



# PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

### JUSTIFICATIONS ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

PLU approuvé par délibération du Conseil Territorial  
de l'EPT 12 Grand-Orly Val-de-Bievre Seine-Amont en  
date du 26.09.2016





|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....</b>             | <b>3</b>  |
| <b>A-</b>   | <b>AU REGARD DE L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>B-</b>   | <b>AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>C-</b>   | <b>AU REGARD DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES : .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>D-</b>   | <b>AU REGARD DE LA VISION DE L'EQUIPE MUNICIPALE POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>E-</b>   | <b>AU REGARD DES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES DANS LE PADD .....</b> | <b>12</b> |
| <b>F-</b>   | <b>AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES.....</b>  | <b>13</b> |
| <b>II.</b>  | <b>EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>  | <b>17</b> |
| <b>III.</b> | <b>MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES .....</b>  | <b>20</b> |
| <b>IV.</b>  | <b>EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME INSTITUTEES PAR LE PLU ....</b>  | <b>34</b> |
| <b>V.</b>   | <b>INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>  | <b>48</b> |
| <b>A-</b>   | <b>IMPACTS SUR LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE .....</b>   | <b>48</b> |
| <b>B-</b>   | <b>IMPACTS SUR LES ESPACES NATURELS .....</b>   | <b>50</b> |
| <b>C-</b>   | <b>IMPACTS SUR LES RISQUES ET NUISANCES.....</b>  | <b>51</b> |
| <b>D-</b>   | <b>IMPACTS SUR LES RESEAUX TECHNIQUES URBAINS .....</b>   | <b>53</b> |
| <b>E-</b>   | <b>IMPACTS SUR LES ENERGIES RENOUVELABLES.....</b>  | <b>54</b> |
| <b>VI.</b>  | <b>INDICATEURS RETENUS POUR LE DISPOSITIF D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU .....</b>                                  | <b>55</b> |

# I. Explication des choix retenus pour établir le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PADD a été élaboré sous la conduite de l'équipe municipale, en concertation étroite avec les principaux partenaires institutionnels qui participent à la vie de la commune.

Les orientations du PADD et des OAP ont été établies sur les bases suivantes :

- **La prise en compte du diagnostic** et des enseignements qui en découlent : le diagnostic fait en effet apparaître un certain nombre d'enseignements auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses
- **La prise en compte des prescriptions supra communales**
- **La prise en compte des projets en cours et de la vision de l'équipe municipale** pour l'avenir du territoire
- **La prise en compte des principes définis à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme**, qui précise les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse, et du contexte qui fait suite au Grenelle de l'environnement.

## A- AU REGARD DE L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

### 1. Rappel du contenu de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales **déterminent les conditions permettant d'assurer**, dans le respect des objectifs du développement durable :

#### - **L'équilibre entre :**

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains remarquables ;

#### - **La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;**

- **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

- **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie** et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du

sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

## **2. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU constitue une pièce obligatoire du PLU, dont le contenu est défini aux articles L.123-1-3 et R.123-3 du code de l'urbanisme.

Il a pour objet de définir « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

Le PADD exprime les différents volets du projet sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Le PADD établit une vision du développement urbain à un horizon de dix à quinze ans. **Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU.** Il doit prendre en compte les orientations définies au niveau supra-communal et respecter les principes légaux de développement durable précisés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Il n'a pas de portée réglementaire et n'est donc pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, le règlement et le zonage du PLU doivent être cohérents avec le PADD.

**Le PADD de Juvisy-sur-Orge, débattu en Conseil Municipal du 13 octobre 2015, s'organise autour de quatre grands axes :**

- Garantir la qualité résidentielle par un développement urbain maîtrisé
- Révéler et préserver le patrimoine naturel et paysager
- Renforcer les polarités économiques et commerciales
- Promouvoir une mobilité durable pour faciliter les déplacements

**Ces 4 objectifs sont définis dans le respect de la notion de développement durable et des différents principes qui lui sont associés :**

- Préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- Répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- Créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- Maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « doux » de déplacement.

En outre, **dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale**, il est important de rappeler que **le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :**

- Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 28 décembre 2013 ;
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de la Seine ;
- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne (2008-2013)

## **B- AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC**

Le tableau ci-dessous fait apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD et les OAP.

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacune de ces deux pièces du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD et les OAP ont été réalisés dans le souci constant de respecter et de valoriser l'identité de Juvisy-sur-Orge, avec l'ambition de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants.

| Enseignements du diagnostic  | PADD  | OAP   |
|--|---|---|
| <b>I-GARANTIR LA QUALITE RESIDENTIELLE PAR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE</b>  |   |   |
| <b>1. Permettre un développement urbain respectueux de tous les quartiers</b>  |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des quartiers aux identités spécifiques <b>et au fonctionnement propre</b></li> <li>- <b>Un</b> tissu pavillonnaire majoritaire <b>sur le plateau et le coteau, des</b> quartiers centraux <b>plus denses et</b> mixtes</li> <li>- Une diversité architecturale sur le Plateau</li> <li>- Des densités marquées autour des grands axes <b>et dans les nouveaux quartiers</b></li> <li>- <b>Une problématique d'inconfort sur une partie du parc de logements,</b> notamment à proximité de la gare</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Juvisy-sur-Orge entend préserver son cadre de vie tout <b>en permettant la construction de nouveaux logements.</b> Il s'agit donc <b>d'offrir une réponse adaptée aux spécificités de la ville en modulant les règles de construction selon les caractéristiques des quartiers,</b> au travers d'orientations adaptées :</li> <li>- Planter les futures opérations sur les secteurs identifiés comme pouvant accueillir une densification du bâti : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les quartiers pavillonnaires</li> <li>- Permettre une requalification urbaine du centre-ville et le long de la RN7</li> <li>- Engager le renouvellement urbain du quartier Pasteur</li> </ul> </li> </ul> | <p><b>L'OAP Pasteur</b> définit l'ambition d'engager le renouvellement urbain du quartier Pasteur <b>pour enrayer durablement la problématique de l'habitat dégradé</b> sur ce secteur et pour y <b>permettre la réalisation de nouvelles opérations mixtes accueillant majoritairement du logement.</b></p>  |
| <b>2. Assurer le maintien d'un cadre de vie qualitatif sur l'ensemble de la ville</b>  |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des espaces publics de qualité dans le centre-ville mais peu nombreux <b>et relativement étroits devant le pôle gare</b></li> <li>- <b>Des</b> quartiers bien pourvus en <b>espaces verts de proximité</b> qui restent, pour certains, à requalifier</li> <li>- Un bon niveau d'équipements, <b>notamment culturels</b></li> <li>- De nouveaux équipements, <b>notamment scolaires et sportifs,</b> qui pourraient être nécessaires <b>dans les prochaines années</b></li> <li>- Une forte représentation des petits logements sur l'ensemble du territoire</li> <li>- Un taux de logement social estimé à 22.2%</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la qualité des espaces publics</li> <li>- Maintenir la qualité et la diversité des équipements publics et conforter l'offre existante</li> <li>- Favoriser la production de logements diversifiés et de qualité</li> <li>- Atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux fixée par la loi SRU modifiée</li> <li>- Permettre la construction de nouveaux logements afin de faciliter les parcours résidentiels et d'assurer l'équilibre social et générationnel</li> </ul>   | <p><b>Les OAP « Franchissements interquartiers » et « Trame verte et bleue » (TVB)</b> définies dans le PLU révisé portent essentiellement sur <b>l'amélioration des espaces publics</b> et paysagers et sur <b>l'amélioration du cadre de vie.</b></p> <p><b>L'OAP TVB</b> définit comme principe d'aménagement <b>le renforcement de la présence des espaces naturels et paysagers dans la ville,</b> notamment en préservant les parcs et jardins publics structurants pour l'espace public et en confortant la qualité des axes structurants.</p> <p>L'OAP « franchissements interquartiers » aborde également la question du renforcement des espaces publics en définissant <b>l'ambition de réaménager et d'apaiser les axes structurants.</b></p> |

| Enseignements du diagnostic  | PADD  | OAP   |
|--|---|---|
| <b>II-REVELER ET PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER</b>   |   |   |
| <b>1.Révéler le patrimoine juvisien</b>  |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Un manque d'ouverture et de valorisation des parcs</b> situés sur les coteaux, sur les bords de la Seine et de l'Orge</li> <li>• Des parcs urbains de taille relativement réduite</li> <li>• La présence de <b>bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques</b> et de nombreux bâtiments remarquables</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Juvisy dispose d'un patrimoine paysager et naturel qu'il convient de valoriser et de connecter au reste de la commune :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Valoriser les éléments de grand paysage</b> (Seine, Coteau et Orge)</li> <li>• <b>Révéler les espaces verts</b> de proximité</li> <li>• <b>Veiller à la préservation du patrimoine juvisien</b>, en valorisant les sites classés et inscrits au titre des Monuments Historiques</li> </ul> </li> </ul> | <p>L'OAP Trame Verte et Bleue porte sur l'objectif de valoriser le patrimoine naturel et paysager juvisien, aujourd'hui vecteur d'identité pour la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner le projet de <b>réouverture de l'Orge</b> dans sa partie enterrée</li> <li>• Préserver les vues depuis les parcs du Coteau</li> <li>• <b>Renaturer les berges de la Seine et de l'Orge</b></li> </ul>                               |
| <b>2.Préserver l'environnement</b>   |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le SRCE a pour objectif la <b>préservation des continuités écologiques et des ressources naturelles</b>. Le PLU doit prendre en compte l'objectif de préservation et de restauration du réseau hydrographique de la commune, composé de la Seine et de l'Orge imposé par le SRCE</li> <li>• De grandes entités naturelles présentes sur le territoire : <b>la Seine, l'Orge et le Coteau</b></li> <li>• Des <b>nuisances sonores</b> générées par la présence de la RN7 et des voies ferrées</li> </ul> | <p>La richesse du patrimoine naturel et écologique de Juvisy lui donne l'obligation de mettre en place un certain nombre de règles et précautions qui se traduisent au travers de 3 orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Reconstituer les grandes continuités écologiques</b></li> <li>• <b>Limiter les nuisances</b> et préserver la population des risques (nuisances sonores, imperméabilisation des sols, contraintes hydrauliques...)</li> <li>• Maitriser la consommation énergétique</li> </ul>  | <p>L'OAP Trame Verte et Bleue intègre un principe d'aménagement portant spécifiquement sur <b>la préservation des continuités écologiques</b> du territoire qui promeut notamment <b>une gestion écologique des cours d'eau</b> ainsi que la <b>compatibilité des constructions avec la préservation des milieux et leurs connectivités</b>.</p> <p>Elle intègre également une orientation sur <b>la limitation de l'imperméabilisation des sols</b>.</p> |



| Enseignements du diagnostic   | PADD  | OAP   |
|---|---|---|
| <b>III-RENFORCER LES POLARITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES</b>  |   |   |
| <b>1.Développer l'offre commerciale de proximité et favoriser l'accueil d'activités économiques</b>   |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une armature commerciale diversifiée</b> tournée vers le commerce de détail</li> <li>• Une offre commerciale essentiellement <b>polarisée autour du centre-ville</b></li> <li>• La présence de linéaires commerciaux de quartiers restant à consolider</li> <li>• Un environnement commercial concurrentiel avec la présence de grands centres commerciaux à proximité</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer les commerces et services de proximité en centre-ville et dans les pôles commerciaux secondaires</li> <li>• Poursuivre l'accueil d'emplois et d'activités économiques</li> <li>• Envisager l'accueil d'activités tertiaires à proximité de la gare</li> <li>• Maintenir l'activité artisanale sur l'ensemble de la commune</li> </ul> | <p>L'OAP Pasteur promeut le <b>maintien des linéaires commerciaux existants</b> sur le quartier avec la volonté <b>de renforcer leur qualité</b> et leur présence pour contribuer à la revitalisation du secteur.</p> |

| Enseignements du diagnostic   | PADD   | OAP   |
|---|--|---|
| <b>2.Conforter le rôle de cœur d'agglomération du centre-ville</b>  |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un centre-ville commerçant dont le rayonnement et la zone de chalandise s'étend au-delà des limites communales</li> <li>• Un projet de requalification de la gare en cours jusqu'à 2020, le Grand Pôle Intermodal</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer le rayonnement du pôle gare en accompagnant les transformations liées au GPI</li> <li>• Consolider la polarité du centre-ville en requalifiant les espaces publics, en facilitant la mutation des espaces mutables et en renforçant les liens physiques et symboliques entre la gare et l'hyper centre</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OAP Pasteur porte notamment l'ambition de <b>faire de ce quartier une polarité stratégique de centre-ville élargi.</b></li> <li>• La requalification de ce quartier dans son ensemble <b>contribuera à la transformation du centre-ville élargi en véritable cœur de l'agglomération des Portes de l'Essonne.</b></li> </ul> |

| Enseignements du diagnostic   | PADD   | OAP   |
|---|--|---|
| <b>IV-PROMOUVOIR UNE MOBILITE DURABLE ET FACILITER LES DEPLACEMENTS DANS LA VILLE</b>   |  |   |
| <b>1.Encourager l'usage des transports collectifs</b>   |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une offre de stationnement concentrée dans le centre-ville et peu lisible autour de la gare</b></li> <li>• Des parcs de stationnement très <b>consommateurs d'espace</b> dans le centre-ville</li> <li>• Une offre de stationnement qui ne correspond pas aux besoins des résidents et usagers dans le centre-ville et le quartier Seine</li> <li>• Une bonne desserte du territoire communal par le réseau de transport en commun</li> <li>• <b>Des projets de transports qui vont conforter l'accessibilité et l'attractivité de la ville</b> et sa connexion aux pôles environnants</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'accès aux transports en commun</li> <li>• Optimiser l'offre en stationnement</li> </ul>   | <p>L'OAP « franchissements interquartiers » définit l'ambition <b>de faciliter les déplacements entre les différents quartiers et en particulier vers la gare via le développement des liaisons douces</b> (renforcement des cheminements piétons et cycles) notamment entre le quartier du Plateau et le centre-ville et aux abords des voies ferrées.</p> |
| <b>2.Aménager l'espace public en faveur des modes doux</b>  |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des itinéraires cyclables peu développés dans la ville et qui ne connectent pas les principales centralités</li> <li>• Existence de ruptures urbaines (RN7, voies ferrées, relief,...) qui entravent les liaisons interquartiers et rendent difficiles les traversées piétonnes et vélos</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer un réseau de liaisons douces</li> <li>• Améliorer les connexions interquartiers</li> </ul> | <p>L'OAP « franchissements interquartiers » intègre l'objectif de <b>gommer les ruptures urbaines en favorisant les liaisons interquartiers et en améliorant et en sécurisant les franchissements interquartiers existants</b> (passages sous les voies ferrées et franchissements piétons sur la RN7).</p>   |

## C- AU REGARD DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES :

### 1- LE SDRIF

| Prescriptions du SDRIF   | PADD   | OAP   |
|--|--|---|
| <p><b>PRINCIPAUX ENJEUX DU SDRIF :</b></p> <p><b>Environnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le SDRIF préconise la pérennisation et la valorisation des espaces verts publics existants ainsi que l'optimisation de leurs usages. A ce titre, <b>il identifie sur le coteau de la commune des continuités écologiques et des liaisons vertes devant être préservées et valorisées.</b></li> </ul> <p><b>Habitat / Aménagement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Densifier les quartiers à proximité des gares</b> (rayon de 1000m), les espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme</li> <li>Optimiser les espaces urbanisés <b>Augmentation minimale de 15% de la densité pour les quartiers à proximité des gares et de 10% de la densité pour les espaces urbanisés.</b></li> </ul> | <b>REVELER ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL</b>  |   |
|  | <p><b>Préserver l'environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD entend préserver les espaces naturels du territoire communal au travers de la définition d'orientations visant à protéger le patrimoine naturel, écologique et architectural juvisien :</li> <li><b> Limiter les nuisances et préserver la population des risques</b> (nuisances sonores, imperméabilisation des sols, contraintes hydrauliques...)</li> <li><b> Renforcer les continuités écologiques en préservant les espaces ouverts</b> et les continuités potentielles notamment repérées par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)</li> <li><b> Préserver l'équilibre bâti/végétal</b> dans le tissu pavillonnaire en y maintenant les surfaces de pleine terre et la présence des jardins privés</li> </ul>                                      | <p><b>L'OAP Trame Verte et Bleue</b> engage la commune à valoriser ses espaces naturels et paysagers en définissant les 3 principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b> Renforcer la présence des espaces naturels et paysagers</b></li> <li><b> Limiter l'imperméabilisation des sols</b></li> <li><b> Préserver les continuités écologiques du territoire</b></li> </ul>  |
|  | <b>GARANTIR LA QUALITE RESIDENTIELLE PAR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE</b>  |   |
|  | <p>Le SDRIF préconise la densification des quartiers à proximité des gares et dans les espaces d'ores et déjà urbanisés. <b>Le PADD identifie plusieurs secteurs privilégiés de densification à proximité de la gare.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la construction de nouveaux logements afin de faciliter les parcours résidentiels de tous.</li> <li>Implanter les futures opérations sur les secteurs identifiés comme pouvant accueillir une densification du bâti : <ul style="list-style-type: none"> <li><b> Permettre une évolution encadrée le long des axes structurants</b>, en particulier le long de l'avenue Gabriel Péri et de l'Avenue de la Cour de France</li> <li><b> Conforter le caractère urbain du centre-ville</b></li> <li><b> Engager la rénovation urbaine du quartier Pasteur</b></li> </ul> </li> </ul> | <p><b>L'OAP Pasteur</b> inscrit l'objectif de <b>favoriser l'accueil de nouveaux logements dans le cadre d'une opération d'ampleur sur l'ensemble du quartier.</b></p> <p>Si l'objectif est de faire de ce secteur un véritable quartier mixte, l'enjeu y est avant tout d'accueillir de nouvelles opérations de logements pour enrayer la problématique d'habitat dégradé existante sur le territoire et pour répondre aux objectifs de densification aux abords de la gare.</p> |

## 2- LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CALPE (2010-2015)

| Prescriptions du PLH  | PADD et OAP   |
|---|---|
| <p><b>PRINCIPAUX ENJEUX DU PLH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les objectifs quantitatifs du PLH en matière de construction sont fixés 1371 logements sur la période, soit 453 pour la commune de Juvisy-sur-Orge (dont 30% de logements sociaux).</li> </ul> <p><b>LES ORIENTATIONS DU PLH QUE LA REVISION DU PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE :</b></p> <p>Le développement de l'offre de logements nécessaire aux familles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser l'accèsion à prix maîtrisés et l'accèsion sociale</li> <li>Favoriser la construction de grands logements à loyers accessibles</li> </ul> <p><b>L'amélioration de la qualité du parc existant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la réhabilitation des logements privés</li> <li>Eradiquer le logement insalubre</li> <li>Assurer un développement qualitatif et une fluidité du parc social</li> </ul> <p><b>Des actions en faveur des populations spécifiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le logement des jeunes</li> </ul> | <p><b>PADD :</b></p> <p>Permettre la construction de nouveaux logements afin de faciliter les parcours résidentiels et d'assurer l'équilibre social et générationnel</p> <p>Implanter les futures opérations sur les secteurs identifiés comme pouvant accueillir une densification du bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre une évolution encadrée le long des axes structurants, en particulier le long de l'avenue Gabriel Péri et de l'Avenue de la Cour de France</li> <li>Conforter le caractère urbain du centre-ville</li> <li>Engager la rénovation urbaine du quartier Pasteur</li> </ul> <p>Renforcer une mixité déjà importante sur la ville et atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux fixée par la loi SRU modifiée</p> <p><b>Les OAP</b> mises en place, en particulier celle portant sur le quartier Pasteur, prévoient <b>des secteurs d'intensification urbaine permettant de contribuer à l'effort de construction de logements</b></p> |

## 3- LE SRCE (2009)

| Prescriptions du SRCE   | PADD et OAP   |
|---|---|
| <p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de l'Île-de-France, approuvé par le Conseil Régional et arrêté par les préfets de Paris et de la région en 2013, est un document cadre qui vise à orienter les stratégies et les projets des collectivités territoriales et leurs groupements en matière environnementale.</p> <p>Le SRCE a pour objectif principal la préservation des continuités écologiques, des ressources naturelles et en particulier la protection de l'état écologique de l'eau inscrite dans la directive cadre sur l'eau.</p> <p>A ce titre <b>le PLU devra notamment prendre en compte la préservation et la restauration du réseau hydrographique de la commune, composé de la Seine et de l'Orge.</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Révéler et préserver la patrimoine naturel et paysager</li> <li>Accompagner le projet de réouverture de l'Orge</li> <li>Conforter les liens avec la Seine</li> <li>Préserver l'environnement</li> <li>Conforter les continuités écologiques que représentent l'Orge et la Seine</li> <li>Soutenir la mise en place des actions permettant de se prémunir des risques existants sur la commune (risques d'inondation liée à la présence de la Seine,...)</li> </ul> |

## **D- AU REGARD DE LA VISION DE L'ÉQUIPE MUNICIPALE POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE**

### **Rappel des objectifs fixés dans la délibération du conseil municipal ayant prescrit l'élaboration du PLU et vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire**

La délibération du conseil municipal en date du 2 décembre 2014 a permis de fixer les objectifs de l'élaboration du PLU :

#### **CONFORTER L'IDENTITÉ ET LE RAYONNEMENT DES QUARTIERS**

- Renforcer la qualité de vie sur l'ensemble des quartiers de la ville
- Requalifier le quartier Pasteur par des actions conjuguées de réhabilitation, de restructuration et d'amélioration de l'espace public

#### **RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE**

- Participer à l'effort maîtrisé de construction de nouveaux logements
- Anticiper et optimiser l'arrivée du T7
- Valoriser les atouts et les richesses de l'environnement local dans un projet durable de territoire
- Assurer les conditions de développement et de rayonnement économique local, notamment du Cœur de Ville
- Requalifier le quartier Pasteur par des actions conjuguées

#### **SE POSITIONNER DANS UN ENVIRONNEMENT EN MUTATION**

- Adapter le PLU existant aux nouveaux enjeux du territoire et aux récentes évolutions réglementaires
- Positionner Juvisy-sur-Orge dans la future architecture intercommunale et préparer le futur transfert de compétences
- Traduire le projet de ville de la nouvelle équipe municipale

## **E- AU REGARD DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN FIXES DANS LE PADD**

### **Rappel des objectifs du PADD :**

Les objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont :

- Un développement maîtrisé du territoire, tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles
- La protection des zones forestières, des zones boisées et de l'espace agricole
- Prévoir la construction de logements à l'intérieur des zones déjà urbanisées (densification de l'existant) avec notamment l'identification des opportunités foncières qui pourraient accueillir la construction de nouveaux programmes de logements.

## **L'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue dans le PLU**

- Il n'existe pas d'espaces agricoles à Juvisy-sur-Orge. Le PLU ne prévoit donc pas de consommation d'espaces agricoles.
- Le PLU ne prévoit pas de consommation d'espaces forestiers.
- La consommation de l'espace naturel prévue dans le PLU est nulle.

## **Justification au regard des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le PADD fixe un objectif de préservation de ces espaces verts et naturels et préconise la densification des espaces déjà urbanisés.

Les objectifs fixés dans le PADD s'inscrivent ainsi dans le respect des principes fixés par les articles L.110, L.121-1 et L.123-1-3 du Code de l'urbanisme.

## **F- AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES**

### **La prise en compte des besoins en logements :**

#### **→ Rappel des objectifs de construction de logements**

- Territorialisation des Objectifs Logements (TOL) pour la CALPE : 480 logements/ an
- Objectifs de construction pour Juvisy-sur-Orge : 72 logements/an

#### **→ Les objectifs retenus dans le cadre du PLU : la perspective de construction d'environ 1420 logements sur 15 ans soit un rythme moyen de construction de 94 logements annuels.**

Il est prévu que la réalisation d'environ 1420 logements se répartissent de la manière suivante :

- **Les sites de projets de logements collectifs en cours et à l'étude** permettront la construction d'environ 560 logements
- **Les sites de projet identifiés au sein des secteurs d'intensification urbaine** inscrits au PADD permettront la réalisation d'environ 760 logements
- **Le potentiel de construction de logements individuels en diffus** hors secteur d'intensification urbaine qui devrait permettre la réalisation d'environ 100 logements sur les 15 prochaines années.

#### a) Les sites de projets en cours et à l'étude :

L'estimation des constructibilités de logements sur la commune référence en premier lieu les projets en cours et à l'étude sur la commune.

##### Les livraisons attendues : 370 logements

Sur la base du PLU 2004 les opérations bénéficiant de permis de construire délivrés vont conduire à la livraison d'environ 370 nouveaux logements collectifs livrés à horizon 2017 :

- ➔ France Pierre 2 ave cour de France – 79 logements (logement social)
- ➔ Efidis 91 ave cour de France – 22 logements (logement social)
- ➔ Kaufman ave 32/36 cour de France – 129 logements (logement en accession)
- ➔ 3F 62/64 ave cour de France – 45 logements (logement locatif et en accession sociale)
- ➔ Kaufman/ 3F - 42 ave cour de France – 81 logements (56 logements en accession et 25 en locatif social)
- ➔ Rue Pasteur – 13 logements (logement social)

##### Les projets à l'étude – 190 logements :

1 site de projet a également été comptabilisé :

- ➔ **Le site EDF** (avenue de la Terrasse) : 190 logements (logement social)  
Ce site objet d'un plan masse au PLU devrait conduire à la réalisation de 190 nouveaux logements à échéance 2025 (résidences jeunes pour 160 logements et 30 logements seniors).

#### b) Les sites de projet identifiés au sein des secteurs d'intensification urbaine :

Au cours de l'élaboration du PLU révisé, une analyse des possibilités de densification à l'intérieur des zones urbaines a été effectuée.

Cette analyse a permis de mettre en évidence qu'environ 700 logements sont théoriquement constructibles compte-tenu des règles définies dans le PLU.

Une capacité de densification et notamment de construction de logement est ainsi prévue sur une partie des secteurs d'intensification urbaines de la commune, ainsi que sur les sites potentiellement mutables identifiés.

A été retenu un potentiel constructible d'environ 760 logements répartis sur plusieurs secteurs (UCV1):

- ➔ Fonciers mutables identifié – environ 160 logements  
**Kléber**  
**91/95 cour de France**  
**48/52 cour de France**
- ➔ Secteurs faisant l'objet d'un périmètre d'attente au plan de zonage- environ 600 logements  
**Secteur Pasteur** - environ 400 logements  
**Secteur Hôpital** - environ 200 logements

**c) Le potentiel de construction de logements individuels en diffus hors secteur d'intensification urbaine :**

L'estimation du potentiel de construction de logements dans le secteur diffus peut être calculée à partir :

- Des droits à construire accordés par les règles du PLU révisé en secteur UR2.

Les droits à construire ont été augmentés par rapport au PLU de 2004. Avant l'application de la loi ALUR, la zone U1BIS du PLU de 2004 comportait un coefficient d'occupation des sols fixé à 0,40. Si l'on applique ce COS à une parcelle type de la zone UR (20\*40m), est calculé une constructibilité maximale d'environ 320 m<sup>2</sup> (800 m<sup>2</sup> x 0,4).

Avec les règles du PLU révisé en secteur UR2, l'équivalent COS résultant de l'application de l'emprise au sol et de la hauteur autorisée, la constructibilité maximale est estimée à 400 m<sup>2</sup> (taille de la parcelle (800m<sup>2</sup>) \* emprise au sol (20%) \* hauteur (R+1+C)).

Cette augmentation des droits à construire respecte bien l'esprit de la loi ALUR.

Il est cependant important de préciser que la distinction doit être faite entre les droits à construire théoriques et la réalité opérationnelle. Si l'on prend la totalité des droits à construire théoriques, on dépasse de très loin les 15% d'augmentation du SDRIF.

De façon plus réaliste, les perspectives de construction de logement se basent sur le nombre réel moyen de logements individuels créés sur les dix dernières années :

- Du bilan des opérations de construction de logements individuels entre 2012 et 2015 : 24 logements, soit une moyenne d'environ 6 logements/ an<sup>1</sup>.

**On peut donc estimer une construction annuelle moyenne de 5 à 8 logements dans le diffus pour les prochaines années, soit, à l'échéance 2030, un potentiel d'environ 100 logements nouveaux.**

- ⇒ Les sites de projets identifiés à l'intérieur des zones urbanisées, ainsi que les possibilités résiduelles de construction en diffus **sont suffisantes pour répondre aux dynamiques économiques et démographiques** et pour atteindre les 25% de logements locatifs sociaux imposés au titre de la loi SRU.

**1. Dynamiques démographiques :**

La réalisation de nouvelles opérations sur ces différents sites de projets permettra non seulement de **répondre aux futures évolutions démographiques** de la commune, **mais également de respecter les objectifs supra-communaux de construction de logements et de densification humaine.**

---

<sup>1</sup> Source : SITADEL



Ainsi, **les objectifs de densification humaine prescrits par les documents supra-communaux seront respectés, puisque la réalisation des 1100 logements définis par le SDRIF devrait, à terme, permettre une hausse d'environ 15% de la population juvisienne<sup>2</sup>.**

Sur le plan qualitatif, les futures constructions permettront de diversifier l'offre de logements et de répondre aux différents besoins de la population juvisienne.

## **2. Dynamiques économiques :**

Juvisy-sur-Orge présente une véritable vitalité économique qu'il convient aujourd'hui de préserver. **L'un des principaux enjeux est donc de développer et de diversifier le tissu économique et commercial en centre-ville et dans les pôles de quartier.** Les dynamiques engagées pourront ainsi trouver des réponses satisfaisantes à l'intérieur des zones urbanisées.

Les activités commerciales et les services pourront ainsi être développés sous la forme d'aménagement et d'extension des constructions existantes.

D'autre part, dans but de conforter le dynamisme économique de la commune le PADD formule une orientation visant à :

- ➔ Développer les commerces et services de proximité en centre-ville et dans les pôles commerciaux secondaires
- ➔ Poursuivre l'accueil d'emplois et d'activités économiques

En outre, l'OAP « Pasteur » formule les principes d'aménagement suivants :

- ➔ Accueillir des activités économiques notamment tertiaires et créer une façade économique sur le flanc du quartier, le long de la voie ferrée
- ➔ Requalifier et revitaliser les linéaires commerciaux existants

## **3. 25% de logements locatifs sociaux imposés au titre de la loi SRU :**

Au 1er janvier 2015, le taux de logements sociaux pour la commune de Juvisy sur Orge est de 22.17%. Selon les livraisons attendues de nouveaux logements collectifs sur les années 2015, 2016 et 2017, le taux de 25% sera en principe atteint au 1er janvier 2018.

Pour mémoire, en 2000, le taux de logements locatifs sociaux sur Juvisy était d'environ 15%. L'évolution régulière de ce taux a été réalisée sans mise en œuvre d'outils spécifiques.

Par ailleurs, une convention de portage foncier avec l'EPFIF couvre les secteurs de développement du territoire Juvisien. A l'échelle de la convention il est fixé la réalisation de 30% de logements aidés qui participera à conforter le taux des 25%.

---

<sup>2</sup> Projection démographique : nombre de logements futurs projetés (1 100) \* taille des ménages juvisiens (2.1) = 2270 personnes, soit environ 15% de la population juvisienne actuelle (15 188). Ce calcul ne prend pas en compte le point mort actuel juvisien.








## II. Explication des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent et complètent le projet d'aménagement et de développement durables. Elles présentent des éléments de projet ou de programme sur des sites à enjeux identifiés. Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

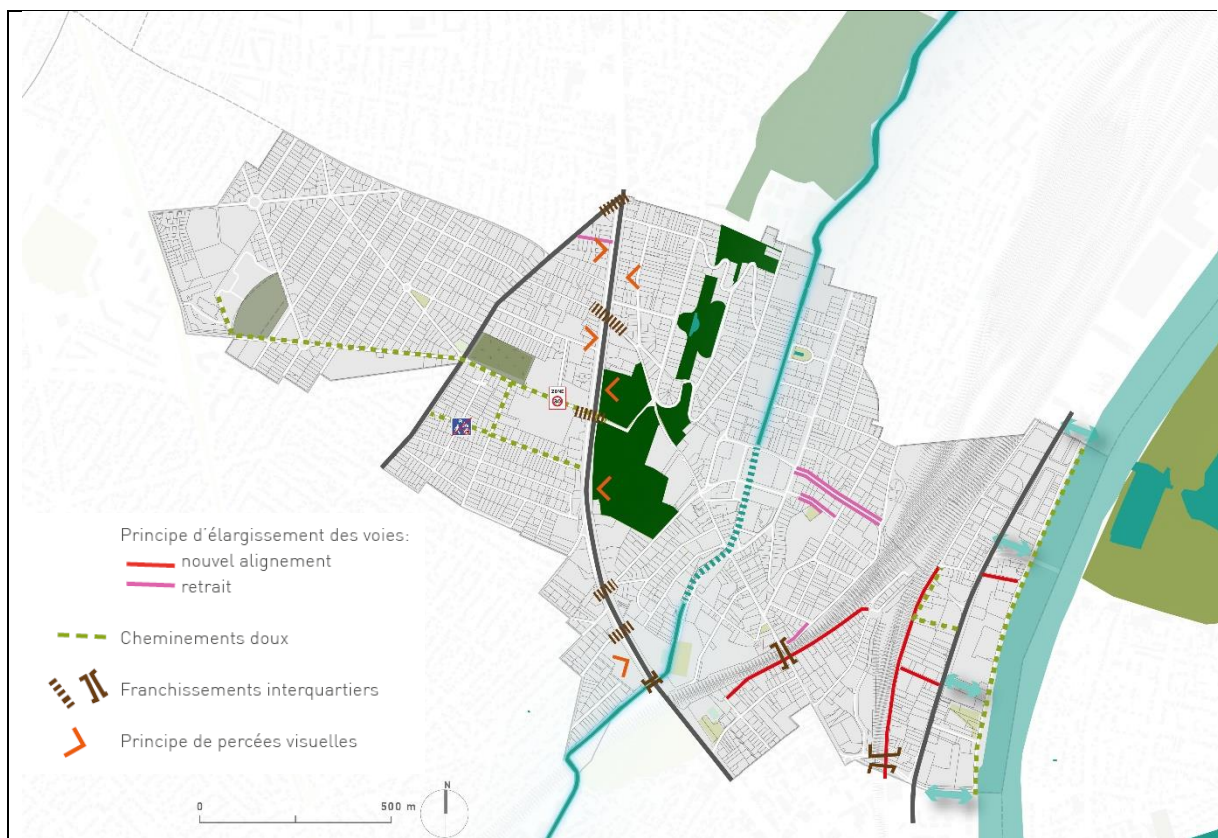
1 OAP sectorielle et 2 OAP thématiques ont été définies :

- OAP quartier Pasteur
- OAP franchissements interquartiers
- OAP Trame Verte et Bleue

### 1- OAP sur le quartier Pasteur :

|   |  |
|---|--|
|   | <p><b>4 orientations sont définies :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Engager la rénovation urbaine du quartier par une action globale sur l'habitat dégradé</li><li>• Permettre l'accueil d'activités économiques et maintenir une présence commerciale dans le quartier</li><li>• Repenser le maillage viaire et requalifier les espaces publics pour faciliter les déplacements de tous</li><li>• Se prémunir des nuisances sonores</li></ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li> Habitat collectif</li><li> Activités économiques</li><li> Linéaires commerciaux</li><li> Principe d'élargissement des voies (nouvel alignement ou retrait)</li><li> Franchissements (passages sous-voies)</li><li> Immeuble signal</li></ul> | <p>Cette OAP portant sur un secteur à fort enjeu en termes de renouvellement urbain permet de traduire de manière transversale un certain nombre d'orientations du PADD en matière de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Développement de l'habitat sur les secteurs d'interventions ciblés (axe 1.1)</li><li>- Valorisation des espaces publics (axe 1.2)</li><li>- Lutte contre les nuisances, notamment sonores (axe 2.2)</li><li>- Développement économique et commercial (axe 3.1)</li><li>- Désenclavement et ouverture du quartier sur le reste de la ville (axe 4.2)</li><li>- Développement des liaisons douces et des cheminements piétons (axe 4.1 et 4.2)</li></ul> |

## 2- OAP franchissements interquartiers :



### **2 objectifs majeurs sont définis :**

- Limiter les coupures urbaines en favorisant les liaisons interquartiers
- Faciliter les modes actifs par l'aménagement de cheminements doux sur l'ensemble de la ville

Cette OAP permet notamment de traduire l'orientation du PADD portant la mobilité durable et les déplacements doux dans la ville (axe 4).

Elle porte sur le réaménagement des axes structurants (principe de retrait ou d'alignement et création de percées visuelles), la requalification des franchissements interquartiers et le développement des liaisons douces.

### 3- OAP Trame Verte et Bleue :



L'OAP Trame Verte et Bleue définit les principes d'aménagement suivants :

- Renforcer la présence des espaces naturels et paysagers dans la ville
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Préserver les continuités écologiques du territoire

Cette OAP permet de traduire les orientations définies dans le second axe du PADD, « préserver le patrimoine architectural et paysager » en révélant le grand et le petit paysage juvisien et en préservant l'environnement à l'échelle locale.

### III. Motifs de la délimitation des zones

#### 1. La prise en compte du PADD et des OAP dans la délimitation des zones

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Juvisy-sur-Orge ont été élaborées afin de répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durables »

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme. Elles prennent en compte les dispositions récentes issues des lois ENE, ALUR, ...

La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux tels que : le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé 19 juin 2014 ; le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé en 2013, le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel.

Le PLU prend également en compte l'ensemble des catégories de population vivant sur le territoire communal. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal. Le projet s'est basé sur les éléments de diagnostic et les besoins qui ont conduit à une traduction en termes d'utilisation du sol.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose de 2 catégories de zones à Juvisy-sur-Orge :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones naturelles (N) ;

La délimitation des zones s'appuie, d'une part, sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et, d'autre part, sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

## Présentation des zones du PLU

| NOMENCLATURE DES ZONES |   |
|------------------------|---|
| UCV                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• La zone U Centre-Ville est une zone de centralité. Elle recouvre le centre-ville de Juvisy-sur-Orge, ainsi qu'une partie du quartier Seine et du quartier Pasteur. Elle se divise ainsi en 2 sous-zones ; UCV1 et UCV2. Cette zone est déjà largement bâtie. Il s'agit d'un secteur multifonctionnel accueillant de l'habitat, des services et des activités économiques de centre-ville : commerces, bureaux, services publics et privés. Les commerces et services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements.</li><li>• Le règlement prend en compte les gabarits existants et favorise l'amélioration esthétique des façades et l'évolution des constructions vers une meilleure qualité environnementale.</li></ul>  |
| UR                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• La zone U Résidentiel est une zone urbanisée correspondant aux principaux quartiers pavillonnaires (Plateau, Terrasses). Les fonctions exercées sont principalement l'habitation, mais ces quartiers peuvent également accueillir des équipements et des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone: commerces de proximité, artisanat, professions libérales... Et ce, notamment en zone UR2.</li><li>• Cette zone est divisée en deux secteurs :<ul style="list-style-type: none"><li>- Un secteur UR 1 qui correspond au cœur du tissu pavillonnaire juvisien à préserver, car vecteur de qualité et d'identité pour la commune</li><li>- Un secteur UR2 qui correspond aux abords des axes structurants pour les quartiers résidentiels et pavillonnaires (avenue Gabriel Péri, avenue Albert Sarraut et rue Petit) et comprenant différentes catégories de constructions : des maisons implantées sur des parcelles de tailles variables, de l'habitat intermédiaire et des locaux commerciaux. L'enjeu est de permettre une évolution encadrée sur ces axes et d'offrir une densité un peu plus importante (habitat intermédiaire) que sur le reste du tissu pavillonnaire afin de générer de l'intensité urbaine sur ces secteurs.</li></ul></li></ul> |
| UM                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• La zone U Mixte est une zone urbanisée accueillant habitat, activités économiques ou des équipements collectifs.</li><li>• Cette zone se divise également en 2 sous-zones :<ul style="list-style-type: none"><li>- La zone UM1 qui correspond à l'avenue de la Cour de France</li><li>- La zone UM2 correspondant au secteur mixte situé à l'extrémité ouest du quartier du Plateau.</li></ul></li></ul>  |
| N                      | <ul style="list-style-type: none"><li>• La zone N couvre les parcs et principaux espaces verts existant sur le territoire communal, dont les parcs du Coteau et le parc Argeliès. Cette zone doit rester protégée, seules sont autorisées les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.</li></ul>   |

| TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE  |   |
|--|---|
| ORIENTATIONS DU PADD   | TRADUCTION SUR LE PLAN DE ZONAGE  |
| <b>GARANTIR LA QUALITE RESIDENTIELLE PAR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE</b>  |   |
| <b>Permettre un développement urbain respectueux de tous les quartiers</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les quartiers pavillonnaires</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones pavillonnaires résidentielles ont été classées en zone UR. 2 secteurs ont été délimités : <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Le secteur UR1</b> regroupent les secteurs résidentiels situés sur le quartier du Plateau et des Terrasses, ainsi que les poches de pavillonnaires présentes dans le centre-ville où sont proposés une évolution douce (extension, surélévation, nouvelle construction dans le gabarit des pavillons juvisiens) des constructions.</li> <li><b>Le secteur UR2</b> permet de distinguer les abords des axes structurants desservant les quartiers résidentiels du reste du tissu pavillonnaire (avenue Gabriel Péri, avenue Albert Sarraut et rue Petit) afin d'y permettre une évolution encadrée et une légère densification du bâti.</li> </ul> </li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le développement urbain dans les secteurs d'intervention privilégiée</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le caractère urbain du centre-ville et des quartiers Seine et Pasteur est conforté par la mise en place d'une zone UCV (centre-ville).</li> <li>A l'intérieur de cette zone, deux secteurs ont été délimités : <ul style="list-style-type: none"> <li><b>UCV1</b> qui comprend le tissu collectif mixte et hétérogène qui caractérise le centre-ville, le quartier Pasteur et une partie du quartier Seine</li> <li><b>UCV 2</b> comprenant les immeubles les plus récents localisés en front de Seine</li> </ul> </li> <li>Un périmètre d'attente de projet a été délimité au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme <ul style="list-style-type: none"> <li>Sur la quasi-totalité du quartier Pasteur afin d'encadrer le renouvellement urbain du secteur et d'y proposer un projet d'aménagement global, cohérent et de qualité.</li> <li>Sur l'îlot Vinot / Flammarion</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Assurer le maintien d'un cadre de vie qualitatif sur l'ensemble de la ville</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer la qualité des espaces publics</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Plusieurs emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 V du code de l'urbanisme ont été identifiés afin de permettre l'élargissement des voiries et de renforcer la qualité des espaces publics et des axes structurants.</li> <li>Des retraits ont également été définis</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir la qualité et la diversité des équipements</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Règlement spécifique CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la production de logements diversifiés et de qualité</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones urbaines UCV (centre-ville), UR (résidentielle) ont été identifiées afin de permettre l'évolution du parc de logements existant et favoriser la construction de nouveaux logements au sein du tissu urbain constitué.</li> </ul>   |

| TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE   |  |
|---|--|
| ORIENTATIONS DU PADD  | TRADUCTION SUR LE PLAN DE ZONAGE   |
| <b>REVELER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET NATUREL</b>  |  |
| <b>Révéler le patrimoine juvisien</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les éléments de grand paysage</li> <li>• Révéler les espaces verts de proximité</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parcs du Coteau ainsi que le parc Argeliès ont été classés en zones naturelles (N) afin de maintenir et valoriser leur vocation naturelle et de loisirs.</li> <li>• Article 13 : Principe de maintien des arbres existants</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à la préservation du patrimoine juvisien</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Référencement des sites classés et inscrits au titre des Monuments Historiques sur le plan de zonage</li> </ul>   |
| <b>Préserver l'environnement</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconstituer les grandes continuités écologiques</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parcs du Coteau et le parc Argeliès sont classés en zone N</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter les nuisances et préserver la population des risques</li> </ul>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les limites du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Seine ainsi que les limites des zones de carrière et des zones de restrictions des matières dangereuses ont été reportées sur le plan de zonage</li> <li>• Un principe d'élargissement des voiries a été adopté le long de la plupart des rues jouxtant les voies ferrées, afin de prémunir les résidents des nuisances sonores générées par le passage des trains.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser la consommation énergétique</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recherche d'un captage solaire maximal (orientation sud privilégiée)</li> <li>• Recours aux technologies ou matériaux nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables et aux constructions de qualité environnementale autorisé sous réserve du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants</li> <li>• Choix de l'emplacement des plantations tendre à minimiser l'effet des vents dominants</li> </ul>                                      |



| TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE  |  |
|--|--|
| ORIENTATIONS DU PADD   | TRADUCTION SUR LE PLAN DE ZONAGE   |
| RENFORCER LES POLARITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES  |  |
| <b>DEVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE ET FAVORISER L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer les commerces et services de proximité en centre-ville et dans les pôles commerciaux secondaires</li> <li>• Poursuivre l'accueil d'emplois et d'activités économiques</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le centre-ville, ainsi que les quartiers Seine et Pasteur ont été identifiés en zone UCV (centre-ville)</b> afin de prendre en compte les caractéristiques variées des constructions existantes <b>et la mixité nécessaire au fonctionnement d'un centre-ville et de quartiers denses.</b><br/>En zone UCV1, l'implantation de locaux commerciaux, bureau ou artisanat en RDC est obligatoire le long de certains axes.</li> <li>• <b>Les activités commerciales et économiques sont autorisées et encouragées le long des axes structurants qui irriguent ce tissu pavillonnaire (UR2)</b> afin de conforter les pôles commerciaux de quartiers.</li> <li>• <b>Les activités commerciales et économiques sont autorisées et encouragées en zone UM (mixte)</b> afin de conforter la mixité programmatique qui existe d'ores et déjà aux abords de l'Avenue de la Cour de France et à l'extrémité ouest du quartier du Plateau.</li> </ul> |
| <b>CONFORTER LE ROLE DE CŒUR D'AGGLOMERATION DU CENTRE-VILLE</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer le rayonnement du pôle gare</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin de renforcer la vitalité du pôle gare et de conforter son rôle de « générateur d'intensité urbaine », les secteurs limitrophes sont inscrits en zone UCV où la mixité programmatique est autorisée et les possibilités de construction s'inscrivent en cohérence avec la densité d'un quartier de gare.</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolider la polarité du centre-ville</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur Centre-ville est classé en zone UCV1a. Les règles de cette zone permettront de préserver les linéaires commerciaux existants sur le secteur et de conserver des gabarits de centres urbains.</li> </ul>  |

**TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE**

**ORIENTATIONS DU PADD**

**TRADUCTION SUR LE PLAN DE ZONAGE**

**PROMOUVOIR UNE MOBILITE DURABLE ET FACILITER LES DEPLACEMENTS DANS LA VILLE**

**ENCOURAGER L'USAGE DES TRANSPORTS COLLECTIFS**

- Favoriser l'accès aux transports en commun

- Optimiser l'offre en stationnement

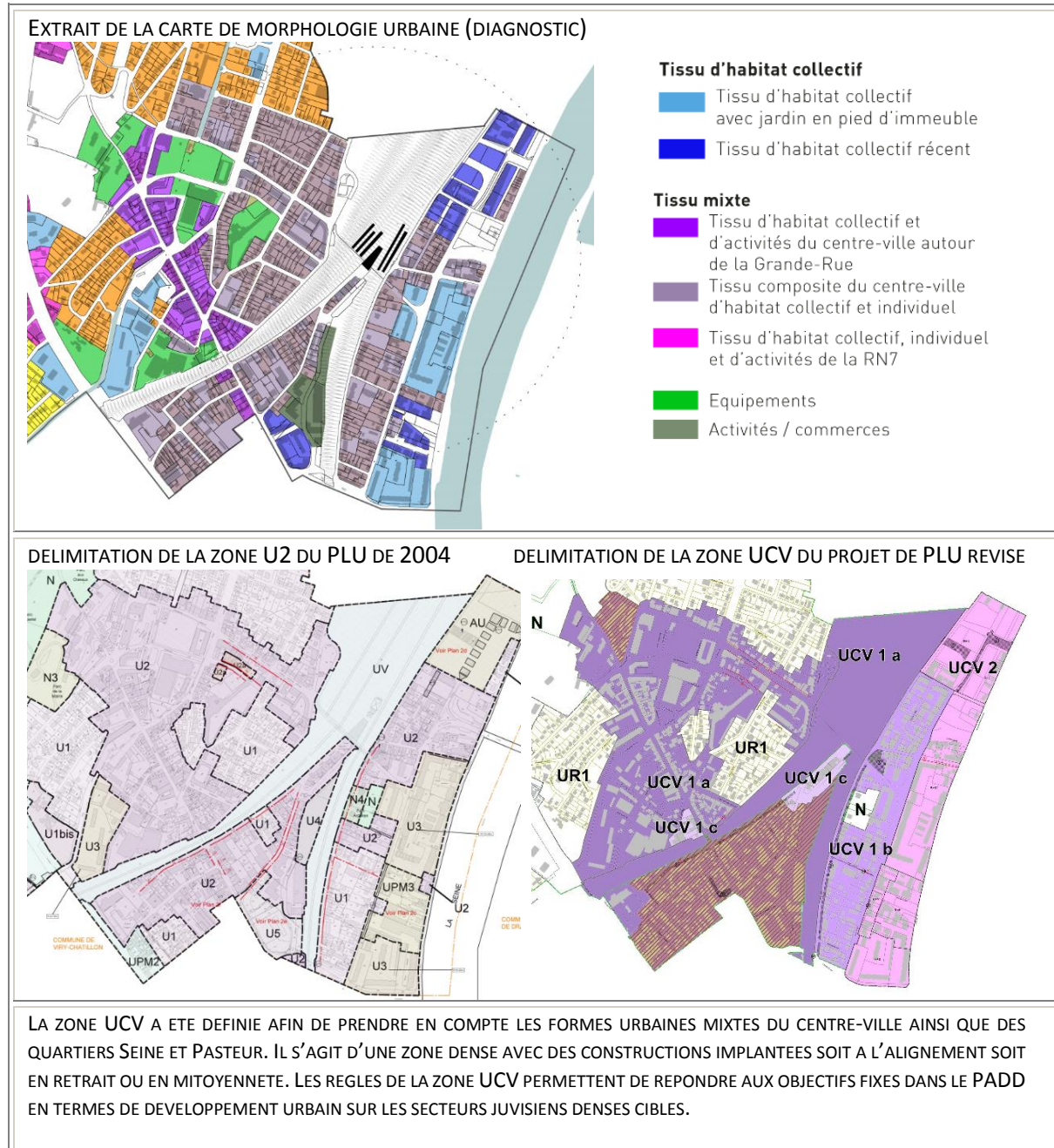
- Les secteurs aux abords de la gare sont classés en zone UCV. Une constructibilité importante est permise sur ces secteurs afin de favoriser la construction de nouveaux logements à proximité de la gare d'interconnexion des RER B et D
- Les normes de stationnement sont limitées par l'application des normes législatives en particulier pour les constructions situées à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.
- Le PLU permet, dans les quartiers denses, de répondre aux normes de stationnement par le biais de la mutualisation.

**AMENAGER L'ESPACE PUBLIC EN FAVEUR DES MODES DOUX**

- Développer un réseau de liaisons douces
- Améliorer les connexions interquartiers

- Principe de percées visuelles en zone UM pour favoriser les transparences et les liens entre le Plateau, la RN7 et le coteau et le reste de la ville.
- Principe d'élargissement de voiries (rues Wurtz et Argeliès) pour création de liaisons douces entre la gare et les différents quartiers

## LA ZONE CENTRE-VILLE UCV



## LE SECTEUR UCV

DELIMITATION DU SECTEUR UCV1A



- Le sous-secteur a correspond au centre-ville, regroupant des bâtiments dont l'implantation est autorisée à l'alignement et sur les limites séparatives.

DELIMITATION DU SECTEUR UCV1B



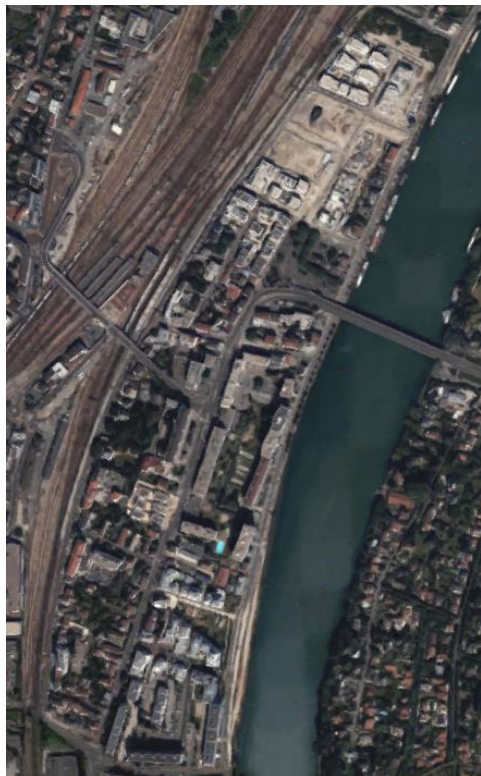
- Le sous-secteur b correspond à la partie ouest du quartier Seine.

DELIMITATION DU SECTEUR UCV1C



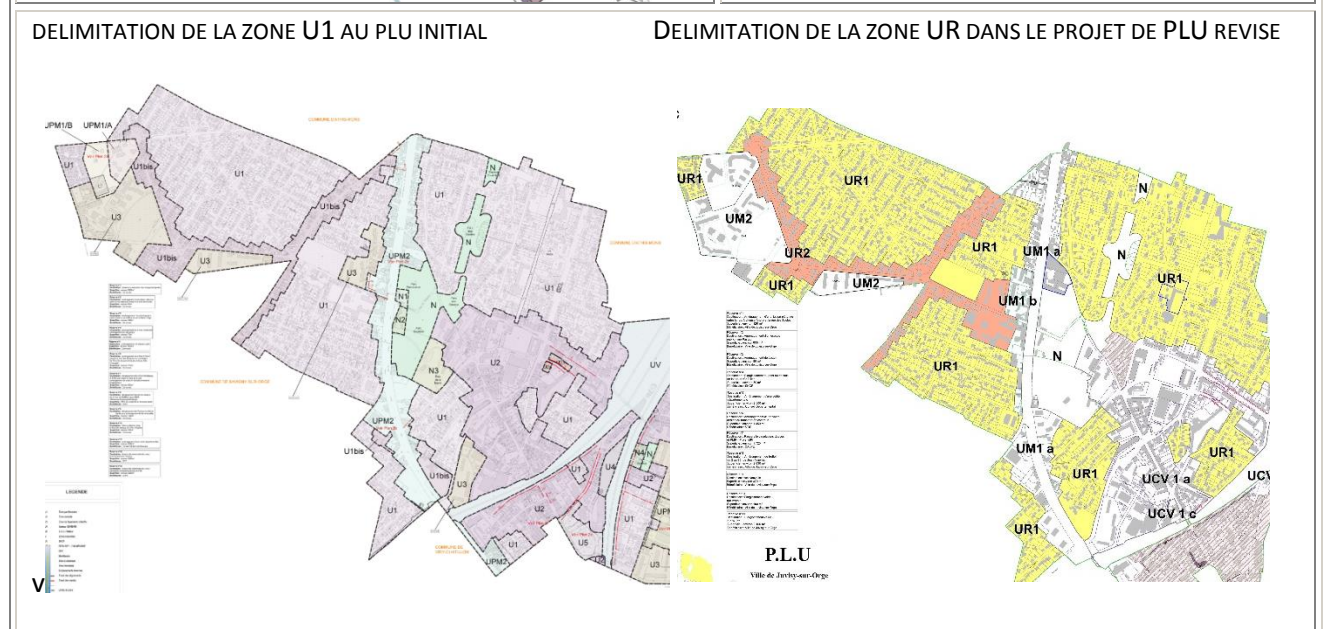
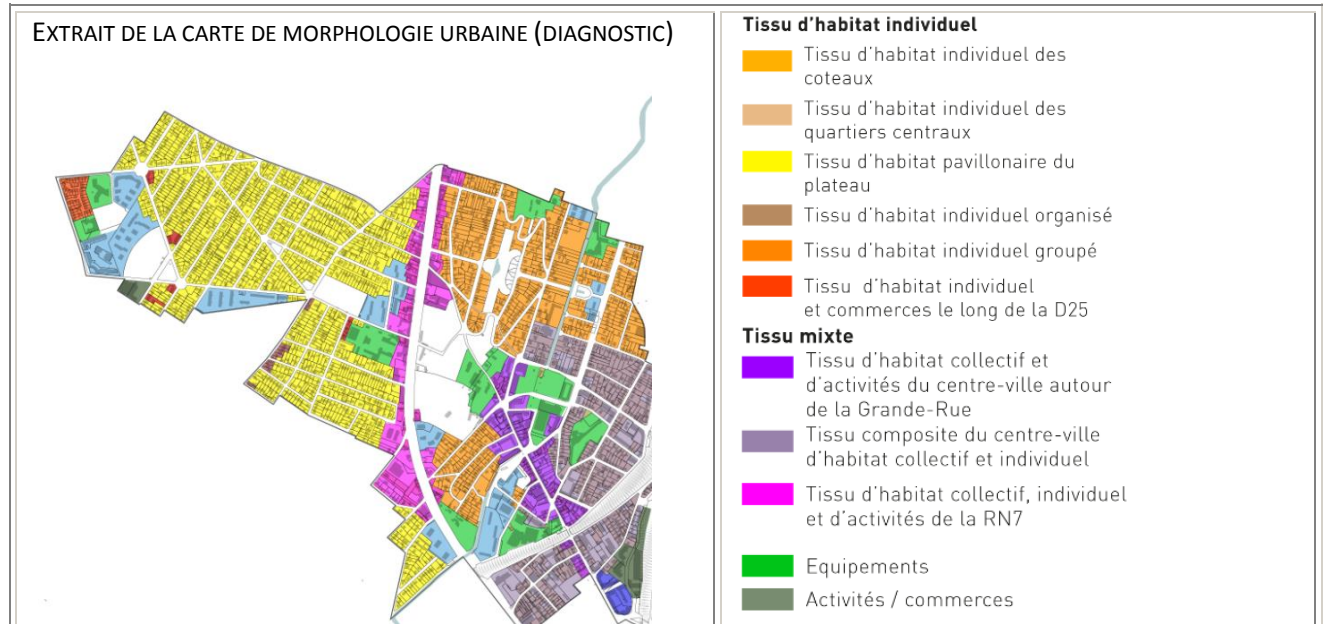
- Le sous-secteur C correspond à la « pointe Wurtz » et à l'îlot Semard situé au Nord du quartier Pasteur

#### LA DELIMITATION DU SECTEUR UCV2



- La zone UCV2 s'étend du Nord au Sud sur la partie est du quartier Seine, en bord de fleuve. Elle comprend les immeubles denses et récents, notamment issus des ZAC Montessuy et Bords de Seine.

## L'ENSEMBLE DES ZONES RESIDENTIELLES UR



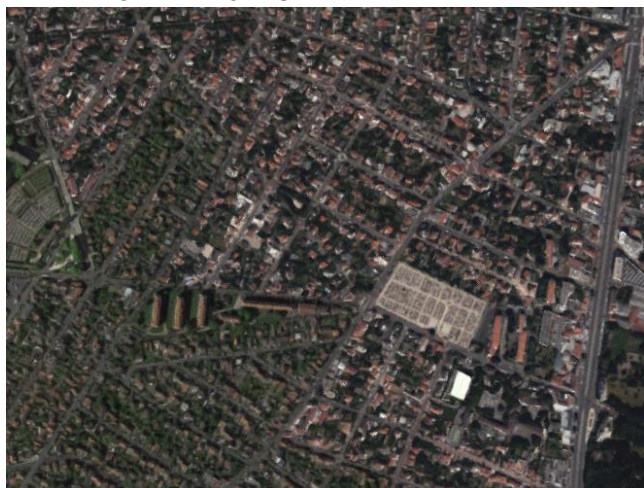
- La délimitation des zones résidentielles UR a été faite selon un travail d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.
- Deux secteurs ont été délimités en fonction de la densité, de la nature et de la localisation du tissu. La zone UR1 correspond au tissu situé au cœur des quartiers résidentiels pavillonnaires. La zone UR2 correspond au tissu également implanté dans les quartiers résidentiels pavillonnaires, mais aux abords des axes structurants. Une gradation en fonction de la densité est instituée du plus dense au moins dense (la zone UR 1 correspondant à la densité la moins importante dans les quartiers résidentiels).

#### LA DELIMITATION DE LA ZONE UR 1



- Il s'agit d'une zone d'habitat à dominante pavillonnaire. Elle peut présenter nombre de variations formelles autour du thème de la maison dans son jardin.

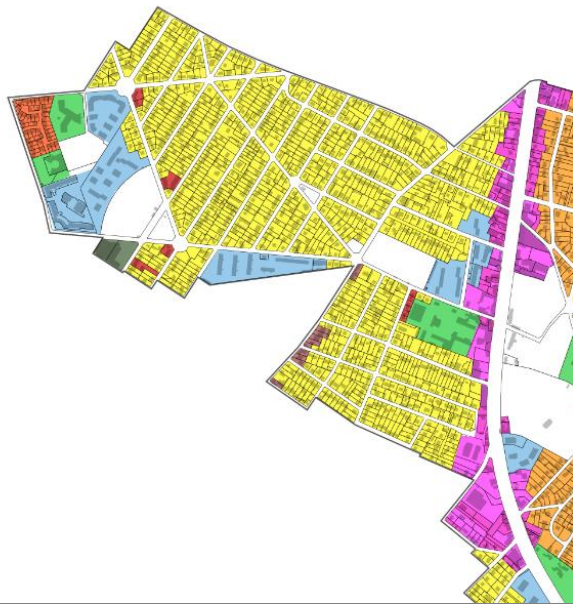
#### LA DELIMITATION DE LA ZONE UR2




- Il s'agit d'une zone d'habitat intermédiaire, de type maisons de ville ou habitations implantées en continue. L'évolution des constructions y est autorisée de manière plus souple que dans la zone UR1.

## LA ZONE UM


### EXTRAIT DE LA CARTE DE MORPHOLOGIE URBAINE (DIAGNOSTIC)




#### Tissu d'habitat collectif

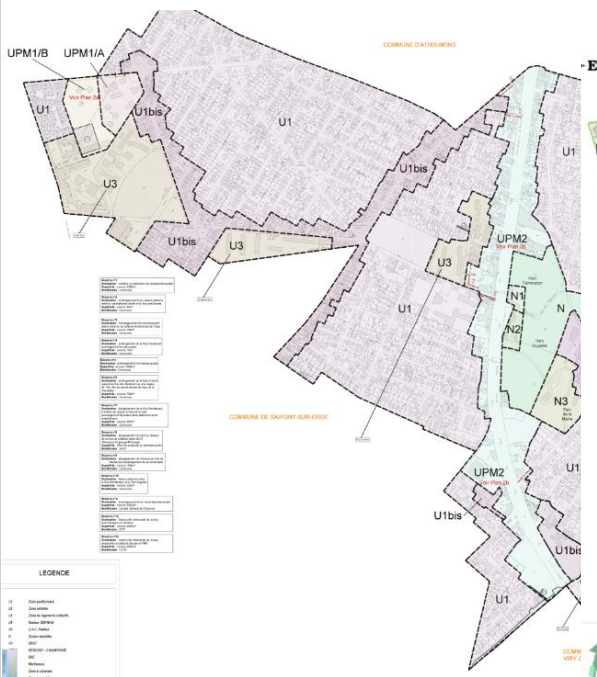
 Tissu d'habitat collectif avec jardin en pied d'immeuble

#### Tissu mixte

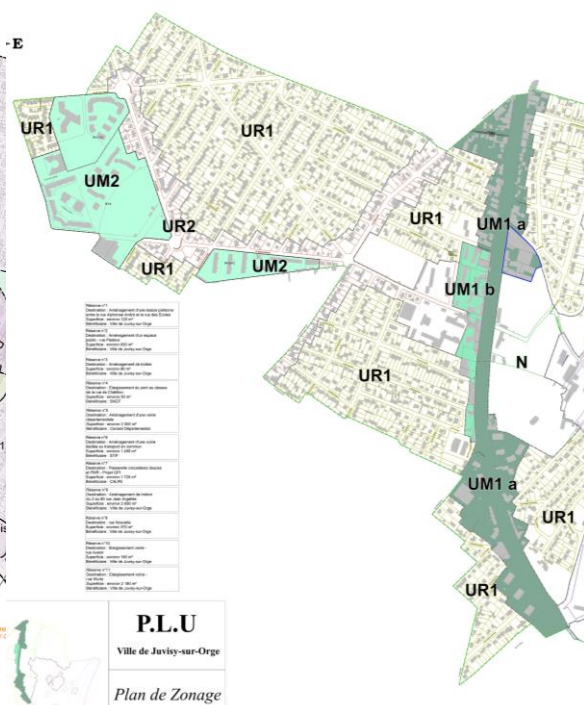
 Tissu d'habitat collectif, individuel et d'activités de la RN7

 Equipements

### DELIMITATION DE LA ZONE UM DU PLU DE 2004



### DELIMITATION DE LA ZONE UM DU PROJET DE PLU REVISE



- La zone UM reprend notamment la délimitation de la zone UMP2 du PLU de 2004 afin de conforter le caractère mixte des abords de l'Avenue de la Cour de France (activités économiques, artisanales et commerciales, habitat). Elle reprend également en partie le périmètre de la zone U3 qui couvrait la zone mixte située à l'extrémité ouest du Plateau.



#### LA DELIMITATION DE LA ZONE UM1



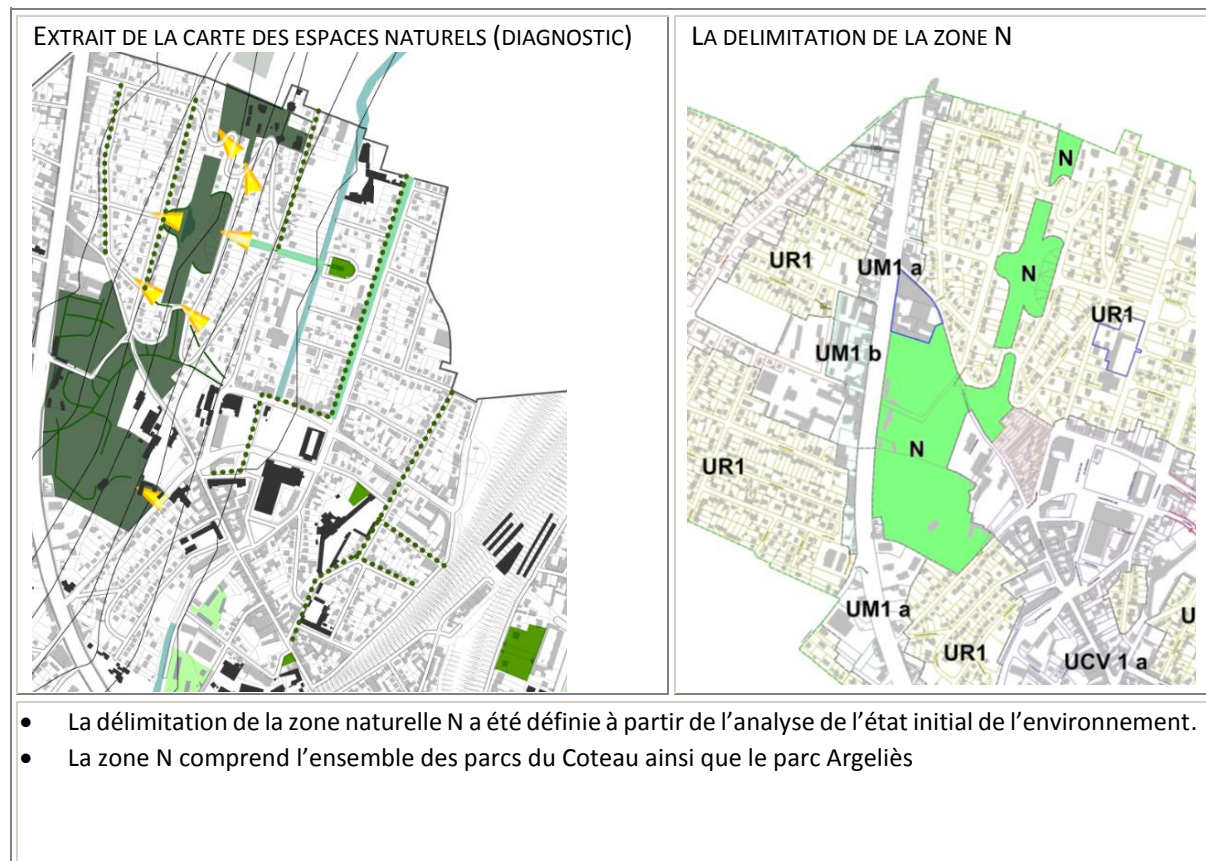
- La zone U mixte 1 correspond aux abords de l'Avenue de la Cour de France. Il s'agit d'un tissu qui se caractérise par sa grande mixité, puisque composé d'habitat collectif, individuel et d'activités.

#### LA DELIMITATION DE LA ZONE UM2



- La zone U Mixte 2 se caractérise par la diversité des typologies urbaines qui la compose. Cette zone comprend ainsi tissu d'habitat collectif avec jardins en pied d'immeuble, tissu d'habitat individuel et d'habitat individuel groupé, équipements et activités.

## LA ZONE NATURELLE N



TABLEAUX DETAILLÉS DES SUPERFICIES DES ZONES

- L'évolution entre le PLU de 2004 et le projet de PLU révisé montre que la commune s'inscrit dans la philosophie des politiques publiques en matière d'aménagement instaurées par les lois SRU, ALUR et Grenelle 1 et 2 avec en particulier l'abstention de consommation de l'espace et le maintien des espaces naturels en milieu urbain dense.

| SURFACES DU PLU         |                   |                       |                    |                       |
|-------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
|                         | ZONES DU PLU 2007 | SURFACE PLU EN HA     | ZONE DU PLU REVISE | SURFACE PLU EN HA     |
| <b>ZONES NATURELLES</b> | N, N1, N2, N3, N4 | 120 162M <sup>2</sup> | N                  | 120 162M <sup>2</sup> |
| <b>SOUS TOTAL N</b>     |                   | <b>12 HA</b>          |                    | <b>12 HA</b>          |

## **IV. Explication et justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU**

**Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme :**

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD d'une part et des Orientations d'Aménagement et de Programmation d'autre part.

Le règlement fait également l'objet d'évolutions portant sur :

- La prise en compte des ajustements liés aux évolutions récentes du code de l'urbanisme et aux documents supra-communaux ;
- L'augmentation de la constructibilité dans les secteurs dits « de développement ».

Au-delà de ces ajustements, des dispositions sont modifiées ou précisées pour traduire les objectifs du PADD, notamment en lien avec la « grenellisation » du PLU.

De manière transversale, l'écriture du document est conçue pour faciliter sa compréhension, éviter les problèmes d'interprétation et supprimer les points d'illégalité identifiés.

**Les dispositions réglementaires mises en place pour traduire la « grenellisation » du PLU :**

Un des objectifs de la révision du PLU consistait à prendre en compte les nouvelles orientations en matière d'environnement et de développement durable introduites par la Loi ENE et confirmées par la Loi ALUR.

Le PADD tout particulièrement dans son axe intitulé « *préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager* » a fixé des orientations dans ce domaine. Les orientations d'aménagement et de programmation, notamment celle consacrée à la Trame Verte et Bleue, confortent et précisent les enjeux et les orientations en matière environnementale.

De la même manière, les dispositions réglementaires ont intégré ces enjeux, qu'il s'agisse de développer l'usage des déplacements alternatifs à l'automobile ou d'assurer la préservation de la nature en ville. De nouvelles dispositions sont donc prévues dans les articles 6, 7, 8, 12 et 13 du règlement.

L'article 12 ajuste les obligations en matière de nombre de places de stationnement à réaliser. Il prend en compte les dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme. Il intègre des dispositions pour les vélos et les voitures électriques.

L'article 13 développe les obligations afin de préserver des espaces de pleine terre et limiter l'imperméabilisation des sols. Les dispositions sont adaptées aux caractéristiques des secteurs et des évolutions attendues. Ainsi, pour les quartiers résidentiels situés notamment sur le Plateau et les Terrasses, une obligation de pleine terre est fixée. Il est également prévu la possibilité de réaliser des espaces paysagers sur dalles et des toitures terrasses végétalisées pour répondre aux obligations. Les pourcentages imposés sont déterminés en cohérence avec les emprises au sol maximales autorisées dans chacune des zones.

**Les règles d'urbanisme instituées par le nouveau règlement et les principales évolutions par rapport au PLU de 2004 :**

**UR1**

| Article concerné    | Règle proposée   | Evolution principale   |
|---------------------|--|--|
| <b>Articles 1/2</b> | Occupation du sol autorisée : habitation et artisanat/commerce qui ne créent pas de gêne pour le voisinage pour un maximum de 50% de la surface de plancher de la construction existante au jour de la réalisation du commerce ou de l'activité  | <b>Sécurisation juridique</b>  |
| <b>Article 5</b>    | Devenu sans objet  | <b>Suppression de la superficie minimum (loi ALUR)</b>   |
| <b>Article 6</b>    | Retrait obligatoire de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)<br><br>Bande de constructibilité de 20 m par rapport à l'alignement avec les voies et emprises publiques sauf annexes  | <b>Bande de constructibilité par rapport à l'alignement et non au retrait</b>  |
| <b>Article 7</b>    | <b>Limites latérales :</b><br>Implantation des limites autorisée en retrait des limites séparatives ou sur une seule des limites en cas d'absence de vue.<br>- Prospect minimum de 6 m par rapport à la limite séparatives<br>- En l'absence de vue, prospect de 2 m minimum pour les terrains dont la largeur sur rue < 20 m et 4 m minimum pour les terrains dont la largeur sur rue > 20 m.<br><br><b>Limites en fond de parcelle :</b><br><br>Toutes les constructions hors annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, avec un prospect de 6 m minimum.<br><br>Pour les unités foncières situées à l'angle de plusieurs voies, les constructions devront respecter les règles des limites latérales.<br><br>Dispositions spécifiques pour les annexes qui peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle, sous réserve que cette implantation ne concerne que des façades aveugles | <b>Augmentation des prospects par rapport aux limites séparatives</b><br><br><b>Suppression générale de la distinction pavillonnaire/intermédiaire et pièce principale/pièce secondaire</b><br><br><b>Dérogations ajoutées et encadrée</b><br><br><b>Dispositions spécifiques aux annexes</b><br><br><b>Dispositions spécifiques apportant de la souplesse pour l'évolution du bâti existant</b> |
|                     |  |  |

|                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| <b>Article 9</b>  | <p>Emprise au sol des constructions principales ne peut pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière, hors annexes.</p> <p>Pas de limite d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>  | <p><b>Diminution de l'emprise au sol constructible</b></p> <p><b>Dispositions spécifiques aux divisions parcellaires</b></p> <p><b>Dispositions spécifiques en faveur des constructions existantes</b></p> |
| <b>Article 10</b> | <p>Hauteur maximale des constructions : 10 m au faîtage ou au niveau de la dalle de toiture terrasse.</p> <p>Nombre de niveaux maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rdc + 1 + Comble pour les bâtiments à toiture en comble ;</li> <li>• Rdc + 1 + 1 niveau en retrait sur rue pour les bâtiments à toiture terrasse.</li> </ul>  | <b>Pas de changement</b>   |
| <b>Article 11</b> | Clôtures latérales ajourées pour favoriser les couloirs écologiques   | <b>Nouvelle règle</b>  |
| <b>Article 12</b> | <p>Nombre de place de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat : 2 places par logement ;</li> <li>• Commerces et artisanat : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>Dispositions législatives qui s'imposent au PLU :</p> <p>1 place maximum par logement situé à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.</p> <p>1 place maximum par logement pour logements sociaux, résidence universitaire, établissements pour personnes âgées.<br/>0.5 place de stationnement par logement lorsqu'une des constructions mentionnées ci-dessus est située à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.</p> | <b>Actualisation</b>   |
| <b>Article 13</b> | <p>Maintien ou remplacement des arbres existants.</p> <p>80% des espaces libres traités en pleine terre pour les constructions à usage d'habitation ou qui leur sont liées.</p>   | <b>Pas de changement</b>   |
| <b>Article 14</b> | Devenu sans objet   | <b>Suppression du COS (loi ALUR) ; équivalent COS de 0,6</b>   |
| <b>Article 15</b> | <p>Recherche d'un captage solaire maximal (orientation sud privilégiée)</p> <p>Recours aux technologies ou matériaux nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables et aux constructions de qualité environnementale autorisé sous réserve du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants</p> <p>Choix de l'emplacement des plantations pour tendre à minimiser l'effet des vents dominants</p>   | <b>Article nouveau : Favoriser les performances énergétiques et environnementales</b>  |

## UR2

| Article concerné    | Règle proposée  | Evolution principale   |
|---------------------|---|--|
| <b>Articles 1/2</b> | Occupation du sol autorisée : habitation et artisanat/commerce qui ne créent pas de gêne pour le voisinage.   | <b>Sécurisation juridique et assouplissement pour commerces</b>  |
| <b>Article 5</b>    | Devenu sans objet   | <b>Suppression de la superficie minimum (loi ALUR)</b>   |
| <b>Article 6</b>    | <p>Retrait obligatoire de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf CINASPIC. Saillie possible dans les 2m de retrait imposé.</p> <p>Construction à l'alignement autorisée pour les constructions comportant un RDC à usage commercial.</p> <p>Saillie interdite sur le domaine public.</p>   | <b>Bande de constructibilité supprimée</b>   |
| <b>Article 7</b>    | <p><b>Limites latérales :</b><br/>           Implantation autorisée sur une limite latérale en l'absence de vue ou en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de vue, prospect de 6m minimum par rapport à la limite séparative latérale</li> <li>- En l'absence de vue, prospect minimum de 2 m</li> </ul> <p>Pour les bâtiments intégrant du commerce en rez-de-chaussée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En l'absence de vues, implantation possible sur les deux limites latérales</li> <li>- En cas de vues, retraits des limites latérales avec un prospect minimum de 2m.</li> </ul> <p>Implantation en retrait obligatoire et prospect plus important pour les parcelles en limite des zones N et UR1</p> <p>Dispositions spécifiques pour l'extension des constructions existantes</p> | <p><b>Suppression de la distinction habitat pavillonnaire / intermédiaire</b></p> <p><b>Harmonisation et limitation des prospects</b></p> <p><b>Remplacement de la bande de constructibilité par un prospect sur les limites de fond de parcelle</b><br/> <b>Dérogation ajoutée et encadrée</b></p> <p><b>Préservation des parcelles en UR1 et N en limite avec UR2</b></p> <p><b>Assouplissement des règles pour le développement du commerce</b></p> |

|                   |  |   |
|-------------------|--|---|
|                   | <p><b>Limites en fond de parcelle :</b><br/> Implantation en retrait avec un prospect minimum de 6 m par rapport aux limites de fond de parcelle (H/2 avec minimum 6 m si le fond de parcelle est en limite de la zone UR1)</p>  |   |
| <b>Article 9</b>  | <p>Emprise au sol des constructions principales ne peut pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière, hors annexes.</p> <p>Pas de limite d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>   | <b>Suppression de la distinction habitat / habitat intermédiaire</b>                  |
| <b>Article 10</b> | <p>Hauteur maximale des constructions : 13 m au faîtage.<br/> Nombre de niveaux maximum : Rdc + 2 + Comble</p> <p>Seules les toitures en pente sont autorisées</p>   | <b>Augmentation de la hauteur autorisée</b>   |
| <b>Article 11</b> | Clôtures latérales ajourées pour favoriser les couloirs écologiques  | <b>Nouvelle règle</b>   |
| <b>Article 12</b> | <p>Nombre de place de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat : 2 places par logement ;</li> <li>• Commerces et artisanat : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>En complément, des dispositions législatives s'imposent au PLU.</p>   | <b>Actualisation</b>  |
| <b>Article 13</b> | Maintien des arbres existants et 60% des espaces libres traités en pleine terre  | <b>Pas d'évolution</b>  |
| <b>Article 14</b> | Devenu sans objet  | <b>Suppression du COS (loi ALUR)</b>  |
| <b>Article 15</b> | <p>Recherche d'un captage solaire maximal (orientation sud privilégiée)</p> <p>Recours aux technologies ou matériaux nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables et aux constructions de qualité environnementale autorisé sous réserve du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants</p> <p>Choix de l'emplacement des plantations tendre à minimiser l'effet des vents dominants</p> | <b>Article nouveau : Favoriser les performances énergétiques et environnementales</b> |

## UCV1

| Article concerné    | Règle proposée   | Evolution proposée   |
|---------------------|--|--|
| <b>Articles 1/2</b> | Occupation du sol autorisée : habitation, artisanat, commerce, ...<br><br>Artisanat, bureau ou commerce en RDC obligatoire sur Grande rue (partie piétonne), rue Draveil (entre gare et rue Montessuy), avenue d'Estienne d'Orves (entre gare et avenue du Général de Gaulle), rue Pasteur   | <b>Sécurisation juridique</b>  |
| <b>Article 6</b>    | <b>Sous-secteur UCV1a</b> : implantation obligatoire à l'alignement, sauf CINASPIC et extension de bâtiment existant<br><br><b>Sous-secteur UCV1b</b> : implantation en retrait, y compris annexes, avec un minimum de 2 m.<br>Alignement possible pour parcelles donnant sur une voie longeant les voies ferrées ou pour respect de l'ambiance architecturale.<br><br><b>Sous-secteur UCV1c</b> : implantation libre.<br><br>Pas de constructions en saillie sur avenue d'E. d'Orves pour mise en compatibilité avec T7 | <b>Sécurisation juridique, retrait sur quartiers Seine et Pasteur, emplacements réservés pour élargissement voirie et mise en compatibilité T7</b><br><br><b>Prise en compte spécificités architecturales et projet urbain par identification de sous-secteurs</b>   |
| <b>Article 7</b>    | <b>Limites latérales :</b><br><b>Sous-secteur UCV1a :</b><br>Possibilité d'implantation sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait :<br>- En cas de vue, prospect de 6 m minimum<br>- En l'absence de vue, prospect de 4m minimum<br><br>Retrait obligatoire pour les parcelles en limite des zones UR1 et N.<br><br><b>Sous-secteur UCV1b :</b><br>Obligation d'implantation sur les deux limites séparatives pour les parcelles en vis à vis avec les voies ferrées.                                 | <b>Suppression de la bande de constructibilité</b><br><br><b>Distinction entre les 3 sous-secteurs</b><br><br><b>Dérogation ajoutée et encadrée</b><br><br><b>Principes de percées visuelles sur Seine</b><br><br><b>Préservation des zones N et UR1 situées en limite de la zone UCV1</b><br><br><b>Front bâti en vis-à-vis des voies ferrées pour constitution d'une barrière sonore</b> |



|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
|                          | <p>Pour les autres, un retrait est obligatoire sur les deux limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de vue, prospect de 6 m</li> <li>- En l'absence de vue, prospect de 2 m quand largeur sur rue &lt; 20 m, 4 m quand largeur &gt; 20 m</li> </ul> <p>Retrait obligatoire pour les parcelles en limite des zones UR1 et N.</p> <p><b>Sous-secteur UCV1c :</b><br/>Possibilité d'implantation en limite séparative. En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de vue, prospect de 6 m minimum</li> <li>- En l'absence de vue : implantation libre</li> </ul> <p>Retrait obligatoire pour les parcelles en limite des zones UR1 et N.</p> <p><b>Limites en fond de parcelle :</b></p> <p>Pour les sous-secteurs a et b :<br/>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle, en respectant un prospect minimum de 6 m en cas de vue et de minimum 3 mètre en l'absence de vues.</p> <p>Pour le sous-secteur c : non règlementé</p> <p>Règles spécifiques pour les parcelles situées en bordure d'une zone N et UR1</p> | <p><b>Dispositions spécifiques en faveur des constructions existantes</b></p>   |
| <p><b>Article 8</b></p>  | <p>Constructions sur une même propriété : prospect de 8 m minimum</p>   | <p><b>Suppression de la distinction vue principale, vue secondaire et limitation du prospect imposé</b></p>   |
| <p><b>Article 9</b></p>  | <p>Sous-secteur a : emprise au sol de 80%</p> <p>Sous-secteurs b et c : emprise au sol de 60%</p> <p>Pas de limite d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>  | <p><b>Augmentation de l'emprise au sol autorisée</b></p>  |
| <p><b>Article 10</b></p> | <p><b>Sous-secteur a et b :</b><br/>Gabarit enveloppe sur rue défini par une verticale de hauteur 16 m (ou 19m pour les unités foncières donnant sur la voie ferrées), une oblique de pente 1/1 et une horizontale située à 5,5 m au-dessus de la verticale</p> <p>Nombre de niveaux maximums :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- R+4+C ou R+4+étage en retrait</li> <li>- R+5+C ou R+5+étage en retrait autorisé pour les parcelles donnant sur une voie longeant les voies ferrées</li> </ul>  | <p><b>Recherche d'un lien secteur UR et UCV</b></p> <p><b>Protection de front de rue</b></p> <p><b>Harmonisation et augmentation de la hauteur autorisée ; limitation de la hauteur sur la grande rue</b></p> <p><b>Zone tampon le long des voies ferrées</b></p> |

|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
|                   | <p><b>Sous-secteur c</b> : H = R+8+étage en retrait</p> <p>Hauteur inférieure peut être imposée en limite des zones N et UR1 pour une meilleure insertion dans l'environnement.</p> <p>Hauteurs dérogatoires sur la grande rue.</p>  |  |
| <b>Article 12</b> | <p><b>Surfaces minimales ou nombre d'aires de stationnement des véhicules :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat : 1,2 place par logement ;</li> <li>• Commerces, bureaux, services : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction neuve.</li> <li>• Hébergement hôtelier : trois places pour 4 chambres + minimum de 3 places pour le personnel.</li> <li>• Locaux à usage industriel une partie de ces places doit être aménagée pour être accessible aux véhicules utilitaires.</li> <li>• Pour les constructions à usage de bureau situées à moins de 500 mètres d'une gare d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre il ne pourra être exigé, ni construit, plus d'une place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>Sur les secteurs situés dans un rayon de 500 m d'une gare d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et pour les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble, les normes de stationnement peuvent être satisfaites par la mutualisation ou la concession de places dans des parcs de stationnement existants ou en cours de création, sous réserve de démontrer que le projet répond aux besoins en stationnement créés par les constructions nouvelles</p> | <p><b>Mutualisation favorisée, mise en conformité juridique et normes de stationnement limitées à proximité de la gare (actualisation)</b></p> |
| <b>Article 13</b> | <p>Maintien des arbres existants et 60% des espaces libres traités en espaces verts ; sauf CINASPIC</p> <p>Coefficient de biotope : coefficient 1 pour espace de pleine terre, 0,7 pour espaces verts sur dalle ou toiture et 0,5 végétalisation murs aveugles</p>   | <p><b>Coefficient de biotope pour favoriser perméabilité (espaces de pleine terre ou éco-aménageables)</b></p>                                 |
| <b>Article 15</b> | <p>Recherche d'un captage solaire maximal (orientation sud privilégiée)</p> <p>Recours aux technologies ou matériaux nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables et aux constructions de qualité environnementale autorisé sous réserve du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants</p> <p>Choix de l'emplacement des plantations tendre à minimiser l'effet des vents dominants</p>   | <p><b>Article nouveau : Favoriser les performances énergétiques et environnementales</b></p>   |

## UCV2

| Article concerné | Règle proposée   | Evolution principale  |
|------------------|--|---|
| Article 6        | Implantation libre   | Harmonisation   |
| Article 7        | <p><b>Limites latérales :</b><br/>Possibilité d'implantation sur les deux limites séparatives sans créer de vues.<br/>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de vue, prospect de 6 m minimum</li> <li>- En l'absence de vue : implantation libre</li> </ul> <p>Retrait obligatoire en limite de la zone UR1 (6m en cas de vue, 4m en l'absence de vue)</p> <p><b>Limites en fond de parcelle :</b><br/>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites de fond de parcelle en l'absence de vue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de vue, prospect de 6 m minimum</li> </ul> | <p>Harmonisation et souplesse supplémentaire accordée</p> <p>Préservation des parcelles classées en zone UR1 et N en limite avec UCV2</p>                               |
| Article 8        | Constructions sur une même propriété : prospect de 8 m minimum   | Suppression de la distinction vue principale / vue secondaire ; harmonisation   |
| Article 9        | Emprise au sol de 80%  | Harmonisation et augmentation de l'emprise au sol autorisée   |
| Article 10       | Hauteurs indiquées au plan de zonage, limitées par la plus courte distance séparant le nu de la façade de l'alignement opposé, ou le cas échéant de la limite opposée de la marge de reculement figurant au plan, augmentée de 3,00 m.   | Maintien de la hauteur indiquée au plan de zonage limitée par la plus courte distance séparant le nu de la façade de l'alignement opposé, prise en compte de l'existant |
| Article 12       | <p><b>Surfaces minimales ou nombre d'aires de stationnement des véhicules :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat : 1,2 place par logement ;</li> <li>• Commerces, bureaux, services : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction neuve.</li> <li>• Hébergement hôtelier : trois places pour 4 chambres + minimum de 3 places pour le personnel.</li> <li>• Locaux à usage industriel une partie de ces places doit</li> </ul>  | Mutualisation favorisée, mise en conformité juridique et normes de stationnement limitées à proximité de la gare (actualisation)  |

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
|                   | <p>être aménagée pour être accessible aux véhicules utilitaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à usage de bureau situées à moins de 500 mètres d'une gare d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre il ne pourra être exigé, ni construit, plus d'une place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>Sur les secteurs situés dans un rayon de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et pour les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble, les normes de stationnement peuvent être satisfaites par la mutualisation ou la concession de places dans des parcs de stationnement existants ou en cours de création, sous réserve de démontrer que le projet répond aux besoins en stationnement créés par les constructions nouvelles</p> |   |
| <b>Article 13</b> | <p>Maintien des arbres existants et 60% des espaces libres traités en espaces verts sauf CINASPIC</p> <p>Coefficient de biotope : coefficient 1 pour espace de pleine terre, 0,7 pour espaces verts sur dalle ou toiture et 0,5 végétalisation murs aveugles</p>  | <b>Coefficient de biotope pour favoriser perméabilité (espaces de pleine terre ou éco-aménageables)</b> |
| <b>Article 15</b> | <p>Recherche d'un captage solaire maximal (orientation sud privilégiée)</p> <p>Recours aux technologies ou matériaux nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables et aux constructions de qualité environnementale autorisé sous réserve du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants</p> <p>Choix de l'emplacement des plantations tendre à minimiser l'effet des vents dominants</p>  | <b>Article nouveau : Favoriser les performances énergétiques et environnementales</b>                   |

## UM1

| Article concerné  | Règle du PLU en vigueur (zone UPM 2)   | Règle proposée  |
|-------------------|--|---|
| <b>Article 6</b>  | Les constructions nouvelles peuvent s’implanter soit à l’alignement, actuel ou futur, des voies ou emprises publiques, soit en retrait des voies et emprises publiques, à condition de respecter, dans ce dernier cas, un retrait minimum de 2 mètres.   | <b>Plus de souplesse</b>  |
| <b>Article 7</b>  | <p><b>Limites séparatives :</b><br/>Sous-secteur UM1a, sur une partie la cour de France<br/>Implantation en retrait des limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de vue prospect de 6m minimum</li> <li>- En l’absence de vue prospect minimum de 2 m pour parcelles d’une largeur sur rue ≤ 20 m et de 4 mètres pour les autres</li> </ul> <p>Sous-secteur UM1b et reste de UM1a :<br/>Implantation possible sur les deux limites séparatives. En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de vue, prospect de 6 m minimum</li> <li>- En l’absence de vue prospect minimum de 2 m pour parcelles d’une largeur sur rue ≤ 20 m et de 4 mètres pour les autres</li> </ul> <p><b>Limites en fond de parcelle :</b><br/>Implantation en retrait de 6 m minimum</p> <p>Règles spécifiques pour les parcelles situées en bordure d’une zone N ou UR1</p> | <p><b>Suppression de la bande de constructibilité</b></p> <p><b>Percées visuelles</b></p> <p><b>Dérogations ajoutées et encadrées</b></p> <p><b>Secteur de retrait identifié sur une partie de l’avenue de la cour de France</b></p> <p><b>Préservation des zones N et UR1 situées en limite de la zone UM1</b></p> |
| <b>Article 9</b>  | Libre  |   |
| <b>Article 10</b> | <p><b>Sous-secteur UM1a :</b><br/>Gabarit enveloppe au droit de la construction définie par un verticale d’une hauteur de 16 m, une oblique de pente 1/1 et une horizontale située à 5,5 m au-dessus de la verticale<br/>Nombre de niveaux maximum au sein du gabarit enveloppe : R+4+C ou R+4+étage en retrait</p> <p><b>Sous-secteur UM1b :</b><br/>Gabarit enveloppe au droit de la construction définie par un verticale d’une hauteur de 13 m, une oblique de pente 1/1 et une horizontale située à 5,5 m au-dessus de la verticale<br/>Nombre de niveaux maximum au sein du gabarit enveloppe : R+3+Cavec obligation de pente pour les toitures en ardoise, zinc ou tuiles plates petit moule.</p>   | <p><b>Augmentation de la hauteur autorisée</b></p> <p><b>Préservation du sous-secteur a faisant face aux parcs de l’observatoire et de la mairie</b></p>  |
| <b>Article 15</b> | Recherche d’un captage solaire maximal (orientation sud privilégiée)   | <b>Article nouveau :</b><br><b>Favoriser les performances énergétiques et environnementales</b>   |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>Recours aux technologies ou matériaux nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables et aux constructions de qualité environnementale autorisé sous réserve du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants</p> <p>Choix de l'emplacement des plantations tendre à minimiser l'effet des vents dominants</p> |  |
|--|--|--|

## UM2

| Article concerné  | Règle proposée  | Evolution principale  |
|-------------------|---|---|
| <b>Article 6</b>  | Implantation libre par rapport aux voies et emprises publiques  | <b>Pas d'évolution</b>  |
| <b>Article 7</b>  | Implantation en retrait des limites séparatives : <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de vue prospect de minimum 6 m</li> <li>- En l'absence de vue prospect H/2 minimum 3 m</li> </ul>   | <b>Règles identiques mais souplesse supplémentaire sur exceptions possibles</b>       |
| <b>Article 9</b>  | Emprise au sol de 60% sauf CINASPIC   | <b>Pas d'évolution</b>  |
| <b>Article 10</b> | Hauteur maximum indiquée au plan de zonage<br><br>Dans la bande de 15 m à compter de l'alignement, la hauteur ne peut pas excéder la plus courte distance séparant le nu de la façade de l'alignement opposé  | <b>Pas d'évolution</b>  |
| <b>Article 15</b> | Recherche d'un captage solaire maximal (orientation sud privilégiée)<br><br>Recours aux technologies ou matériaux nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables et aux constructions de qualité environnementale autorisé sous réserve du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants<br><br>Choix de l'emplacement des plantations tendre à minimiser l'effet des vents dominants | <b>Article nouveau : Favoriser les performances énergétiques et environnementales</b> |

## N

| Article concerné    | Règle proposée  | Evolution principale   |
|---------------------|---|--|
| <b>Articles 1/2</b> | <p>Toutes les constructions sont prohibées sauf CINASPIC qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> <p>Pas d'ouvrages entravant la fonctionnalité du futur tunnel du T7</p> | <b>Harmonisation ; sécurisation juridique ; limitation des constructions autorisées ; mise en compatibilité T7</b> |
| <b>Article 6</b>    | Implantation à l'alignement ou en retrait de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques  | <b>Harmonisation</b>   |
| <b>Article 7</b>    | Implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle avec prospect minimum de 10 m  | <b>Harmonisation</b>   |
| <b>Article 9</b>    | Emprise au sol : 10 % de la superficie de l'unité foncière  | <b>Augmentation de l'emprise au sol autorisée</b>  |
| <b>Article 10</b>   | Hauteur limitée à 10 m et R+2   | <b>Harmonisation</b>   |



## V. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ». Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

### A- IMPACTS SUR LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

#### 1. La topographie

Le projet urbain et paysager traduit dans le PADD s'inscrit parfaitement dans le respect de la topographie du territoire. Les sites d'intensification urbaine sont localisés dans le fond de vallée et le long des grands axes, en continuité du tissu existant. Ils ne créent pas de barrière visuelle en termes de paysage. En contrepartie, est maintenue une zone résidentielle moins dense sur les Terrasses et le Plateau.

La morphologie particulière de Juvisy entre vallée, coteaux et plateau, ainsi que les vues générées par le relief sont donc protégées.

#### 2. La géologie

La ville de Juvisy-sur-Orge présente un risque d'aléa pour le retrait et gonflement des argiles (deux bandes orientées Nord-Est – Sud-Ouest).

Des glissements de terrains peuvent par ailleurs se produire du fait de la présence de la présence de sources sur la pente des coteaux. Le sol, chargé en eau, diminue la résistance du sol et peut provoquer une « loupe de glissement ».

Les risques d'inondation font l'objet de deux PPRI, un PSS, un PAPI et un PCS. Le projet ne prévoit aucune disposition susceptible de faire obstacle aux zones d'expansion des crues.

Ces risques sont pris en compte dans le PLU par l'intermédiaire des servitudes annexées au dossier. La limitation de l'imperméabilisation du sol et les traitements paysagers préconisés dans le cadre du PADD et du règlement contribueront à limiter le risque de mouvement de terrain lié aux sources.

#### 3. L'hydrologie

##### - **Masse d'eau superficielle :**

Les deux cours d'eau traversant le territoire (Orge et Seine) montrent un report du bon état global en 2027 lié l'état chimique pour les deux cours d'eau, mais également à l'état biologique uniquement pour l'Orge.

La commune a pour ambition de renaturer les berges de Seine, accompagner la réouverture de l'Orge et développer de nouveaux aménagements paysagers à leurs abords. Ceci contribuera à améliorer la qualité écologique et chimique des cours d'eau.

- **Masses d'eau souterraine :**

La nappe captive Albien-néocomien atteindra le bon état global en 2015. Bénéficiant d'une protection naturelle de par sa captivité, ne communiquant pas avec la surface, elle présente une bonne qualité chimique. Toutefois, cette dernière ne se recharge pas.

Pour les trois autres nappes, libres, le bon état global sera atteint en 2027 lié à l'état chimique de ces dernières. Elles présentent toutes des nitrates (NO<sub>3</sub>) et des pesticides. De plus, la nappe du « Tertiaire de Mantois à l'Hurepois » présente des OVH.

#### **4. Le climat**

Le projet n'a pas d'impact sur le climat.

#### **5. Impacts sur le paysage**

Les orientations du PADD sont positives pour la préservation des éléments de paysage caractéristiques du territoire. Un des axes du PADD porte spécifiquement sur la préservation du patrimoine paysager juvisien.

Chacune des typologies urbaines identifiées (secteur Seine, Centre-Ville, Entrevoies, Coteau et Terrasses, Plateau) fait l'objet d'un zonage et de règles spécifiques de construction. Ces règles s'inscrivent dans le respect des typologies actuelles (en termes de fonctionnalités, de gabarits bâtis, d'implantation et d'équilibre pleins / vides...) :

- Maintien d'une zone bâtie dense en fond de vallée correspondant au centre-ville et à ses abords,
- Identification de sites d'intensification urbaine à proximité de la gare,
- Maintien du caractère très végétalisé des quartiers pavillonnaires (Plateau et Terrasse) et de leur fonction très résidentielle,

L'objectif est de maintenir un rythme de construction adapté à l'évolution de la population, mais aussi de maîtriser l'étalement urbain et de protéger le patrimoine naturel et urbain remarquable.

Le PLU projette ainsi plusieurs actions concrètes pour préserver les espaces libres, les grands massifs boisés, les parcs :

- Favoriser l'intensité urbaine dans les secteurs de forte attractivité : le projet prévoit en ce sens le renforcement du centre-ville et du quartier Pasteur. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est instaurée sur le quartier Pasteur, susceptible d'accueillir une opération d'aménagement global.
- Permettre une évolution maîtrisée du tissu urbain sur les quartiers pavillonnaires au sein desquelles les jardins privés contribuent à la qualité paysagère et à la biodiversité de Juvisy-sur-Orge.

## B- IMPACTS SUR LES ESPACES NATURELS

### 1. Les espaces naturels et les espaces verts – la trame verte et bleue

En réponse aux enjeux définis dans le diagnostic, le PLU met en avant la préservation du patrimoine naturel. Les grands ensembles naturels que sont les parcs du coteau, la Seine et l'Orge font ainsi l'objet de mesures de protection.

Le PADD définit un axe spécifique relatif à la préservation du patrimoine naturel et de l'environnement. La Trame Verte et Bleue de Juvisy fait par ailleurs l'objet d'une OAP spécifique qui permet de traduire plus spécifiquement les orientations définies dans le PADD.

Il convient en effet, **de préserver la valeur biologique de la Seine (classement ZNIEFF ...) et de veiller à la conservation de son intégrité.**

La commune a pour ambition de développer de nouveaux aménagements paysagers sur les quais de Seine. Ceci contribuera à conforter la continuité écologique du territoire.

**L'accent est aussi mis sur la consolidation de la trame verte communale** grâce à la mise en valeur des espaces naturels et des espaces verts urbains (jardins privés, alignements plantés, parcs, berges de Seine...) et grâce à la préservation de percées visuelles significatives (en particulier depuis les abords de l'avenue de la Cour de France vers le coteau).

Les impacts de ces mesures de protection sont positifs :

- **Impact sur le bien-être de l'individu** : la présence de végétation en milieu urbain assure un contact de l'homme avec la nature et lui garantit un espace de vie plus sain. La plantation d'arbres dans les rues (avenue de la cour de France, rue Monttessuy...), la préservation des jardins privés, la conservation des parcs... constituent des moyens de lutte contre le réchauffement localisé des surfaces imperméabilisées, contre le vent, le bruit et la sécheresse, les nuisances sonores
- **Impact esthétique** : la végétation a un impact positif sur la perception du milieu urbain. Elle améliore l'esthétique du paysage bâti, en créant des événements, des variations de textures ou de couleurs. L'objectif est de faire un choix d'essences végétales privilégiant la provenance locale et de permettre le développement des arbres d'alignement dans le tissu urbain constitué

Plus largement, les orientations visent à la préservation de l'équilibre végétal / bâti.

Les orientations du PLU, et plus spécifiquement l'OAP Trame Verte et Bleue encouragent une pérennisation, voire un renforcement du couvert végétal, ce qui est favorable au maintien de la biodiversité. Elles vont dans le sens des préconisations du SDRIF visant à la préservation de trames et de coupures vertes à l'échelle de l'Île de France pour un maintien de la variété des espèces animales et végétales.

## **2. Les espaces protégés**

L'OAP trame verte et bleue permet l'identification des espaces verts (squares, jardins publics...) et leur protection. En effet, la commune entend assurer leur préservation même s'ils ne sont pas classés en zone N.

Le PLU a par ailleurs tenu compte des données des inventaires et documents de protection :

- Les ZNIEFF sont des espaces préservés,
- Le PLU est cohérent avec le SRCE et le SDRIF, notamment sur l'objectif de reconquête de la Seine et de l'Orge, en intégrant leur requalification respective et en intégrant cette intention au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation.

## **C- IMPACTS SUR LES RISQUES ET NUISANCES**

### **1. Les nuisances sonores**

La RN7, la RD29 et la RD931, intègrent le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des grandes infrastructures routières de l'Etat dans le département de l'Essonne approuvé le 07 novembre 2012. Elles sont classées catégorie 3. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette infrastructure est de 100 m. Deux voies de RER intègrent également ce PPBE. La voie C intègre la catégorie 1 (300 m) et la voie D intègre la catégorie 2 (250 m).

Le PADD, les OAP et le règlement présentent plusieurs orientations/ actions pour permettre à Juvisy-sur-Orge de se prémunir des nuisances sonores.

Le PADD préconise :

- La limitation des nuisances sonores générées par la RN7 et les voies ferrées
- Le développement des déplacements doux qui contribuent à l'utilisation de moyens de locomotion écologiques en réduisant le bruit et la pollution de l'air, tout en permettant de relier entre elles les centralités urbaines et les espaces verts "naturels" ou plus urbains.
- La requalification de l'Avenue de la Cour de France (RN7) pour un meilleur partage de l'espace public.

L'OAP Pasteur préconise :

- Une implantation spécifique des futurs bâtiments en bordure des voies ferrées de manière à limiter l'impact du bruit généré sur les habitants du quartier
- L'isolation phonique de ces mêmes bâtiments

Le règlement en zone UCV1b préconise :

- Une hauteur dérogoire pour les futures constructions bordant les voies ferrées (R+5+C) afin de créer un « espace-tampon » et limiter l'impact du bruit généré pour les habitants des quartiers Seine et Pasteur.

## **2. La qualité de l'air**

L'accent est mis dans le PLU sur la consolidation de la trame verte et bleue communale par la mise en valeur des espaces naturels et des espaces verts urbains (jardins privés, alignements plantés, parcs, berges de Seine et Orge...) et sur les déplacements doux (conservation du réseau de sentes notamment) ou l'usage des transports en commun. Ces orientations auront des incidences positives sur la qualité de l'air.

En effet, le développement des transports en commun et des modes de circulation douce permet d'envisager une réduction effective des nuisances liées à la pollution atmosphérique en réduisant la production des gaz d'échappement. La présence de masses végétales conséquentes contribue par ailleurs à réduire les poussières et certaines matières polluantes liées au trafic routier ou à certaines activités industrielles.

## **3. Les risques naturels**

### **Les risques d'inondation**

*Risque possible lié au débordement de la Seine et de l'Orge.*

Le territoire est à la confluence de ces deux cours d'eau. Dans le passé, ce territoire a fait l'objet de 8 arrêtés de catastrophe naturelle pour inondation et coulée de boue. L'inondation par crue de la Seine représente le risque le plus important pour la commune. De nombreuses mesures ont donc été mises en place pour assurer la sécurité de la population.

*Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités :*

Des mesures de protection et de prévention permettant de limiter le phénomène de crue ou les dommages dus à l'inondation ont été mis en place à l'échelle départementale. Il s'agit de différents aménagements : bassins de rétention, limitation du ruissellement à la source, maintien ou reconstitution de zones inondables, barrages écrêteurs, amélioration des ouvrages hydrauliques, entretien du lit et des berges...

La commune contribue également à son échelle à la lutte contre le risque d'inondation. En effet, les rues Séverine et Résistance proposent des chaussées réservoir et les eaux pluviales et usées sont récoltées séparément sur l'ensemble du réseau.

Dans son PADD la commune préconise de limiter l'imperméabilisation des sols en particulier dans le quartier pavillonnaire. Cela couplé avec le maintien de l'équilibre bati-végétal dans ce même quartier ainsi que les traitements paysagers préconisés sur tout le territoire, contribueront à la lutte contre l'imperméabilisation du sol qui permettra d'absorber les pluies et limiter le risque d'inondation.

Par ailleurs, la renaturation des berges de la Seine et la réouverture de l'Orge prescrites dans le PADD permettront une absorption et un retard des risques d'inondations sur la partie urbaine.

### *PPRI*

Le PPRI de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne, approuvé par arrêté préfectoral le 20 octobre 2003, est une servitude d'utilité publique. Sa réglementation s'impose aux règles du PLU. Le PPRI est annexé au PLU. Les éventuels futurs aménagements prévus sur les berges de Seine devront respecter les dispositions du PPRI.

#### **4. Les risques technologiques**

La commune de Juvisy-sur-Orge ne dispose pas d'établissements susceptibles de nuire à l'environnement en matière de pollutions et de nuisances ou risques pour la santé.

### **D- IMPACTS SUR LES RESEAUX TECHNIQUES URBAINS**

#### **1. L'eau potable**

Le PLU de Juvisy-sur-Orge prend en considération la loi sur l'Eau (Loi n°92-3 du 3 janvier 1992) et les décrets d'application qui en découlent. Les dispositions relatives à la loi sur l'Eau sont introduites dans le PLU au niveau du rapport de présentation, du règlement d'urbanisme et de la note d'assainissement située en annexe.

Le PLU prend également en compte les orientations du SDAGE entré en vigueur le 1er janvier 2010 pour l'amélioration de la gestion des eaux.

En termes de distribution d'eau potable, les canalisations sont dimensionnées pour alimenter les besoins connus. Le projet prévoit une densification urbaine sur certains secteurs, un renforcement du réseau se fera éventuellement en fonction des opérations à réaliser.

#### **2. L'assainissement et les eaux pluviales**

La préservation des grands ensembles naturels et des parcs, et le maintien de la présence végétale sur l'ensemble de la ville constituent des orientations du PLU favorables à une bonne gestion des eaux sur la commune. Les espaces verts et les végétaux, qui contribuent à absorber l'eau de pluie, permettent de réduire les volumes d'eaux de ruissellements et de limiter les dommages occasionnés par des inondations. Parallèlement, la présence végétale permet de limiter la pollution des eaux de surface et le lessivage des revêtements de sol minéraux chargés en polluants.

Le règlement préconise une utilisation plus raisonnée de la ressource en eau. En effet, la création de surfaces imperméabilisées conduit à générer des volumes et des débits d'eaux de ruissellement plus importants qui doivent être de préférence gérés à la source, par retour à la nappe phréatique ou utilisation en eau d'arrosage.

Dans le cadre de la révision, ces dispositions ont été renforcées sur la majorité des zones: réduction de l'emprise au sol maximum autorisée et, pour les parcelles nouvelles, instauration d'un coefficient de biodiversité.

La prise en compte du PPRI de la vallée de la Seine a pour objectif de ne pas entraver l'écoulement des eaux tout en garantissant la sécurité des biens et des personnes en cas de crue.

### **3. La gestion des déchets**

Le règlement prévoit la mise en place de locaux poubelles en dehors des voies et emprises publiques. L'objectif est de permettre une gestion raisonnée de la collecte des déchets, en évitant tout empiètement sur les espaces de circulation et de vie des habitants.

#### **E- IMPACTS SUR LES ENERGIES RENOUVELABLES**

Afin de se rapprocher des objectifs définis par le Grenelle de l'Environnement, le PADD affirme la volonté de continuer à maîtriser la consommation énergétique, et insiste sur l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables ainsi que sur la mise en place de toitures et de façades végétalisées et la réalisation de travaux permettant l'isolation par l'extérieur des bâtiments.

Dans le règlement, l'article 15 définit des règles spécifiques concernant l'utilisation des dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

## VI. Indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

L'objectif est de définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- La source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- La périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

| Variable   | Indicateur   | Source                                 | Périodicité                        |
|--|--|--|------------------------------------|
| L'urbanisation :<br>Consommation de l'espace                                   | - Nombre de permis de construire<br>- Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)   | Commune                                | Annuelle                           |
| L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...) | - Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques<br>- Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle  | Commune<br>Prim.net                    | Annuelle<br>A chaque nouvel arrêté |
| Objectif démographique et perspective de construction de logements             | - Nombre d'habitants<br>- Classe d'âge<br>- Nombre de personnes par ménage<br>- Vacance<br>- Nombre de logements construits  | Commune<br>INSEE<br>SITADEL<br>FILOCOM | Annuelle                           |
| La mixité sociale  | - Nombre de logements sociaux réalisés<br>- Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédants, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissements pour personnes âgées...)<br>- Evolution des demandes de logements sociaux | Commune                                | Annuelle                           |



| Variable                          | Indicateur   | Source   | Périodicité                                 |
|-----------------------------------|--|--|---|
| Les équipements                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'équipements livrés</li> <li>- Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés</li> <li>- Evolution des effectifs scolaires</li> <li>- Capacité résiduelle des équipements</li> </ul>   | Commune  | Annuelle                                    |
| Les commerces                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de création de commerce</li> <li>- Nombre de fermeture de commerce</li> <li>- Nombre de reprise de commerce</li> </ul>   | Commune  | Annuelle                                    |
| Les activités économiques         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux d'emploi</li> <li>- Nombre d'entreprises</li> <li>- m<sup>2</sup> de constructions à usage d'activité réhabilités/créés</li> <li>- Nombre de chômeurs</li> </ul>   | INSEE<br>CCI 92<br>Chambre des métiers et de l'Artisanat | Annuelle                                    |
| Le tourisme / Loisirs             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de fêtes et manifestations</li> <li>- Nombre de journées ayant donné lieu au paiement de la taxe de séjour</li> </ul>  | Commune  | Annuelle                                    |
| Les communications numériques     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de constructions reliées au Haut Débit</li> <li>- Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires</li> </ul>  | Commune  | Annuelle                                    |
| La circulation                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental</li> </ul>   | Département – CD 92                                      | Annuelle                                    |
| Le stationnement                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places de stationnement réalisées</li> <li>- Mise en place de la signalétique</li> </ul>  | Commune  | Annuelle                                    |
| Les circulations douces           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Linéaire de circulations douces réalisées</li> </ul>  | Commune<br>Département                                   | Annuelle                                    |
| La qualité de l'air               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indice CITEAIR</li> </ul>   | Airparif   | Annuelle                                    |
| Le bruit (nuisances sonores)      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances</li> <li>- Nombre de voies bruyantes</li> </ul>   | Commune, CD 92,<br>Conseil Régional<br>Préfecture        | Annuelle<br>Arrêté préfectoral              |
| Les risques et nuisances          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de motorisation des ménages</li> <li>- Arrêtés de catastrophe naturelle</li> <li>- Nombre d'installations classées SEVESO</li> <li>- Nombre d'ICPE</li> <li>- Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)</li> <li>- Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)</li> </ul>   | INSEE<br>Préfecture<br>BRGM<br>BASOL<br>BASIAS           | Annuelle<br>A chaque nouvel arrêté<br>6 ans |
| Traitement et gestion des déchets | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage)</li> <li>- Evolution du nombre de déchets récoltés et traités</li> </ul>  |  | Annuelle                                    |
| La gestion de l'eau               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'abonnés</li> <li>- Nombre de branchements</li> <li>- Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m<sup>3</sup> par jour</li> <li>- Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m<sup>3</sup></li> <li>- Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution</li> <li>- Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau</li> </ul> | Véolia<br>ARS  | Annuelle                                    |

| Variable  | Indicateur  | Source                               | Périodicité |
|---|---|--------------------------------------|-------------|
| Les espaces naturels protégés   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface des sites naturels protégés (ENS)</li> <li>- Nombre d'espèces protégées</li> <li>- Surface des Espaces Boisés Classés (PLU)</li> </ul>   | Commune<br>DRIEE 92<br>INPN<br>CD 92 | Annuelle    |
| Les espaces paysagers<br>Les espaces libres, les espaces verts<br>Les surfaces perméables | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries</li> <li>- Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet</li> </ul>                           | Commune<br>DRIEE 92                  | Annuelle    |
| Le réseau d'assainissement  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Bilan annuel des réseaux</li> <li>- Capacité de stockage et d'évacuation</li> </ul>         |                                      | Annuelle    |
| Les stations d'épuration  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacité de la station d'épuration</li> <li>- Conformité des stations d'épuration</li> </ul>   |                                      | Annuelle    |
| Les énergies renouvelables  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME</li> <li>- Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables</li> </ul> | ADEME et<br>Commune                  | Annuelle    |

