



PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

1. Rapport de présentation

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

**Déclaration de projet n°1 « secteur Joliot Curie »
approuvée par délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2022**

Introduction et choix de la procédure

- 1. Présentation du site de projet**
- 2. Présentation du projet**
- 3. Un projet d'intérêt général**
- 4. Prise en compte des documents supra communaux**
- 5. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en œuvre du projet**

Introduction et choix de la procédure

Introduction

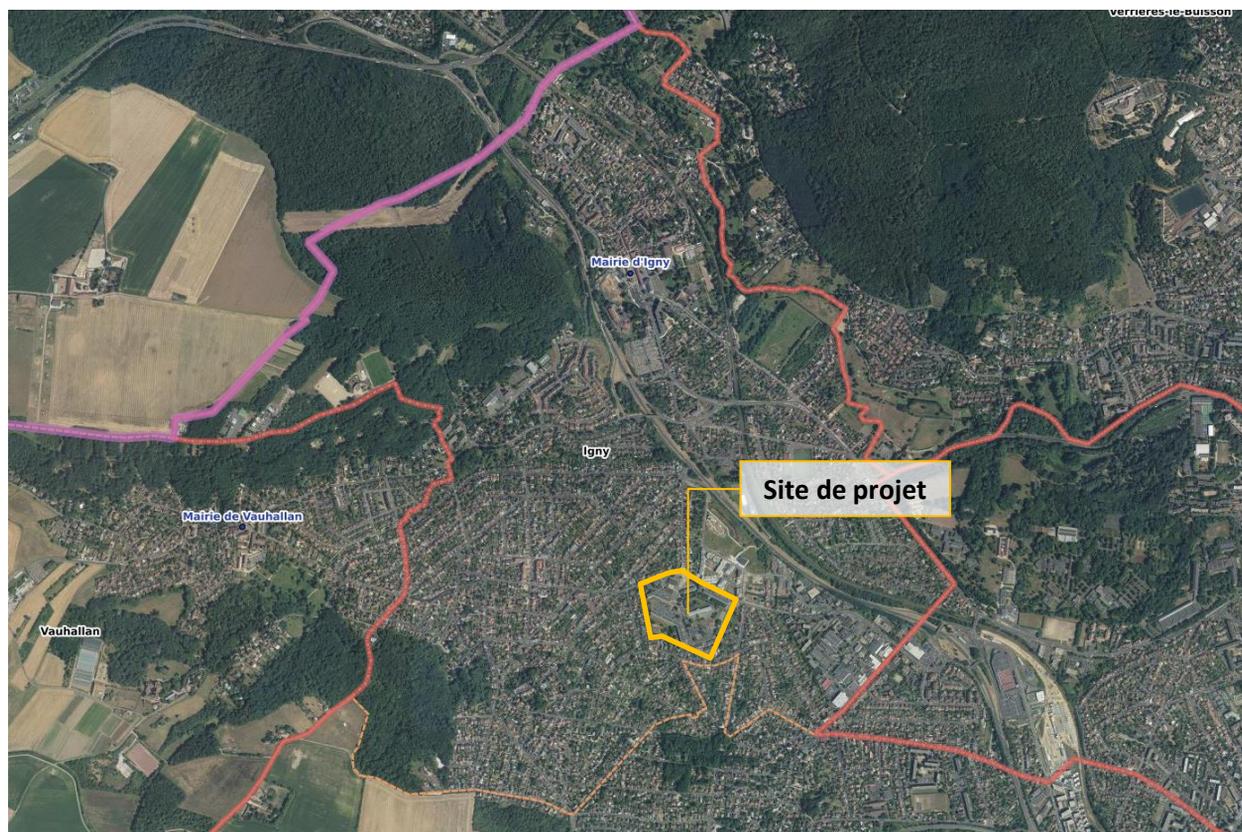
La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU concerne le projet de requalification du site Joliot Curie.

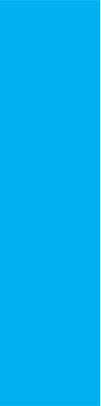
Ce projet vise à démolir l'ensemble du patrimoine locatif social et à réaliser un projet urbain sur l'ensemble de ce foncier, en y intégrant également les terrains sur lesquels sont bâtis les équipements de la ville.

L'objectif est ainsi de requalifier totalement ce site, aujourd'hui exclusivement composé de logements sociaux, en proposant une densification modérée à l'échelle de la ville, permettant d'y introduire de la mixité sociale et fonctionnelle, avec des équipements adaptés, des espaces publics modernes et requalifiés, une offre d'espaces verts généreux, etc.

Le choix de la procédure

Le Code l'urbanisme, à travers son article L.153-54, prévoit la possibilité de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Il s'agit de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU.





1. Présentation du site de projet

Présentation du site de projet

Histoire du site

Le secteur Joliot Curie (anciennement « marché du Palu ») est situé au sud de la ville d'Igny, sur des terrains restés agricoles jusqu'au début des années 1960.

En effet, longtemps rural, le sud du territoire se couvre de lotissements suite au démantèlement des grandes propriétés à partir des années 1930. En 1950, l'ensemble du territoire est lûti, exceptés les terres agricoles contre la voie ferrée et le site « marché du Palu ».

En 1963, les bâtiments du grand ensemble Joliot Curie sont construits, ainsi que l'école. La construction démarre en 1960, conséquence de la politique de reconstruction d'après-guerre. Les immeubles d'habitation, longs et étroits, à R+4, sont orientés Sud-Ouest – Nord Est. Ils accueillent 244 logements sociaux. Cette urbanisation est en rupture totale avec le tissu pavillonnaire qui le borde et qui s'étend sur le reste de la commune. Ce sera un des seuls « grands ensembles » de la commune de Igny avec celui des trois Arpents, au centre bourg.

La voie Nord-Sud, en provenance du centre bourg et rejoignant le rond-point du Pileu est un axe important.



Présentation du site de projet

Localisation et accessibilité

Le site de projet se trouve au sud de la commune et de la RD444, le long du boulevard Marcel Cachin, de l'autre côté de l'opération ZAC des Ruchères qui a récemment vu le jour.

La RD444, qui traverse la commune, permet de relier les autoroutes A6 et A10 à la RN 118. Cet axe est facilement accessible depuis le site de projet, via le boulevard Marcel Cachin, accessibilité qui sera renforcée grâce aux aménagements en cours sur le « ring du Pileu », en particulier pour faciliter la traversée de la RD444 à pied ou en vélo.

En effet, cet axe constitue également une coupure importante à l'échelle de la ville, et sépare le site de projet du centre-ville et de la gare RER. Les aménagements du ring, ainsi que l'aménagement d'un passage dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Ruchères a néanmoins permis d'améliorer la situation sur ce point.

Au final, la gare est accessible en 14 minutes à pied et 7 minutes en vélo depuis le site de projet et le centre bourg en 20 minutes à pied et 8 minutes en vélo.

D'autre part, la commune est desservie par 5 lignes de bus dont 3 lignes irriguent le quartier Marché Palu mais avec des fréquences de passage moyennes (30 minutes en heure de pointe) :

- Ligne 1 : Gare d'Orsay - Gare d'Igny
- Ligne 495 : Vélizy2 - Massy-Palaiseau RER
- Ligne 496 : Mairie de Vauhallan à Massy-Palaiseau

Enfin, à l'horizon 2030, Igny devrait profiter de l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express à la gare de Massy-Palaiseau.

Temps de trajet depuis le quartier marché du Palu :

	la gare	le centre bourg
	14 mn	20 mn
	7mn	8mn

- Ruisseaux
- La Promenade de la Bièvre
- GR 11
- Véloroute en voie partagée / Piste cyclable
- ligne 1 : gare d'Orsay - gare d'Igny
1bus / 30mn en HP
- ligne 495 : Vélizy2 - Massy-Palaiseau RER
1bus / 30mn en HP
- ligne 496 : mairie Vauhallan - Massy-Palaiseau
1bus / 30mn en HP
- ligne 16 : gare d'Igny - Saclay Razel
3 départs matin / 3 départs soir
- ligne 294 : gare d'Igny - Châtillon-Montrouge
- ↔ lien modes doux vers la gare et le centre bourg



Présentation du site de projet

Description du site

Le secteur de projet s'étend sur un périmètre de 5,8 hectares dont 3,2 appartiennent au bailleur social Seqens et 2,6 à la Ville d'Igny.

Les terrains ville sont occupés par un équipement scolaire (l'école Joliot Curie) composé de trois bâtiments accueillant une école primaire, une école maternelle et une cantine, et d'espaces extérieurs accueillant les cours entrecoupés de talus.

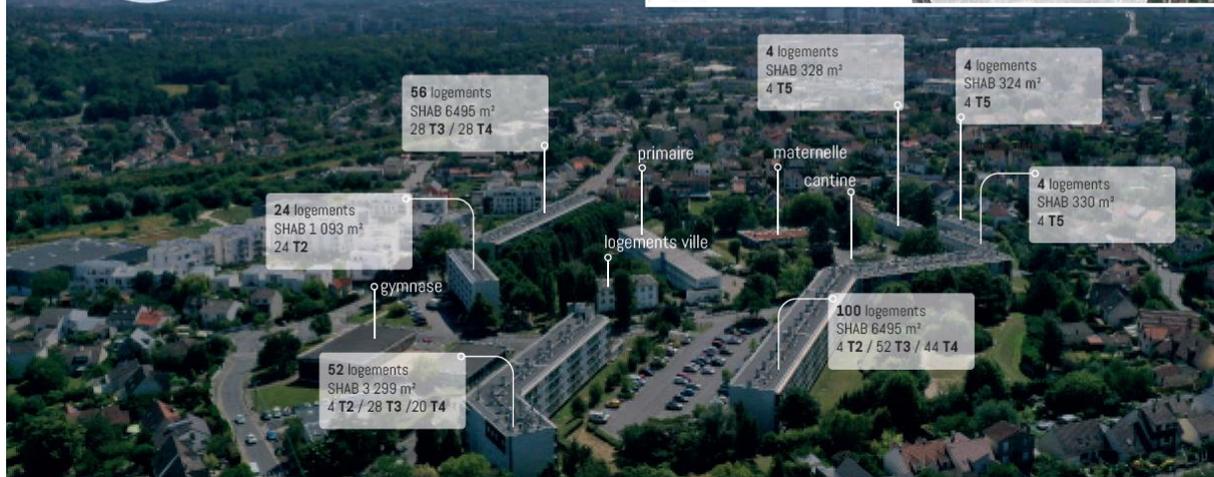
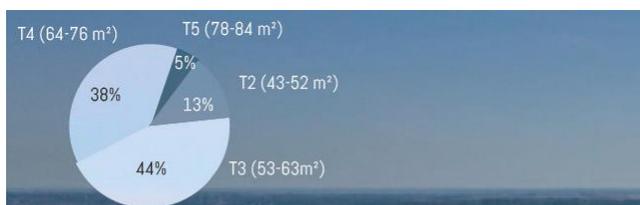
D'autres équipements sont présents sur le site, à savoir un gymnase ainsi que le Patio, équipement qui regroupe le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) et la Direction des Solidarités, le Pôle de Proximité ainsi que l'espace France Services. Quelques commerces sont également présents en rez-de-chaussée de l'immeuble donnant sur le boulevard Marcel Cachin.

Le foncier Seqens accueille des logements sous la forme de grands ensembles, de barres et plots de collectifs. Les immeubles sont accompagnés d'espaces verts généreux mais aussi de grandes nappes de stationnement.

L'ensemble du patrimoine Seqens est vieillissant et présente un certain nombre de dysfonctionnements liés à l'âge des constructions, qui exigent de réaliser des investissements conséquents.

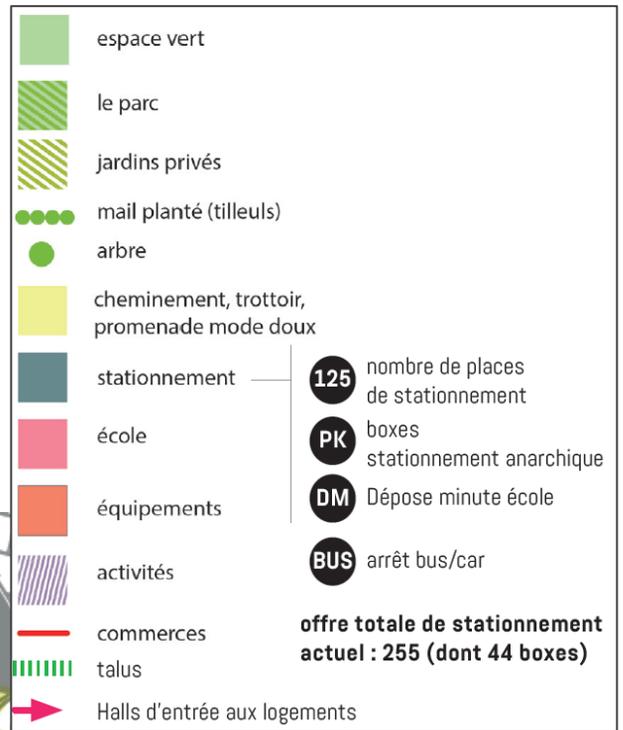
Le site est traversé par l'avenue Joliot Curie qui rejoint le square du Pileu au Sud et se connecte au centre-ville au Nord ainsi que la rue Jean Macé.

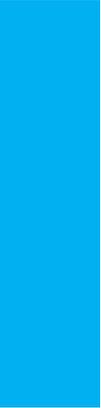
Au final, ce secteur, qui présente une densité relativement faible (37 logements / ha), a été identifié dans le cadre du diagnostic foncier du PLU comme un « *potentiel d'évolution à moyen ou long terme en cas d'opération globale de restructuration, de réorganisation ou de mutation* ».



Présentation du site de projet

Occupation actuelle du site





2. Présentation du projet

Présentation du projet

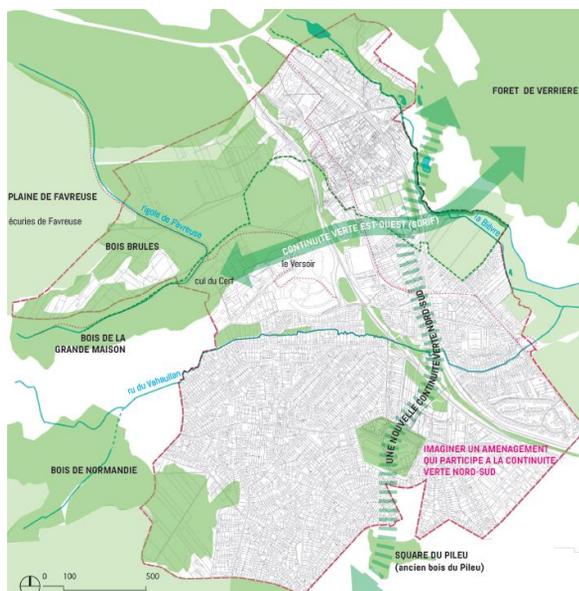
Contexte et enjeux

Le projet de requalification urbaine du secteur Joliot Curie s'inscrit dans un contexte spécifique et vise à répondre à plusieurs objectifs.

Il s'agit en particulier d'améliorer la mixité et la cohésion sociales. Ce projet doit ainsi à la fois permettre de développer l'offre en logement social pour répondre aux obligations réglementaires (loi SRU), mais également apporter de la mixité sociale dans le secteur.

Ce projet s'inscrit également dans un contexte urbain spécifique et constitue une occasion de développer une réelle polarité de vie, de quartier, dynamique dans un cadre de vie qualitatif et paysager.

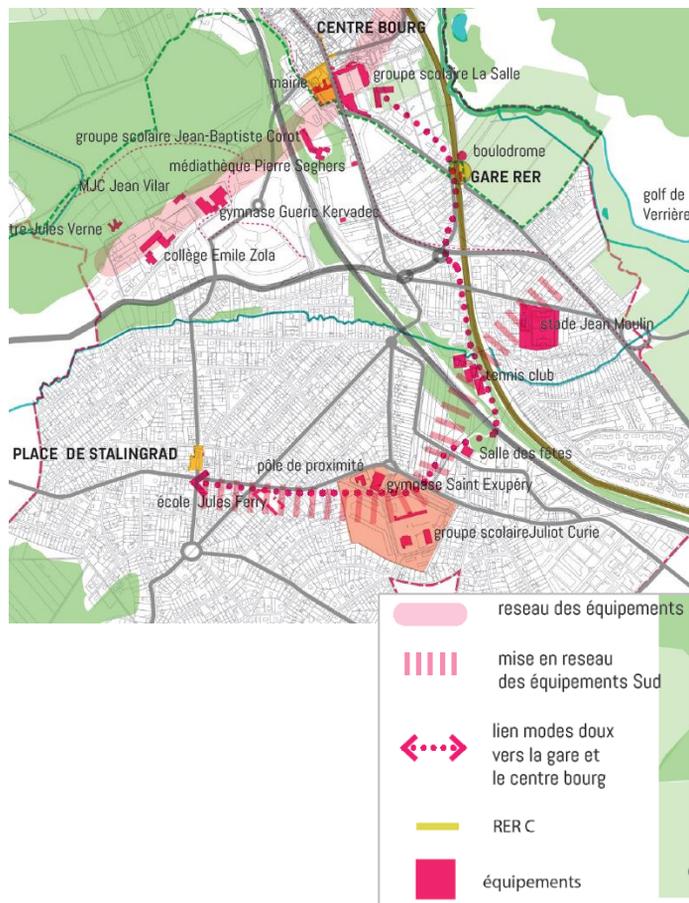
En effet, le quartier du marché Palu est à proximité immédiate de la ZAC des Ruchères, récemment livrée. Cette opération d'aménagement mixant habitat, activités, équipements (une salle des fêtes) dans un cadre paysager de qualité a permis de redynamiser et de structurer le secteur en renforçant le maillage viaire et les liaisons douces par exemple.



Plus largement, le projet doit permettre de participer à la mise en réseau des équipements du Sud de la commune. En effet une première série d'équipements suit le bois Brulés jusqu'au centre bourg d'Igny et regroupe de grands groupes scolaires, la MJC, la médiathèque Pierre Seghers, la mairie. Un second axe d'équipements relie le stade Jean Moulin à la place de Stalingrad en passant par le tennis Club, la salle des fêtes des Ruchères, le gymnase Saint Exupéry, les groupes scolaires et le pôle de proximité.

Enfin, la commune d'Igny profite d'une position privilégiée dans la vallée de la Bièvre et entourée de plusieurs bois et de la forêt de Verrière plus au Nord.

Le projet doit permettre de développer des continuités pour renforcer les liens écologiques entre ces entités paysagères.



Présentation du projet

Intentions d'aménagement

Le projet sur le secteur Joliot Curie vise à démolir l'ensemble du patrimoine locatif social du site et à réaliser un projet de requalification urbaine sur l'ensemble du périmètre.

En termes d'intentions d'aménagement, le projet s'inscrit dans la continuité de la ZAC des Ruchères. En effet, un mail planté Nord-Sud sera aménagé dans la continuité de l'allée des Ruchères permettant ainsi de relier le quartier du Marché Palu au cheminement qui passe sous la RD444 et menant jusqu'à la gare.

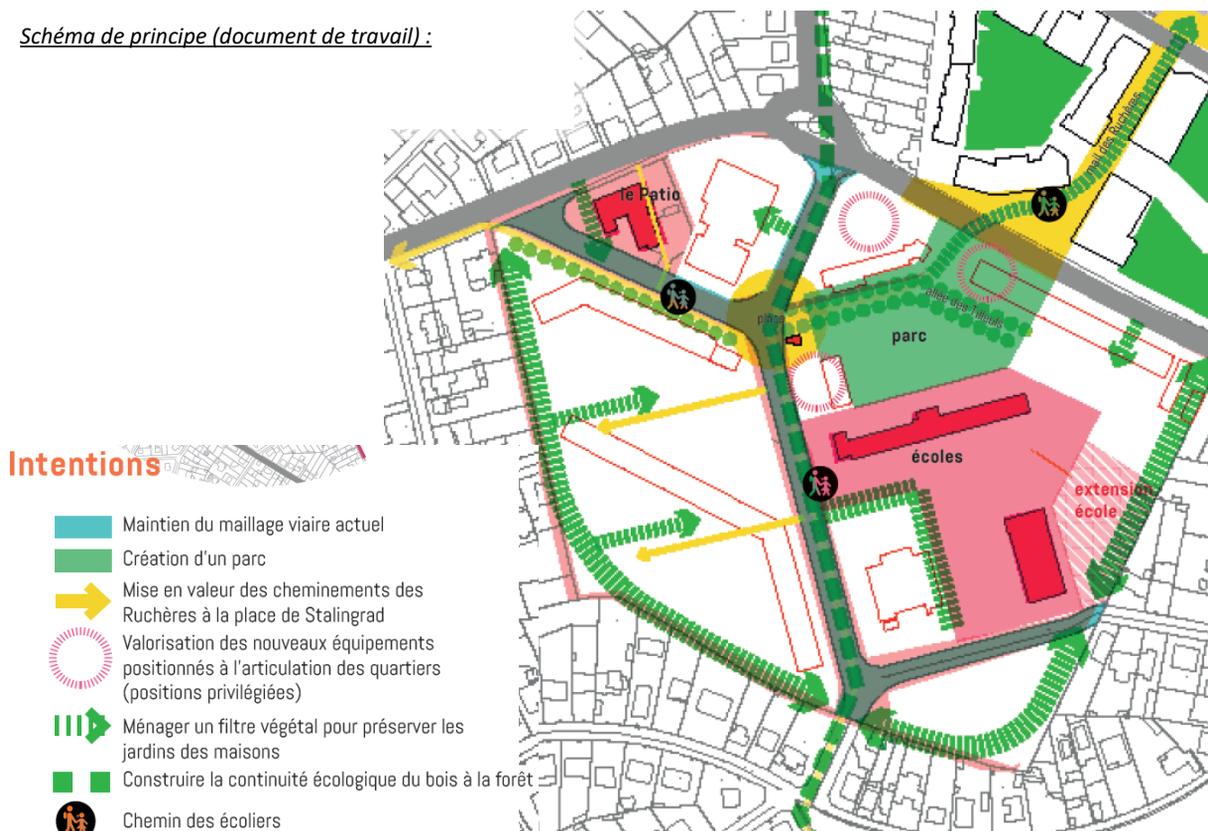
Les espaces publics seront requalifiés en s'appuyant sur la trame viaire existante. Des aménagements et liaisons douces sont notamment prévus dans un axe nord / sud pour assurer une continuité entre le bois et la forêt.

Un parc sera créé en plein cœur du futur quartier. Il s'ouvrira sur une nouvelle place, conçue comme un véritable lieu de vie du quartier autour de laquelle commerces et équipements prendront place.

La valorisation des équipements est en effet un point important du projet. Le projet permettra de mettre en réseau les équipements des quartiers marché du Palu et Ruchères. Il s'agira aussi de remettre à niveau les équipements communaux du site.

Enfin, la question des transitions et continuités paysagères constitue aussi un point important des intentions d'aménagement. Le projet prévoit par exemple de ménager un filtre végétal en lien avec le tissu pavillonnaire pour préserver la qualité des jardins des maisons limitrophes. Des continuités paysagères qui vont du bois à la forêt seront également aménagées.

Schéma de principe (document de travail) :



Programmation

La programmation habitat a pour objectif de contribuer à une diversification sociale du secteur et de la ville. Elle comprendra 580 à 600 logements neufs environ répartis comme suit :

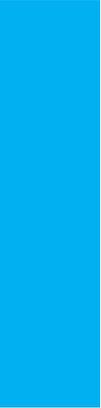
- reconstruction de la totalité des 244 logements locatifs sociaux démolis,
- construction d'environ 74 logements locatifs sociaux supplémentaires,
- construction d'environ 30 logements en accession sociale à la propriété,
- construction d'environ 242 logements en accession libre.

La programmation liée aux équipements comprend :

- Le regroupement et l'agrandissement des écoles maternelles et élémentaires
- La démolition et la reconstruction (avec un dimensionnement adapté) de la cantine scolaire
- La construction d'une médiathèque intercommunale
- La démolition / reconstruction du gymnase et de sa salle annexe et sa relocalisation sur le site

Par ailleurs, sont également prévues :

- La création d'un parc urbain
- La création d'un pôle de services autour du pôle médical
- La création d'une polarité commerciale via la relocalisation de commerces clés (librairie, supérette, etc.) et la création d'une offre nouvelle et complémentaire



3. Un projet d'intérêt général

L'intérêt général du projet

Ce projet présente un caractère d'intérêt général, et répond ainsi aux critères fixés par l'article L153-54 du Code de l'urbanisme, pour les raisons suivantes :

- **Un projet qui permet de renforcer la mixité et la cohésion sociale**

Ce projet permettra avant tout de contribuer à la mixité sociale via la diversification de l'offre de logements : reconstitution des logements locatifs sociaux et construction d'une offre en accession à la propriété pour un ratio au final proche de 50/50.

Le projet permettra aussi d'apporter des logements locatifs sociaux supplémentaires sur la commune, répondant ainsi aux obligations législatives (loi SRU).

- **Un projet qui participe de l'effort de constructions dans une logique de lutte contre l'étalement urbain**

La requalification du site s'accompagne d'une densification qui, bien que maîtrisée, est réelle. Avec 580 à 600 logements environ, cette opération permet donc d'optimiser un potentiel identifié au sein d'espaces urbanisés et ainsi de participer à l'effort de construction sans consommer des espaces naturels ou agricoles. Le projet vise par ailleurs à utiliser en priorité les espaces déjà artificialisés et non optimisés aujourd'hui, à l'image des nombreuses poches de stationnement.

Cet effort de construction permettra également de favoriser les parcours résidentiels en proposant une diversité de produits.

- **Un projet qui renforce le niveau d'équipement et de service du quartier**

L'action sur les équipements, services et commerces est un élément fort du projet. Ce dernier aura pour conséquence de renforcer le niveau d'équipements de la commune, et cela dans plusieurs domaines, ce qui se traduit par la construction d'équipements culturels et sportifs neufs, et par l'agrandissement et la modernisation des équipements scolaires existants.

Les services et commerces seront également revalorisés dans le cadre du projet.

Au final, cette opération permettra d'améliorer le niveau et le fonctionnement des équipements, services et commerces et de les adapter à l'augmentation de la population.

- **Un projet de requalification urbaine qui permet d'améliorer le cadre de vie du quartier**

Le projet secteur Joliot Curie revêt également un caractère d'intérêt général dans la mesure où il aura pour conséquence une amélioration significative du cadre de vie et des conditions de logement. En effet, le quartier est aujourd'hui vieillissant et des dysfonctionnements, qu'ils soient techniques sur les bâtiments (isolation thermique et phonique très peu performantes, problèmes d'humidité...), ou urbains (gestion du stationnement, mobilités...) sont à noter.

Les logements neufs, plus performants, modernes, confortables, organisés au sein d'ilots à taille humaine d'une part, et les aménagements publics paysagers d'autre part, offriront un cadre de vie largement revalorisé aux habitants actuels et futurs de ce quartier.

L'intérêt général du projet

- **Un projet permettant de renforcer les continuités écologiques**

La conception même du projet et les aménagements publics prévus prennent en compte le cadre paysager et naturel d'Igny. Ils permettront ainsi d'assurer des continuités écologiques, et notamment entre le bois et la forêt.

- **Un projet qui favorise les mobilités douces**

Enfin, que ce soit à travers les aménagements publics sur le site en tant que tel, ou à travers les continuités qui sont assurées avec la ZAC des Ruchères par exemple, le projet favorise les mobilités douces et toutes les alternatives possibles à la voiture.

Une stratégie de relogement mise en place :

Dans le cadre de la démolition des 244 logements, le bailleur relogera l'intégralité des locataires.

Le phasage du projet permettra le relogement au sein du quartier, dans les constructions neuves qui seront réalisées au fur et à mesure de l'avancement du projet.

La ville s'engage à mettre en œuvre tous les moyens permettant de faciliter ces relogements.



4. Prise en compte des documents supra communaux

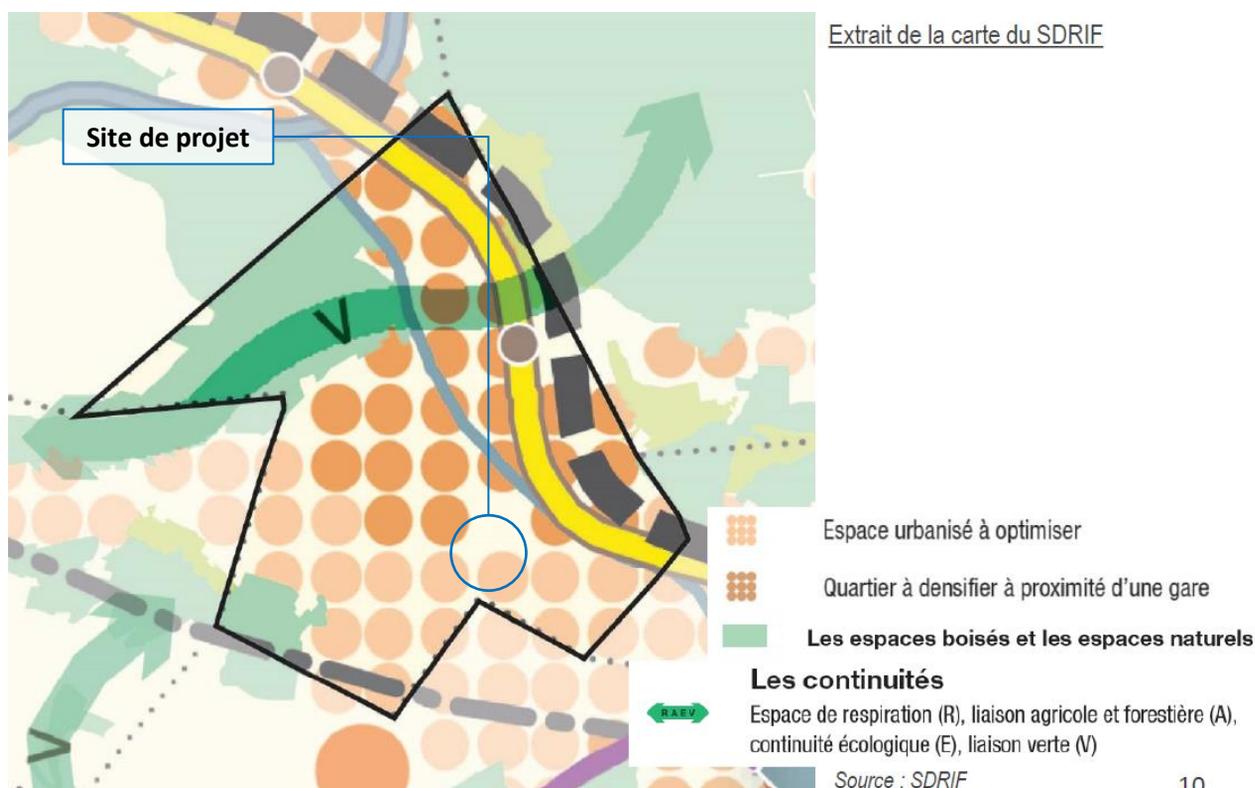
Le SDRIF

En l'absence de SCOT, le document supra communal de référence en matière d'urbanisme à Igny est le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France), document en vigueur depuis son approbation le 27 décembre 2013.

La commune d'Igny comprend des « *quartiers à densifier à proximité d'une gare* ». Le SDRIF impose donc que, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le projet de requalification du site Joliot Curie, et sa traduction dans le PLU, permettront de participer à la réponse de cet objectif du SDRIF.

Le site de projet en tant que tel est classé en « *espace urbanisé à optimiser* » sur la carte du SDRIF et il n'est impacté par aucune protection ou continuité au titre de ce document. Le projet ne présente donc aucune incompatibilité avec le SDRIF.



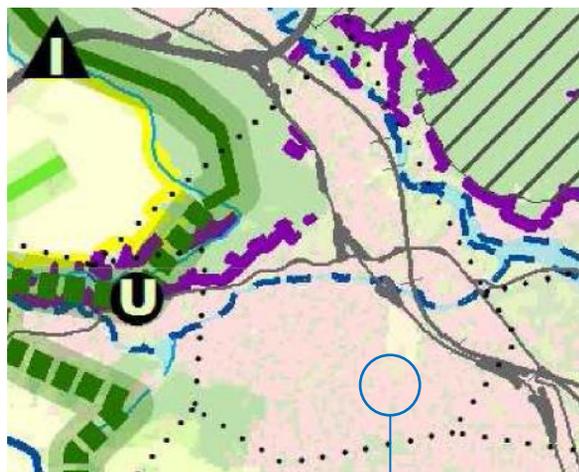
Le SRCE

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), 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.

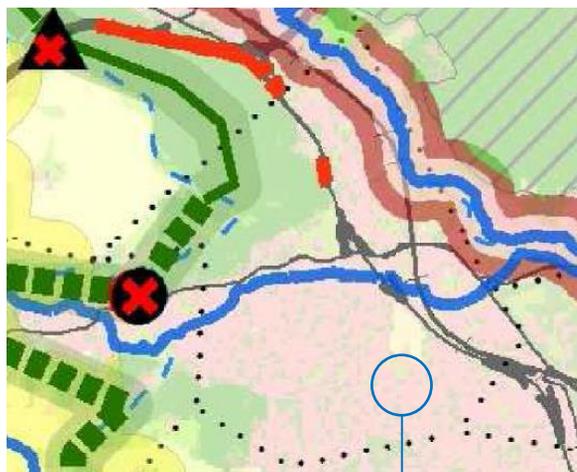
Le SRCE identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ainsi que les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques.

Les cartes du SRCE, que ce soit la carte des composantes ou la carte des objectifs, n'identifient aucun enjeu ou objectif spécifique sur le site concerné par le projet.

Carte de composantes :



Carte des objectifs :



Site de projet

Le PCAET

La Communauté Paris-Saclay a été l'une des premières collectivités franciliennes à démarrer, en 2017, l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le PCAET comprend un programme de 126 actions sur 6 ans (2019–2024), structurées autour de 8 axes, à savoir :

- Axe A : réduire la consommation d'énergie des bâtiments
- Axe B : se déplacer mieux et moins
- Axe C : développer une économie circulaire
- Axe D : agir au quotidien pour changer ensemble
- Axe E : préserver les ressources naturelles et favoriser une agriculture locale durable
- Axe F : produire et distribuer des énergies renouvelables et citoyennes
- Axe G : aménager et urbaniser autrement pour une meilleure qualité de vie
- Axe H : vers des services publics exemplaires

Le projet de requalification du site Joliot Curie, par différents aspects, s'inscrit dans les ambitions du PCAET et permet de mettre en œuvre plusieurs de ces orientations, et en particulier les orientations suivantes :

- « *la rénovation des logements* »
- « *Réduire la consommation d'énergie des bâtiments* »
- « *Développer la culture de la rénovation en s'appuyant sur la rénovation des bâtiments scolaires* »
- « *Aménager et urbaniser autrement pour une meilleure qualité de vie* »
- « *Préserver et développer les espaces végétalisés en ville et limiter l'imperméabilisation* »
- « *Aménager et entretenir les liaisons douces, compléter le réseau cyclable* »

Le PLH

le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH) de la Communauté Paris-Saclay a été approuvé en Conseil communautaire du 18 décembre 2019.

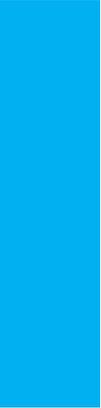
Le PLH définit pour six ans la politique intercommunale en faveur de l'habitat, précise les orientations stratégiques retenues et détaille les actions prioritaires.

Le PLH 2019-2024 de la Communauté Paris-Saclay est constitué des quatre tomes suivants :

- TOME 1 : le diagnostic qui présente une analyse du fonctionnement du parc de logements et la synthèse du PLH
- TOME 2 : les orientations stratégiques qui développent 5 axes de travail, prenant en compte les objectifs du SDRIF et du SRHH
- TOME 3 : le plan d'actions qui comprend les 18 actions opérationnelles pour répondre à ces orientations
- TOME 4 : présente les monographies communales et la localisation des projets de logements

Le projet de requalification du site Joliot Curie s'inscrit dans le cadre de plusieurs actions définies par le PLH, et en particuliers les actions suivantes :

- « *Poursuivre l'effort d'augmentation de la construction de logements pour limiter la tension du marché* »
- « *favoriser les parcours résidentiels de proximité* »
- « *Diversifier l'offre de logement* »
- « *Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins identifiés* »
- « *Diminuer la pression importante sur le parc de logement social existant* »



5. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en œuvre du projet

Les documents impactés

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général, un certain nombre d'ajustements du PLU sont nécessaires.

Les pièces concernées et impactées sont les suivantes :

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : la cartographie du PADD doit être complétée de manière à bien identifier le projet
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : une nouvelle OAP est créée pour accompagner et encadrer ce projet d'envergure
- **Le plan de zonage** : un sous-secteur spécifique de la zone UC est créé sur le secteur de projet
- **Le règlement écrit** : quelques règles de la zone UC nécessitent un ajustement afin de permettre le projet

Dispositions du PLU ajustées

Le PADD

L'actuel Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé en septembre 2017, a d'ores et déjà identifié un potentiel d'évolution sur ce secteur. Pour rappel, le diagnostic foncier indique que le secteur Joliot Curie présente un « potentiel d'évolution à moyen ou long terme en cas d'opération globale de restructuration, de réorganisation ou de mutation ».

Toutefois, dans la mesure où aucun projet concret n'était à l'étude à l'époque, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n'avait pas ciblé de manière spécifique ce site qui, sur la cartographie du PADD, est donc classé, au même titre que l'ensemble des quartiers résidentiels et pavillonnaires de la commune, avec un objectif : « d'assurer une évolution maîtrisée des quartiers ».

Au regard de l'ampleur et de l'importance du projet qui a été élaboré depuis, il paraît nécessaire d'actualiser cette cartographie en ciblant ce site avec un objectif plus précis, à savoir : « Permettre un projet de requalification urbaine sur le secteur Joliot Curie »

Extrait carte PADD avant mise en compatibilité du PLU :



Assurer une évolution maîtrisée des quartiers résidentiels et pavillonnaires

Extrait carte PADD après mise en compatibilité du PLU :



Permettre un projet de requalification urbaine sur le secteur Joliot Curie

L'OAP

Il n'existe pas d'OAP actuellement sur ce site au sein du PLU. Toutefois, au regard du projet spécifique qui est porté, de son ampleur et de son importance, il paraît indispensable d'instaurer une OAP à la fois pour l'accompagner, le valoriser, mais aussi l'encadrer et s'assurer qu'il réponde aux objectifs portés.

L'OAP permet ainsi de définir :

- Une programmation que ce soit en termes de logements ou d'équipements, services, commerces,
- Des orientations en matière de composition urbaine, d'aménagement d'espaces publics,
- Ou encore des orientations concernant les aménagements paysagers et l'inscription d'objectifs en matière de continuités écologiques.

OAP nouvelle élaborée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU :

Améliorer l'offre de logements et donner les conditions d'une réelle mixité sociale :

- Démolition de 244 logements sociaux vieillissants
- Construction de 580 à 600 logements neufs environ, répartis comme suit :
 - reconstruction de la totalité des 244 logements locatifs sociaux démolis
 - construction d'environ 74 logements locatifs sociaux supplémentaires
 - construction d'environ 30 logements en accession sociale à la propriété
 - construction d'environ 242 logements en accession libre

○ Majoration ponctuelle de hauteur



Améliorer et structurer l'offre en équipement, commerces et services :

- Agrandissement de l'école et relocalisation d'une nouvelle cantine scolaire
- Requalifier les espaces publics du maillage viaire actuel et mettre en place des dispositifs permettant une pacification des usages
- Emplacements des équipements (médiathèque, gymnase)
- Créer un espace public de centralité qui s'ouvre sur le parc
- Conforter le pôle de proximité (le Patio)
- Mise en valeur des cheminements des Ruchères à la place de Stalingrad
- Linéaire de rez-de-chaussée actifs (commerces, équipements)

Développer des espaces verts et paysagers dans une logique de continuités écologiques :

- Créer un parc urbain
- Principe de percées visuelles et sentes vertes
- Aménager un filtre végétal
- Constituer des « îlots de fraîcheur », cœurs d'îlots plantés
- Créer des espaces végétalisés et plantés qui assurent une transition paysagère avec le tissu pavillonnaire
- ||||| Construire la continuité écologique du bois à la forêt
- /// Accompagner les parcours par des arbres
- Arbres « signal » à conserver

Dispositions du PLU ajustées

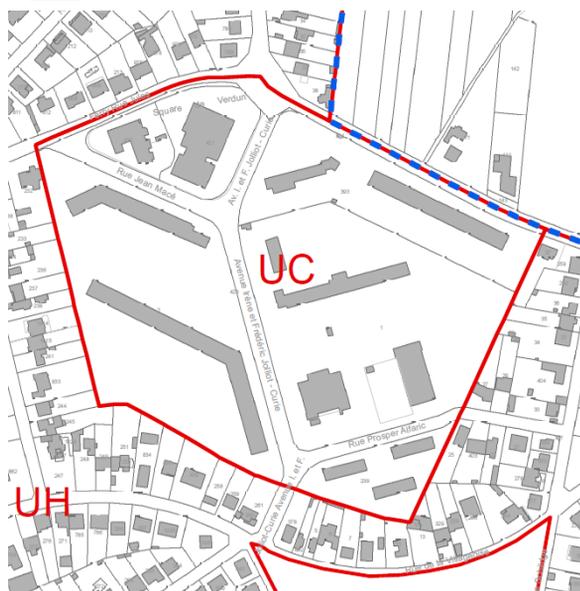
Le plan de zonage

Le site de projet est actuellement classé en zone UC. Cette zone, correspond aux résidences d'habitat collectif issues d'opérations d'ensemble.

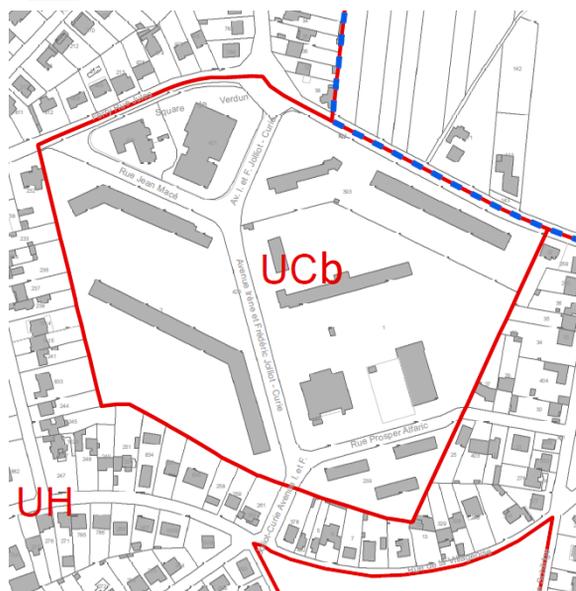
Un premier sous-secteur (UCa), correspondant à une emprise mutable, rue Salvador Allende, qui a été repérée et sur laquelle un projet de logements est à l'étude, existe d'ores et déjà.

Afin de disposer d'un règlement spécifique au projet secteur Joliot Curie, un deuxième sous secteur est donc créé, à savoir le sous-secteur UCb. Cela permettra, sur la base du règlement de la zone UC, d'intégrer quelques dispositions spécifiques adaptées à ce projet de requalification urbaine.

Extrait plan de zonage avant mise en compatibilité du PLU :



Extrait plan de zonage après mise en compatibilité du PLU :



Dispositions du PLU ajustées

Le règlement

Le règlement du sous-secteur UCb reprend largement celui de la zone UC. En effet, ce dernier avait été rédigé spécifiquement pour les ensembles d'habitat collectif de la ville et convient donc globalement au projet de requalification urbaine du secteur Joliot Curie qui développe également une forme d'habitat collectif.

Toutefois, certaines dispositions du règlement de la zone UC ne sont pas adaptées au projet. Il est donc nécessaire de définir des règles spécifiques qui ne s'appliqueront qu'au sous secteur UCb et en particulier concernant :

- Les règles d'implantation.
- La règle d'emprise au sol
- La règle de hauteur

Articles	Extrait modifié après mise en compatibilité du PLU	commentaire
Art. 6	<p>6.2 Dispositions générales</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>Dans le secteur UCa, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte et 3 mètres par rapport aux autres emprises.</p> <p>Dans le secteur UCb :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul pourra être réduit à 2 mètres, uniquement le long de l'avenue Irène et Frédéric Joliot Curie.- Les constructions pourront être implantées à l'alignement uniquement dans le cas de rez-de-chaussée accueillant des commerces ou services publics ou d'intérêt collectif.	<p>Les règles d'implantation mises en place correspondent au parti pris urbain du projet qui développe un urbanisme plus classique, de centre urbain, structuré en îlots de part et d'autre de la trame viaire avec des reculs pour les rez-de-chaussée à destination de logements et une possibilité d'implantation à l'alignement dès lors qu'il y a la présence de commerces, services ou équipements .</p>
Art. 7	<p>7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions, doivent être implantées en retrait des limites séparatives dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3.</p> <p>Dans le secteur UCa et le secteur UCb, les constructions, peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait, celles-ci doivent respecter les distances prévues au paragraphe 7.3.</p> <p>7.3 Calcul des retraits</p> <p>7.3.1 Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies</p> <p>Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.</p> <p>Dans le secteur UCb, ce retrait minimum est fixé à 6 mètres.</p>	<p>Les règles d'implantations à l'article 7 sont calquées sur celles du sous-secteur UCa qui correspondent à des formes urbaines similaires. Seule la distance de retrait est ajustée conformément à la réalité de l'implantation des futures constructions.</p>
Art. 8	<p>8.2 Règle générale</p> <p>L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none">- à la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;- Dans le secteur UCb, à la moitié de la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;- à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.	<p>Une disposition spécifique est introduite à l'article 8 de manière à ce que cet article ne bloque pas le projet, en particulier au regard des hauteurs envisagées et permises. C'est pour cette raison que le retrait correspondra à la moitié de la hauteur de façade seulement. Néanmoins, le retrait minimum de 8 mètres est maintenue.</p>

Dispositions du PLU ajustées

Le règlement

Articles	Extrait modifié après mise en compatibilité du PLU	commentaire
Art. 9	9.1 Règle d'emprise L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie du terrain. Dans les secteurs Uca et UCb , l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.	L'emprise au sol est calquée sur celle du sous secteur UCa , ce qui est plus cohérent avec la composition urbaine proposée d'une part, et qui permet de densifier le site d'autre part pour répondre aux objectifs de programmation tout en restant raisonnable et en garantissant des espaces verts et paysagers généreux.
Art. 10	10.2 Règle générale La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres. Dans le secteur UCb : <ul style="list-style-type: none">- La hauteur à l'égout du toit est fixée à 15 mètres maximum et les constructions nouvelles ne pourront excéder un gabarit de R+3+A ou C. Des émergences pourront être autorisées dans le respect des conditions cumulatives suivantes :<ul style="list-style-type: none">o Être limitées à un niveau supplémentaire sans dépasser une hauteur totale de 18 mètres ;o Être localisées uniquement au niveau des majorations ponctuelles repérées sur l'OAP Joliot Curie ;o Ne pas excéder 40% d'emprise du niveau inférieur.- La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions peut être relevée de 1,5 mètre au maximum par rapport à la règle générale uniquement dans le cas de rez-de-chaussée accueillant des commerces ou services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition de ne pas dépasser R+3+A ou C.- Pour le secteur UCb, et notamment en cas de terrain en déclivité, la hauteur de la construction, exprimée cumulativement en nombre de niveaux et de hauteur, ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel. Ne constituent pas un niveau au sens de la règle de hauteur prévue pour le secteur UCb, les planchers des sous-sols semi-enterrés dans lesquels doivent être aménagés les emplacements de stationnement, locaux à vélo, caves et locaux techniques.	La hauteur autorisée est de un niveau de plus par rapport aux autres secteurs de la zone UC, ce qui permet une densification maîtrisée du site tout en évitant une emprise au sol trop importante des constructions de manière à conserver des espaces verts, libres, et paysagers. Des émergences sont permises pour rythmer l'ensemble, en cohérence avec le parti pris d'aménagement exprimé dans l'OAP, ainsi qu'un bonus de hauteur en cas de rez-de-chaussée à destination de commerces, services ou équipements permettant ainsi d'accueillir des rez-de-chaussée actifs généreux en terme de hauteur sous plafond. Il a semblé opportun qu'il soit précisé ce que recouvre la notion de niveau, particulièrement au sujet de constructions qui comprendraient des sous-sols semi-enterrés par rapport au niveau du terrain naturel. En effet, compte-tenu des contraintes géotechniques liées à la faible profondeur de la nappe phréatique et afin d'éviter au maximum les impacts sur le bon écoulement de la nappe, les sous-sols prévus seront peu profonds, ce qui pourrait se traduire par un seul niveau de sous-sol ou des solutions en sous-sol semi-enterré.