

Modification n°2 du PLU

Réunion publique Présentation des principales modifications



7 décembre 2021

Déroulé de la réunion

- Qu'est ce qu'une modification de PLU ?
- Objet de la modification
- Présentation des points de la modification

Que permet une modification du PLU ?

Il s'agit d'une procédure d'évolution du PLU, qui permet d'ajuster le dispositif réglementaire.

Procédure encadrée par le code de l'urbanisme
(L. 153-41 à L. 153-44)

La modification permet par exemple :

- **D'ajuster le règlement d'une zone** en majorant modérément ou réduisant les possibilités de construire,
- **De mettre en place des outils complémentaires** pour encadrer les évolutions,
- **D'intégrer de nouvelles protections environnementales** ou contre les risques.



La procédure de modification du PLU est possible sous condition de ne pas :

- *Changer les orientations du PADD*
- *Réduire un espace boisé, agricole ou naturel ou des protections de site, paysage, patrimoine*
- *Réduire une protection contre les risques ou induire des risques supplémentaires*

Objet de la modification

La modification porte sur :

THÈME I. RENFORCER LA PLACE DU VEGETAL DANS LA VILLE

THÈME II. CONFORTER LA TRAME VERTE

THÈME III. PROTEGER LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

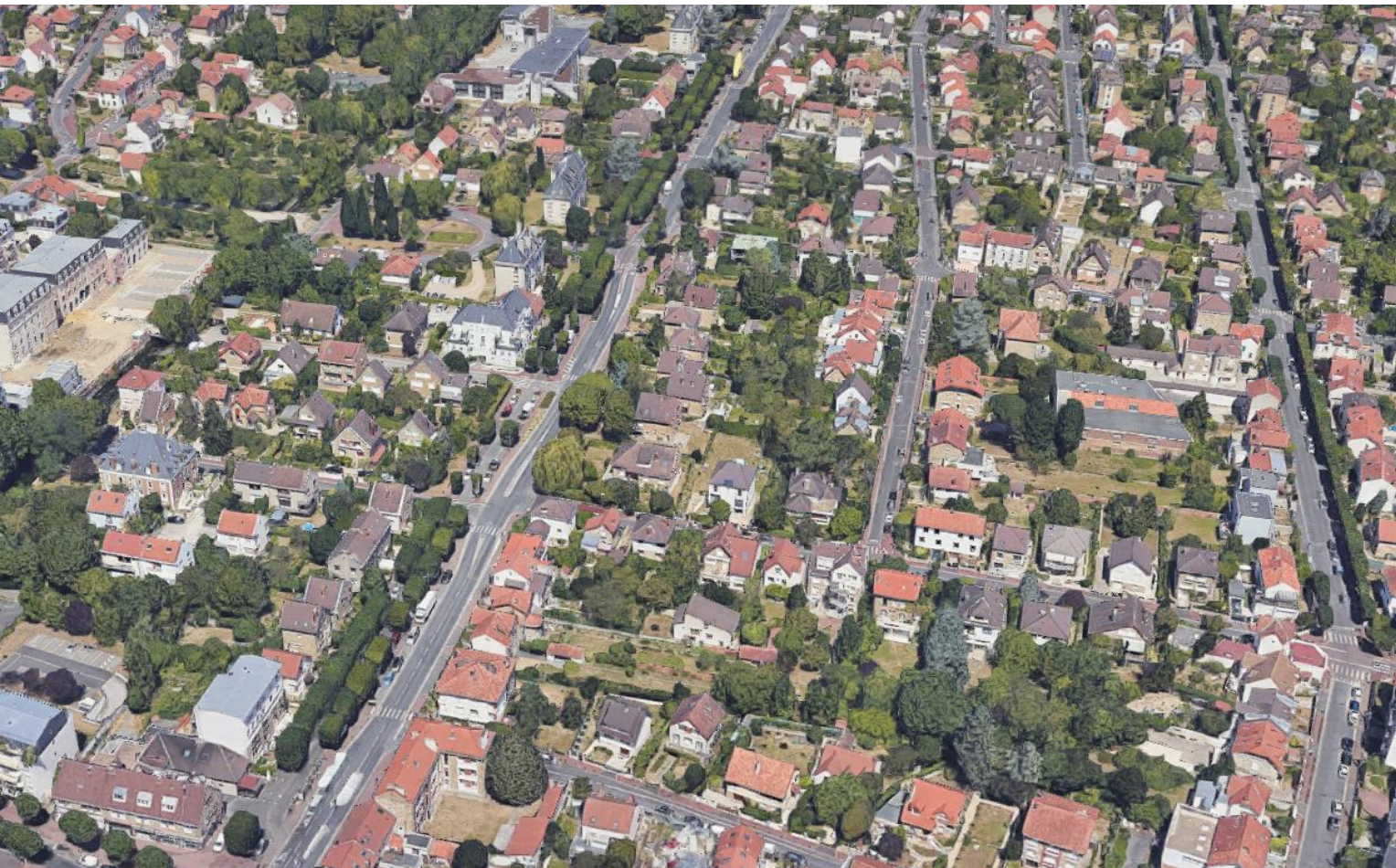
THÈME IV. AERER/APAISER

THÈME V. LES ABORDS DE L'AVENUE DE FRANCE

THÈME VI. AMELIORER LES MODES DE DEPLACEMENT

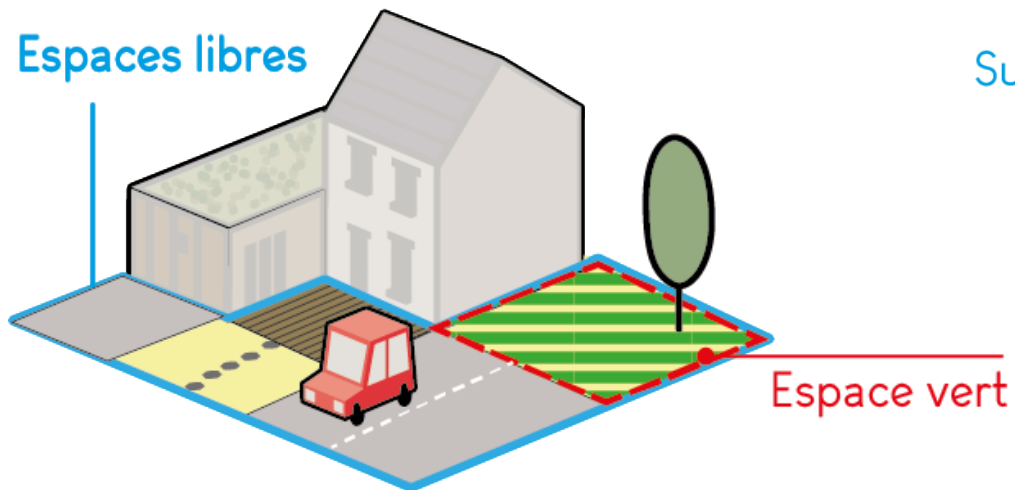
THÈME VII. FACILITER L'ÉVOLUTION SUR LES SECTEURS PROCHES DE LA GARE

THEME 1 : RENFORCER LA PLACE DU VEGETAL DANS LA VILLE



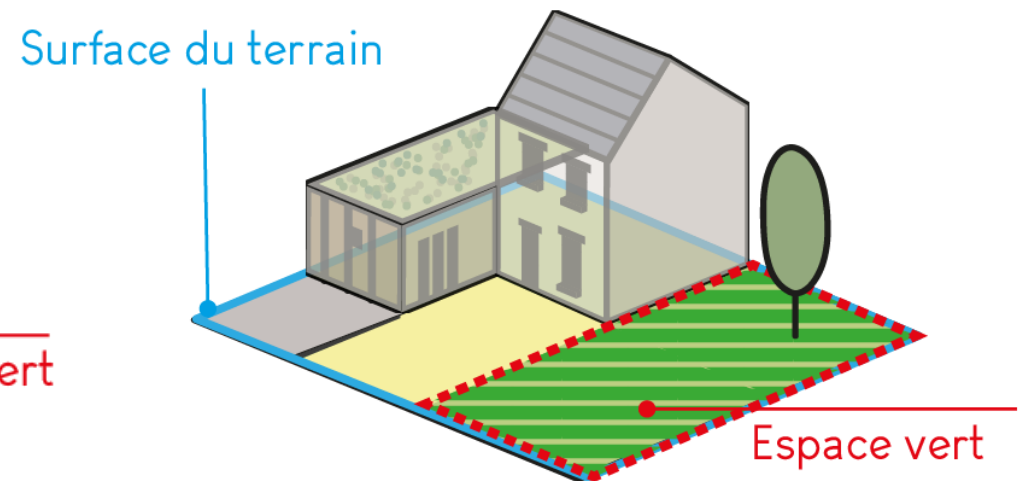
Aujourd'hui

Les espaces libres de toutes constructions doivent conserver un % d'espaces verts.



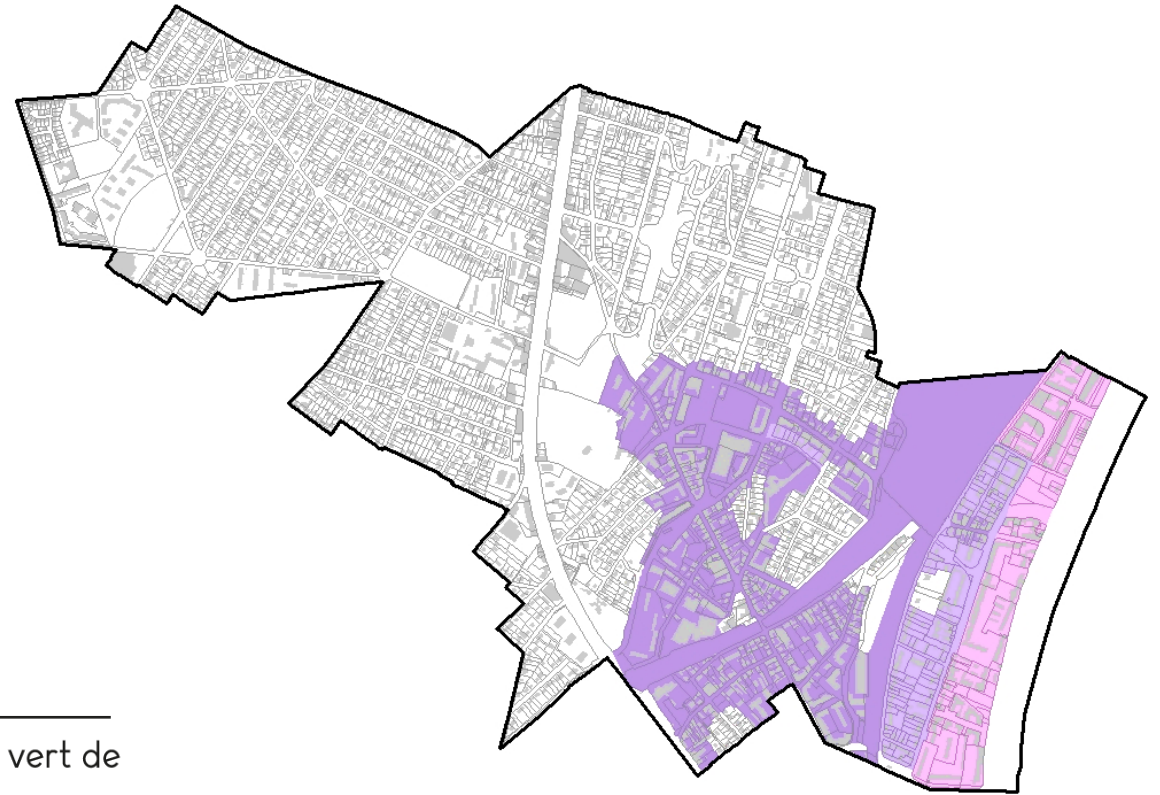
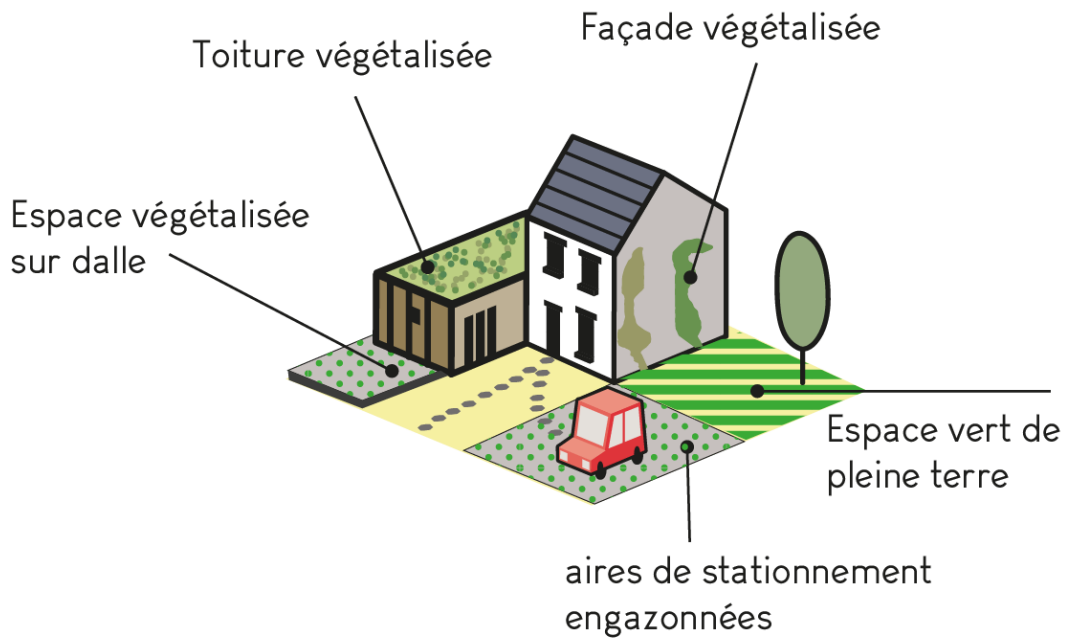
Modification du PLU

Le % demandé se calcule par rapport à la surface du terrain



Aujourd'hui

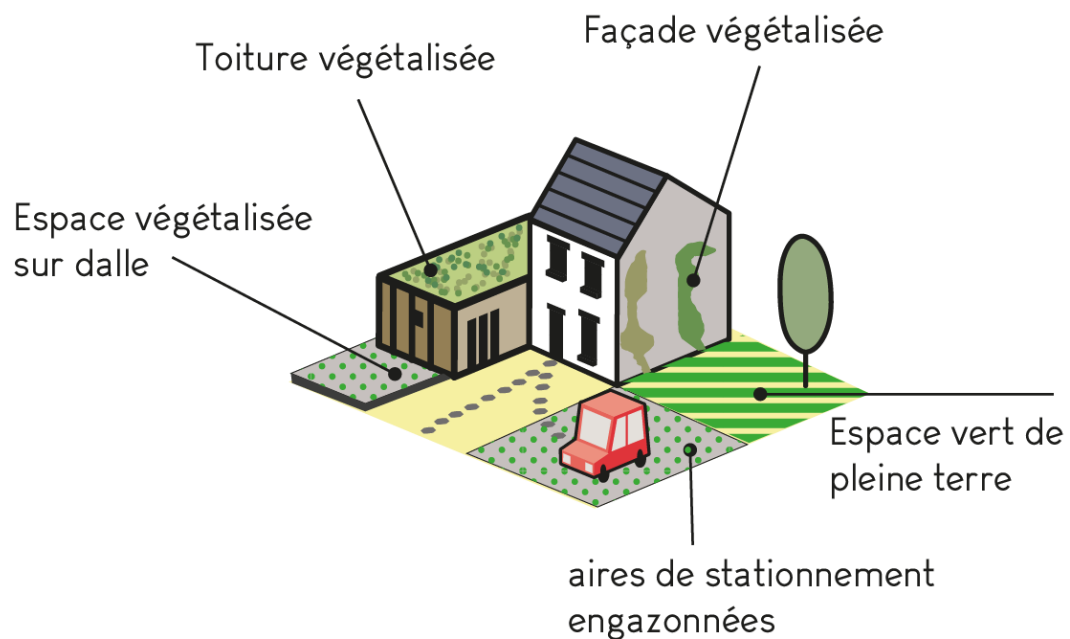
Dans les secteurs denses (UCV), ce % d'espace vert peut prendre plusieurs formes :



→ Ce coefficient de biotope n'incite pas à la préservation de la pleine terre favorable au développement arboré et à l'infiltration des eaux.

Aujourd'hui

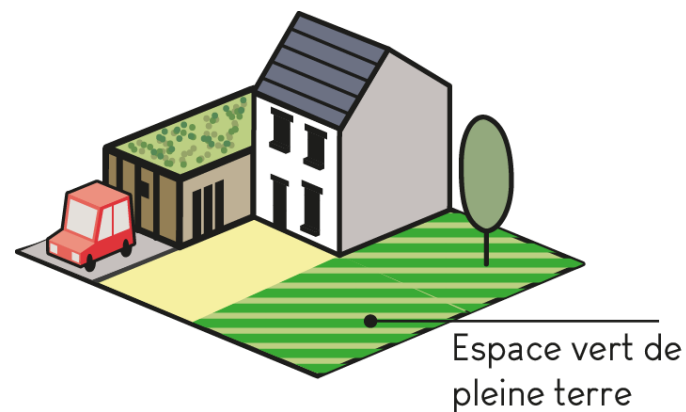
Dans les secteurs denses (UCV), ce % d'espace vert peut prendre plusieurs formes :



→ Ce coefficient de biotope n'incite pas à la préservation de la pleine terre favorable au développement arboré et à l'infiltration des eaux.

Modification du PLU

La définition d'espace vert de pleine terre est **ajouté** : « Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. [...] ».



Il est proposé de renforcer le pourcentage de pleine terre sur les grandes zones du territoire :

UR2 : 60% des espaces libres après construction



UR2 : 40% de l'unité foncière

UR1 : 80% des espaces libres après construction



UR1 : 60% de l'unité foncière

UM2 : 60% des espaces libres après construction



UM2 : 20% de l'unité foncière

UCV : 60% des espaces libres après construction



UCVa : 20% de l'unité foncière

UCVb : 30% de l'unité foncière

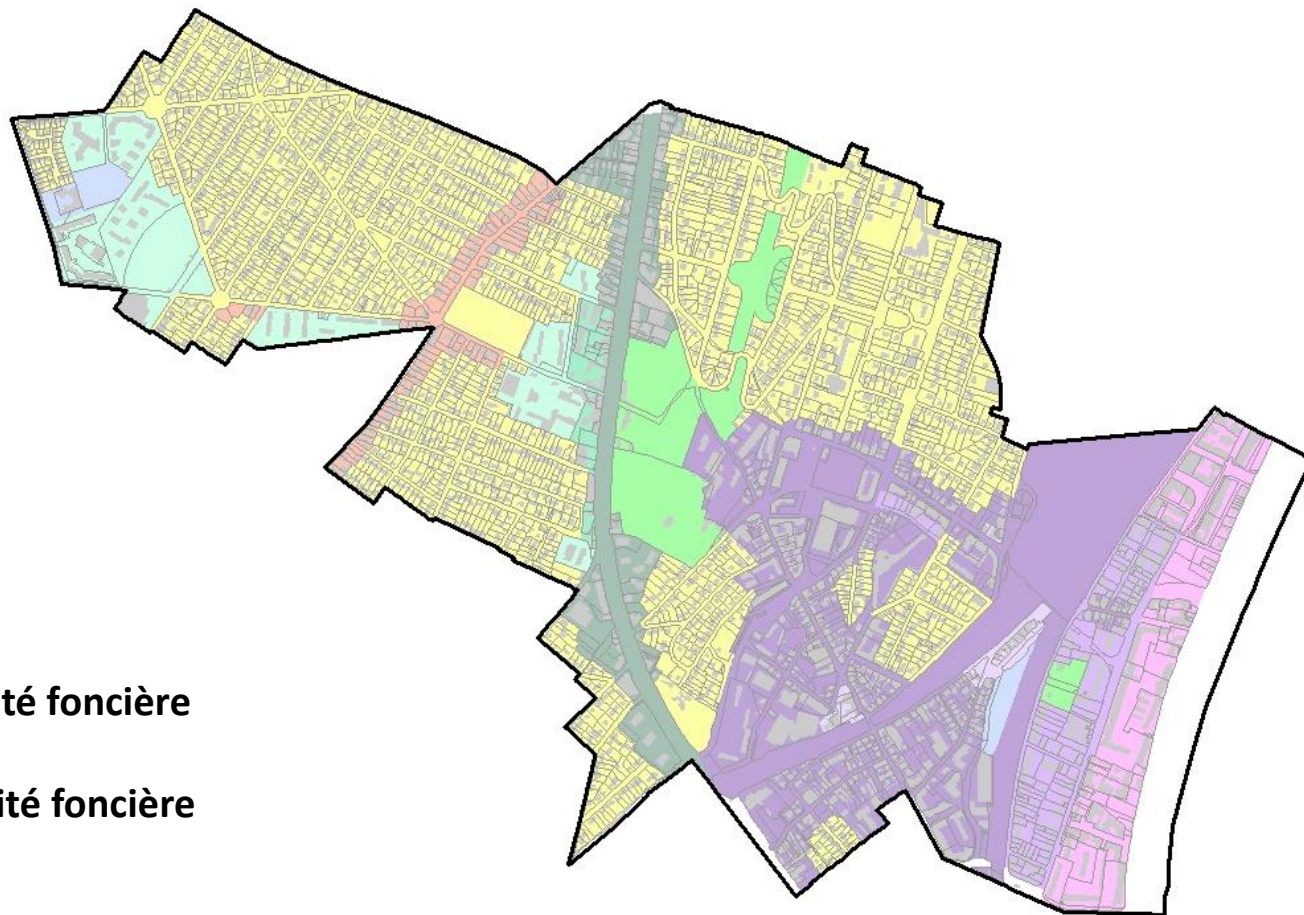
UM1 : 60% des espaces libres après construction



UM1 : 20% de l'unité foncière

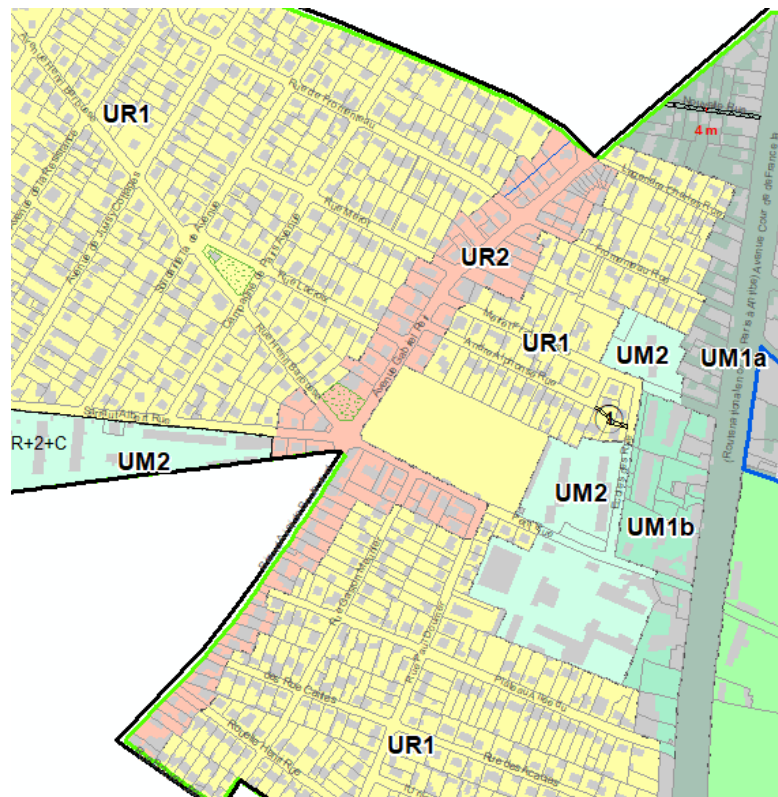
Pour les unités foncières > à 1 000 m² = pleine terre à 30%

Pour les unités foncières > 1 500 m² = pleine terre à 40 %

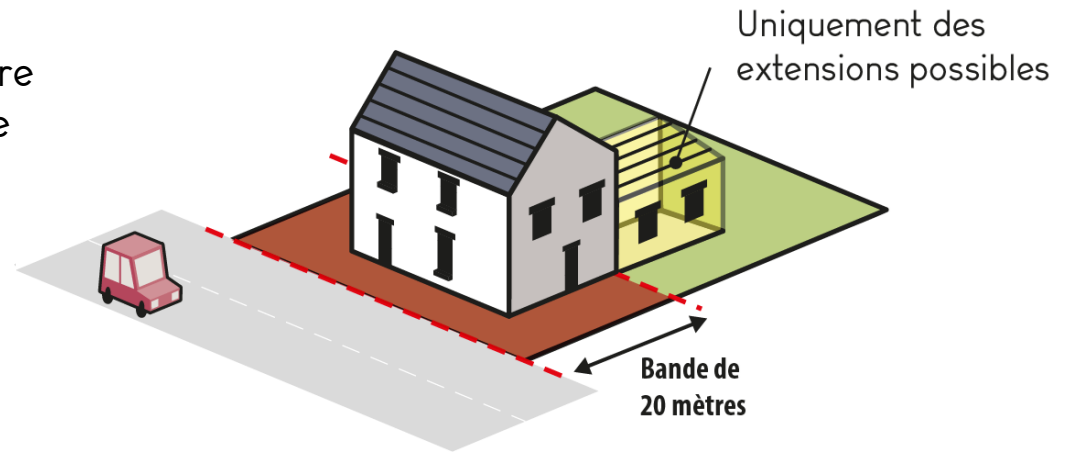


EN ZONE UR2

- Instauration d'une bande constructible de 20 m
- Au-delà : sont uniquement autorisées les extensions dans la limite de 20% supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante et d'une hauteur maximale de la zone UR1

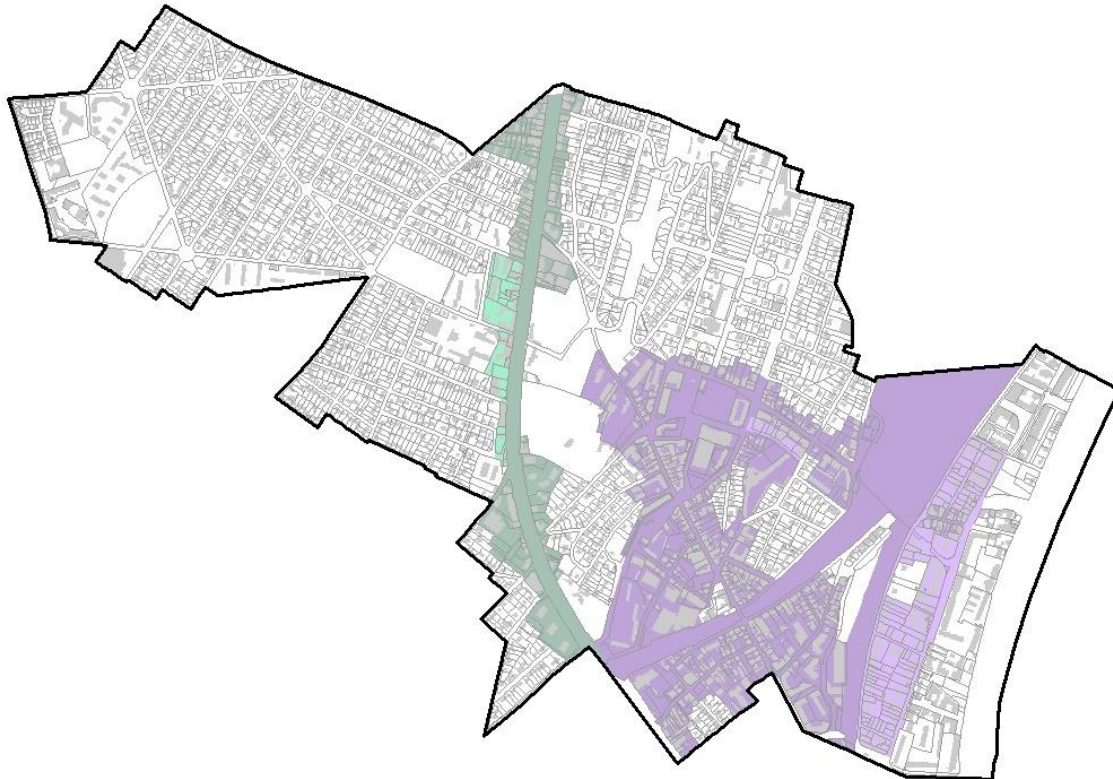


Avenue Gabriel Péri

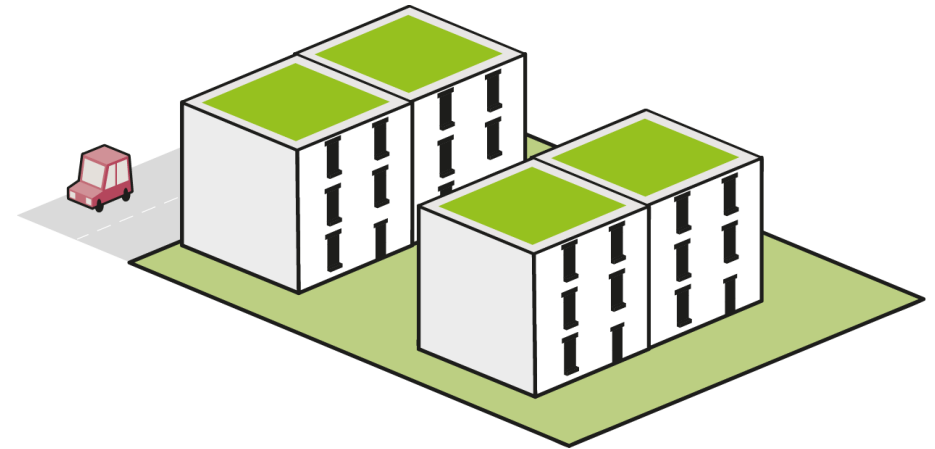


EN ZONES UCV1-a et UCV1-b EN ZONE UM1

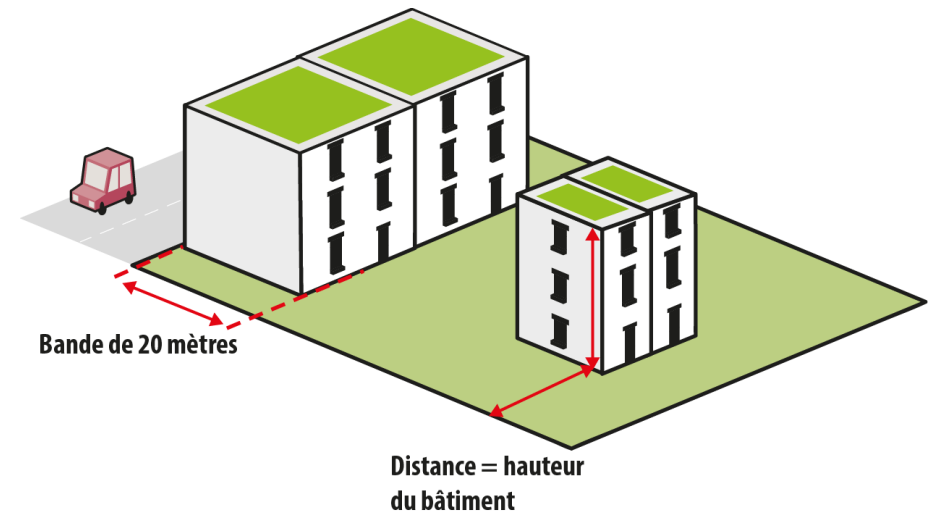
- Instauration d'une bande constructible de 20 mètres de profondeur
- Au-delà, obligation d'un retrait des limites séparatives équivalent à la hauteur du bâtiment



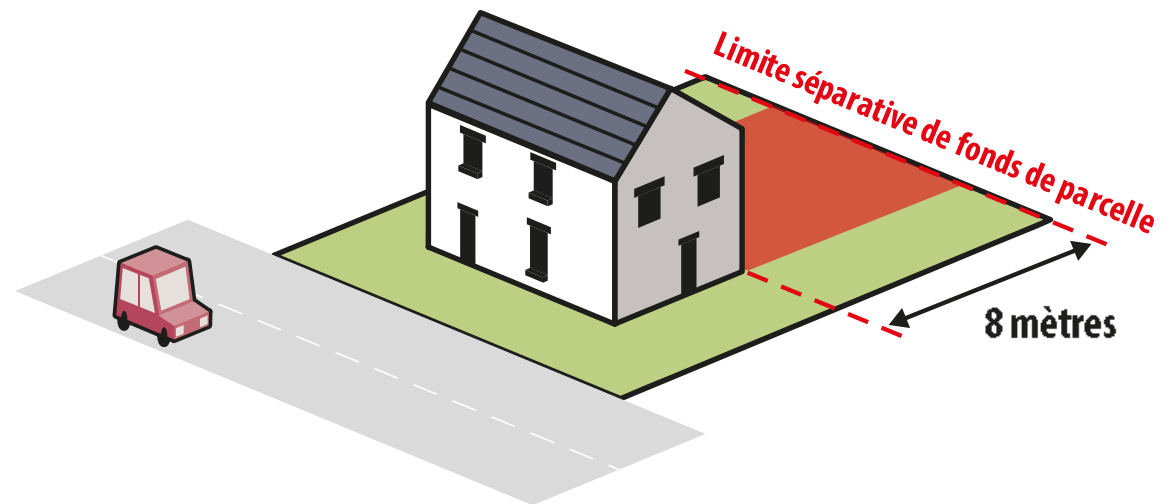
Aujourd'hui



Modification du PLU



- + Des dispositifs complémentaires pour les cas particuliers aux abords des grands axes et des voies ferrées
- + Précision pour éviter le non respect des règles dans tous les cas de figures
- + **En zone UCV1a - UCV1b** : Augmentation des distances par rapport aux fonds de parcelle en passant de 4 ou 6 mètres à 8 mètres.

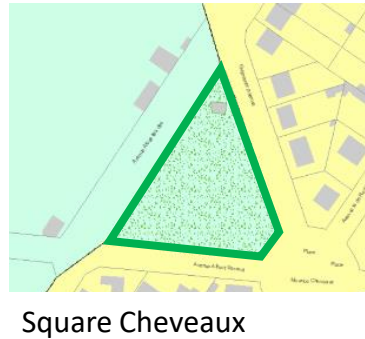


THÈME 2 : CONFORTER LA TRAME VERTE



Identification d'espaces paysagers à protéger sur les parcs et squares existants avec un principe d'inconstructibilité sauf ponctuellement pour des équipements.

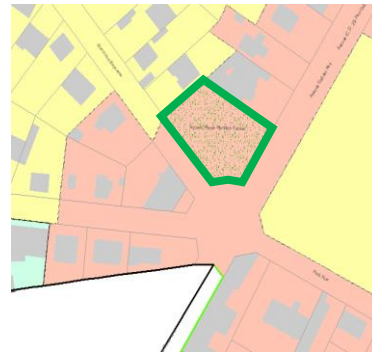
Quelques exemples :



Square Cheveaux



Square Tillabéri



Square Mendès France



Square du 11 Novembre



Avenue Henri Barbusse



Allée Pierre Dac

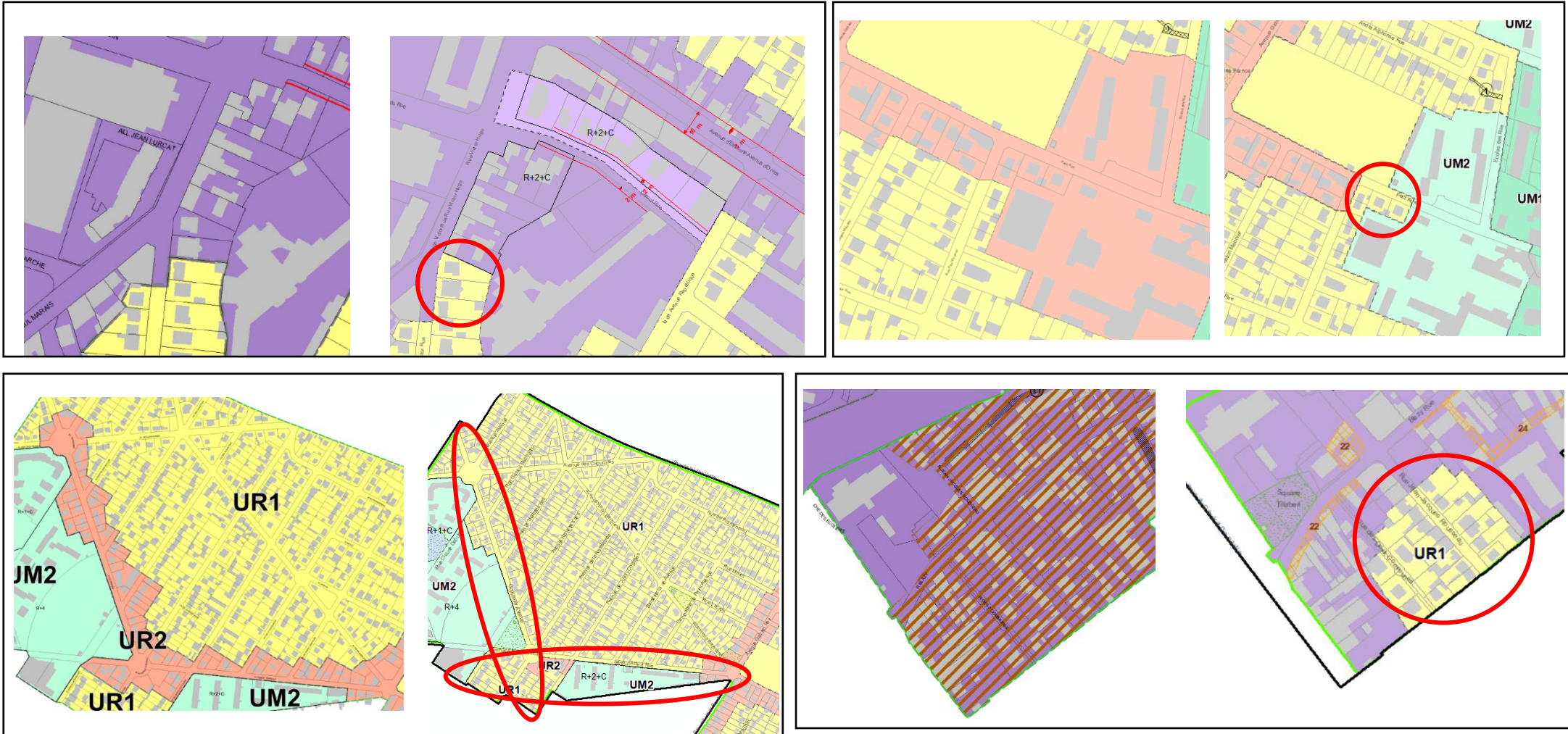
THÈME 3 : PROTEGER LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES



Modification de zonage de UCV1 (centre urbain) et UR2 (petit collectif) vers du UR1 (habitat pavillonnaire)

Pour mieux conserver les maisons individuelles existantes

Exemples :



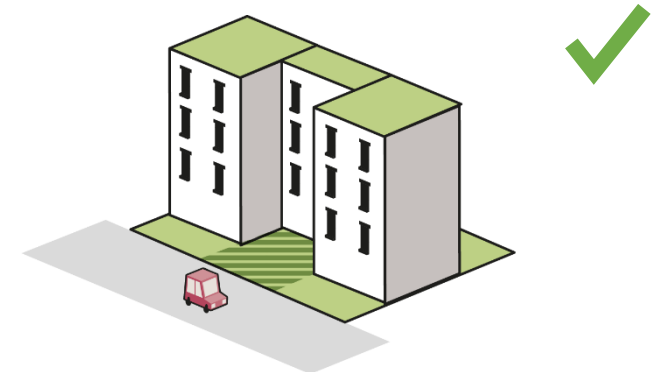
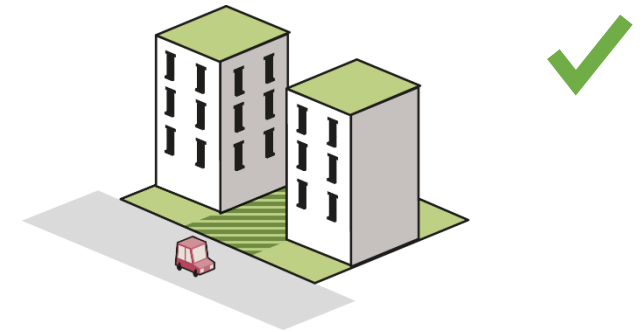
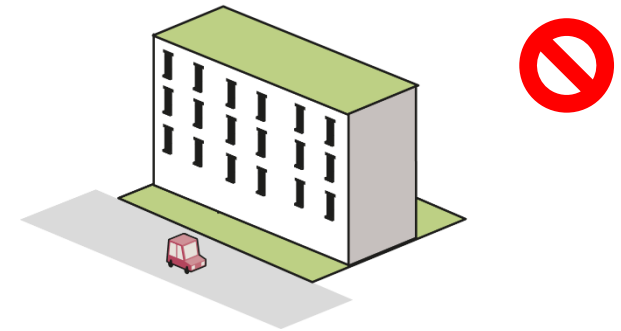
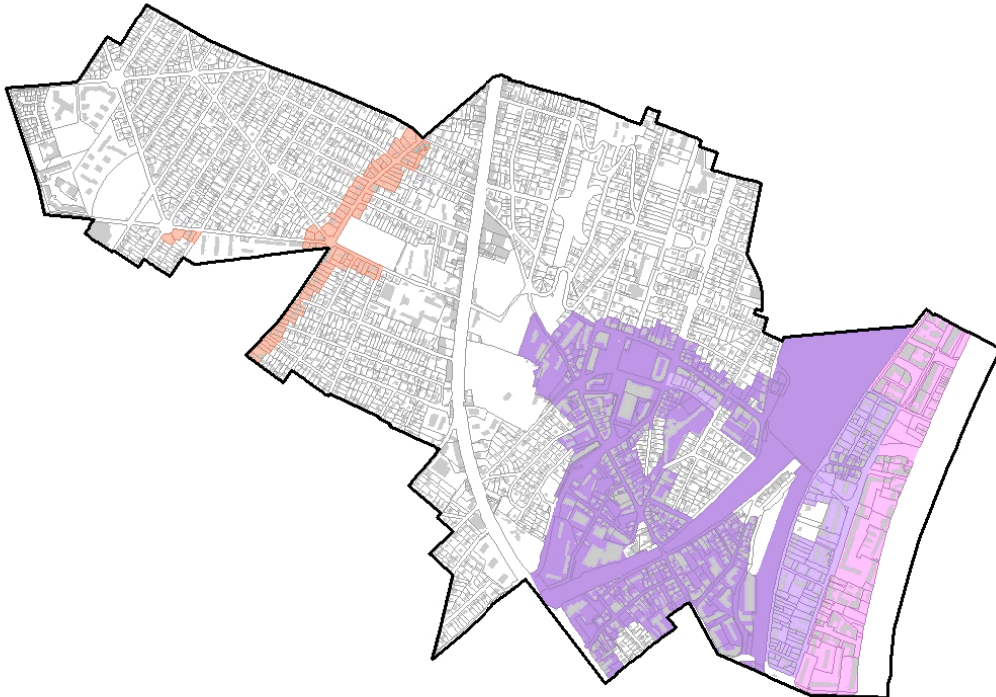
THÈME 4 : AERER/APAISER



En zone UR2 et UCV1-b

Instauration de dispositions permettant d'éviter des fronts urbains continus

en favorisant les percées visuelles et les ruptures de façade

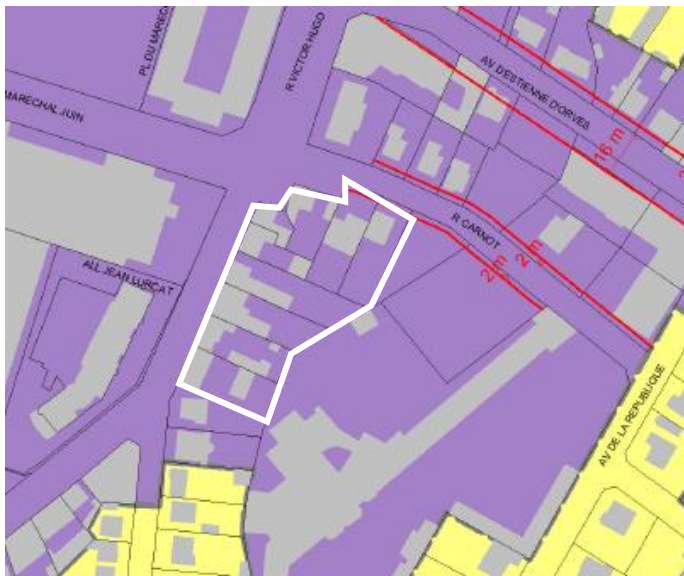


Modification de zonage Rue Victor Hugo

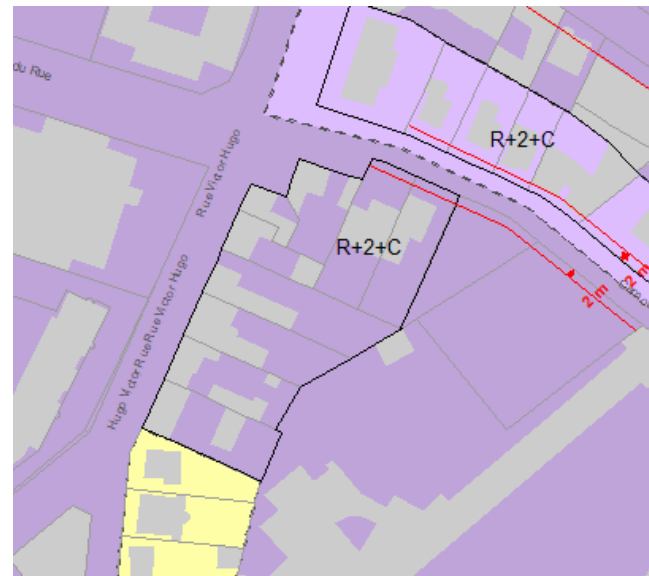
- Réduction de la hauteur maximale (R+4+C → R+2+C)



Aujourd'hui

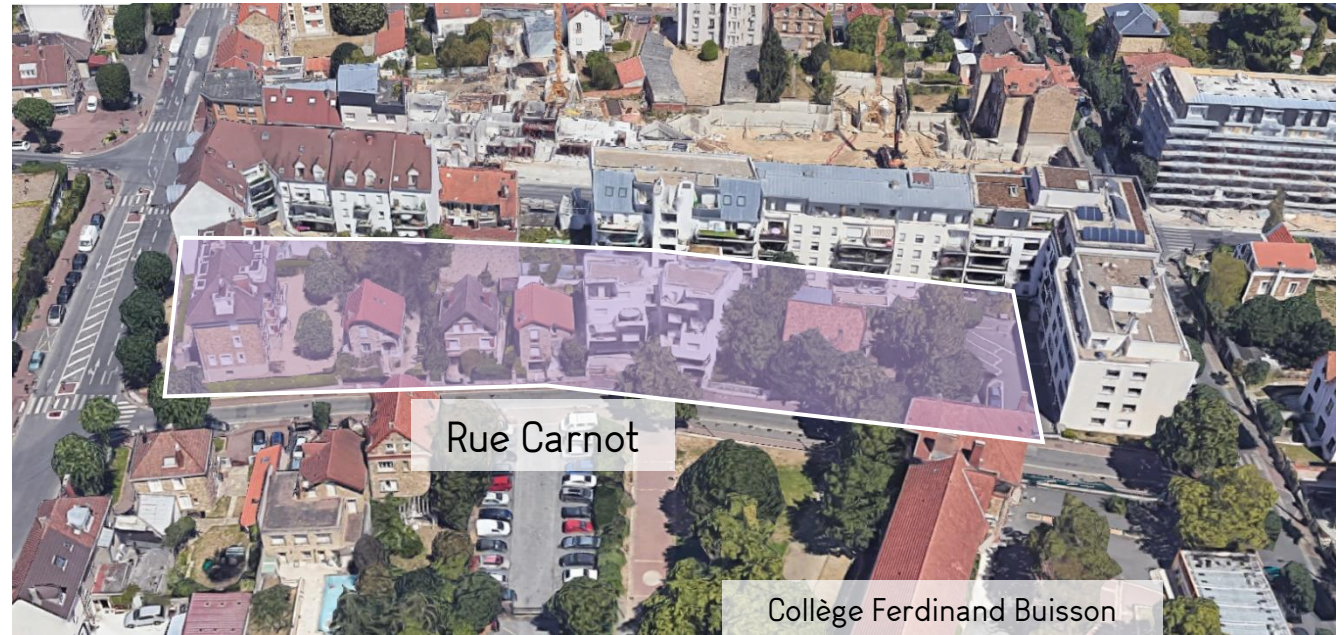


Modification du PLU



Modification de zonage Rue Carnot afin de :

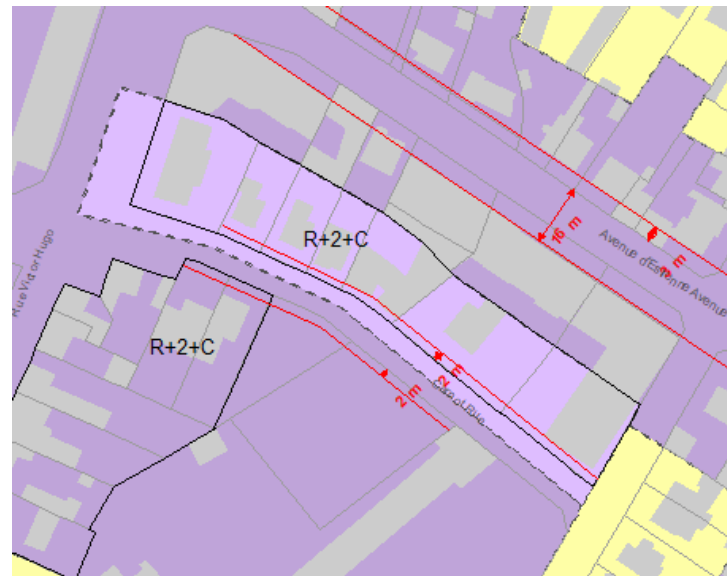
- Réduction des hauteurs maximales (R+4+C → R+2+C)
- Augmentation la part d'espace vert de pleine terre demandée (20% à 30%)
- Recul des futures constructions (recul de 2 obligatoire)



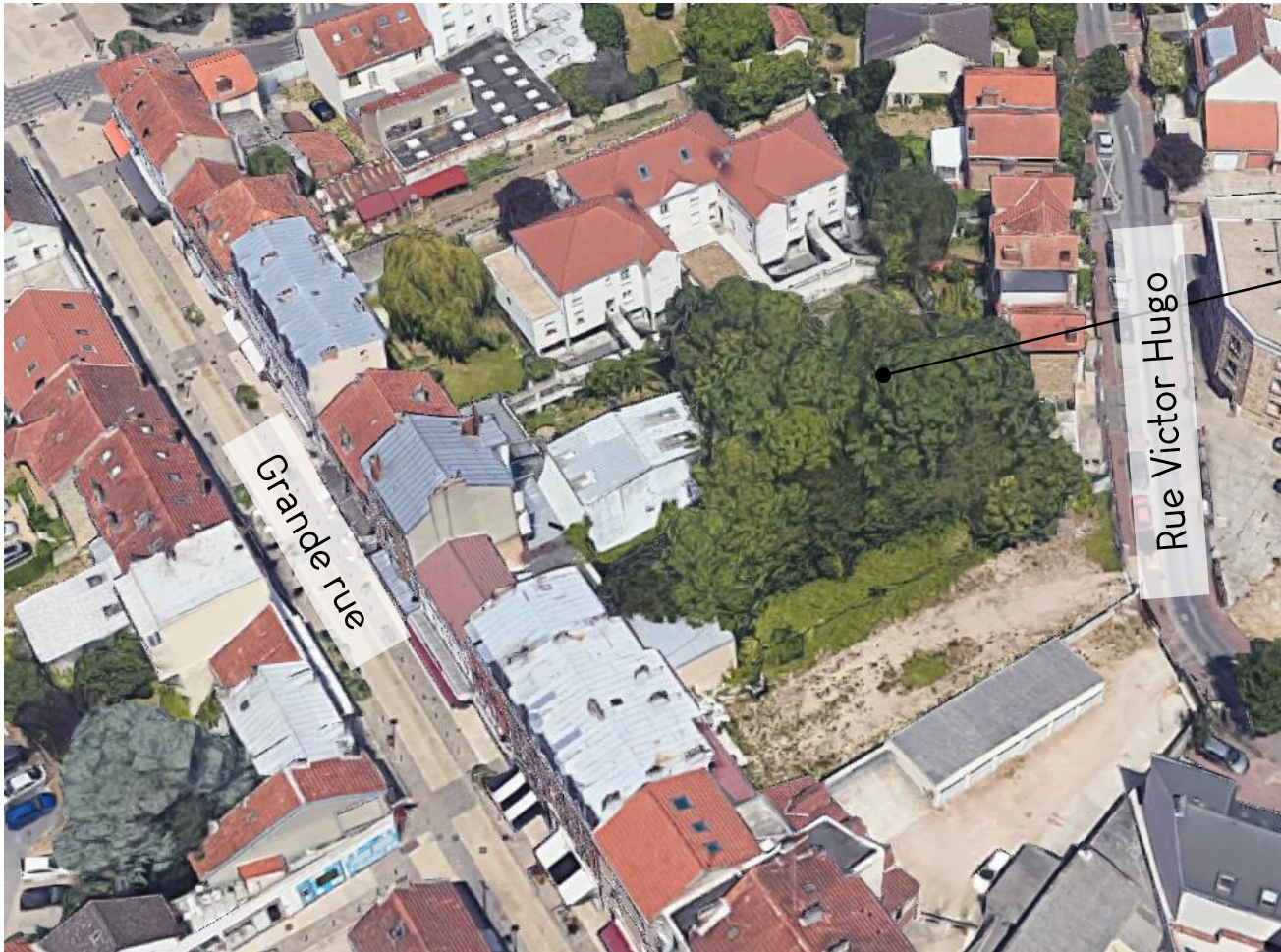
Aujourd'hui



Modification du PLU



Protéger le cœur d'îlot dans le centre-ville



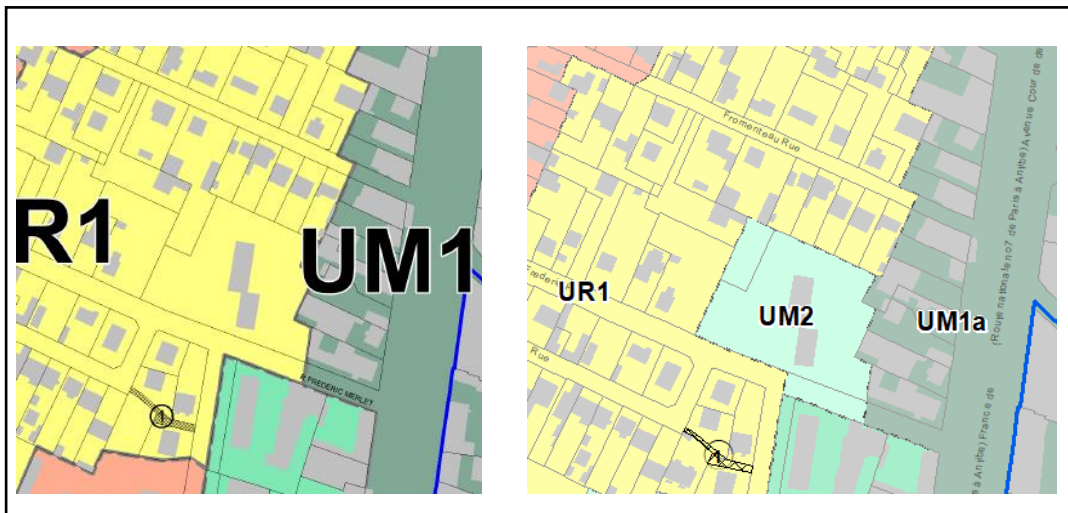
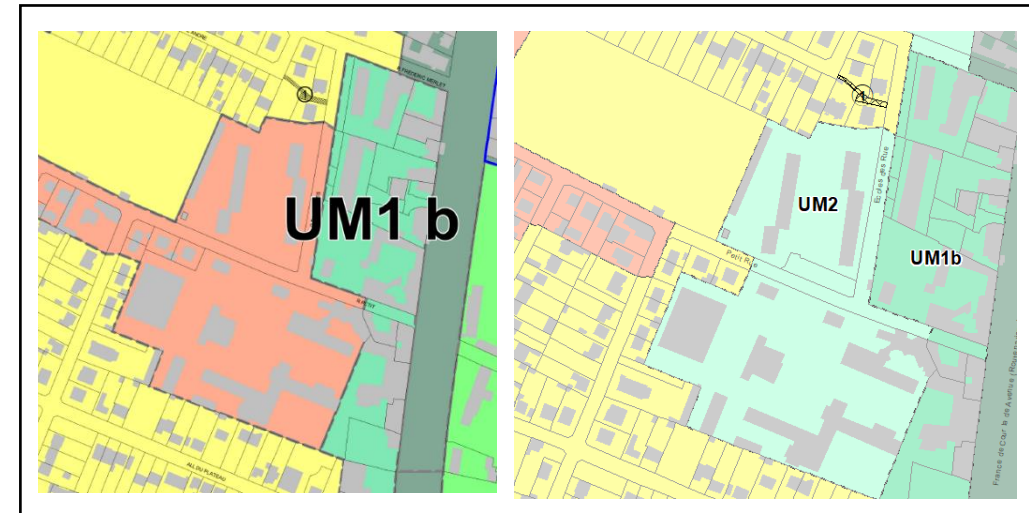
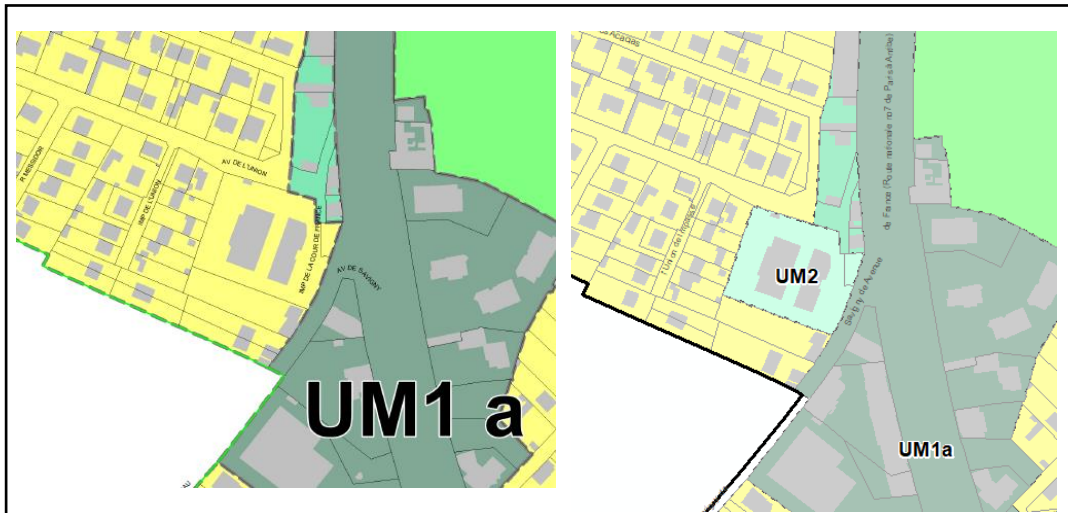
Préserver la couverture végétale

THÈME 5 : LES ABORDS DE L'AVENUE DE LA COURS DE FRANCE



Modification de zonage pour mieux prendre en compte les typologies des constructions existantes :

Des résidences collectives étaient classées en zones pavillonnaires (UR1) en zones d'habitat collectif (UM2)



THEME 6 : AMELIORER LES MODES DE DEPLACEMENT

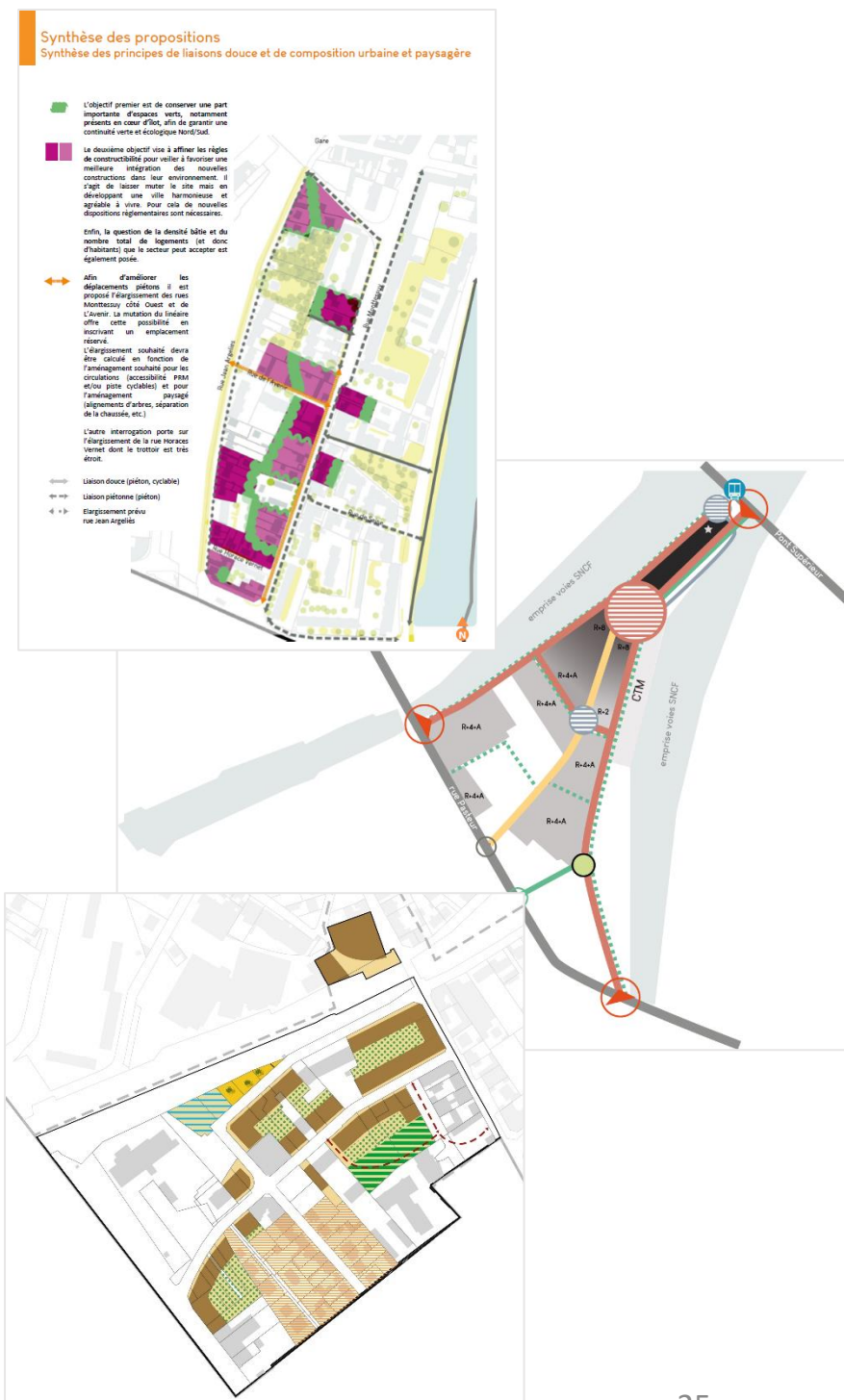


Préalablement à la modification, la commune de Juvisy a menée deux études spécifiques sur les quartiers aux abords de la gare

avec pour objectif :

La requalification des espaces publics et l'encadrement de ces secteurs soumis à de fortes pressions foncières.

La présente modification traduit les réflexions issues de ces études.



Aujourd'hui

- 8 Elargissement rue Jean Argeliès afin de créer des liaisons piétonnes et cyclables
- 10 Élargissement de la rue de l'Avenir afin d'élargir les trottoirs

Modification du PLU

Création d'emplacements réservés :

- 13 Sur le fond de parcelle (n° 146) afin de créer une liaison douce vers la gare
- 14 Rue Monttessuy afin de l'élargir
- 15 Rue de Chatillon, afin d'améliorer l'entrée de ville et créer une voie verte.
- 16 Rue Horace Vernet, afin d'élargir la voie



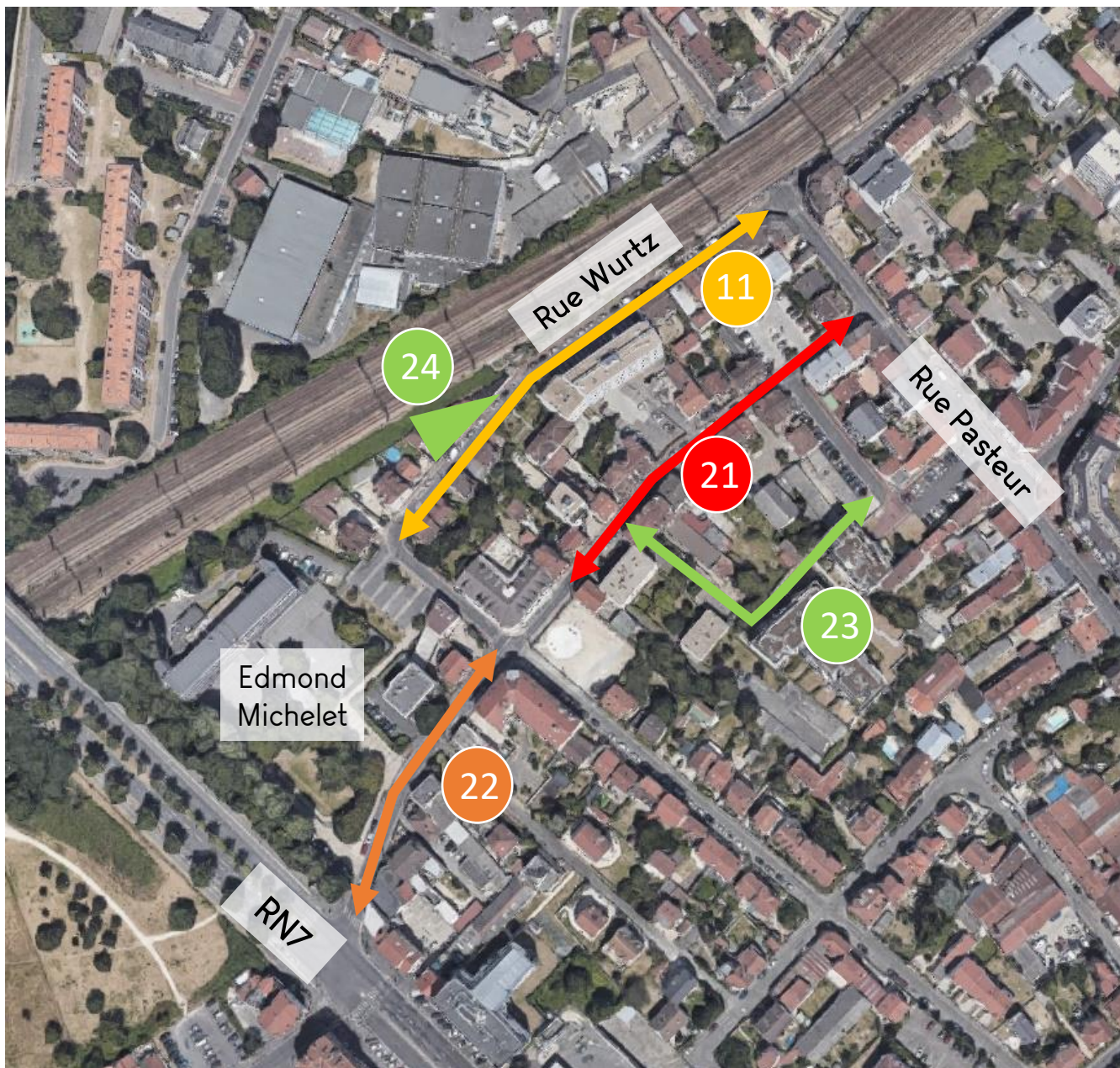
Aujourd'hui

- 11 Elargissement sur la rue Wurtz afin de créer un mail planté et une liaison piéton/cycle

Modification du PLU

Création d'emplacements réservés :

- 21 D'élargir sur la première partie de la rue de Blazy afin d'assurer une liaison cycle/piéton dans le prolongement de la rue Wurtz jusqu'à la nationale.
- 22 D'élargir sur le 2nd tronçon de la rue de Blazy afin d'élargir les trottoirs aux normes PMR
- 23 Création d'une liaison douce paysager
- 24 Aménagement paysager de la pointe



Aujourd'hui

11 Elargissement rue Wurtz

Modification du PLU

Création d'emplacements réservés :

- 16 Elargissement de la rue Bara et prolongement de la rue Bara
- 17 Elargissement avenue Condorcet
- 20 Création d'un cheminement paysager entre la rue Hoche et l'avenue Condorcet
- 25 Elargir et aménager un espace
- 26 Elargir et aménager un espace



THÈME 7 : ENCADRER LES ÉVOLUTIONS SUR LES SECTEURS PROCHES DE LA GARE



Création d'une zone spécifique

afin d'encadrer et permettre la requalification de secteurs proches de la gare

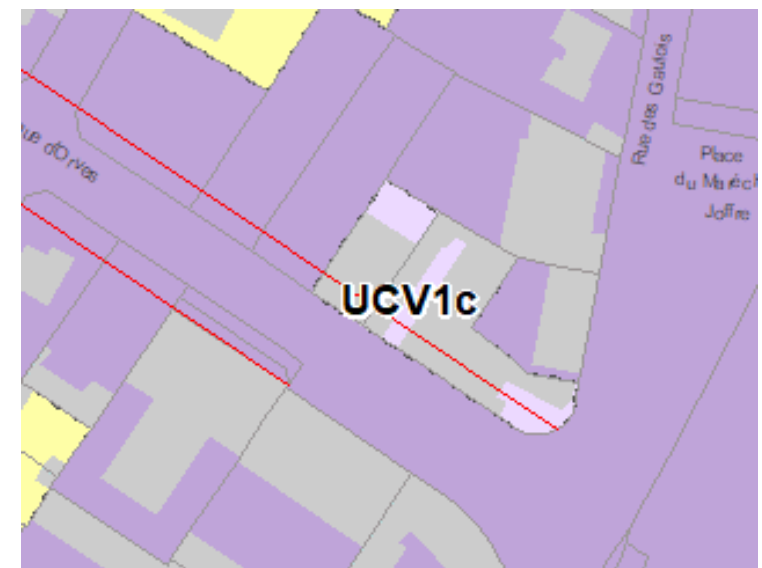
- Pas d'exigence en termes de places de stationnement
- 100% d'emprise au sol autorisée
- Hauteur maximale fixée à la hauteur des constructions voisines



Aujourd'hui



Modification du PLU



Modification du PLU

Secteur spécifique avec :

- des hauteurs maximales autorisées plus importantes (R+8)
- Pas d'exigence en termes de places de stationnement
- 100% d'emprise au sol autorisée

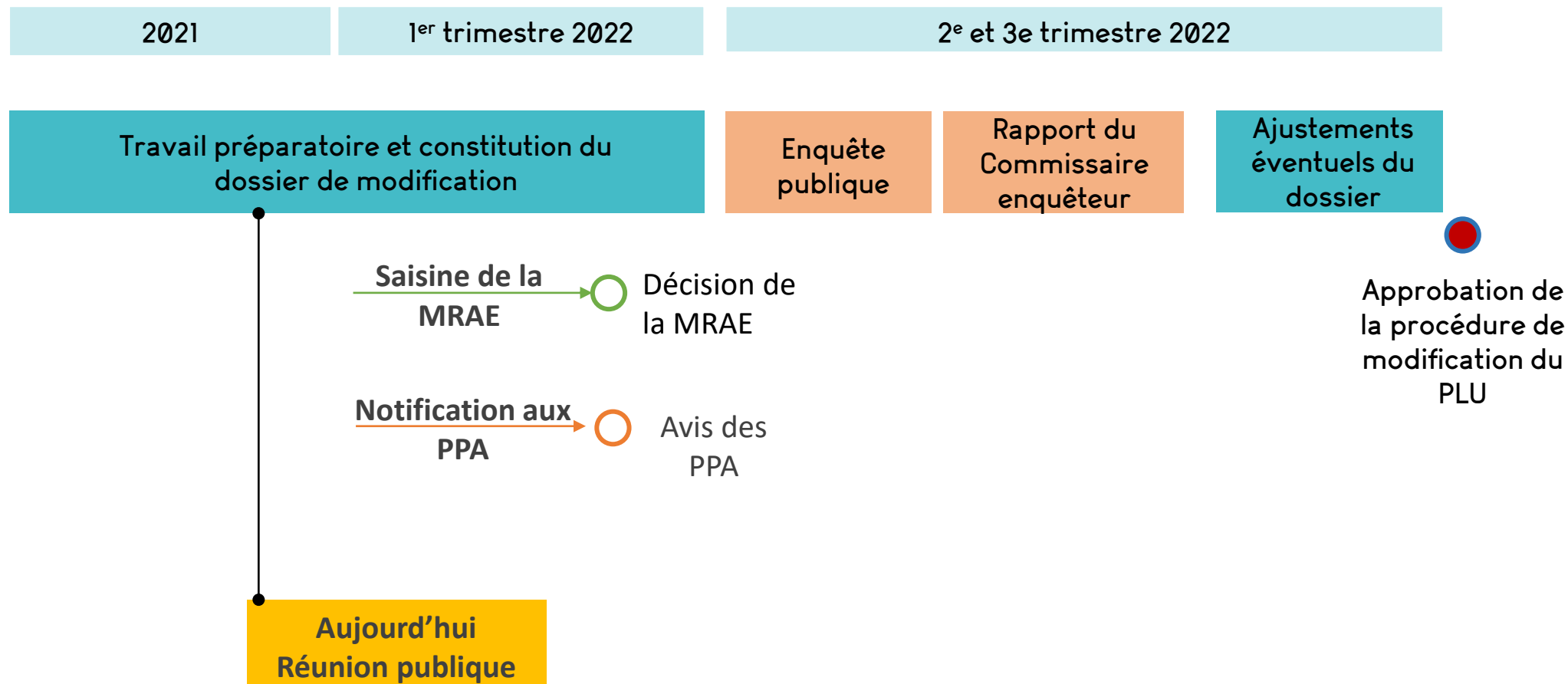
Autorisation d'une hauteur maximale à R+6 afin d'assurer une transition entre le R+8 et le R+5 de la zone UCV1a

Création d'une zone UE sur les emprises SCNF afin d'éviter leurs mutations en logements

Baisse de la hauteur maximale face à la maison remarquable (R+2+A maximum)

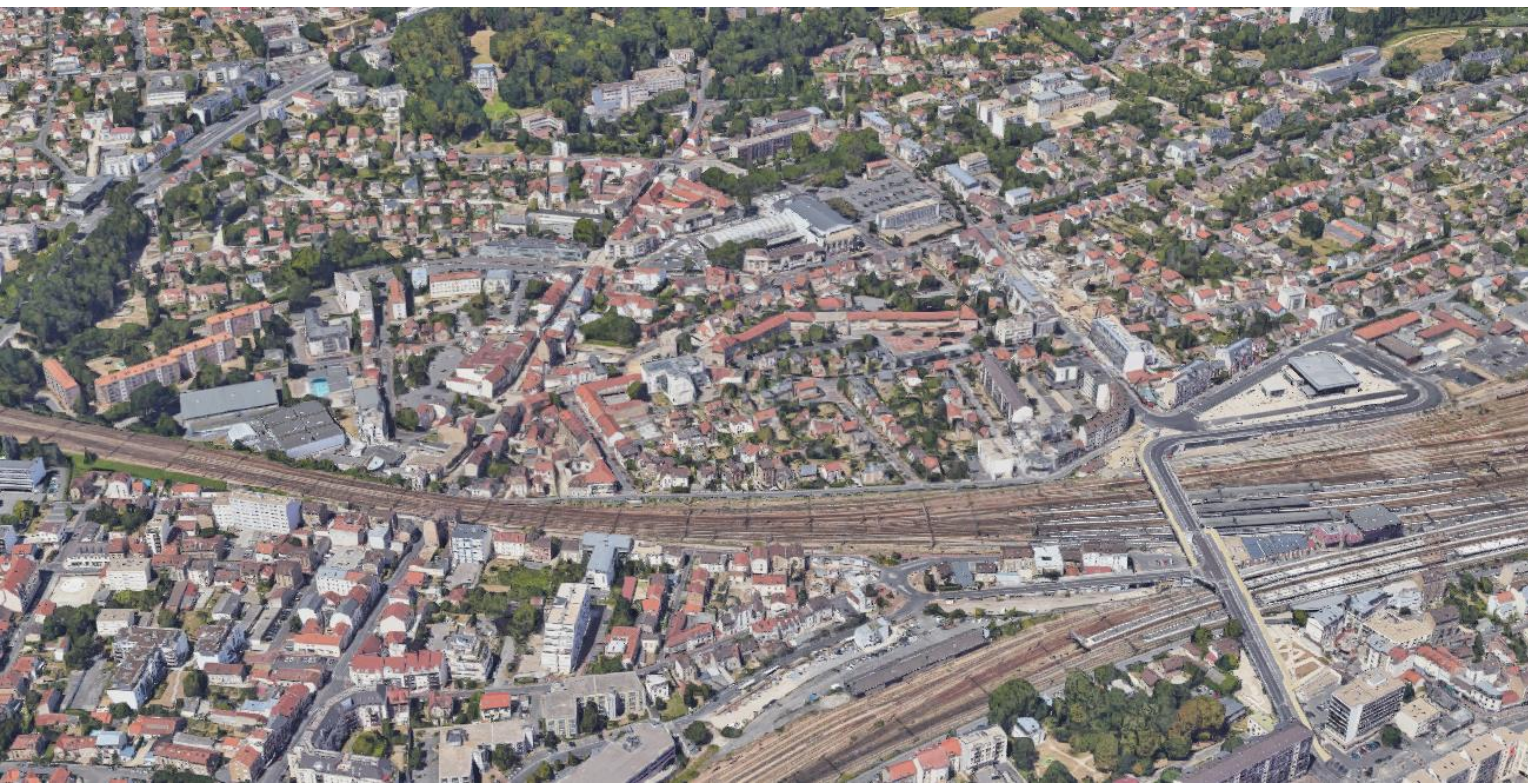


Les prochaines étapes



Modification n°2 du PLU

Réunion publique Présentation des principales modifications



7 décembre 2021