

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

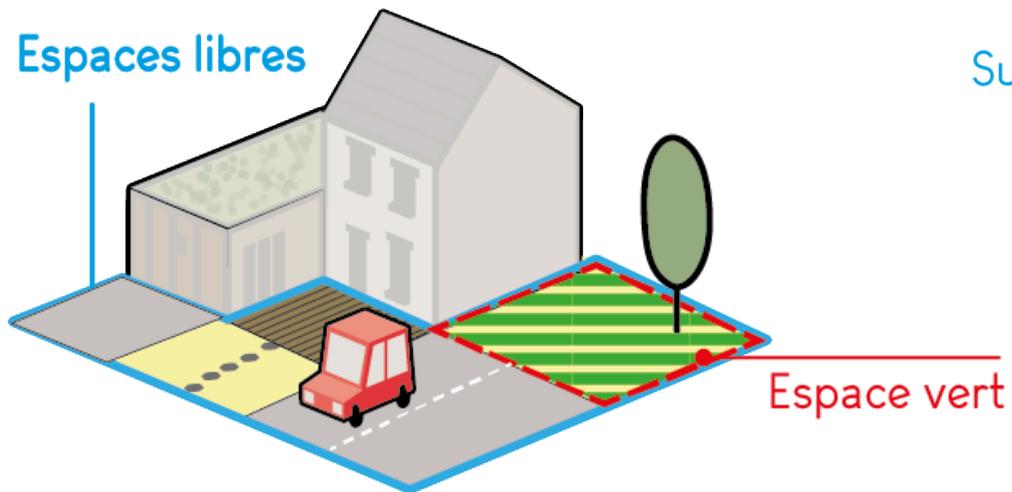
THÈME VII. FACILITER L'ÉVOLUTION SUR LES SECTEURS PROCHES DE LA GARE

THEME 1 : RENFORCER LA PLACE DU VEGETAL DANS LA VILLE



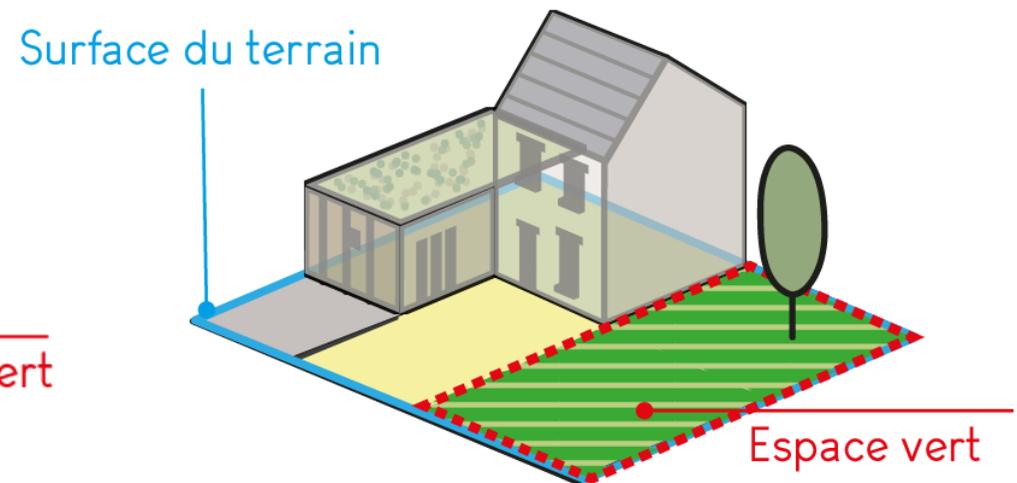
Aujourd'hui

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



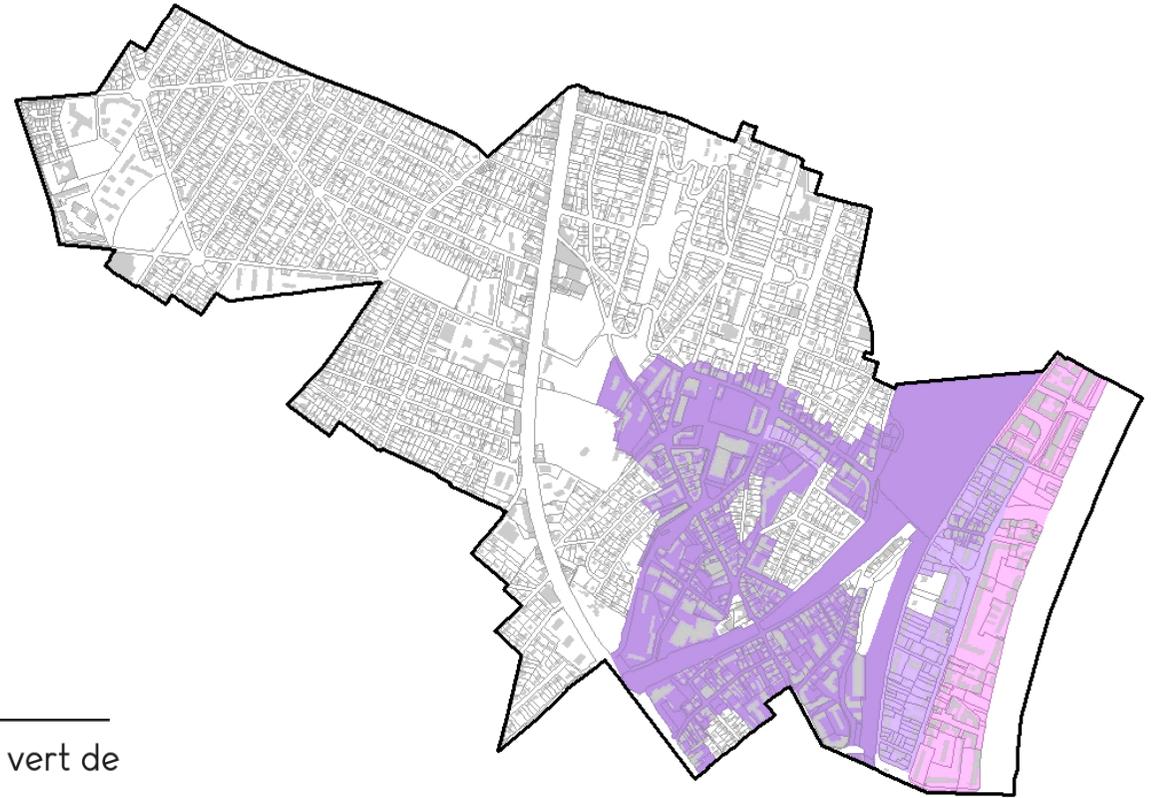
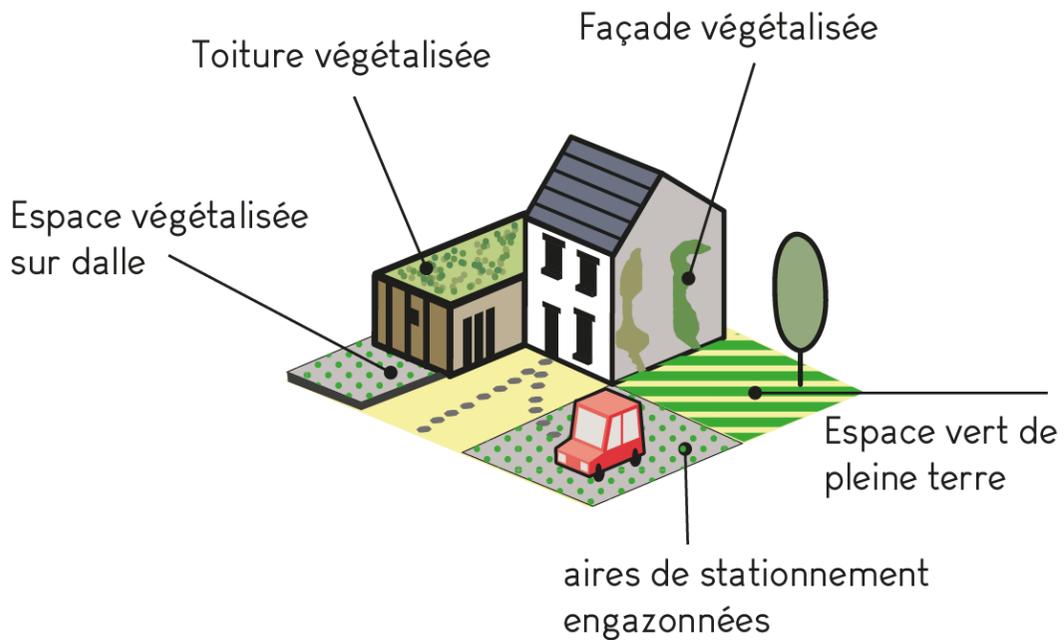
Modification du PLU

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



Aujourd'hui

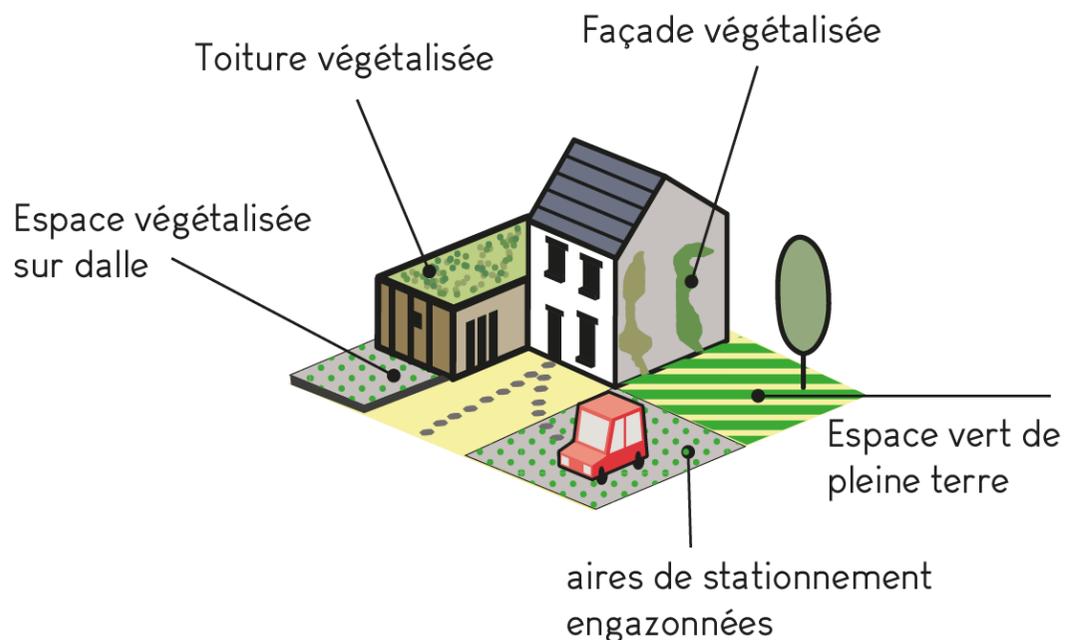
Dans les secteurs denses (UCV), ce % d'espace vert peut prendre plusieurs formes :



→ 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

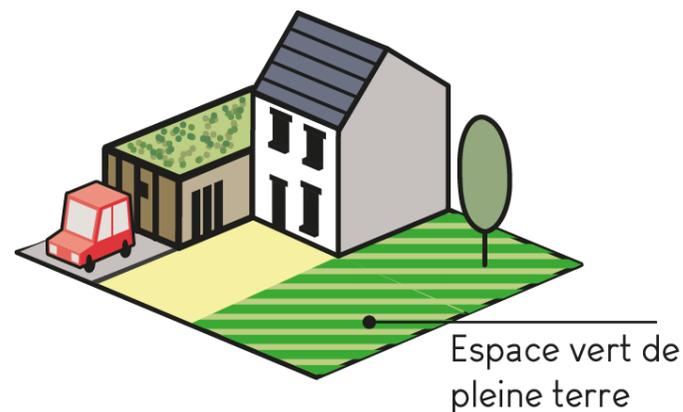
Dans les secteurs denses (UCV), ce % d'espace vert peut prendre plusieurs formes :



→ 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

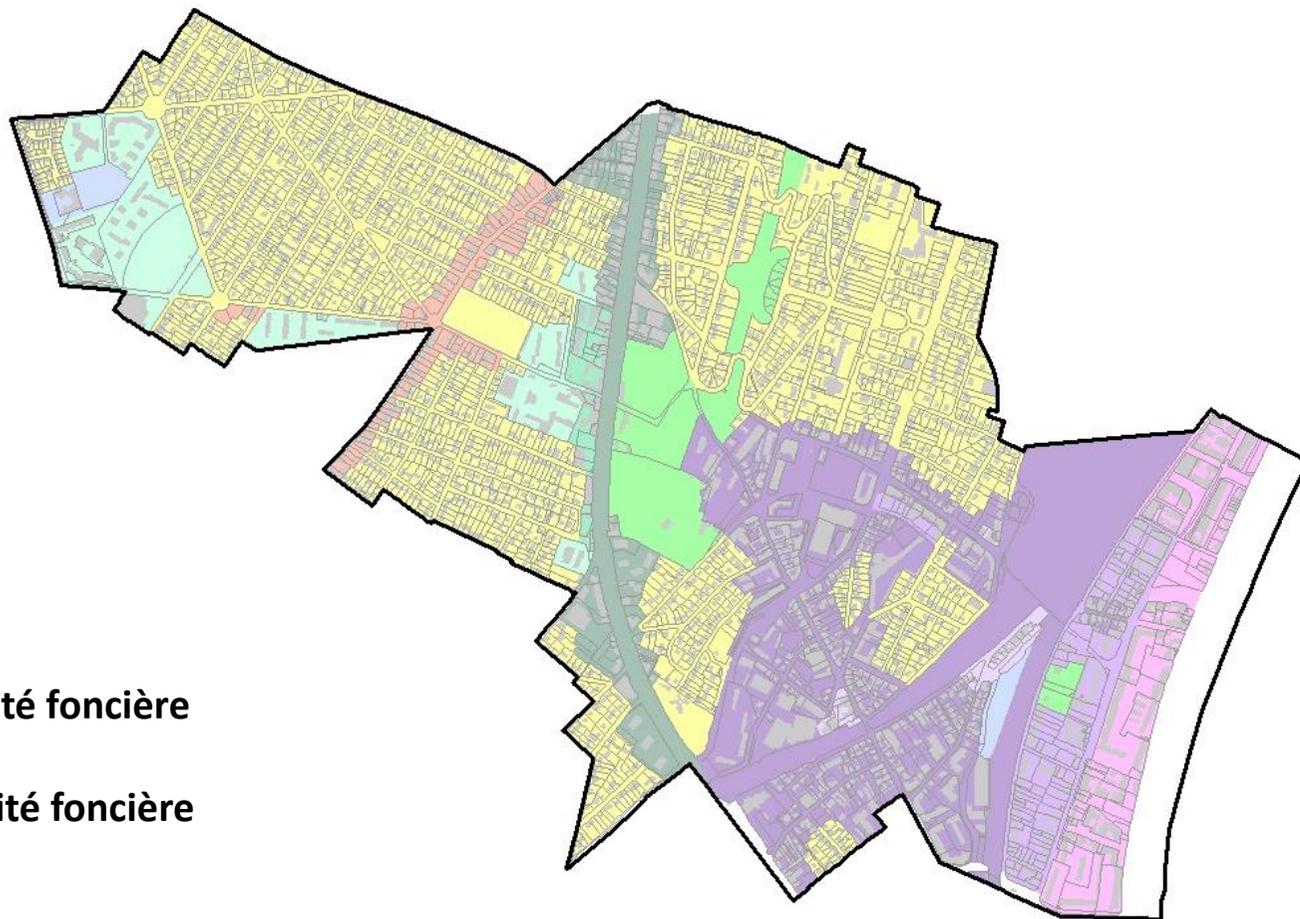
UM1 : 60% des espaces libres après construction



UM1 : 20% de l'unité foncière

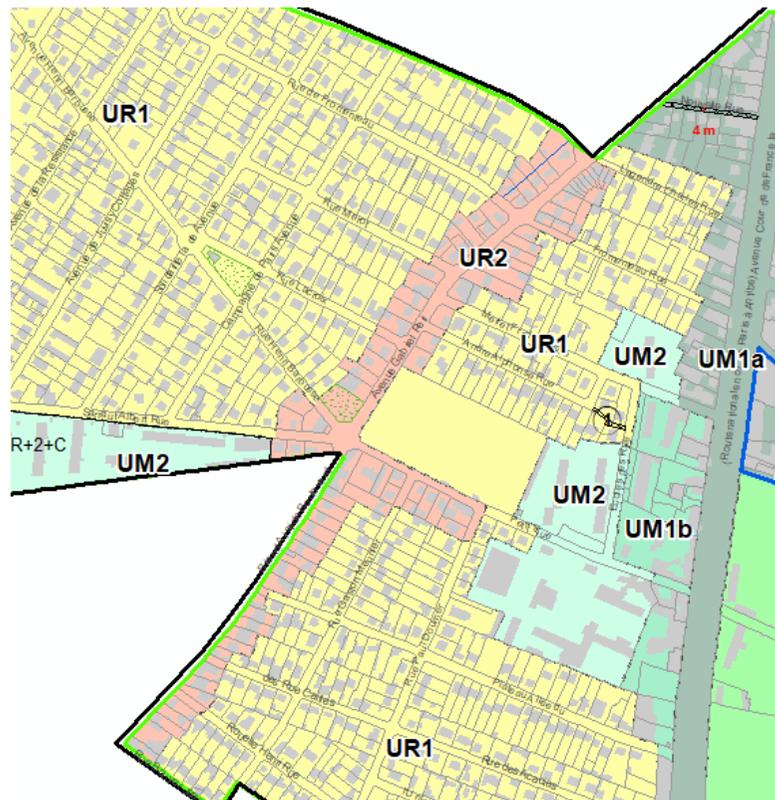
Pour les unités foncières > à 1 000 m² = pleine terre à 30%

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

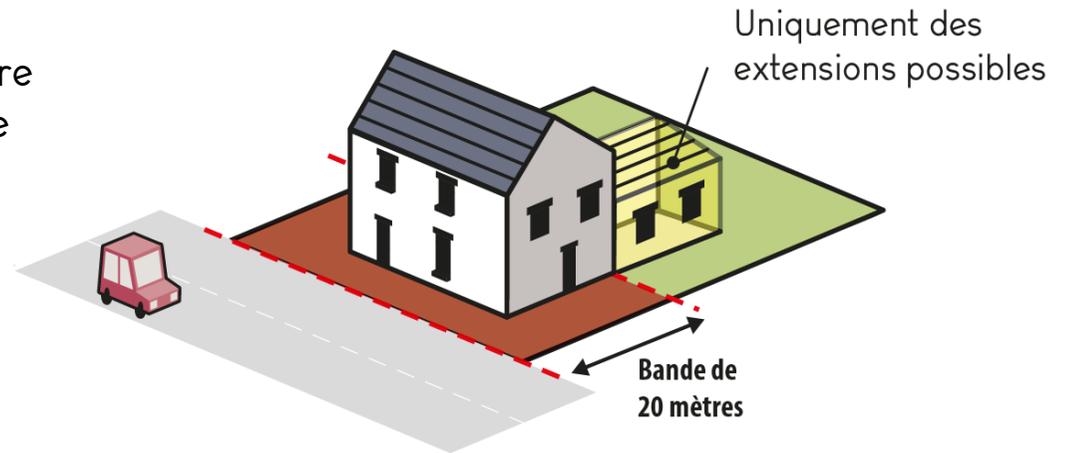


EN ZONE UR2

- 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

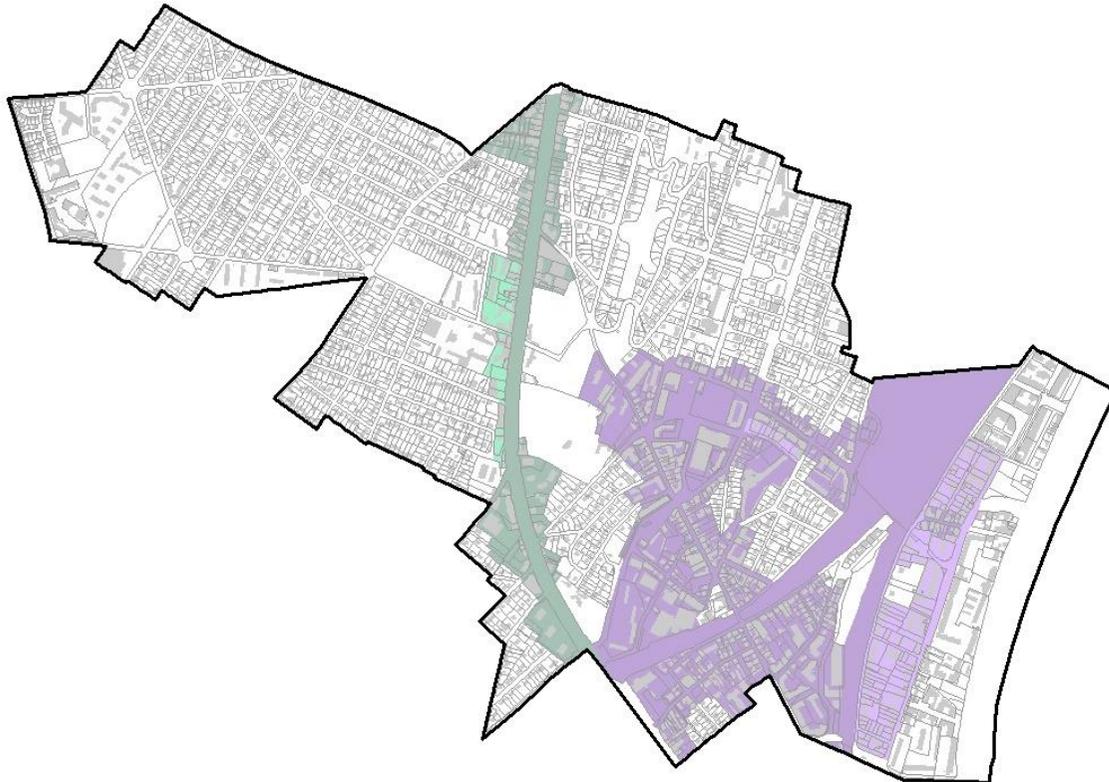


Avenue Gabriel Péri

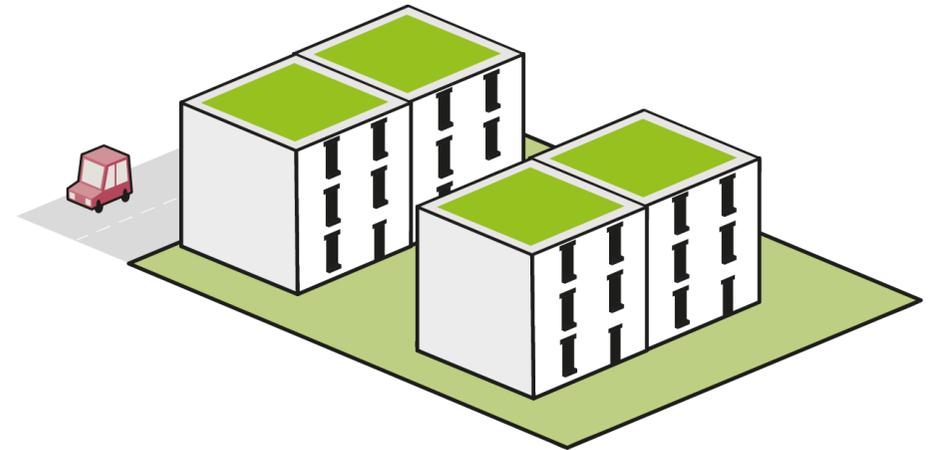


EN ZONES UCV1-a et UCV1-b **EN ZONE UM1**

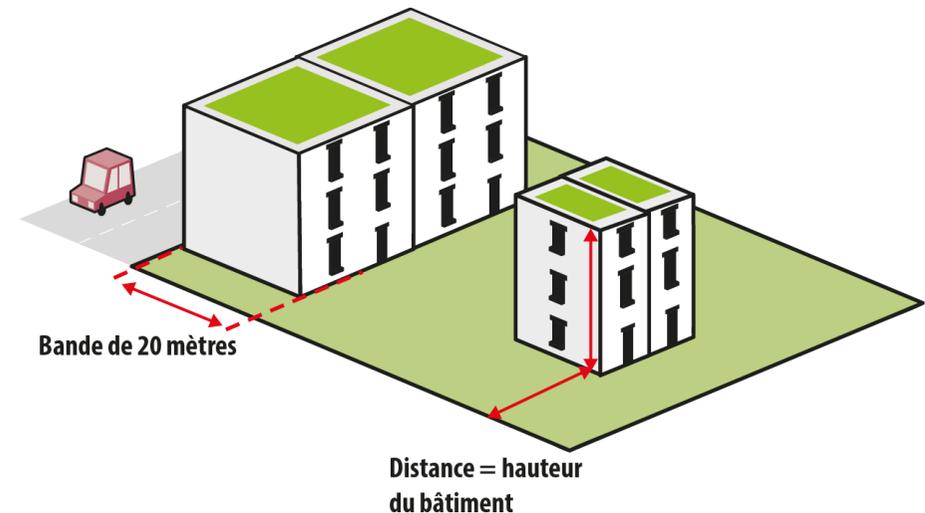
- Instauration d'une bande constructible de 20 mètres de profondeur
- Au-delà, obligation d'un retrait des limites séparatives équivalent à la hauteur du bâtiment



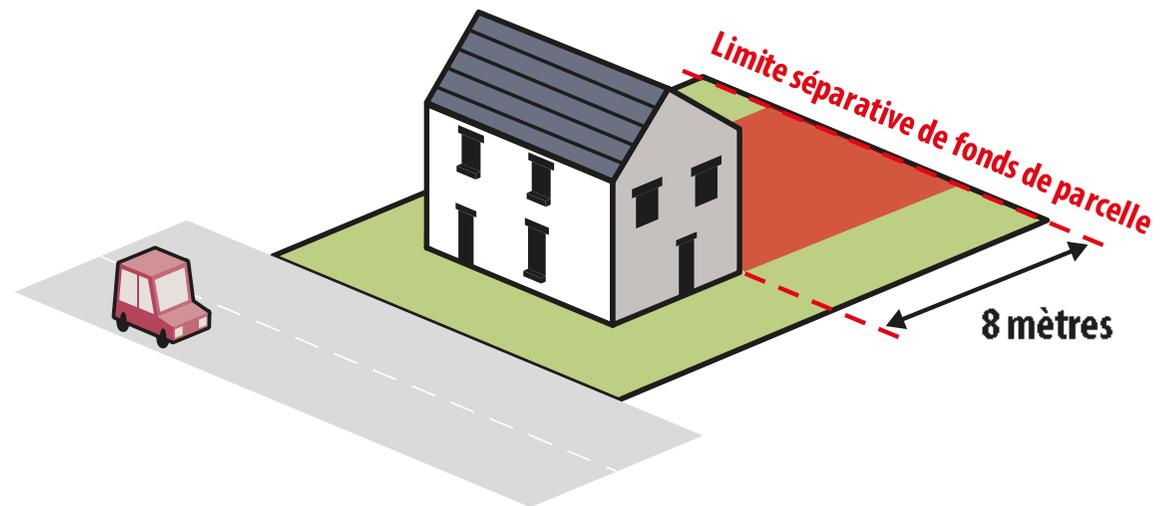
Aujourd'hui



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.

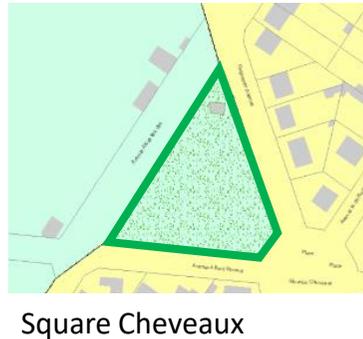


THÈME 2 : CONFORTER LA TRAME VERTE



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

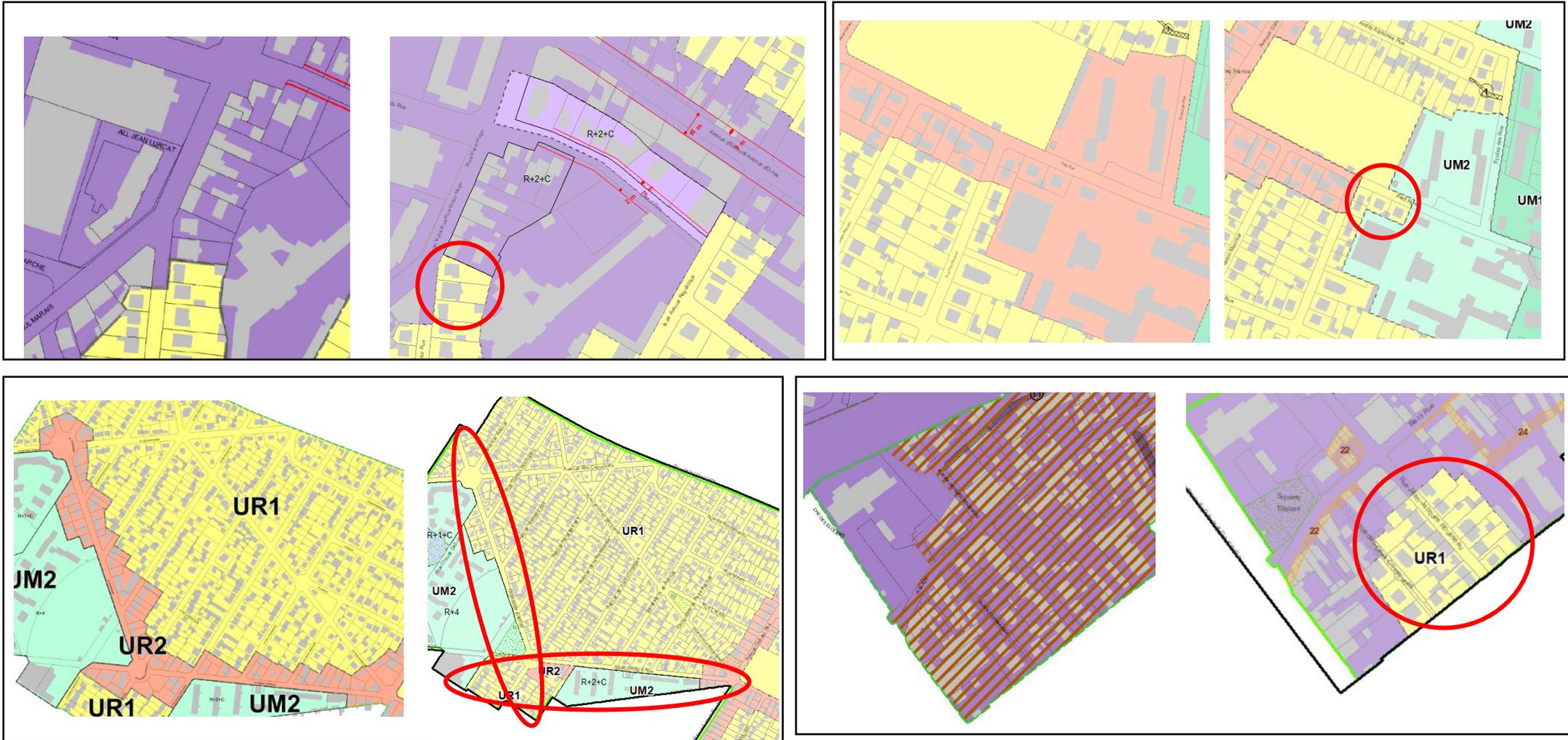
THÈME 3 : PROTEGER LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES



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

Pour mieux conserver les maisons individuelles existantes

Exemples :



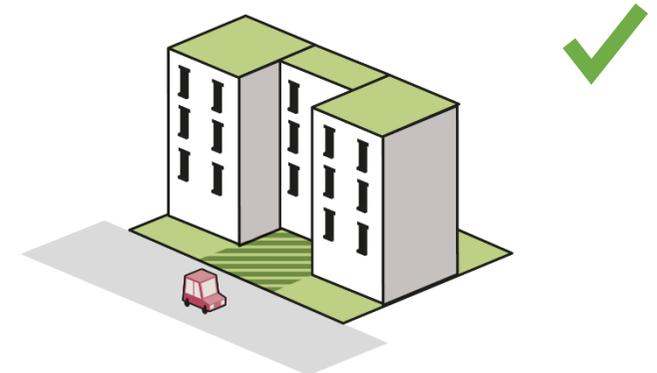
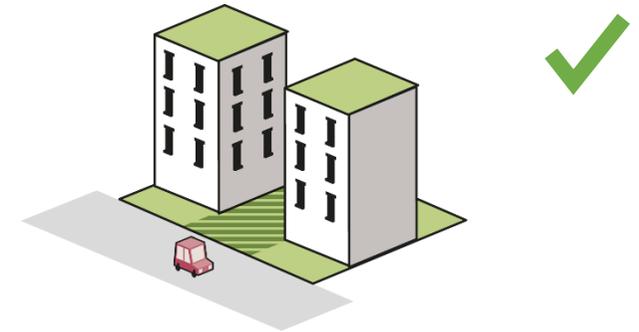
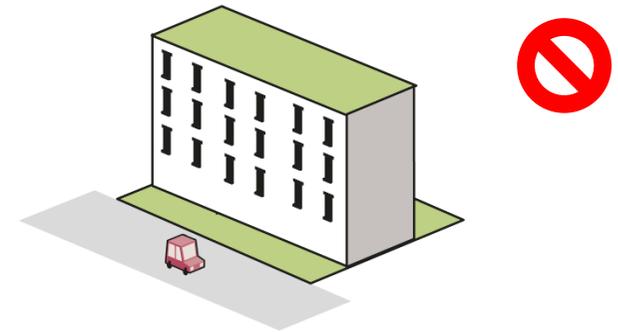
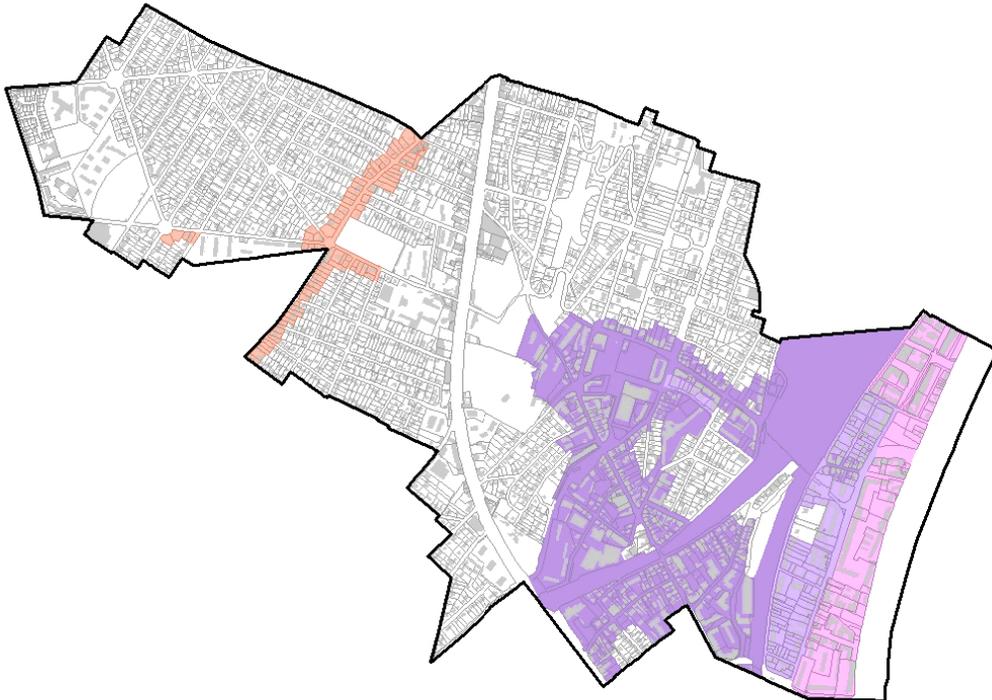
THÈME 4 : AERER/APAISER



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

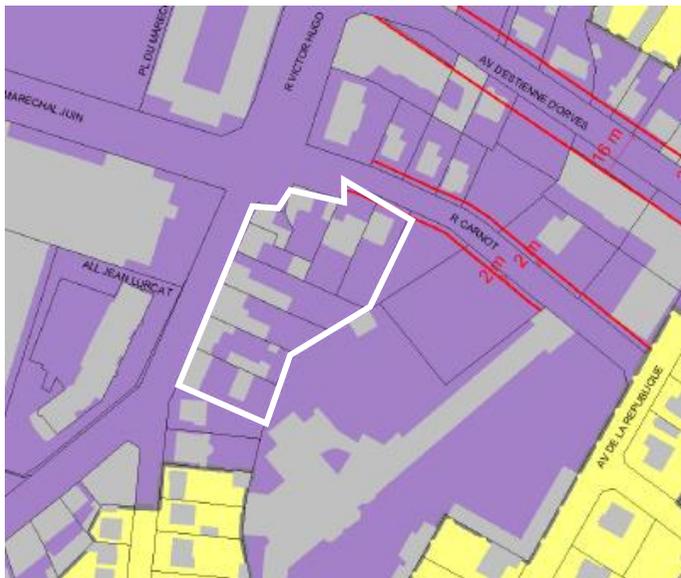


Modification de zonage Rue Victor Hugo

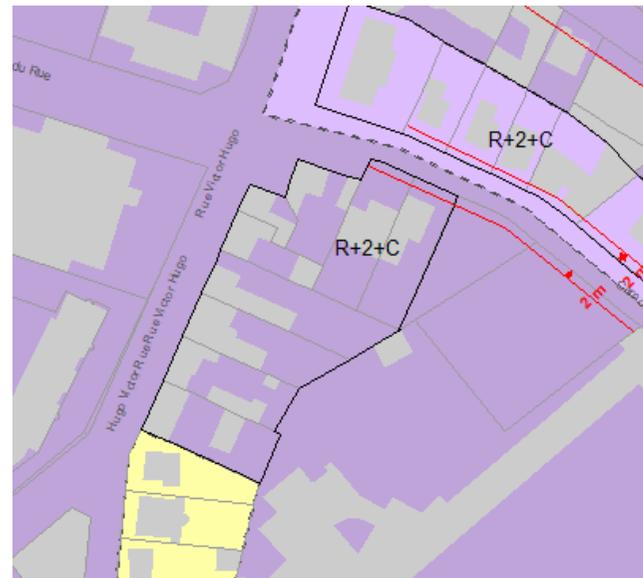
- Réduction de la hauteur maximale (R+4+C → R+2+C)



Aujourd'hui

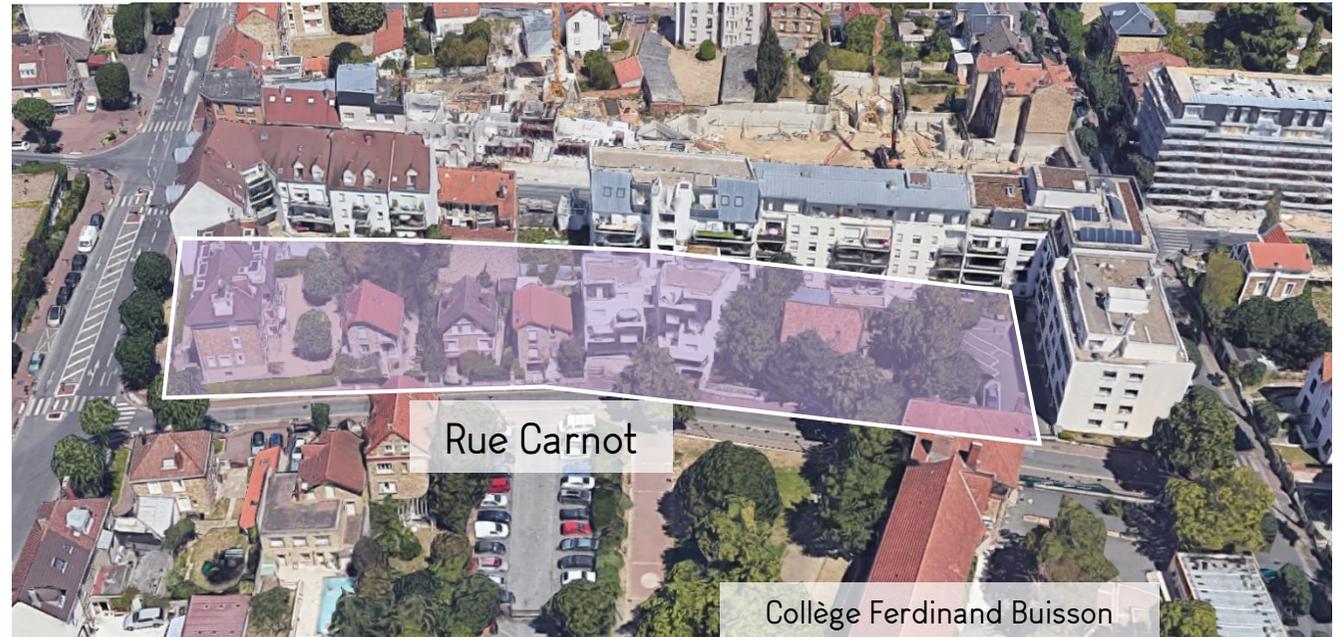


Modification du PLU



Modification de zonage Rue Carnot afin de :

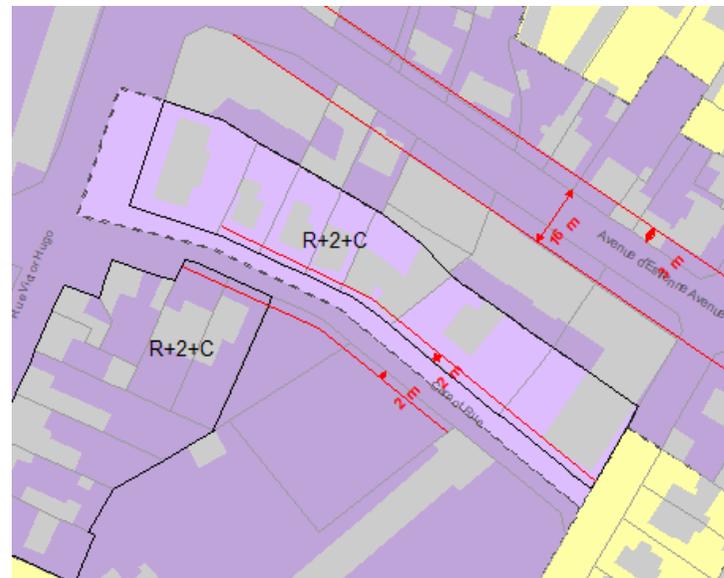
- Réduction des hauteurs maximales (R+4+C → R+2+C)
- Augmentation la part d'espace vert de pleine terre demandée (20% à 30%)
- Recul des futures constructions (recul de 2 obligatoire)



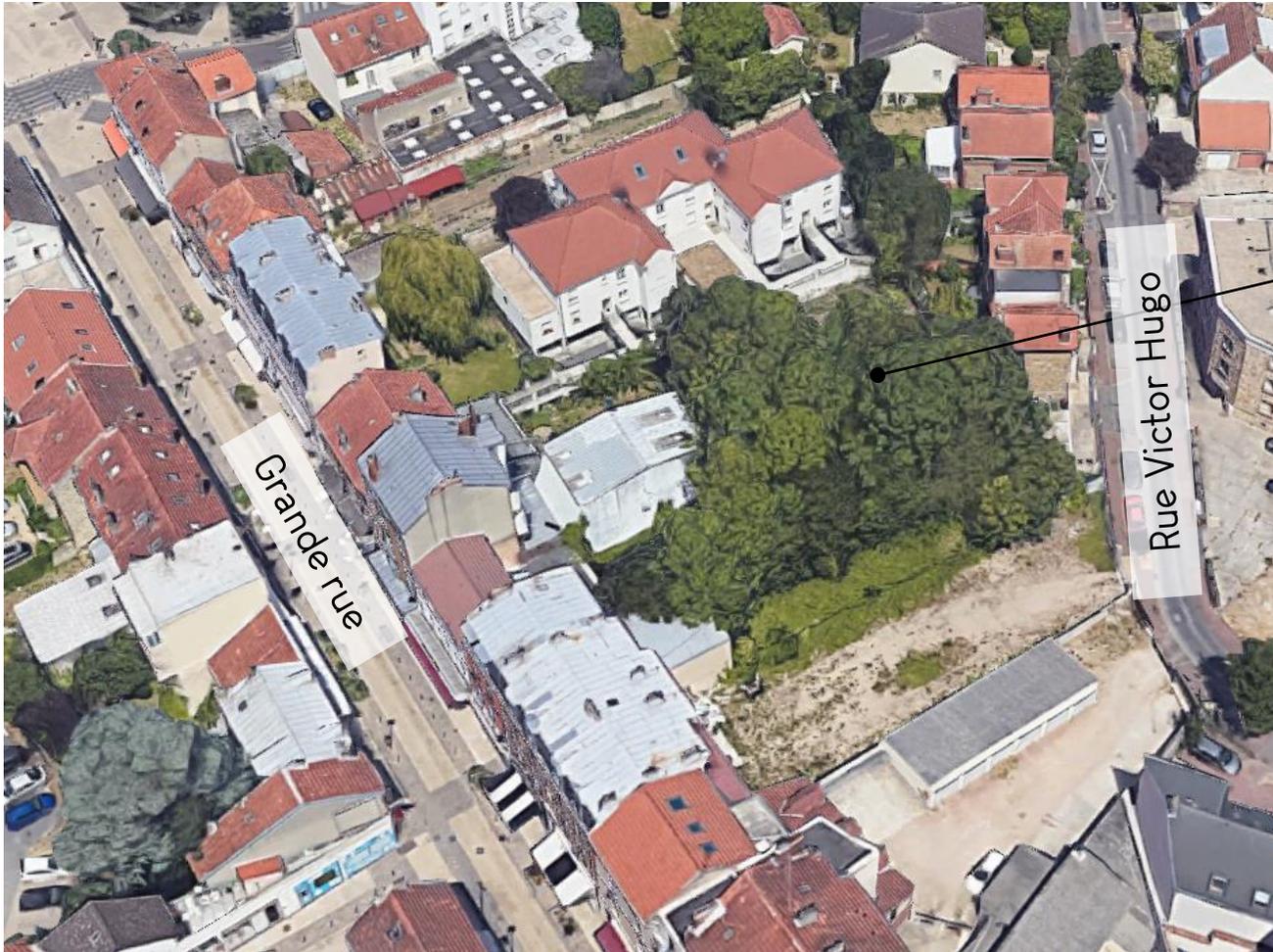
Aujourd'hui



Modification du PLU



Protéger le cœur d'îlot dans le centre-ville



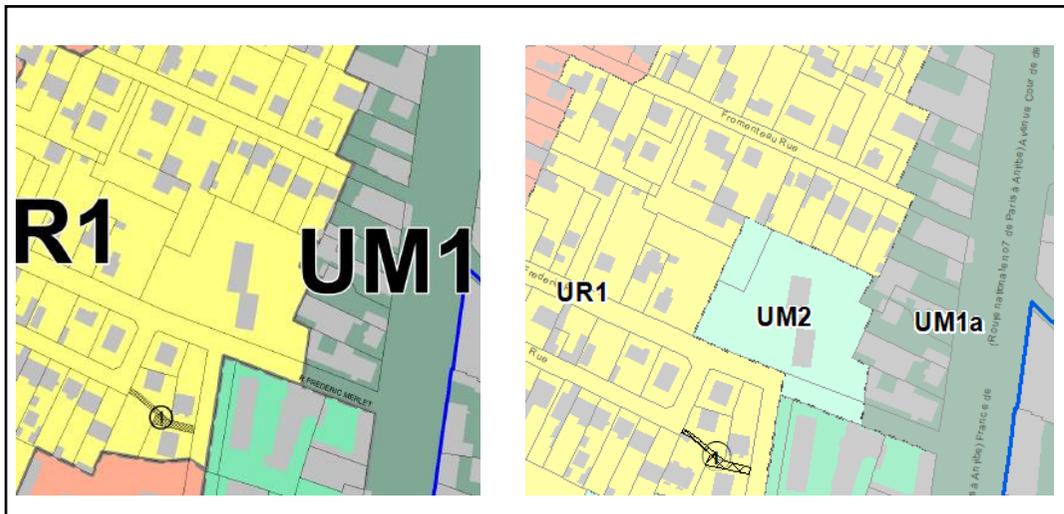
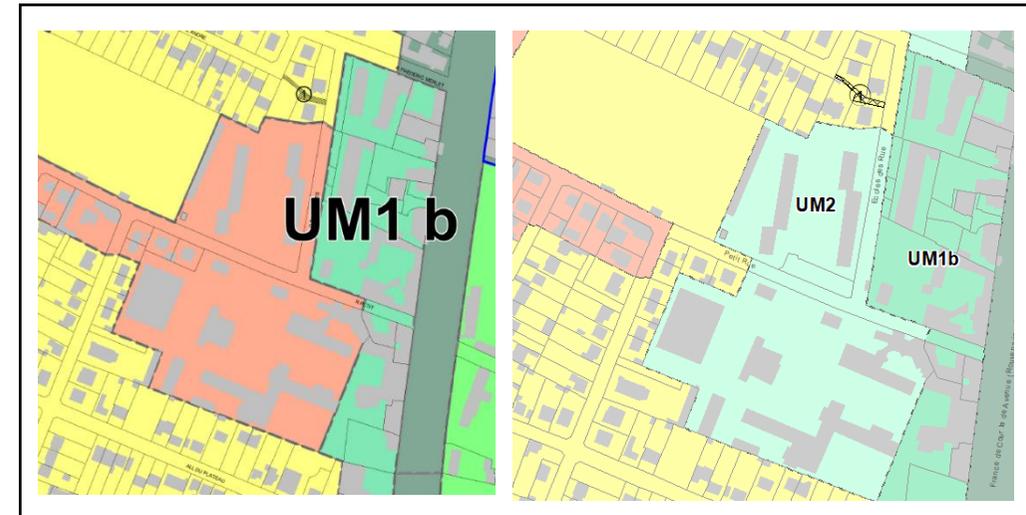
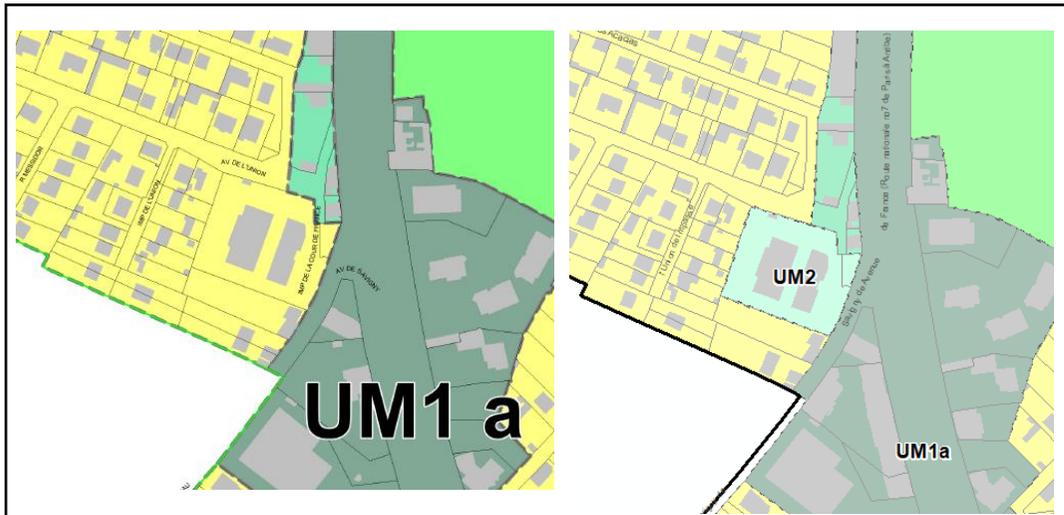
Préserver la couverture végétale

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.



Synthèse des propositions Synthèse des principes de liaisons douce et de composition urbaine et paysagère

L'objectif premier est de conserver une part importante d'espaces verts, notamment présents en cœur d'îlot, afin de garantir une continuité verte et écologique Nord-Sud.

Le deuxième objectif vise à affiner les règles de constructibilité pour veiller à favoriser une meilleure intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. Il s'agit de laisser muter le site mais en développant une ville harmonieuse et agréable à vivre. Pour cela de nouvelles dispositions réglementaires sont nécessaires.

Enfin, la question de la densité bâtie et du nombre total de logements (et donc d'habitants) que le secteur peut accueillir est également posée.

Afin d'améliorer les déplacements piétons il est proposé l'élargissement des trottoirs Monterssay côté Ouest et de L'orient. La mutation de l'indicateur offre cette possibilité en inscrivant un emplacement réservé.

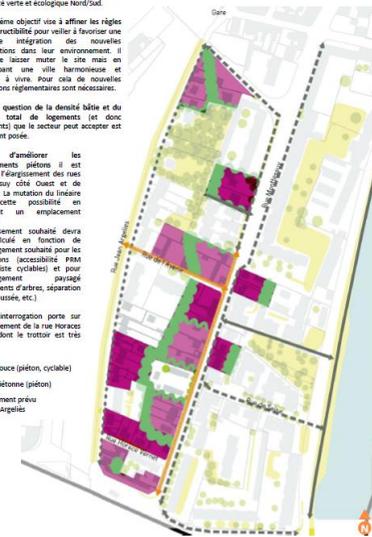
L'élargissement souhaité devra être calculé en fonction de l'aménagement souhaité pour les circulations (accotement PMR et/ou piste cyclable) et pour l'aménagement paysagé (alignements d'arbres, séparation de la chaussée, etc.)

L'autre interrogation porte sur l'élargissement de la rue horaces venet dont le trottoir est très étroit.

⇨ Liaison douce (piéton, cyclable)

⇨⇨ Liaison piétonne (piéton)

⇨⇨⇨ Élargissement prévu rue Jean Argalès



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



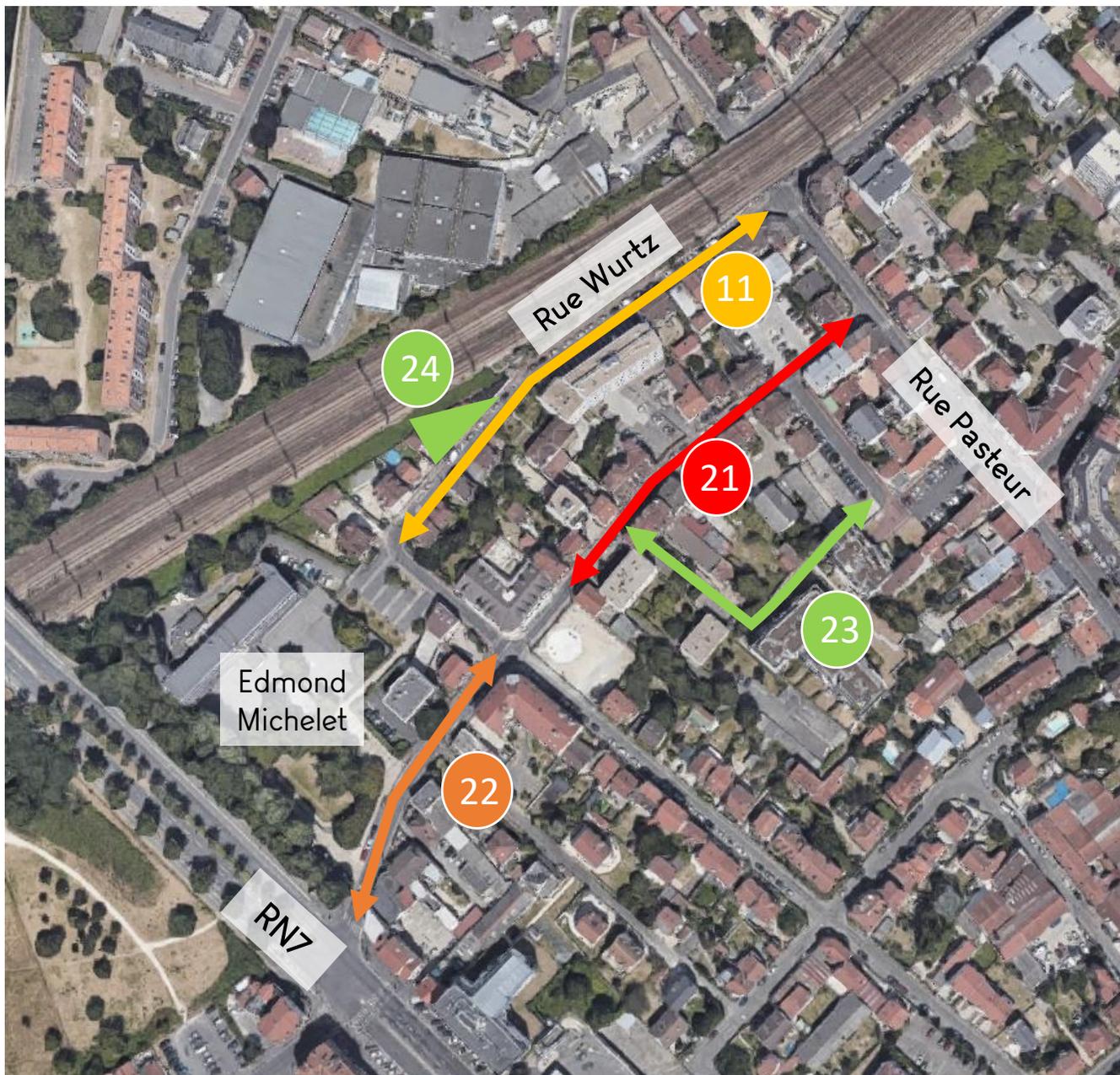
Aujourd'hui

- 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

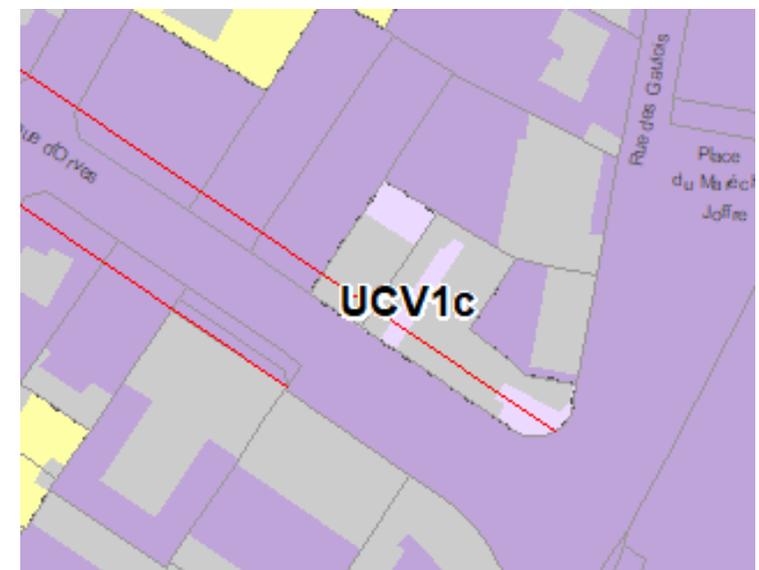
- Pas d'exigence en termes de places de stationnement
- 100% d'emprise au sol autorisée
- Hauteur maximale fixée à la hauteur des constructions voisines



Aujourd'hui



Modification du PLU



Modification du PLU

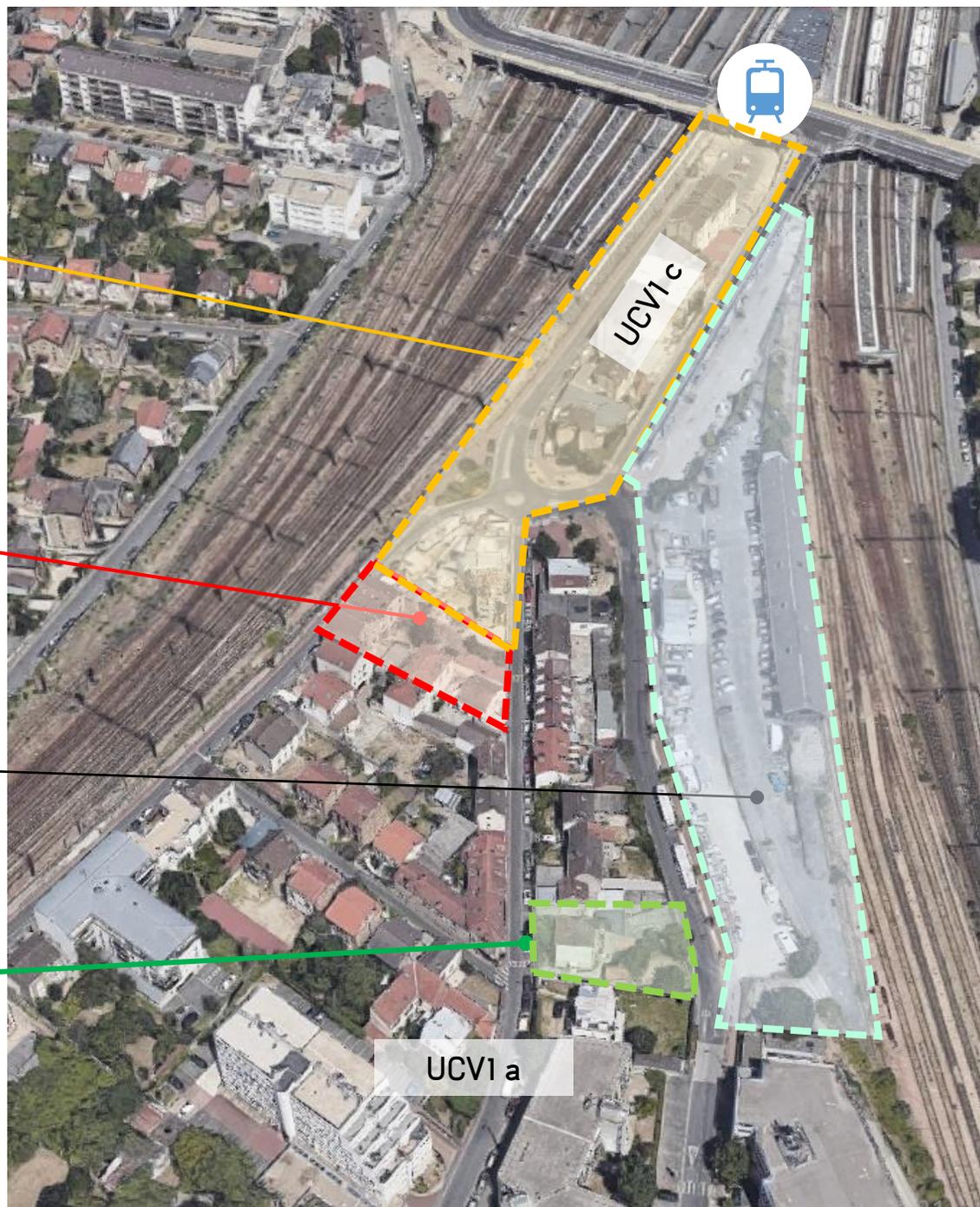
Secteur spécifique avec :

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

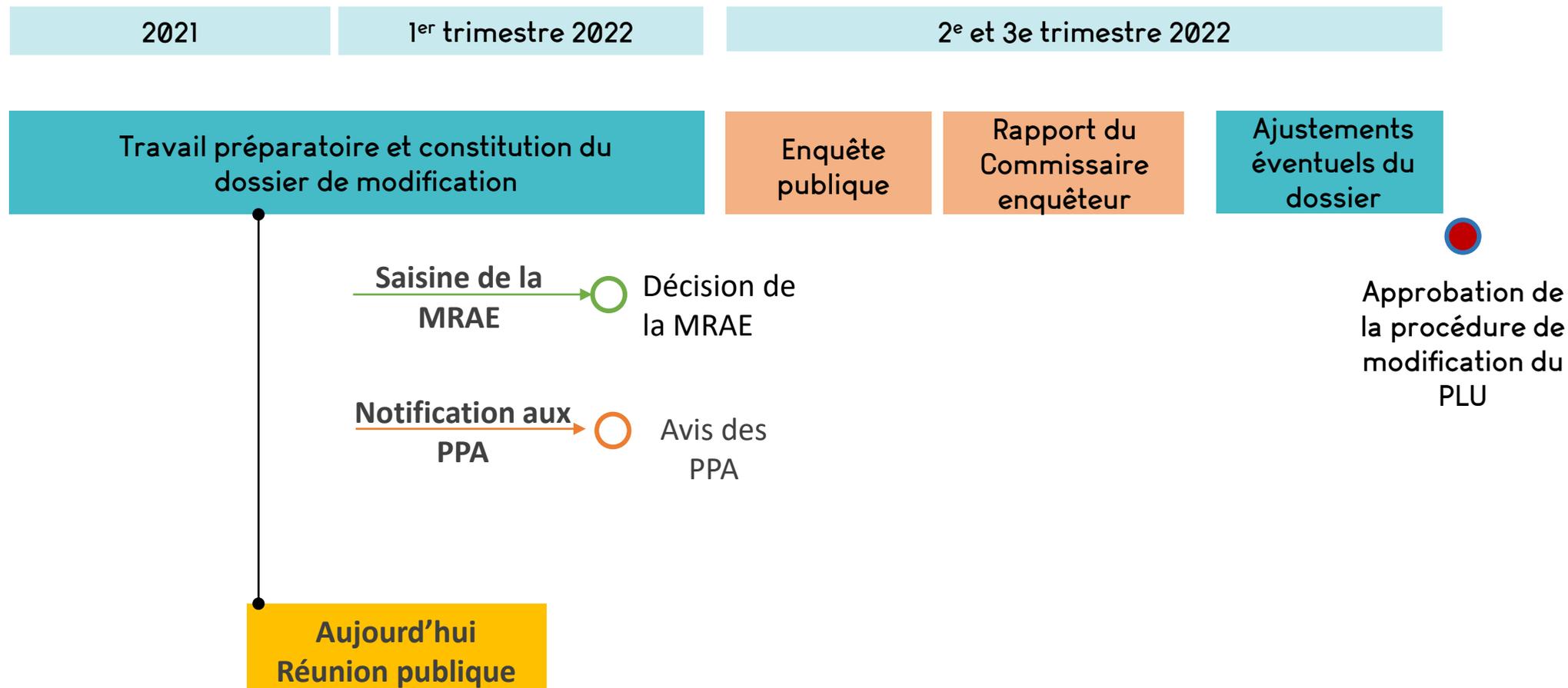
Autorisation d'une hauteur maximale à R+6 afin d'assurer une transition entre le R+8 et le R+5 de la zone UCV1a

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