



SYNDICAT DE L'ORGE

Viry-Châtillon, le 15 JUIL. 2024

Madame Lamia BENSARSA REDA
Maire de Juvisy-sur-Orge
HOTEL DE VILLE
91260 JUVISY-SUR-ORGE

MAIRIE DE JUVISY SUR ORGE COURRIER ARRIVEE REÇU LE	
16 JUIL. 2024	
Original : UFDA	54192
Copie 1 : CAB	Copie 4 :
Copie 2 :	Copie 5 :
Copie 3 :	Copie 6 :

N/Réf : CDM/MP/FBO/JMB/FC/ N° 2024 11376

Affaire suivie par Cassandra Dume

☎ 01 69 12 25 74

✉ cassandre.dume@syndicatdelorge.fr

Objet : Avis du Syndicat de l'Orge sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Juvisy-sur-Orge

Madame le Maire,

La commune de Juvisy-sur-Orge a arrêté le projet de modification n°2 de son plan local d'urbanisme (PLU). Une évaluation environnementale a été réalisée, entraînant une seconde consultation du Syndicat sur ce projet.

Par courrier reçu le 28 mai 2024, le Syndicat de l'Orge a été consulté en tant que Personne Publique Associée pour émettre un avis au titre des compétences suivantes : « transport des eaux usées et des eaux pluviales », « traitement des eaux usées et des eaux pluviales », « assainissement non collectif », « eaux usées assimilées domestiques et non domestiques », « gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI) et missions associées » et « milieux naturels et ouverture au public ».

Ainsi, le Syndicat de l'Orge vous fait part de son avis favorable au projet de révision de PLU et des remarques suivantes.

- Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP située sur le secteur Pasteur est modifiée.

Ce secteur est traversé par un réseau de transport d'eaux usées géré par le Syndicat.

Il serait utile de préciser que cette zone est située dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Seine.

Une OAP est créée sur le secteur Flammarion.



SYNDICAT DE L'ORGE

Etant donné la topographie du secteur, il serait utile d'alerter sur les risques de ruissellement et de préciser la gestion des eaux pluviales à la source des projets à venir.

Les OAP modifiées n'indiquent pas un nombre de logements prévu.

Le schéma directeur d'assainissement du réseau de transport du Syndicat de l'Orge, en cours d'élaboration, attire l'attention sur la capacité des réseaux de transport du Syndicat. Des logements supplémentaires pourraient engendrer des saturations d'eaux usées.

Un travail avec les différentes structures gestionnaires de la collecte des eaux usées devra être mené afin de réduire les eaux parasites, responsables en grande partie de l'engorgement des réseaux.

- Modifications des définitions du règlement

La définition de l'espace vert de pleine terre a été modifiée.

Ainsi, est considéré comme espace de pleine terre un espace qui « doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre » et où « il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages ou sa surface ».

Cependant, il est indiqué une nuance dans le mode de calcul. Les allées piétonnes non imperméabilisées sont intégrées dans l'espace de pleine terre quelle que soit leur surface. Cette dérogation dans le mode de calcul pour un espace perméable n'est pas appliquée dans le cadre des stationnements non imperméabilisés.

Il serait judicieux de distinguer les espaces de pleine terre et les espaces perméables. En effet, un espace perméable n'a pas le même potentiel écologique et hydraulique qu'un espace de pleine terre n'ayant subi aucun traitement de sol.

Si la nuance est gardée pour le mode de calcul des allées piétonnes, il serait peut-être bon de limiter leur emprise.

Une nuance pourrait également être apportée concernant les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales. En effet, si certains ouvrages à ciel ouvert comme les jardins de pluie ou les noues végétalisées peuvent être comptabilisés en tant qu'espace de pleine terre, ce n'est pas le cas de tous les ouvrages de gestion des eaux pluviales. Il est donc conseillé de préciser l'application des notions.

Pour information, le Syndicat se donne pour objectif de veiller à une certaine cohérence entre les définitions proposées dans le cadre de l'ensemble des PLU sur son territoire, sur les thématiques dont il a la compétence, afin de mettre en place un vocabulaire commun et sans ambiguïté pour les communes ou la population. Par exemple, la différence entre « espace de pleine terre » et « espace perméable » est régulièrement soulignée.

- Modifications du règlement

Le Syndicat note la modification des règles concernant l'espace de pleine terre. La base de calcul n'est plus les surfaces libres à aménager mais l'unité foncière. Ainsi, si les pourcentages diminuent, l'assiette surfacique augmente. La seule exception est la zone UCV1-C où une emprise au sol de 100 % est autorisée.



SYNDICAT DE L'ORGE

Le Syndicat souligne l'importance de conserver des espaces de pleine terre, qui participent à la trame verte présente sur la commune, à la lutte contre les îlots de chaleur ainsi qu'à l'infiltration des eaux pluviales.

Le Syndicat note l'instauration d'une protection des parcs et espaces verts urbains via l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La règle liée aux espaces paysagers protégés précise « Toute construction ou aménagement y est interdit. Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif : les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables; les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée; les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ».

Il pourrait être utile également d'autoriser les aménagements ayant un intérêt écologique ou hydraulique.

Le Syndicat note que les règles concernant les clôtures en zone UR1 et UR2 ont été modifiées de façon à ce que soient privilégiées les clôtures ajourées doublées de haies végétales. Il est laissée la possibilité de faire des clôtures avec sous-bassement. Dans la continuité de la première mesure, il pourrait être intéressant de demander la mise en place de passage pour la petite faune.

- Zonage

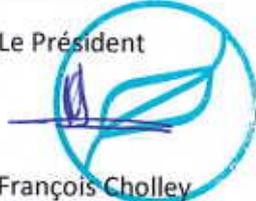
Il est recommandé de faire apparaître les cours d'eau sur le plan de zonage, ainsi que l'enveloppe d'alerte du PPRi.

Dans le cadre du suivi des documents d'urbanisme de toutes les communes adhérentes au Syndicat de l'Orge, le Syndicat vous prie de bien vouloir lui transmettre, après son approbation, la version définitive du PLU de votre commune.

Par ailleurs, afin de contribuer à la numérisation des documents d'urbanisme de l'ensemble du territoire français impulsée par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG), le Syndicat vous demande de lui transmettre les données de votre PLU au format CNIG.

Le service urbanisme du Syndicat de l'Orge, en la personne de Madame Cassandre Dume (01 69 12 25 74 – cassandre.dume@syndicatdelorge.fr), reste à votre disposition.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président

François Cholley
SYNDICAT DE L'ORGE