après



Eglise Saint Jean Bosco, 64 Avenue Albert Sarraut



Caractéristiques à préserver

Eglise du XX^{ème} siècle

Façade principale percée d'un portail surmonté d'un porche et flanquée d'une tour clocher.

Eglise de plan longitudinal.

Nef qui se compose de deux niveaux d'élévations, un niveau de mur plein surmonté de fenêtres hautes quadrangulaires et est couverte d'un plafond plat. Celle-ci se prolonge par un chevet plat lui-même annexé d'un bâtiment à pans coupés.

Evolutions possibles

Travaux d'entretien et de mise en valeur dans le respect de la composition générale des façades et toitures.

Justifications

L'église Saint Jean Bosco est un élément remarquable du patrimoine local d'Igny. Cette église, construite dans les années 1950 témoigne de l'architecture du 20^{ème} siècle et, à ce titre, a vocation à être préservée. Son identification et sa protection au sein du PLU au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, dans le cadre de cette modification, répond à cet objectif.

Modifications des dispositions du PLU

Encadrement des aménagements sur rue

Pièce modifiée : Règlement

Zone concernée : UH

Après

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.3 Dispositions particulières

Les locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre.

Les abris légers de type carports, tonnelles, pergolas doivent être implantés en retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Justifications

L'implantation des abris légers de type carports, tonnelles, pergolas, est règlementée de manière à permettre ces aménagements dans la bande de recul imposée depuis la rue, mais sans toutefois pouvoir s'implanter à l'alignement et limiter ainsi l'impact visuel ou les problématiques d'usages.

Modifications des dispositions du PLU

Précision de la règle des extensions non conformes au retrait en limites séparatives

Pièce modifiée : Règlement

Zone concernée : UH

Après

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.3.3 Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre **depuis les limites séparatives latérales**, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sous réserve de ne pas excéder 10 mètres de long, auxquels peuvent s'ajouter un prolongement de 4 mètres d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres et sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues au présent article.

Les annexes, à l'exception des piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait de celles-ci d'au moins 1 mètre.

Justifications

Afin de ne pas générer de nuisances, en cas d'extensions ou de surélévations de constructions existantes proche de la limite de fond de parcelle, il est précisé que la dérogation d'extension et surélévations s'applique uniquement pour les constructions existantes non conformes au retrait depuis les limites séparatives latérales, ce qui était initialement recherché. Ainsi, depuis la limite séparative de fond de parcelle, c'est bien uniquement la règle générale qui s'applique.

Modifications des dispositions du PLU

Complément à la définition de retrait

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Après

Retrait des constructions

Le retrait correspond à la distance entre les constructions **et l'alignement** ou **entre les constructions et** les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Les distances sont mesurées perpendiculairement à chaque partie de construction comportant ou non des baies jusqu'au point le plus proche de la limite séparative **ou de l'alignement**.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du terrain naturel,
- les balcons, coursives, terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre sur toute sa profondeur.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait :

- les éléments de modénature,
- les auvents,
- les débords de toiture,
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur,
- les parties enterrées des constructions.

Justifications

La définition du retrait des constructions est complétée et précisée de manière à englober tous les cas de figure, à savoir les retraits depuis les limites séparatives du terrain, mais aussi les limites depuis l'alignement.

Modifications des dispositions du PLU

Complément et précision de la définition de limites séparatives

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Après

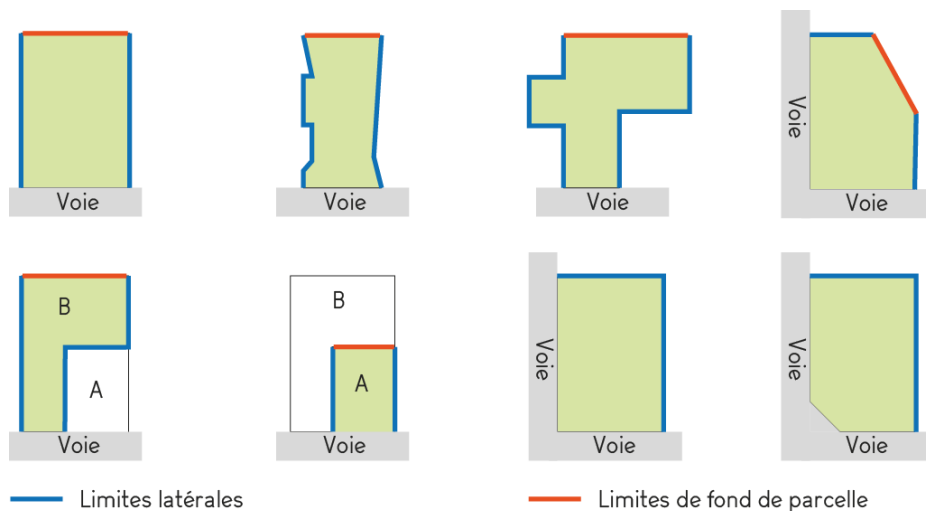
Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics.

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

~~Un terrain d'angle est concerné par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.~~



Justifications

La définition des limites séparatives est ajustée et complétée de manière à bien prendre en compte le cas particulier des terrains d'angle. Les schémas illustrent ainsi les différents cas de figure sur ce type de terrain de manière à ce que la distinction entre limite séparative latérale et de fond de terrain puisse être la plus claire possible pour chaque cas.

Modifications des dispositions du PLU

Précision de la définition d'emprise au sol

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Après

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes **et piscines**, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 mètre, des éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du sol avant travaux.

Justifications

Cette précision permet de clairement identifier les piscines dans le calcul de l'emprise au sol ce qui s'inscrit dans une logique de préservation des espaces de jardins, perméables, et de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Modifications des dispositions du PLU

Ajout de dispositions concernant les lucarnes et ouvertures de toit

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB et UH

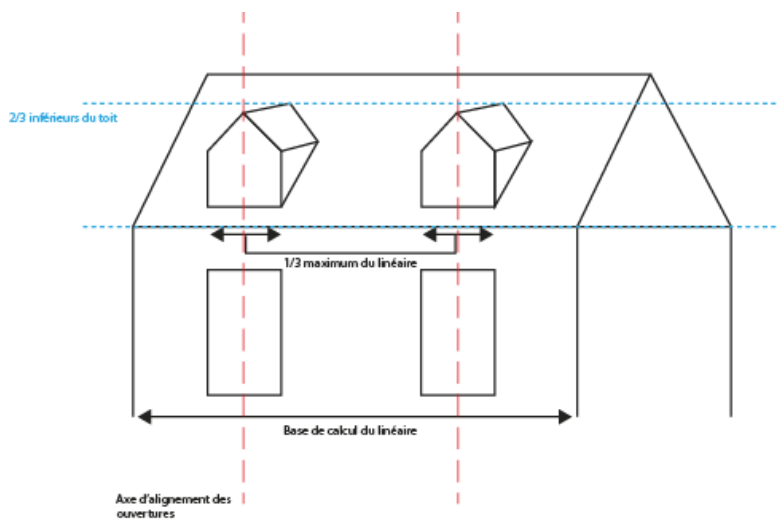
Après

11.3 Constructions nouvelles

11.3.2 Toitures

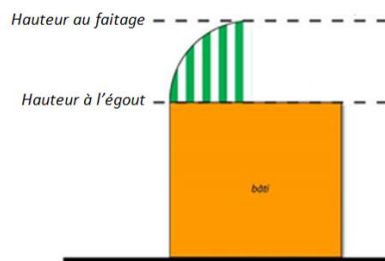
Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade ;
- être implantées sur un seul niveau et alignés,
- être plus hautes que larges et ne pas dépasser $1/3$ du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.



Le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :

- la hauteur maximale de la construction à l'égout,
- la hauteur de la construction au faitage,
- un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessous)



Justifications

La règle actuelle était trop générale et il s'est avéré nécessaire de la préciser pour garantir un traitement qualitatif des lucarnes et ouvertures de toit. Les dispositions nouvelles qui viennent compléter ce paragraphe sont plus précises sur l'art et la manière de créer et d'agencer ce type d'ouvertures.

Par ailleurs, une précision est apportée dans la rédaction de la disposition concernant le volume de toiture de manière à ce que ce volume s'applique depuis l'égout jusqu'au faitage de la construction concernée et non la hauteur maximale définie par le règlement.

Modifications des dispositions du PLU

Ajout de dispositions concernant le traitement des toitures

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB et UH

Après

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.3 Constructions nouvelles

11.3.2 Toitures

[...]

Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées sur leur totalité à l'exclusion des édicules techniques et des ouvertures de toit.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie). Ils devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public (sauf impossibilité technique).

Justifications

Une disposition supplémentaire est intégrée concernant les toitures terrasses, de manière à rendre obligatoire leur végétalisation. Cette disposition permettra à la fois de développer des espaces de végétations en ville qui sont positifs sur de nombreux aspects (absorption des eaux de pluie, limitation des îlots de chaleur, etc.) mais a également pour objectif de valoriser l'aspect paysager de ce type de construction et de toiture.

Par ailleurs, une autre disposition visant à encadrer davantage l'implantation des panneaux solaires est intégrée au PLU. Celle-ci, tout en continuant de promouvoir l'installation de panneaux solaires, précise l'art et la manière de les installer pour une intégration architecturale et paysagère réussie.

Modifications des dispositions du PLU

Précision apportée au schéma de hauteur

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

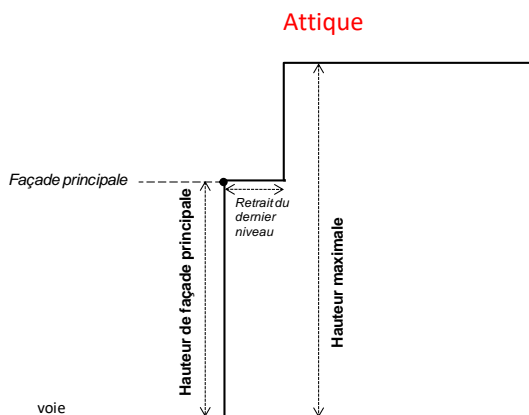
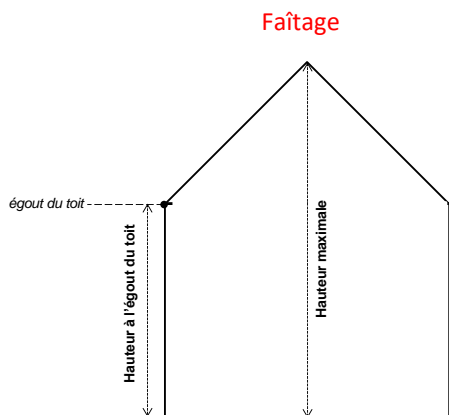
Après

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, panneaux solaires, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Hauteur à l'égout du toit

Hauteur de façade principale (hors zone UH)



Justifications

Il s'agit ici simplement d'ajouter une précision au schéma illustrant le mode de calcul de la hauteur pour bien préciser où se situe le faîtage et l'attique.

Modifications des dispositions du PLU

Intégration d'une souplesse de hauteur pour les travaux d'isolation

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB, UC et UH

Après

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.3 Dispositions particulières

[...]

Une hauteur différente à celles fixées au paragraphe 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
- **pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, une modulation de 30 cm maximum de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée est possible si cela est nécessaire.**

Justifications

Une souplesse de hauteur est intégrée au règlement afin de faciliter les travaux d'isolation, dans un objectif de promotion et d'amélioration thermique des bâtiments existants, enjeux importants que ce soit d'un point de vue environnemental ou de confort des logements.

Modifications des dispositions du PLU

Précision concernant le traitement des bardages

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB, UC et UH

Après

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.2 Aménagement des constructions existantes

11.2.2 Matériaux et aspect des façades

[...]

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. Les enduits de façade doivent être de teintes sable, ocres et terres naturelles.

Les matériaux, **bardages**, enduits et peinture de couleurs vives, foncés, ou blanc ainsi que les matériaux d'aspect brillant **et métallique** sont interdits.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

Justifications

Un complément est apporté de manière à prendre en compte le cas des bardages, utilisés de plus en plus souvent pour des travaux de rénovation énergétique notamment. L'objectif est d'intégrer ces dispositifs pour garantir leur traitement qualitatif dans des tons qui s'intégreront au mieux au paysage urbain de la commune, au même titre que les autres matériaux, enduits et peintures.

Cet ajustement est également l'occasion de préciser les aspects des façades non souhaités et ainsi d'accompagner la notion d'aspect brillant de la notion également d'aspect métallique.

Modifications des dispositions du PLU

Compléments pour prendre en compte les installations type pompes à chaleur, climatisation

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB et UH

Après

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.3 Calcul des retraits

7.3.3 Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit d'une piscine ou d'un jacuzzi, le retrait de tout élément constitutif de la structure (bassin, plages, margelles) doit au moins être égal à 3 mètres de toutes les limites séparatives.

Tout élément technique et/ou équipement produisant des nuisances, tels que pompes à chaleur, climatisations, doit être implanté avec un retrait au moins égal à 3 mètres de toutes les limites séparatives. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (XX/XX/XXXX) implantées avec un retrait moindre, ces éléments techniques sont autorisés sans dépasser 1 mètre de saillie.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.2 Aménagement des constructions existantes

11.2.2 Matériaux et aspect des façades

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 Façades et pignons

[...]

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Justifications

Une souplesse est apportée à cette disposition, de manière à permettre et favoriser ce type d'installation au sein de constructions existantes qui ne disposeraient pas du retrait suffisant.

Cette souplesse reste toutefois encadrée puisque ces dispositifs ne pourront pas excéder un certain dépassement en saillie. De plus, l'article 11 est étoffé spécifiquement sur le sujet, en intégrant des dispositions qualitatives permettant de limiter au maximum l'impact de ce type d'installation sur le paysage urbain d'Igny.

Modifications des dispositions du PLU

Encadrement de l'implantation des antennes relais

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB, UC, UH, UI, UL et AU

Après

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, panneaux solaires ou photovoltaïques...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. **Les antennes d'émission ou de réception sont interdites sur les éléments de paysage et de bâtis à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ou au titre des monuments historiques.**

Justifications

Le chapitre concernant les antennes relais est complété avec une disposition interdisant leur implantation sur des éléments bâtis ou paysagers repérés, protégés et remarquables. Il s'agit d'éviter de dénaturer ces éléments avec ce type d'installation.

Modifications des dispositions du PLU

Précisions concernant les clôtures sur rue

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB et UH

Après

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.5.2 Clôtures

1) Clôtures à l'alignement

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures situées à l'alignement doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal largement ajouré.

Les portails et portillons doivent **présenter une harmonie avec le reste de la clôture également être ajourés** et leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m.

Justifications

Une souplesse est apportée concernant les portails et portillons. En effet, l'obligation de dispositifs ajourés est difficile à faire respecter dans la réalité du quotidien. L'ajustement réglementaire vise donc, a minima, à s'assurer de la bonne cohérence et harmonie d'ensemble entre clôtures et portails.

Modifications des dispositions du PLU

Intégration de dispositifs favorisant le passage de la petite faune

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB, UH, UI, UL et N

Après

11.5.2 Clôtures

2) Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives doivent être identiques à la clôture à l'alignement, pour la partie entre l'alignement et l'implantation de la construction principale, ou constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'un écran végétal.

[...]

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une ~~hauteur de 10 cm au bas de la clôture~~ dimension minimum de 10 cm par 10 cm, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum.

Justifications

L'actuel règlement ne comportait pas de dispositions imposant d'intégrer aux clôtures des passages pour la petite faune. La présente modification du PLU est l'occasion de compléter le PLU sur ce point et de favoriser ainsi la biodiversité.

Modifications des dispositions du PLU

Précision sur le mode de calcul des places de stationnement

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB, UC, UH, UI, UL et AU

Après

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement accessibles selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Justifications

Afin de faciliter et de clarifier l'application du règlement en matière de stationnement, il est précisé qu'en cas de décimale il sera nécessaire d'arrondir au chiffre entier supérieur.

Modifications des dispositions du PLU

Simplification de la disposition concernant les rampes d'accès

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB, UC, UH, UI, UL et AU

Après

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.3 Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 17%. ~~À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%, sauf en cas d'impossibilité technique.~~

Justifications

La disposition concernant le palier était difficilement compréhensible et donc applicable, d'autant plus que la limitation du pourcentage de pente de la rampe d'accès au stationnement souterrain est suffisante pour répondre aux objectifs. Par souci de simplification et de clarification de la règle, la phrase concernant le palier est donc supprimée.

Modifications des dispositions du PLU

Complément à la définition d'espaces verts

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Après

ESPACES VERTS

Les espaces verts se définissent comme les surfaces de l'unité foncière faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets etc...

Les aires de stationnements, quelque soit leurs traitements, ne sont pas considérées comme des espaces verts.

Justifications

Afin de clarifier l'application des règles en matière d'espace vert, la définition du lexique est complétée. Il est ainsi bien précisé que les aires de stationnement ne sont pas considérées comme des espaces verts, l'objectif étant que ces espaces soient de véritables espaces verts, de respiration, jardin, etc. avec tout le rôle paysager et environnemental que cela sous-entend.

Modifications des dispositions du PLU

Actualisation de l'OAP Saint-Nicolas

Pièce modifiée : OAP

OAP Site Saint-Nicolas

Après

[...]

REQUALIFIER LA FAÇADE DE LA RUE CARNOT À TRAVERS UNE ~~PETITE~~ OPÉRATION DE LOGEMENTS

[...]

METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES LE LONG DE LA BIÈVRE

[...]

Accueillir la maison de la nature et de la transition écologique dans une partie des bâtiments de la gare.



Justifications

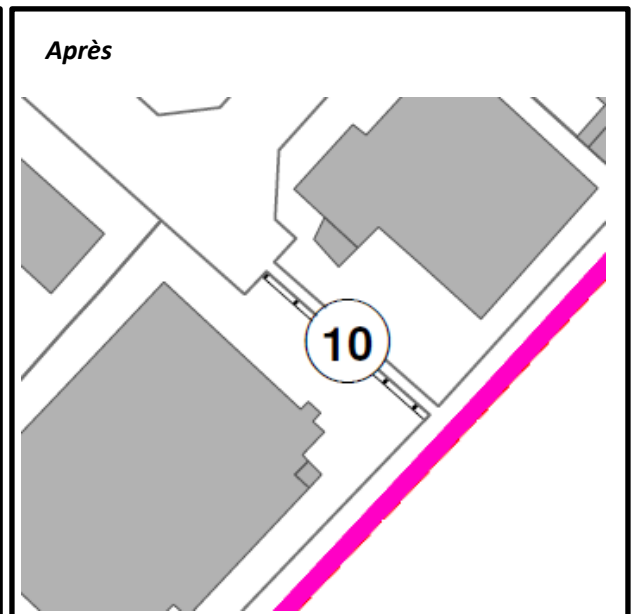
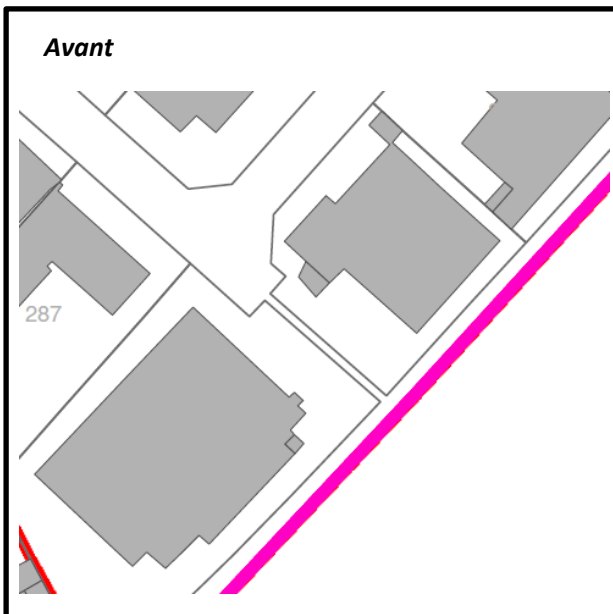
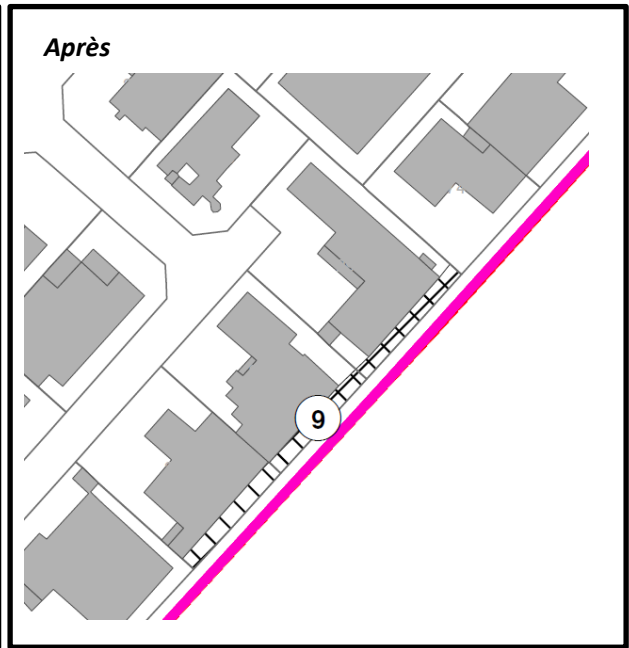
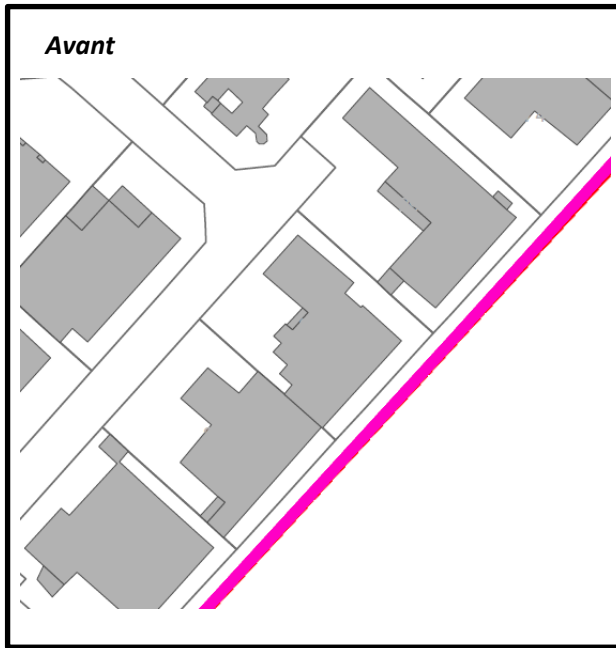
Le projet au niveau de la gare d'Igny a évolué et s'est précisé depuis l'approbation du PLU en 2017. Ainsi, un des bâtiments de la gare a vocation à accueillir une maison de la nature et de la transition écologique. Cet élément de programmation majeur dans le devenir de ce secteur est donc intégré à l'OAP.

Modifications des dispositions du PLU

Ajout d'emplacements réservés dans le cadre de la requalification de la ZI

Pièce modifiée : plan de zonage

Emplacements réservés

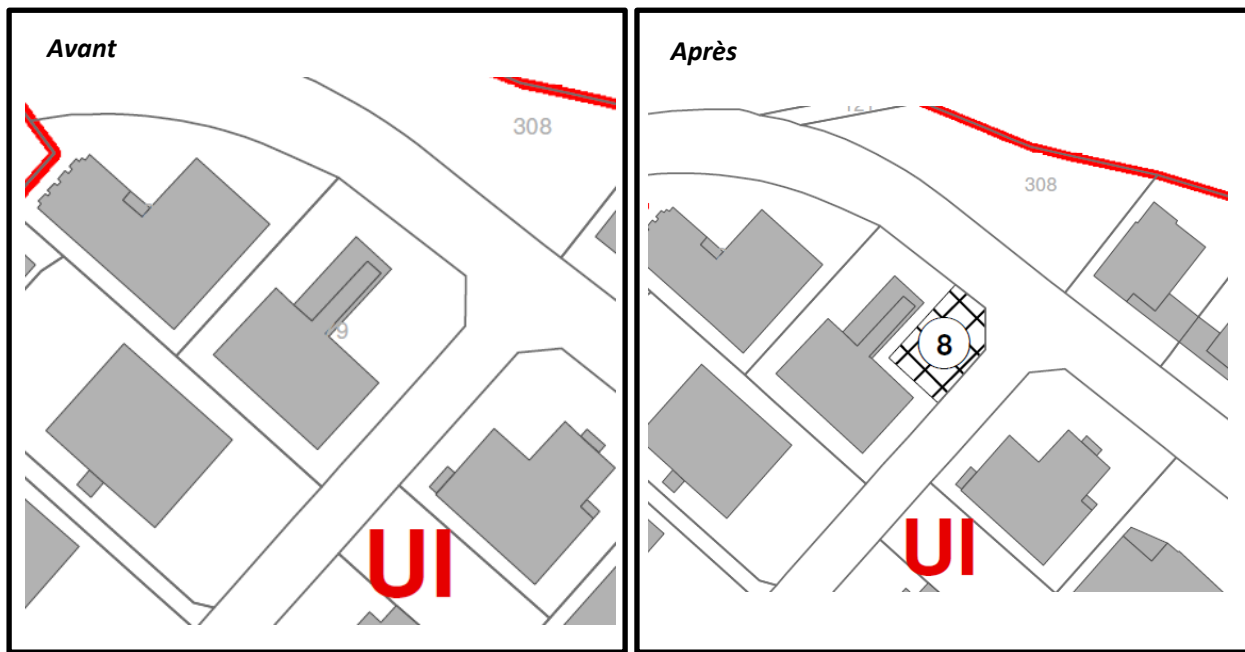


Modifications des dispositions du PLU

Ajout d'emplacements réservés dans le cadre de la requalification de la ZI

Pièce modifiée : plan de zonage

Emplacements réservés



Modifications des dispositions du PLU

Ajout d'emplacements réservés dans le cadre de la requalification de la ZI

Pièce modifiée : plan de zonage

Emplacements réservés

Après

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m ²)	Parcelles
1	Extension de terrains communaux	Commune	332 m ²	AM 81, AM 82
2	Stationnement public pour automobiles et cars, et chemin piéton	Commune	3946 m ²	AD 432, AD 433, AD 493, AD 495, AD 18
3	Aménagement du carrefour rue Carnot prolongée chemin rural n°1	Commune	289 m ²	AB 192, AB 193
4	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	203 m ²	AB 56, AB 57
5	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	513 m ²	AB 464, AB 466, AB 468, AB 49
6	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	240 m ²	AC 3, AC 483
7	Élargissement de la rue Jules Ferry	Commune	357 m ²	AL 294, AL 296, AL 898, AL 1027, AL 1033
8	Création d'un espace public	Communauté de communes Paris-Saclay	400 m ²	AH 279
9	Création de stationnements	Communauté de communes Paris-Saclay	500 m ²	AH 290, 291, 292
10	Élargissement du passage piéton existant	Communauté de communes Paris-Saclay	35 m ²	AH 320

Justifications

La zone industrielle (ZI) d'Igny fait l'objet d'un programme de requalification urbaine et paysagère. Dans le cadre de ce programme un besoin en emplacements réservés est apparu. Ces derniers ont pour objectifs de créer des espaces publics de détente, des espaces de stationnements, ou encore d'améliorer la desserte que ce soit pour les piétons ou les véhicules motorisés.