



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
approuvée par délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2022



**PREAMBULE** p.5

**INTRODUCTION** p. 7

**AXE 1 / IGNY, UN ENVIRONNEMENT ET UN CADRE DE VIE  
A PRESERVER ET A VALORISER** p. 9

**AXE 2 / IGNY, UNE QUALITE DE VIE A AFFIRMER** p. 13

**AXE 3 / IGNY, UN PROJET URBAIN MAITRISE A METTRE EN OEUVRE** p. 17

**CARTE GENERALE DES ORIENTATION** p.20



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue l'une des pièces essentielles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal sur les dix à quinze prochaines années et traduit le projet de territoire de la commune. Le PADD fait également le lien entre le diagnostic et ses enjeux et le dispositif réglementaire.

Selon le Code de l'urbanisme, le PADD :

- définit les orientations générales des politiques :
  - d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme,
  - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrête les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant : l'habitat, les transports, les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs.
- fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



## UN PROJET DE TERRITOIRE ANCRE SUR L'IDENTITE D'IGNY

Igny, commune située dans la vallée de la Bièvre, présente un caractère résidentiel et semi rural avec une identité de village préservée entre bois, coteaux et vallée. Cette identité rurale est confortée par la présence importante d'espaces naturels.

La commune doit définir son évolution en s'attachant à préserver et garantir la pérennité de la trame verte et bleue. La vallée de la Bièvre, élément marquant du territoire d'Igny à l'échelle locale, est d'ailleurs reconnue comme un atout environnemental majeur à l'échelle plus large,

notamment à travers le site classé instauré par arrêté ministériel en juillet 2000 et le site inscrit datant de mai 1972. Igny est également intégrée, pour une partie de son territoire, au sein de la ZPNFA du plateau de Saclay (zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière), instituée par décret depuis décembre 2013.

Bordé par la RN118 et traversé par la RD444, liant la RN118 aux autoroutes A10 et A6, le territoire est entouré de pôles urbains importants en développement (Vélizy, Massy, Palaiseau, etc.). Par ailleurs, l'opération d'intérêt national Paris-Saclay située au sud et à l'est du territoire communal d'Igny

va permettre l'implantation d'établissements de recherche et d'enseignement supérieur, l'implantation d'entreprises, l'amélioration des transports, la création d'un nombre important de logements et d'équipements.



Dans ce contexte en forte mutation, s'appuyant sur la vallée de la Bièvre et son site classé, le territoire d'Igny doit conserver une identité environnementale forte afin de jouer pleinement son rôle face aux polarités urbaines, zones d'emplois et espaces de développement

urbain majeurs. Igny dispose également d'un caractère résidentiel recherché, complémentaire des pôles urbains à proximité, et support de la trame verte, des continuités écologiques, qu'il convient d'affirmer.

C'est dans cette logique que le projet de territoire prône une urbanisation maîtrisée qui se décline autour de trois axes forts, à savoir :

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





## IGNY, UN ENVIRONNEMENT ET UN CADRE DE VIE A PRÉSERVER ET A VALORISER

Igny bénéficie d'un cadre environnemental et paysager remarquable. Le projet de territoire repose sur la préservation et la valorisation de cette richesse. Cela passe par l'affirmation des zones naturelles majeures, mais également de l'ensemble des éléments de la trame verte et bleue. Cela passe également par la mise en valeur du paysage urbain de la commune et, enfin, par la prise en compte des risques et nuisances.

### **A/ Protéger la biodiversité ordinaire et remarquable présente à Igny**

Cette biodiversité confère à la commune une image de « ville verte », support de la trame verte et de la trame bleue, qu'il est indispensable de protéger. Pour cela, il s'agit de :

- Garantir la préservation et l'affirmation des zones naturelles notamment en maîtrisant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine.
- Confirmer la protection du site classé et du site inscrit, identifiés pour leur qualité environnementale et paysagère (le site classé de « la vallée de la Bièvre » et le « site inscrit de la vallée de la Bièvre et des étangs de Saclay »).
- Conforter la préservation des secteurs boisés des Brûlis, Communaux, Bois Brûlés et Bois de la Normandie qui ont été intégrés au sein de la ZPNAF (Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière) du plateau de Saclay. Cela passera, au sein du PLU, par un classement de ces espaces en EBC (Espaces Boisés Classés).

- Préserver les composantes remarquables de la trame verte et bleue :
  - les espaces boisés (bois de Normandie, les bois Brûlés, etc.);
  - la vallée de la Bièvre et les zones humides.
  - les parcs et jardins publics (mairie, etc.);
  - les jardins et îlots verts de biodiversité des quartiers pavillonnaires et du cœur de bourg;
  - certains arbres remarquables dans le paysage.
- Protéger et restaurer les continuités naturelles conformément à la continuité écologique boisée identifiée à la fois au sein du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (bois Brulés, vallée de la Bièvre, forêt de Verrière).



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

Igny présente un territoire au relief marqué (présence coteaux) et est traversé par la Bièvre et le ru de Vauhalla ce qui engendre des risques et nuisances qu'il est nécessaire de prendre en compte.

- Se prémunir face aux risques d'inondation :
  - Prendre en compte et renforcer les zones inondables recensées sur le territoire, dans le respect des prescriptions du futur PPRi de la vallée de la Bièvre (actuellement en cours d'élaboration).
  - Être vigilant aux abords du ru de Vauhalla.
- Encadrer les conditions de construction notamment dans les secteurs à pente :
  - S'assurer que la desserte est possible et sécurisée (accès secours, etc.).
  - Interdire tout mouvement de terre (déblai/remblai) de nature à déstabiliser les sols et impacter la topographie originelle.
  - Garantir une insertion paysagère discrète et qualitative.
  - Prendre en compte les caractéristiques hydrogéologiques du territoire.
- Prévenir les problèmes de gestion des eaux (de pluie, de ruissellement et usées) :
  - limiter l'imperméabilisation des sols par des techniques alternatives (développer la retenue à la parcelle, l'infiltration des eaux pluviales, etc.);
  - maîtriser les débits de fuite des eaux pluviales dans le milieu naturel et le réseau d'assainissement, dans le respect des orientations du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre;
  - améliorer les réseaux (eaux usées et eaux pluviales).
- Améliorer la qualité de l'eau :
  - Veiller à la qualité de l'eau potable.
  - Participer à l'amélioration de la qualité de l'eau dans le milieu naturel.
  - Supprimer les rejets susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux naturelles, y compris les eaux souterraines (rejets dans les puits, etc.)



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

Au delà des espaces naturels, la qualité des espaces urbanisés participe également pleinement au cadre de vie d'Igny. L'objectif est d'une part de valoriser les espaces publics et d'autre part de préserver la qualité urbaine des différents quartiers :

- Agir sur les espaces publics en développant des aménagements paysagers :
  - Améliorer les entrées de ville et notamment depuis le Pileu.
  - Aménager les artères principales telles que l'avenue de la Division Leclerc, la rue de l'Eglise, l'avenue Albert Sarraut ou encore le boulevard Marcel Cachin.
  - Requalifier les principaux espaces publics qui structurent la commune (autour de la mairie, place Collet, place Mendès France, place Stalingrad dite « de la ferme », place du 8 mai 1945, etc.).
- Assurer une évolution maîtrisée des espaces urbanisés dans le respect de l'identité de chaque quartier :
  - Le bourg historique : un vrai village à forte valeur patrimoniale et identitaire à affirmer sans pour autant figer les choses.
  - Le secteur gare : un équilibre entre espaces naturels remarquables (prairie d'Amblainvilliers) et quartiers pavillonnaires à préserver.
- Les quartiers pavillonnaires : un cadre résidentiel verdoyant de qualité (Gommonvilliers, parc des Erables, Vilgénis, etc.) à maintenir, notamment en garantissant des percées visuelles sur les espaces verts de jardin depuis l'espace public.
- Au Pileu, la zone d'activités : des potentialités d'évolution, de mutation, pour l'avenir dans la continuité de la ZAC des Ruchères en cours d'aménagement.

- Affirmer le caractère semi rural d'Igny en soutenant la réintégration d'activités agricoles :
  - Engager la réflexion autour d'un projet d'agriculture biologique ou traditionnelle, d'activités maraichères, sur une partie des vergers de Saint-Nicolas.
  - Soutenir l'activité agricole sur le plateau.
  - Préserver des espaces de jardins dans le tissu urbain, supports de potagers du quotidien.





La ville tient à mettre au cœur de son projet de territoire la notion de bien vivre. La qualité de vie à Igny doit donc être renforcée. Cela doit passer par la prise en compte des besoins des habitants que ce soit en terme d'équipements et de services ou encore de transports. La qualité de vie passe aussi par la volonté de permettre une évolution du bourg historique pour le valoriser et le rendre plus dynamique.

### **A/ Préserver et mettre en valeur le bourg historique**

Il s'agit d'œuvrer à la mise en place d'outils permettant de préserver l'identité du centre-village tout en permettant des évolutions qualitatives encadrées.

- Protéger l'aspect patrimonial du centre-village afin de préserver l'héritage rural :
  - Protéger les éléments bâtis patrimoniaux : bâtiments remarquables, murs, puits, etc.
  - Restaurer l'hôtel de ville dans le respect de son aspect architectural.
  - Garantir la pérennisation des éléments constituant l'identité villageoise du centre : structure urbaine, organisation et forme du bâti, présence de jardins en cœur d'îlot, de sentes piétonnes, de nombreuses cours privatives, etc.



### **B/ Conforter la vie de village et renforcer le lien social et intergénérationnel**

Cette orientation se traduit par le développement de services et d'équipements plus adaptés pour l'ensemble des Ignysois.

- Préserver l'aspect patrimonial de l'ancienne école de filles, ancien conservatoire, en y développant un lieu de vie partagé.
- Développer des services à la population à Gommonvilliers (service social de proximité, éducation, etc.).
- Assurer une offre satisfaisante en équipements sportifs et culturels :
  - Développer l'offre en équipements sportifs et entretenir les équipements existants.
  - Proposer des lieux d'expression aux artistes locaux.
- Adapter l'accès des bâtiments publics pour les personnes porteuses de handicap et à mobilité réduite.
- Poursuivre la rénovation énergétique des bâtiments publics dans un objectif de confort pour les usagers et d'économie d'énergie.

Il s'agit également de dynamiser la vie de ville et favoriser les liens et les échanges :

- Initier des projets permettant de créer du lien tout en valorisant l'identité semi rurale d'Igny (AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne), jardins partagés par exemple).

- Continuer à développer des événements ponctuels liés au patrimoine, à la culture, etc.

Saisir les opportunités pour développer des liaisons inter quartiers (voies, liaisons douces, etc.).



### C/ Faciliter, améliorer les déplacements quotidiens

Notre commune ne bénéficie pas d'un réseau de transports en commun permettant une desserte satisfaisante dans tous les quartiers malgré la présence d'une gare sur la ligne RER C.

En cohérence avec le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France), Il y a nécessité de permettre à Igny de s'inscrire dans un réseau de transports permettant à la commune d'être reliée aux principaux secteurs d'emplois et pôles-gares des agglomérations du territoire.

Pour l'heure, il s'agit de demander que soit définitivement inscrite la station commune Igny-Massy, au Pileu, sur le futur réseau Tram Express Sud (Versailles-Evry). Cet accès est indispensable pour désenclaver les quartiers de Vilgénis, du Pileu et des Ruchères, ainsi que la zone industrielle.

Par ailleurs, il faut :

- Demander aux partenaires publics (STIF, etc.) l'amélioration qualitative (pollution, confort, type de bus, ponctualité, etc.) du réseau de bus tout en s'assurant de la compatibilité des dessertes avec le caractère urbain d'Igny (rues parfois étroites, relief marqué, stationnement contraint à la gare, etc.).
- Maitriser les évolutions aux abords de la gare de manière à pouvoir engager une réflexion globale et cohérente sur ce secteur de façon à intégrer le caractère protégé du site de la vallée de la Bièvre.
- Rechercher de meilleures solutions pour développer l'offre en stationnement notamment en centre-ville (Bourg, secteur Place de la Ferme et dans la zone industrielle) en favorisant des réseaux de nouvelles mobilités (auto partage, véhicules électriques).
- Limiter la circulation de transit sur le réseau communal.
- Atténuer la coupure de la ville représentée par la RD444 notamment au travers du développement de liaisons douces au niveau du centre Bourg et de la Zac des Ruchères et ainsi favoriser le rapprochement entre quartiers.
- Favoriser les déplacements doux (piéton, vélos, etc.) :
  - Mettre en valeur les sentes, chemins.
  - Prévoir des aménagements permettant de sécuriser une circulation partagée.
  - Développer les espaces de promenade et de loisirs et relier les espaces verts et naturels entre eux via des cheminements doux, en lien avec la confortation des corridors écologiques, notamment suivant l'axe plateau de Saclay – vallée de la Bièvre.





# IGNY, UN PROJET URBAIN A METTRE EN OEUVRE

Le projet de territoire, à Igny, s'appuie sur la mise en œuvre d'un projet urbain maîtrisé. Par maîtrisé, la ville entend d'une part permettre une croissance démographique plus mesurée, sans compromettre la qualité de vie, de services, etc. et, d'autre part, développer un projet urbain qui s'inscrit dans l'identité d'Igny, ses caractéristiques, son organisation.

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

Igny a connu un rythme important de construction ces dernières années faisant passer la population municipale de près de 9 400 en 1999 à près de 11 000 aujourd'hui. La commune continuera à participer à l'effort de construction à l'échelle de la région. Pour autant, le rythme sera moins élevé de manière à permettre d'assimiler les nouveaux habitants dans de bonnes conditions (équipements, cadre de vie, transports, etc.). Pour cela, il est envisager de :

- Maîtriser la croissance de la population en tendant vers environ 12 500 habitants à horizon 10 ans.
- Mettre en place les conditions favorables à une production de logements estimée à environ 65 par an contre 72 dans le PLU actuel.

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

Le projet de territoire repose sur la valorisation du centre bourg et une évolution maîtrisée des quartiers résidentiels et pavillonnaires, dans le respect de leur environnement et de leur identité.

Concernant le secteur gare, il s'agit de prendre en compte la réalité de la desserte assurée par la gare (une gare secondaire), la réalité du quartier (un quartier pavillonnaire support de nature en ville et qui participe à la trame verte) ainsi que la présence de la vallée de la Bièvre (zone naturelle et axe écologique majeur).

D'autre part, un potentiel émerge autour de l'évolution et du développement du secteur sud/est de la commune (les Ruchères, la zone d'activités), dans la continuité de Palaiseau et à proximité de la future gare du Pileu. Il s'agit d'être attentif aux opportunités de mutation et à l'évolution de ce site tout en engageant dès maintenant une réflexion sur le devenir de ce secteur.

Enfin, cette volonté de mettre en place un projet urbain maîtrisé s'inscrit par la lutte contre l'étalement urbain et se traduit par l'objectif de limiter la consommation de l'espace uniquement à la finalisation de la ZAC des Ruchères, ZAC qui s'étend sur environ 7 ha.



### C/ Prévoir des logements accessibles à tous les Ignissois

La production de nouveaux logements doit répondre à des objectifs sociaux et environnementaux en répondant aux besoins des habitants actuels et futurs et aux exigences environnementales.

- Favoriser, de manière transversale, la production de logements de haute qualité architecturale et urbaine en s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement :
  - dans les quartiers d'habitat individuel : permettre la réalisation de nouveaux logements, ou l'agrandissement de logements existants, dans la limite de formes bâties qui restent compatibles avec l'harmonie générale des quartiers.
  - dans le centre bourg : permettre la réalisation de petites opérations dans le respect des formes urbaines de village.

Mettre à profit la réalisation de nouveaux logements pour favoriser la mixité sociale et créer les conditions d'un parcours résidentiel pour toutes les générations et catégories de la population :

- Prévoir une répartition équilibrée des logements sociaux sur le territoire.
- Permettre la création de petits habitats collectifs à des prix abordables et développer le logement intermédiaire (accession sociale, etc.).

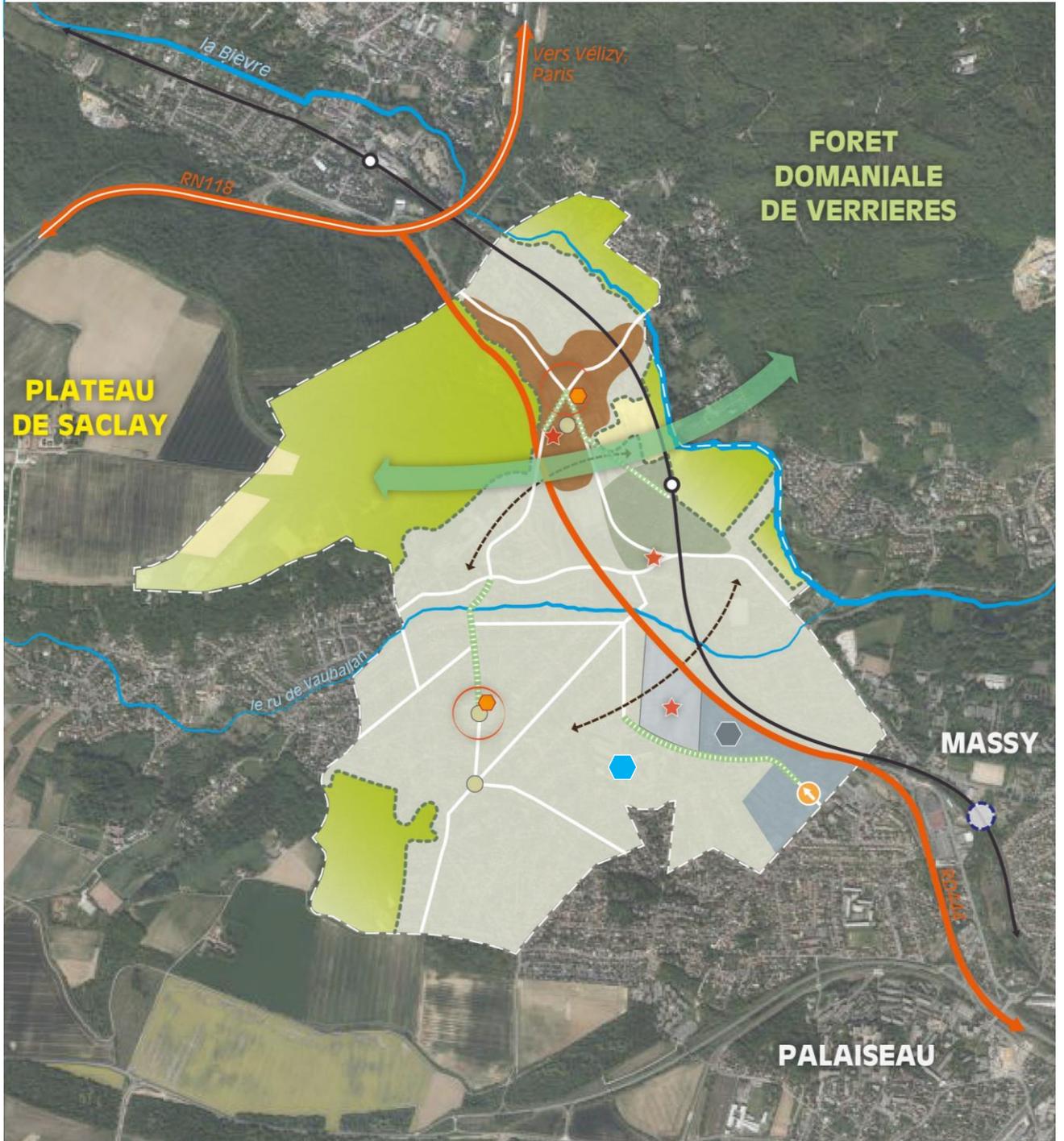


### **D/ Développer les activités économiques adaptées aux caractéristiques de la commune**

Le territoire d'Igny n'a pas vocation à porter un développement économique majeur. Pour autant, les activités économiques et l'emploi, qui se développent avec la ZAC des Ruchères, ont leur place et doivent être conservés.

- Accompagner la mutation et la restructuration, dans la continuité de l'aménagement de la ZAC des Ruchères, de la zone industrielle :
  - vers une zone d'activités moderne et attractive, en favorisant l'installation de PME (Petites et Moyennes Entreprises).
  - vers une mixité habitat / activités, en permettant une mutation vers du logement de la partie de la zone d'activités située entre le boulevard Marcel Cachin et la rue Maryse Bastie, aujourd'hui peu dynamique et peu qualitative.
- Conforter les commerces de proximité.
- Accompagner le développement de la fibre optique afin d'atteindre une couverture de 100% des espaces urbanisés.
- Favoriser le développement numérique dans les équipements publics et privés.

# Carte générale des orientations



# Carte générale des orientations

## Préserver et garantir la pérennité des espaces naturels et agricoles

-  Préserver les espaces boisés
-  Pérenniser les espaces agricoles
-  Protéger la vallée de la Bièvre
-  Maintenir l'enveloppe urbaine dans ses limites actuelles
-  Renforcer la continuité écologique identifiée et support du développement de liaisons douces

## Valoriser le cadre paysager en agissant sur les espaces publics

-  Requalifier les principaux espaces publics qui structurent le territoire
-  Valoriser l'entrée de ville au niveau du Pileu
-  Réaménager les artères principales

## Conforter la vie de village

-  Développer des services à la population à Gommonvilliers et préserver la vocation d'usage public de l'ancienne école de filles au centre village
-  Conforter les commerces sur la place de la Ferme et au centre village
-  Aménager des liaisons douces qui permettront de traverser la RD444

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

-  Assurer une évolution maîtrisée des quartiers résidentiels et pavillonnaires
-  Préserver et mettre en valeur le bourg historique
-  Maîtriser l'évolution du secteur de la gare dans l'attente de la mise en service du futur Tram Express Sud
-  Assurer la finalisation de la réalisation du nouveau quartier des Ruchères
-  Accompagner l'évolution de la zone industrielle vers une zone d'activités moderne et attractive
-  Permettre un projet de requalification urbaine sur le secteur Joliot Curie
-  Accompagner la restructuration et la mutation d'une partie de la zone industrielle vers une mixité habitat / activités
-  Mettre en œuvre les objectifs de production de logements – principaux sites de projet