



PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1. Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,
approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2017

Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité par délibération du 8 février 2018

Préambule

Le présent diagnostic reprend en grande partie les éléments du diagnostic initial réalisé par Codra conseil dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2012.

Des compléments, notamment liés à de nouvelles thématiques introduites par les évolutions réglementaires, et une actualisation des données lorsque cela été nécessaire, ont été apportés.

INTRODUCTION **p. 7**

DIAGNOSTIC TERRITORIAL **p. 11**

1. L'évolution urbaine p. 13
2. L'analyse urbaine p. 18
3. Le diagnostic foncier p. 34
4. Le fonctionnement urbain p. 44

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE **p. 65**

1. Les habitants p. 67
2. Les logements p. 74
3. Les activités socio-économiques p. 81

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **p. 87**

1. Les caractéristiques physiques du territoire p. 89
2. Les espaces naturels et protections p. 99
3. Le paysage p. 110
4. Les risques et nuisances p. 115
5. Les réseaux techniques urbains p. 126
6. Les énergies renouvelables p. 129

1. Présentation générale

Igny, commune du sud parisien

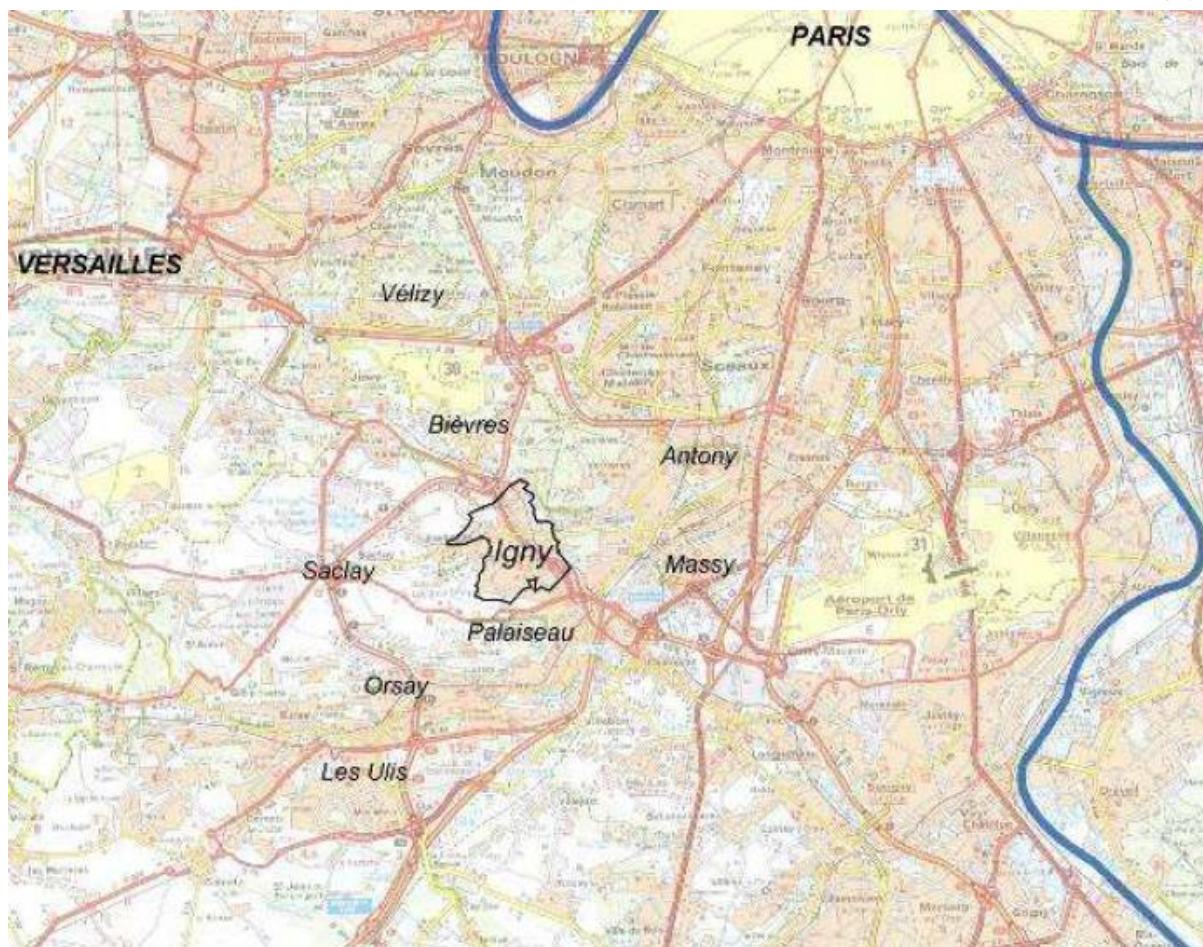
La commune d'Igny se trouve en Île-de-France, dans l'extrême nord-ouest du département de l'Essonne, au sud-ouest de Paris.

Elle se situe à 15 km du centre de la capitale, à 10 km de Versailles et à 6 km d'Antony. La commune est limitrophe de Massy, Palaiseau, Vauhallan, Bièvres et Verrières-le-Buisson, au sein d'un secteur géographique où la pression urbaine est forte, à proximité de grands pôles urbains et d'aires économiques importantes : à l'ouest le pôle technologique de Saclay, à l'est le pôle technologique de Massy-Orly, au nord le pôle industriel et commercial de Vélizy et au sud le pôle d'activités d'Orsay-Les Ulis.

Igny, avec une superficie de 382 hectares et une population municipale de 10 573 habitants en 2012, a une densité de population de 2 768 hab/km².

Administrativement, Igny fait partie du canton et de l'arrondissement de Palaiseau et est membre de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay.

Localisation d'Igny



Source : Codra Conseil

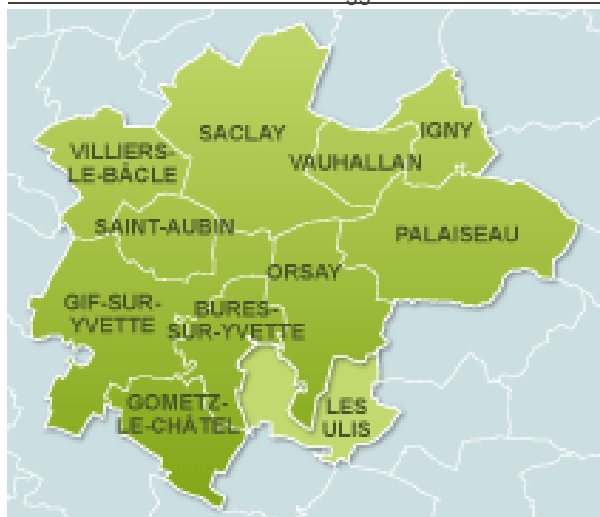
2. Présentation du contexte

La Communauté d'Agglomération

Jusqu'au 31 décembre 2015, la commune d'Igny faisait parti de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS). Cette intercommunalité regroupait onze communes du nord de l'Essonne, situées à proximité ou sur le plateau de Saclay : Bures-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette, Igny, Orsay, Palaiseau, Saclay, Saint-Aubin, Vauhallaan et Villiers-le-Bâcle depuis 2003 auxquels se sont ajoutées Gometz-le-Châtel en 2004 puis Les Ulis en 2013.

C'est pour répondre à cet impératif que la Communauté d'agglomération du Plateau de Saclay et la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne (CAEE) ont décidé de fusionner. Igny fait donc partie, depuis le 1er janvier 2016, de cette nouvelle agglomération composée des communes de la CAPS, de la CAEE, ainsi que des communes de Wissous et Verrières-le-Buisson.

Périmètre de la Communauté d'Agglomération de la CAPS



Source : CAPS

Périmètre de la nouvelle agglomération



L'État a souhaité, par l'intermédiaire de la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014, engager une démarche de rationalisation territoriale à l'échelle du Grand Paris. Dans ce cadre, les intercommunalités de la grande couronne ont du évoluer pour atteindre une taille minimale de 200 000 habitants afin d'assurer à la fois le développement du territoire tout en maintenant le nécessaire rapport de proximité avec les habitants.

2. Présentation du contexte

L'Opération d'Intérêt National

L'opération d'intérêt national de Massy - Palaiseau - Saclay - Versailles - Saint-Quentin-en-Yvelines, dont la mise en place a été actée par le comité interministériel d'aménagement et de compétitivité des territoires (CIACT) du 6 mars 2006 couvre aujourd'hui 7 700 hectares et s'étend sur 28 communes dans le sud-ouest de l'Île-de-France.

Ce projet vise le développement d'un grand cluster scientifique de rang mondial et la démultiplication de l'activité économique et industrielle. Il comprendra notamment des plates-formes technologiques et pépinières d'entreprises, des moyens de transport supplémentaires, des lieux de vie, etc. dans un schéma global et dans un objectif de préservation des équilibres environnementaux.

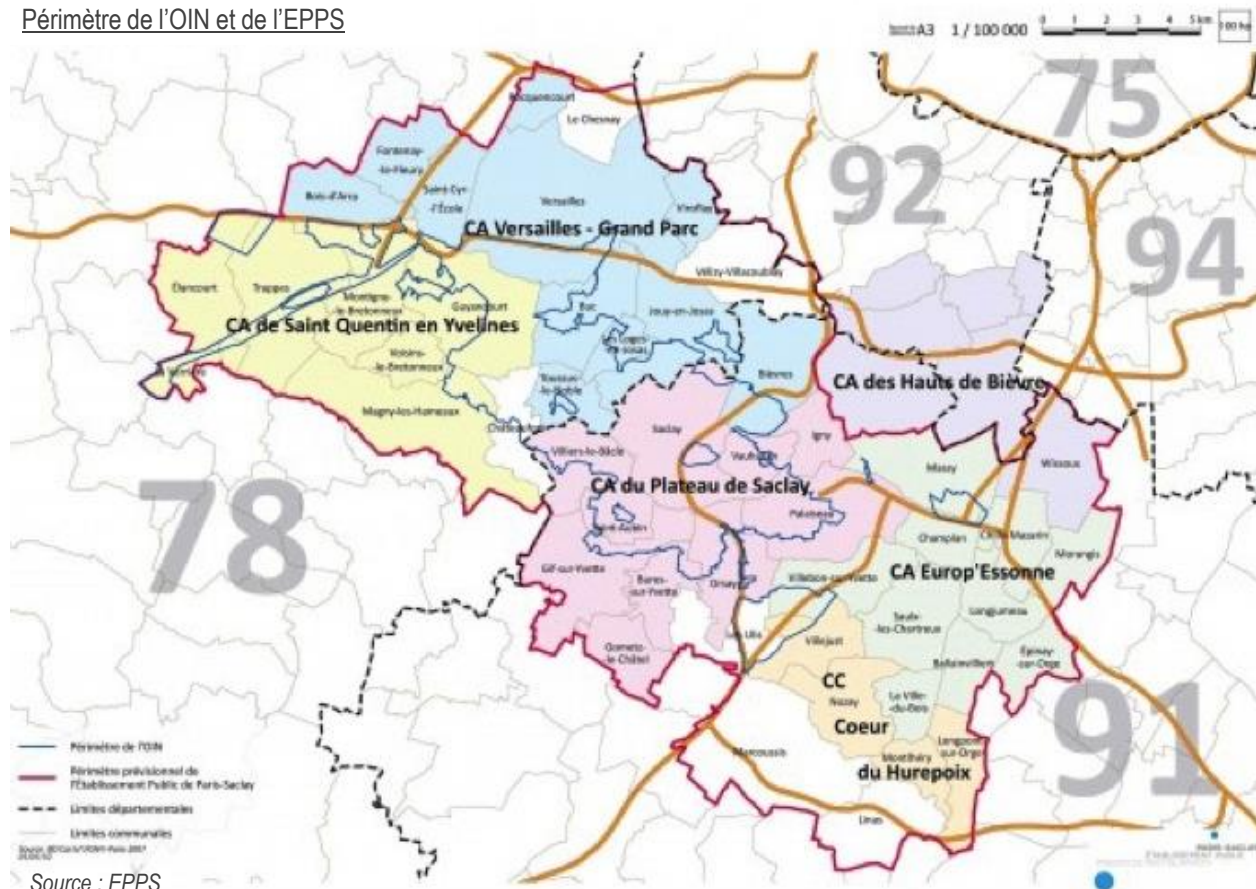
En 2010, porté par la loi sur le Grand Paris, l'Établissement Public Paris Saclay (EPPS) a été créé.

Celui-ci, qui couvre 49 communes, vise à mettre en place un projet d'aménagement adossé à un projet scientifique pour le développement équilibré de ce grand territoire dans les prochaines décennies.

La commune d'Igny, qui n'est pas incluse dans l'OIN, fait en revanche partie du périmètre de l'Établissement Public.

Ce dernier s'est vu confié la mission de délimiter une zone de protection naturelle, agricole et forestière du plateau de Saclay, suite à la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Après les travaux menés par l'EPPS via la commission «Agriculture et environnement» et actés par le Schéma de Développement Territorial adopté le 13 janvier 2012, la zone de protection (ZPNAF) a finalement été délimitée par le décret n°2013-1298 du 27 décembre 2013.

Périmètre de l'OIN et de l'EPPS



2. Les documents supracommunaux

Le SDRIF

Le nouveau SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) a été approuvé le 27 décembre 2013. Il donne plusieurs orientations au territoire d'Igny.

- Les espaces à protéger :

Les espaces à protéger concernent les espaces boisés du nord-est du territoire, à savoir les Bois Brûlés et les Brûlis mais également la Normandie au sud-est ainsi que les espaces naturels de la vallée de la Bièvre, situés au nord-ouest de la voie ferrée (la Bièvre, le bassin des Damoiseaux, le Pré des Abesses, etc.).

- Les espaces urbanisés à optimiser :

Toute la partie urbanisée sud et sud-est du territoire, qui correspond à une partie des quartiers pavillonnaires de Gommonvilliers et du Pileu ainsi qu'aux zones d'activités, est identifiée sur le Schéma Directeur comme espaces urbanisés à optimiser, c'est-à-dire que le PLU devra y permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- Les quartiers à densifier à proximité d'une gare :

Cette orientation concerne une part importante des espaces urbanisés de la commune à savoir la partie Nord de Gommonvilliers, les Sablons, le secteur gare, le centre bourg et son extension nord. Le PLU devra autoriser sur ces quartiers une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Par ailleurs, la carte du SDRIF indique la présence d'une continuité verte à préserver. Celle-ci relie la forêt domaniale de Verrières aux Brûlis et Bois Brûlés en passant par la vallée de la Bièvre, ainsi que les espaces urbanisés situés aux abords de la gare, entre la vallée de la Bièvre et les Brûlis.

Enfin, en ce qui concerne les transports, un principe de liaison nouvelle est inscrit le long du tracé du RER C.



Extrait de la carte du SDRIF

- Espace urbanisé à optimiser
 - Quartier à densifier à proximité d'une gare
 - Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les continuités**
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Source : SDRIF

Sommaire

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. L'évolution urbaine

- A. L'histoire d'Igny
- B. L'évolution de l'urbanisation
- C. La consommation d'espaces naturels et agricoles ces dernières années

2. L'analyse urbaine

- A. L'organisation urbaine
- B. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal
- C. Le patrimoine bâti

3. Le diagnostic foncier

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces urbanisés

4. Le fonctionnement urbain

- A. Les transports et déplacements
- B. Les équipements

1. L'évolution urbaine

A. L'histoire d'Igny

Le développement du bourg et des activités agricoles

Le territoire actuel de la commune d'Igny représentait initialement deux entités : le bourg d'Igny et les terres agricoles de Gommonvilliers. A partir du XIV^{ème} siècle, ces deux territoires appartiennent au même seigneur mais restent distincts.

A cette époque, l'hôtel de Gommonvilliers est une belle demeure doublée d'une bonne exploitation. La ferme, organisée autour d'une cour fermée par deux grandes portes, comprend un puits et des bâtiments en appentis, des caves, un fournil, un grenier, des granges, des étables et des écuries, une grande bergerie, un jardin clos...

Le bourg d'Igny se développe autour des deux voies principales : la Route de Versailles (actuelle rue Gabriel Péri) et la rue du Moulin reliant cette route à la Bièvre.

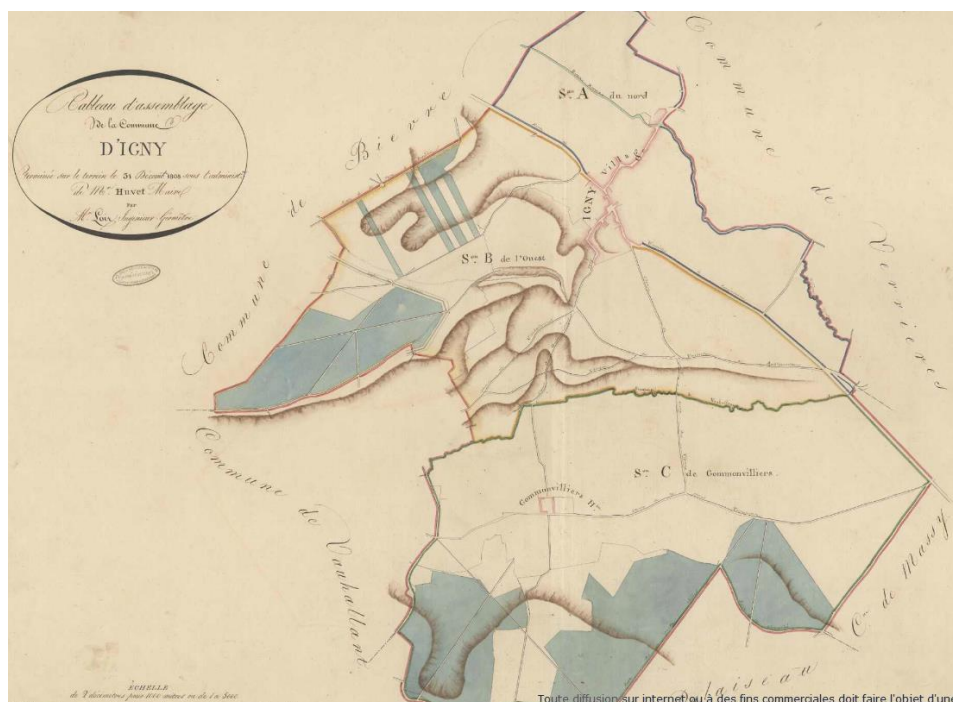
Des maisons seigneuriales se succèdent ; la vigne est longtemps cultivée sur le territoire mais les vignobles sont d'étendue limitée («croix des Vignes», «Bellevue», «Vieille vign»). Les coteaux sud à Gommonvilliers et au Pileu sont plantés de châtaigniers.

En 1822, les terres et les bois de l'ancienne seigneurie d'Igny sont vendus à des rentiers et des grands propriétaires fonciers.

A partir de 1860, la construction au centre de Paris de nouvelles halles donne une forte impulsion au marché des fruits et primeurs de la région parisienne. Les champs de fraisiers s'étendent sur Gommonvilliers et c'est ainsi que ces premiers chemins prennent le nom des rues du quartier des Halles à Paris (exemples : rue Montorgueil, rue Montmartre, rue Rambuteau, rue Etienne Marcel, rue du Pont Neuf...).

En 1899, on compte sur Igny 152 exploitations agricoles, dont 120 de moins d'un hectare. La population d'Igny est essentiellement agricole et de nouveaux habitants viennent de Bretagne appelés par les cultivateurs d'Igny en manque de main-d'œuvre.

Cadastre Napoléonien



Source : Archives départementales de l'Essonne

1. L'évolution urbaine

A. L'histoire d'Igny

L'explosion de l'habitat pavillonnaire

A partir de 1918, une nouvelle population s'installe à Igny. Souvent ouvrière, une grande partie de ces nouveaux habitants travaille sur les chaînes de construction automobile, fréquemment prospectés par leurs collègues d'atelier. Ils acquièrent des lots de terrains à bâtir et après avoir souvent construit une petite maison pour les dimanches et jours de vacances, s'y installe définitivement.

Un autre type de population s'installe aussi à Igny, il s'agit des commerçants des halles de Paris.

Après la Première Guerre Mondiale, à Gommonvilliers et aux abords du village, les travaux des champs seront progressivement repoussés par la marée des lotissements pavillonnaires. Le «Domaine de Gommonvilliers», créé vers 1913, est divisé en 17 lotissements entre 1920 et 1925. La faible valeur des terrains attire une population modeste. Il s'agit tout d'abord de cabanons de week-end puis de domicile fixe. L'Association syndicale autorisée du domaine de Gommonvilliers, subdivisée en 17 lotissements, concerne 1406 lots sur une surface de 61 hectares. Une fois tous ces lots vendus et les équipements collectifs réalisés, l'association se dissout le 22 mars 1950.

Après 1945, la composition de la population change à nouveau. Les nouveaux habitants sont soit des techniciens travaillant à Saclay, soit des cadres travaillant dans les zones d'activités de Clamart et du Plessis-Robinson.

L'après-guerre voit le développement des secteurs pavillonnaires et l'apparition des premières résidences d'habitat collectif dans les années 60. Une évolution qui s'est poursuivie jusqu'à nos jours avec notamment la création du nouveau quartier des Sablons.



Carte postale ancienne

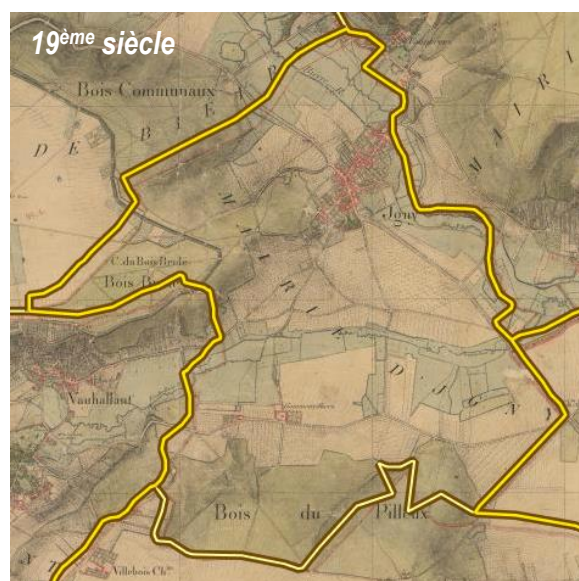
Source : Communes.com

1. L'évolution urbaine

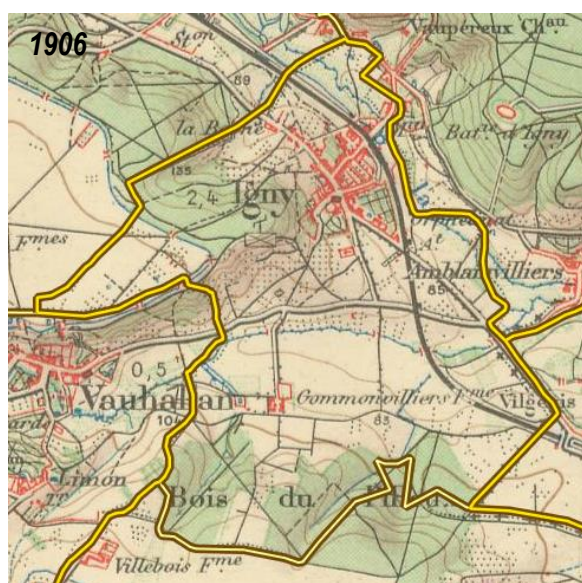
B. L'évolution de l'urbanisation



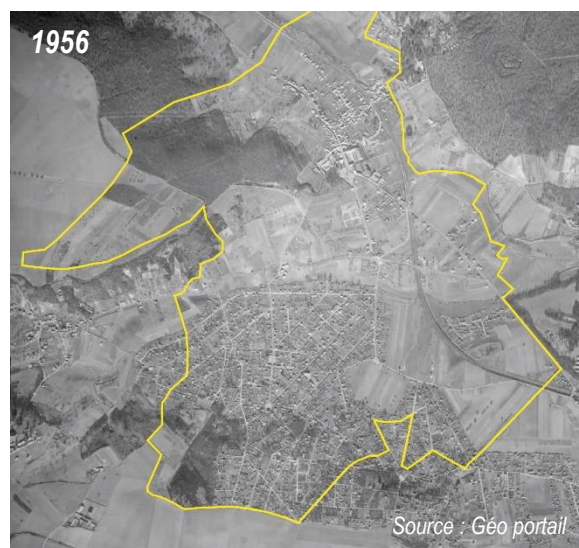
Au 18^{ème} siècle, Igny est un village rue qui se développe de part et d'autre de la rue du Moulin, au croisement avec le route de Versailles (actuelle rue Gabriel Peri). La population est de 500 habitants à la fin du 18^{ème}.



Au 19^{ème} siècle le village rue s'est épaissi et s'est également développé de l'autre coté de la route de Versailles (actuelle rue Gabriel Peri). Au milieu du 19^{ème} siècle, Igny compte environ 650 habitants.



Au début du 20^{ème} siècle, Igny s'est développé le long de la rue Carnot, rue parallèle à la rue du Moulin mais aussi le long de l'actuelle rue G.Péri et de son prolongement, l'avenue de la division Leclerc. La population est alors de près de 1 700 habitants.



Durant la première moitié du 20^{ème} siècle, la partie Sud du territoire s'urbanise sous forme de lotissements pavillonnaires, à l'image du «Domaine de Gommonvillers». L'habitat pavillonnaire se développe davantage encore dans la période d'après guerre. Au milieu des années 1950, Igny compte près de 5 000 habitants.

1. L'évolution urbaine

B. L'évolution de l'urbanisation



L'urbanisation de la commune s'est poursuivie durant la deuxième moitié du 20^{ème} siècle, sous forme d'habitat pavillonnaire (le parc des Erables, les abords de la gare, etc.), mais également de collectif (secteur Joliot Curie, Le Bas Igny, etc.). Une zone d'activités s'est également développée dans la partie sud-est du territoire, le long de la RD444. Au début des années 2000, la commune compte près de 10 000 habitants.



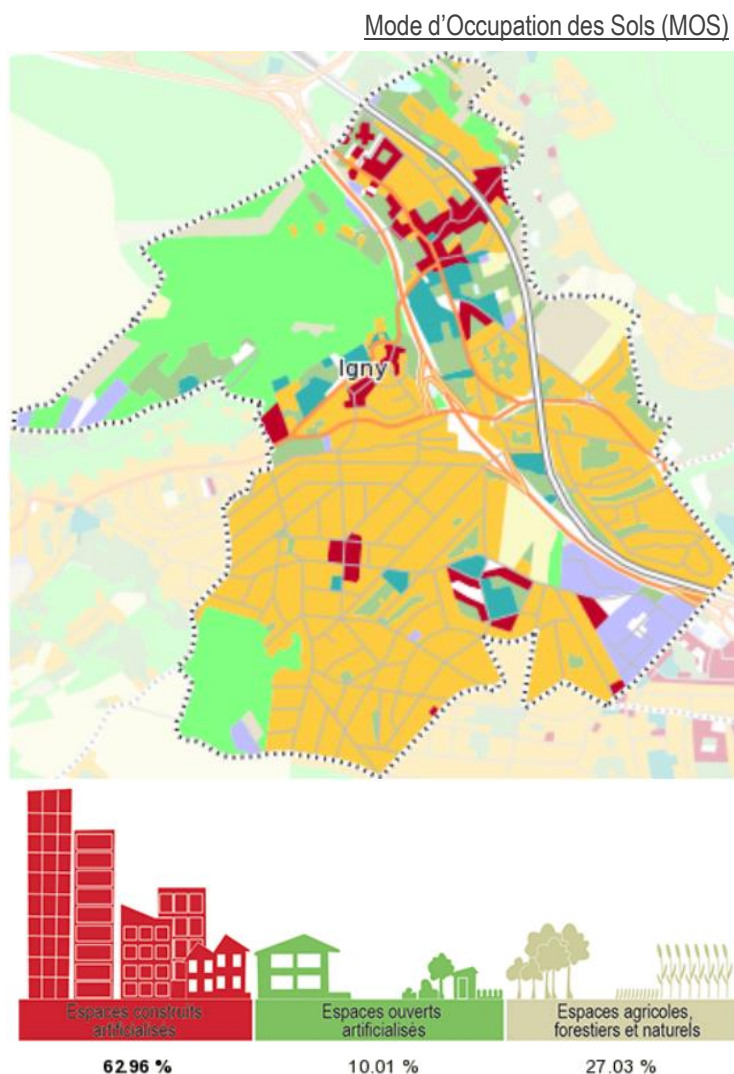
Il y a eu peu d'évolution au cours des 15 dernières années. Quelques secteurs ont été urbanisés ou sont en cours d'urbanisation (Le Versoir, Les Ruchères), mais l'enveloppe urbaine s'est maintenue. La population au dernier recensement INSEE fait état d'environ 10 500 habitants.

1. L'évolution urbaine

C. La consommation d'espaces naturels et agricoles ces dernières années

En 2012, l'IAURIF (Institut d'Urbanisme de la Région Île-de-France) indique que 73% du territoire de la commune est urbanisé (63% sous forme d'espaces construits artificialisés et 10% sous forme d'espaces ouverts artificialisés). Les espaces agricoles, forestiers et naturels représentent 27% de la superficie communale d'Igny.

Toujours selon l'IAURIF, le développement de l'urbanisation depuis 2008 s'est fait exclusivement par renouvellement urbain, puisqu'aucun espace naturel n'a été consommé. Les espaces naturels et forestiers sont en effet restés stables (104 hectares).



Source : IAURIF

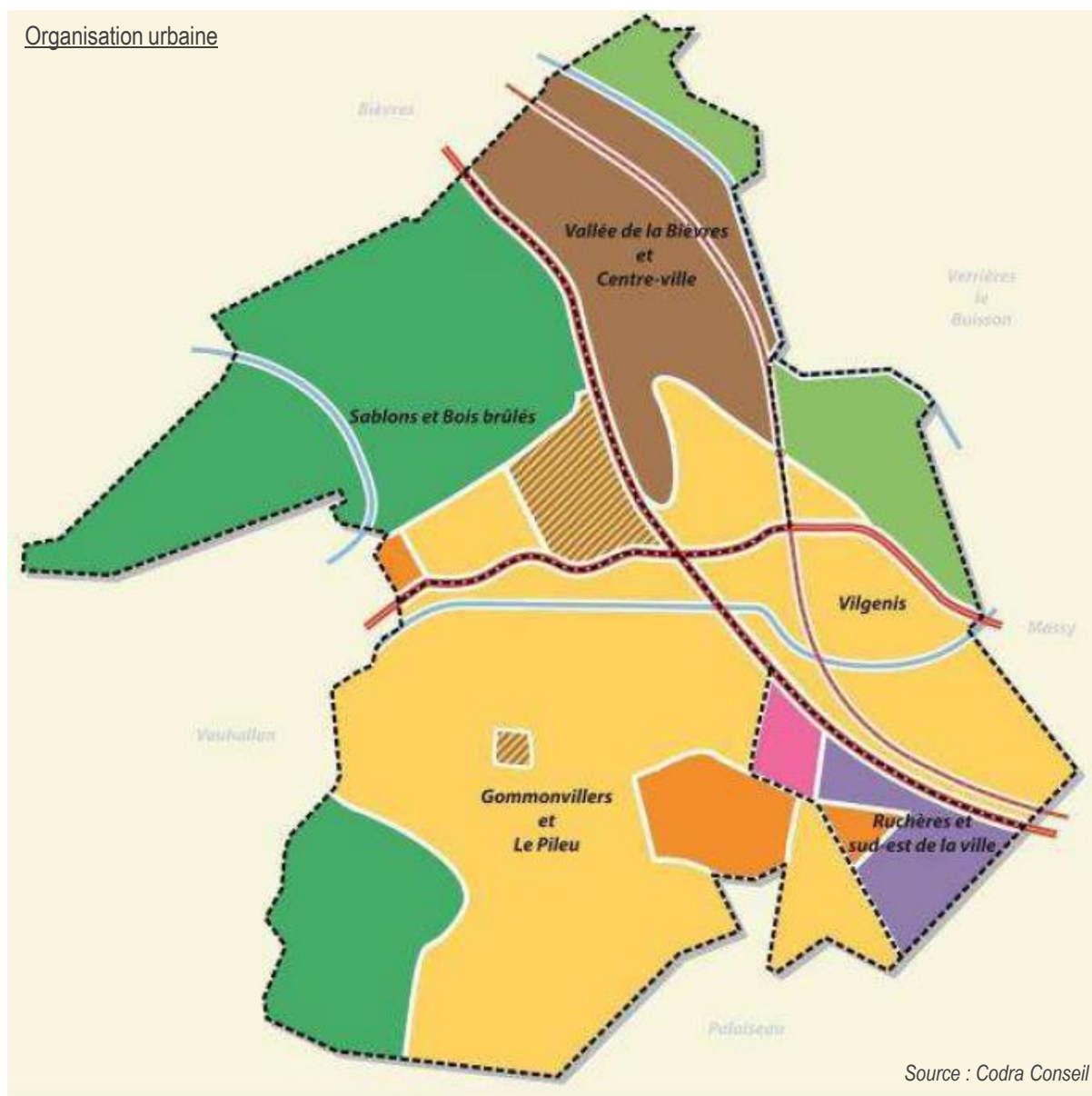
2. L'analyse urbaine

A. L'organisation urbaine

La ville est morcelée en divers quartiers ayant peu de liens entre eux ce qui s'explique par la géographie avec la présence de deux vallées (Bièvre et Ru de

Vauhallan) séparées par les versants descendant du plateau de Saclay et la traversée d'importantes infrastructures de transport (voie ferrée, RD444).

Organisation urbaine



Source : Codra Conseil

- | | |
|--|---|
| centre-ville | zones boisées sur les côteaux et le plateau |
| quartiers pavillonnaires | zones vertes en fond de vallées |
| quartier d'habitat mixte | cours d'eau |
| logements collectifs hors centre-ville | RER C |
| ZI et ZA | RD444 et RD60 |
| Les Ruchères | |



2. L'analyse urbaine

A. L'organisation urbaine

Les coupures urbaines

Si la voie ferrée et la RD444 assurent la desserte du territoire communal, ils constituent en revanche des coupures urbaines et altèrent la continuité et les liens entre les différents quartiers de la commune.

- La voie ferrée

La Grande Ceinture, ligne de chemin de fer formant une boucle autour de Paris, a été créée en 1883. Le tronçon Massy-Versailles traverse la commune d'Igny du sud-est au nord. Cette voie ferrée a créé une première rupture entre les parties est et ouest de la ville, séparant encore plus les deux vallées. Elle n'est plus franchissable aux véhicules qu'en deux points, un passage à niveau rue du Moulin et un pont avenue Kennedy. Deux autres passages permettent uniquement la traversée des piétons et des vélos, il s'agit de celui rue Jean Moulin / chemin des Fraises et de celui de l'avenue de la Division Leclerc.

- La Route Départementale 444

La RD 444 a été tracée initialement afin de servir de déviation à la RD117, qui traversait le centre-ville par la rue Gabriel Péri. La RD 444 a doublé la rupture entre les deux parties de la commune. En effet, cette voie rapide est surélevée par rapport au niveau du sol. Les talus qui la retiennent créent une barrière physique et visuelle. Le franchissement de la RD 444 est néanmoins réalisable grâce à plusieurs ouvrages (Voie Creuse, Rue de l'Église, Avenue de la République, Les Ruchères) qui permettent le maintien de liaisons entre les quartiers est et ouest.



2. L'analyse urbaine

A. L'organisation urbaine

Les différents quartiers

Ces coupures urbaines, la topographie et les discontinuités du tissu urbain font émerger des secteurs qui ont leurs propres caractéristiques et identité.

- Le centre-ville et la vallée de la Bièvre

Ce quartier occupe la partie Nord du territoire communal. Il est limité au nord-est par la Bièvre, à l'ouest par la RD 444 et n'a pas de continuité avec les communes avoisinantes. Il est constitué principalement par le noyau historique de la commune autour duquel plusieurs opérations de lotissements pavillonnaires et de logements collectifs ont été progressivement construites. Dans le fond de vallée, des espaces naturels ont été préservés et ils relèvent aujourd'hui du site classé de la vallée de la Bièvre.

Le centre-ville accueille des équipements publics qui lui permettent de conserver une activité : la Mairie, le Lycée Saint-Nicolas, etc.

- Gommonvilliers et le Pileu

Il s'agit aujourd'hui, en termes de surface, du plus important secteur de la ville. A l'Est, le quartier du Pileu se prolonge sur le territoire de Massy et de Palaiseau. Au sud-ouest, le quartier de Gommonvilliers constitue à l'heure actuelle un front d'urbanisation avec le plateau de Saclay. Au nord-ouest, le tissu urbain se prolonge sur le territoire communal de Vauhallan.

Ces quartiers sont pour l'essentiel issus de lotissements réalisés dans la première moitié du 20^{ème} siècle.

- Le sud-est de la ville et les Ruchères

Ce secteur n'a été que partiellement concerné par les lotissements pavillonnaires de sorte que son urbanisation, non achevée à ce jour, est plus récente. Structuré autour du Boulevard Marcel Cachin, ce secteur présente peu de cohérence; les opérations ont été menées au coup par coup. Il comporte des équipements (poste, gymnase) ainsi qu'une zone industrielle.

Le projet en cours de réalisation sur le secteur des Ruchères permettra de restructurer et requalifier ce quartier.

- Vilgenis

Ce quartier, largement pavillonnaire, trouve sa spécificité dans sa situation à l'écart des autres quartiers de la ville : il est relativement éloigné du centre-ville et les grandes infrastructures routières et ferrées le séparent de Gommonvilliers et du Pileu. De plus, il ne s'inscrit pas en continuité avec le tissu urbain des communes voisines (Massy, Verrières).

L'origine de son urbanisation remonte à l'entre-deux guerres, et surtout aux années d'après-guerre.

- Sablons et Bois brûlés

Ce secteur se situe sur le versant nord du ruisseau de Vauhallan et sur une partie du plateau à l'extrémité de la Plaine de Favreuse. Le plateau est essentiellement boisé pour sa partie située à Igny, mais comprend également un parc sportif et quelques entreprises.

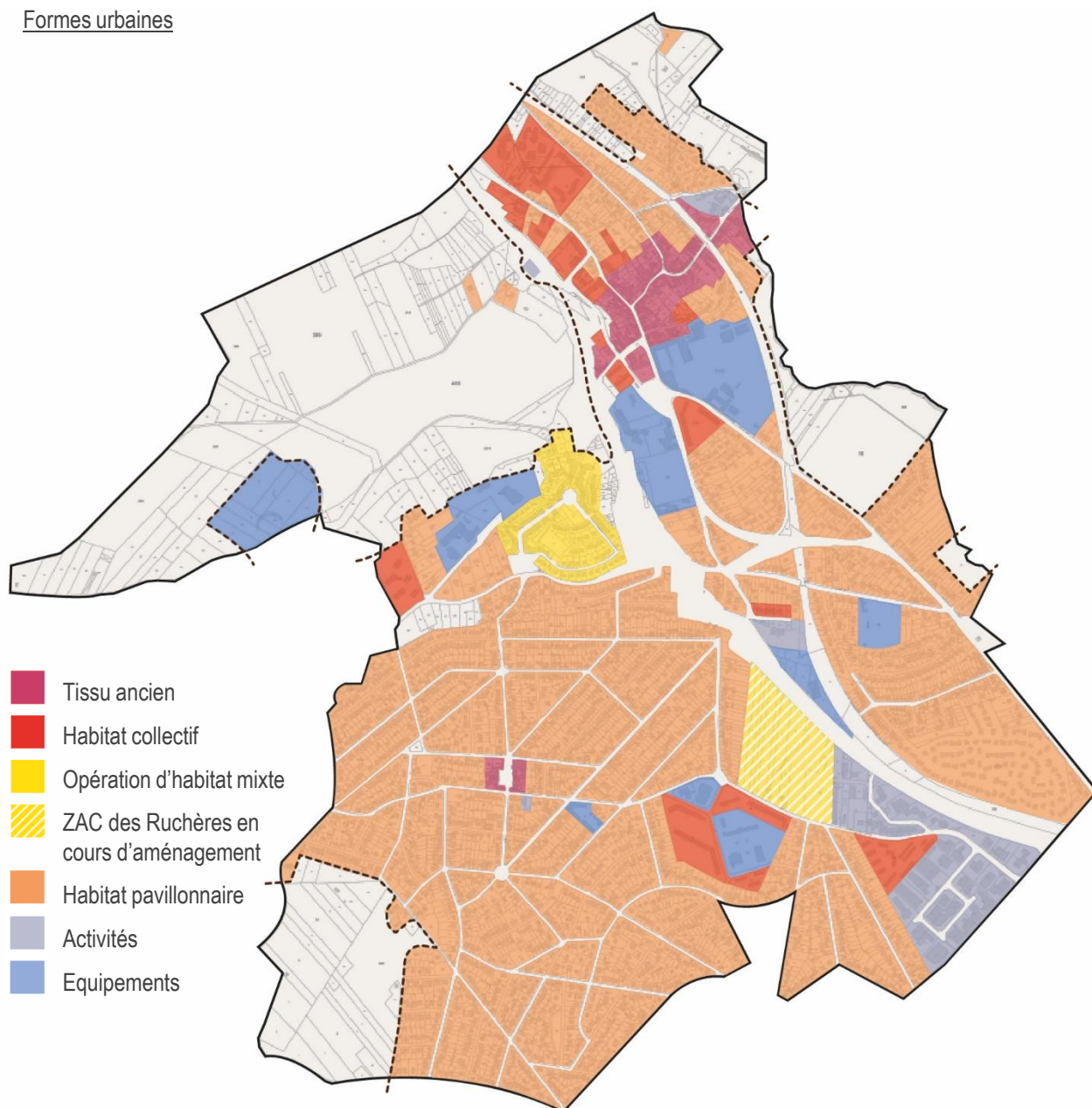
Le versant a fait l'objet d'une urbanisation résidentielle sous diverses formes : quartier pavillonnaire de faible densité, ensemble de logements collectifs et réalisation du quartier des Sablons au début des années 2000. Y sont également implantés le collège intercommunal Émile Zola (Igny, Vauhallan, Bièvres) et le gymnase Marcel Cerdan.

2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

La commune accueille des formes urbaines diversifiées, toutefois dominées par l'habitat individuel pavillonnaire.

Formes urbaines



2. L'analyse urbaine

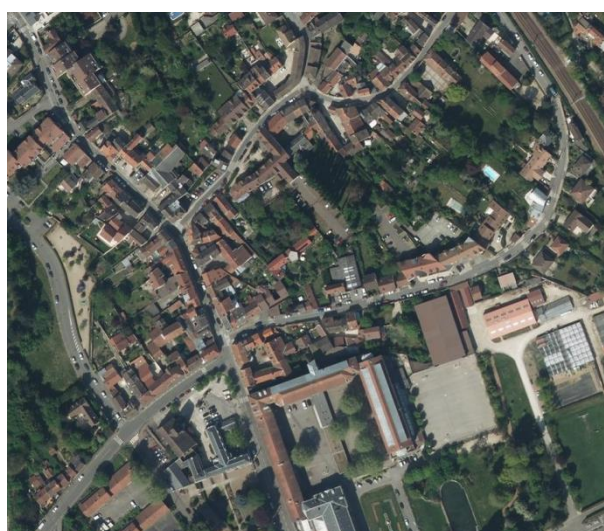
B. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

Le tissu ancien

Le tissu ancien et dense se concentre sur deux noyaux, le centre historique et l'ancienne exploitation agricole principale de la commune.

- Le centre historique d'Igny

Le noyau historique de la ville s'est développé autour des deux axes, la route de Versailles (actuelle rue Gabriel Péri) et la rue du Moulin, sous la forme de maisons de ville ou de petits collectifs alignées sur la rue. La hauteur des constructions est généralement située entre R+1+C et R+2+C. A l'arrière de ces habitations et de leurs dépendances destinées initialement aux cultivateurs et maraîchers, de petits jardins potagers et des vergers créent de grands cœurs d'îlot verdoyants.



Le centre historique

- La ferme de Gommonvilliers

Les bâtiments, dont une partie sont ceux de l'ancienne Ferme de Gommonvilliers et de ses dépendances, sont de hauteur R+1+C ou R+2+C. L'ensemble est construit autour d'une cour. Après la Première Guerre Mondiale, l'exploitation cesse et la ferme accueille progressivement des commerces qui constituent aujourd'hui le cœur du lotissement de Gommonvilliers.



La ferme de Gommonvilliers

2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

Les résidences d'habitat collectif

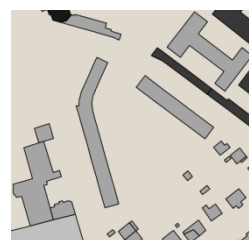
Quelques résidences d'habitat collectif ont vu le jour en dehors du centre-ville. Elles sont localisées de manière dispersée sur le territoire et forment des îlots au sein de zones d'habitat pavillonnaire. Les constructions, implantées en retrait de la voie ou en milieu de parcelles de très grandes tailles, sont de hauteurs importantes (R+3 à R+5).

- Aux Trois Arpents

Ces immeubles de hauteur R+4 à R+5, construits en 1960, constituent le premier ensemble de logements sociaux. Ils accueillent 105 logements.



Les Trois Arpents



- Au « Marché Palu »

Cette résidence, composée de constructions de hauteur R+4, constitue le plus important ensemble de logements sociaux de la commune (244 logements).



Marché Palu

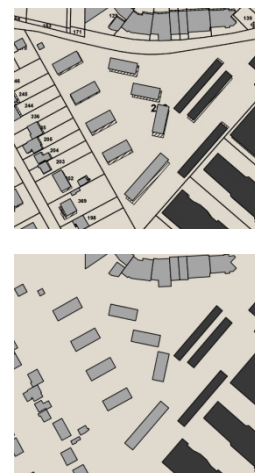


2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

- Résidence de la Vieille Vigne

Cet ensemble de 72 logements collectifs, situé au nord de la zone industrielle, se compose de 8 immeubles de hauteur R+3.



- Résidence du Cerf

Il s'agit d'un ensemble de 52 logements en copropriété, regroupés en 7 immeubles de hauteur R+4.



- Aux Bas d'Igny

Deux résidences d'habitat collectif ont été réalisées au nord du vieux village. La résidence Schweitzer (1966), composée de 10 immeubles allant de R+3 à R+4 et la résidence des Ormes (1980), composée de quatre bâtiments allant jusqu'à R+3+C.



2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

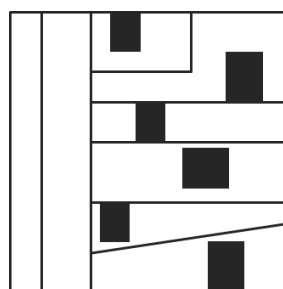
Le tissu pavillonnaire

Les zones d'habitat pavillonnaire représentent une partie importante du territoire et la majorité des espaces urbanisés de la commune.

L'habitat pavillonnaire peut être classé en trois familles à Igny.

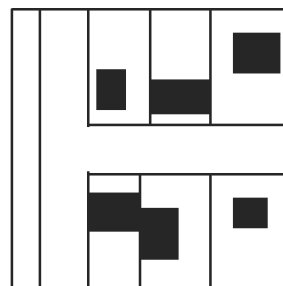
- L'habitat individuel diffus

Il s'agit de quartiers ou d'ensembles d'habitat pavillonnaire qui se sont constitués au fil du temps, au gré d'initiatives privées, le plus souvent sur d'anciennes parcelles agricoles. Ces ensembles sont peu homogènes que ce soit dans le bâti ou au niveau du parcellaire. Cette forme d'habitat est présente à Igny, essentiellement en continuité du vieux bourg ou aux abords de la gare.



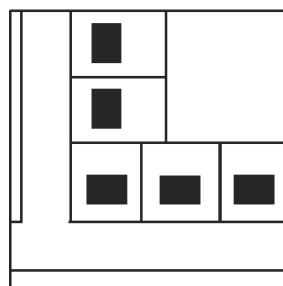
- Les lotissements du début du 20^{ème} siècle

Deux grands lotissements ont vu le jour au début du 20^{ème} siècle (Gommonvilliers et Le Pileu, décrits page suivante). Ces quartiers se caractérisent par une trame viaire organisée et calibrée ainsi qu'un découpage parcellaire uniforme. En revanche, il s'agissait de lots libres et le bâti qui en résulte est peu homogène. Cette caractéristique s'est renforcée au fil du temps avec de nouvelles constructions datant de différentes époques.



- Les lotissements de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle

Plusieurs lotissements ont été réalisés dans la deuxième moitié du 20^{ème} siècle (Parc des Erables, Vilgénis, etc.). Il s'agit d'opérations d'ensembles qui ont été pensées et aménagées d'un seul tenant, aussi bien en ce qui concerne la trame viaire, le parcellaire, que les constructions. Ces quartiers bénéficient d'un équilibre et d'une grande homogénéité.



2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

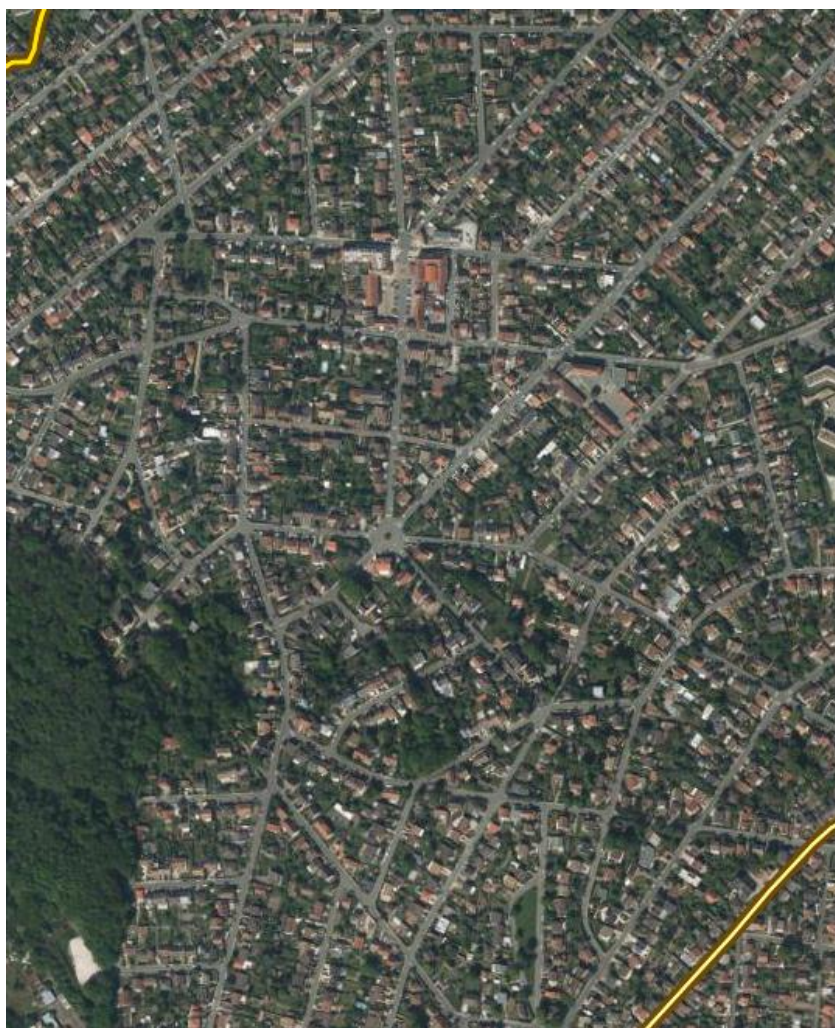
- Gommonvilliers et Le Pileu

Gommonvilliers et Le Pileu

Les lotissements de Gommonvilliers et du Pileu, les plus anciens, sont organisés autour d'un réseau viare entièrement maillé en continuité des communes de Vauhallan et Palaiseau.

Ces deux lotissements, lotis au début du siècle, s'étendent sur 150 hectares et comptent environ 2 600 lots. Constitués principalement de lots de tailles moyennes (400 à 500 m² environ) étroits et en longueur, ils ont d'abord été bâtis de petites maisons en rez-de-chaussée. Ensuite, les mêmes lots sont devenus le support d'habitations individuelles plus importantes aux architectures variées.

De manière générale, les maisons sont implantées près de la rue, sans pour autant être en front de rue, et les jardins se retrouvent en cœur d'îlot.



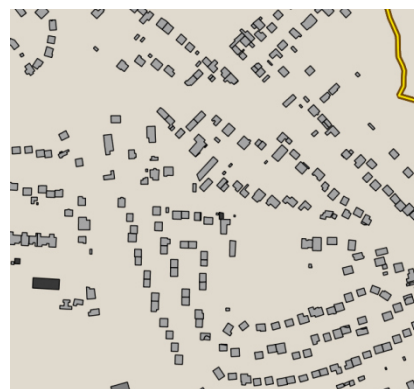
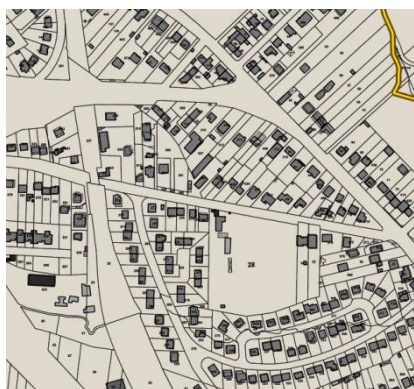
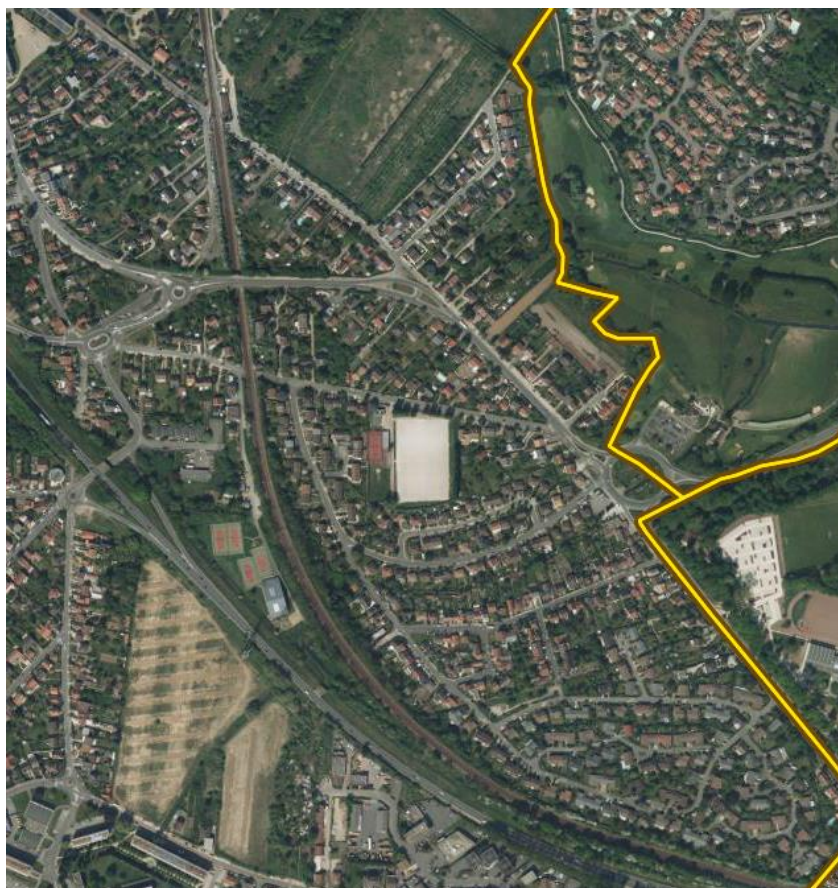
2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

- Vilgénis et secteur gare

Le tissu pavillonnaire paraît ici plus enclavé, délimité par les infrastructures routières et ferroviaires. De plus, la desserte des lotissements se fait par un réseau de boucles et d'impasses.

Cet ensemble pavillonnaire est proche de ceux de Gommonvilliers et du Pileu avec des parcelles étroites et longues, de tailles moyennes, et une implantation des constructions à l'avant et le plus souvent sur une ou deux limites séparatives.



Vilgénis et le secteur gare

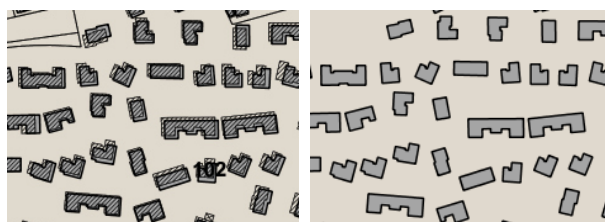
2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

- Le parc des Erables

Situé au sud-est de la ville, le Parc des Érables, construit en 1970, regroupe 114 maisons individuelles. Ce lotissement présente une organisation particulière par rapport au reste du tissu pavillonnaire présent à Igny.

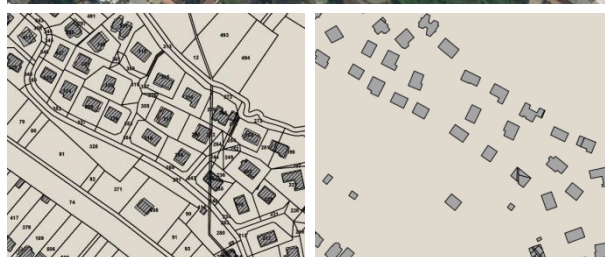
Les maisons, construites sur le style canadien, sont foncièrement implantées sur une seule et même parcelle. En effet, il n'y a aucun espace vert privatif. Les espaces verts sont tous collectifs. Sans être pour autant identiques, les maisons ont une grande cohérence architecturale.



- Le lotissement de la Vallée de la Bièvre

Situé au nord du village ancien, ce lotissement, organisé autour d'un système viarie en impasse, regroupe 44 habitations individuelles.

Contrairement au reste du tissu pavillonnaire de la commune, les parcelles sont généralement sous forme de quadrilatère avec une implantation des constructions en milieu de parcelle.



2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

Le tissu mixte des Sablons

L'opération des Sablons a vu le jour en 2003. Elle regroupe du logement collectif et du logement individuel.

Le logement individuel se développe sur les franges du programme. Il s'agit de constructions de hauteur R+C, sur des parcelles de taille moyenne, implantées en retrait des limites.

En se rapprochant du centre de l'opération, la densité est plus importante avec la présence de maisons de ville en bande généralement de hauteur R+1+C.

Enfin, de petits collectifs sont implantés au cœur du quartier, autour du rond point central.



2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

La ZAC des Ruchères

La ZAC des Ruchères est aujourd'hui en cours d'aménagement. Sur une superficie totale d'environ 6,5 ha, ce nouveau quartier accueillera des logements, activités, équipements et espaces publics.

Les logements (plus de 200 au total) seront localisés principalement coté boulevard Marcel Cachin. Il s'agira de petits collectifs (R+2, R+3) ou de maisons en bande. Un premier programme de 44 logements a été livré en octobre / novembre 2015. Les autres logements (172 au total), dont une partie en logement social (63 logements), et en accession sociale (35 logements), seront livrés en 2017 et 2018.

Plusieurs équipements seront également réalisés, à savoir une crèche et une nouvelle salle polyvalente.

Une partie du site, la partie de la ZAC la plus au nord, le long de la RD444, accueillera des locaux d'activités, de bureaux, ainsi qu'un hôtel de tourisme d'affaires.



Programme Marignan – ZAC des Ruchères



Salle polyvalente



Plan de ZAC

2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

Les zones d'activités

La zone d'activités d'Igny est située en limite Sud de la ville. Historiquement à vocation industrielle, cette zone a un positionnement de plus en plus marqué vers les activités tertiaires généralistes. La mixité des activités se retrouve dans la mixité des types de bâtis : ateliers, entrepôts, bureaux...

La zone d'activités est composée de deux zones réalisées à des époques différentes :

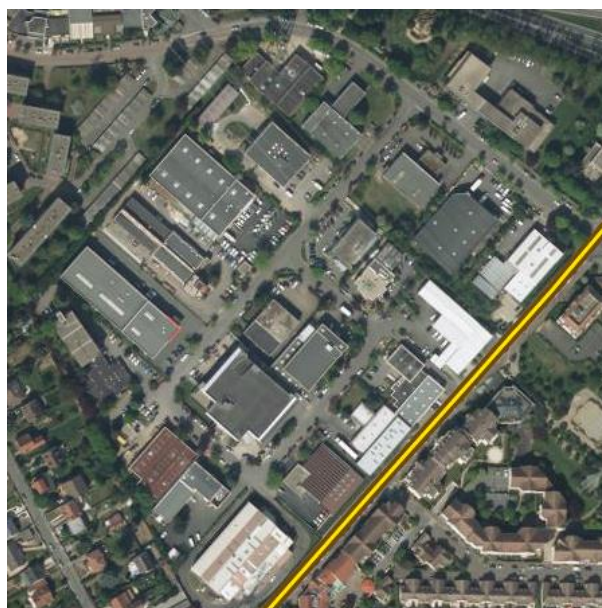
- La zone industrielle de la Vieille Vigne

Créée au début des années 1970 cette zone, qui s'étend sur 9 hectares, est insérée dans un tissu urbain dense avec un parcellaire remanié. Sa desserte se fait par une boucle débouchant en un point unique sur la voirie communale.

Les constructions, dont une partie est aujourd'hui délaissée et dégradée, ont une typologie plutôt industrielle.



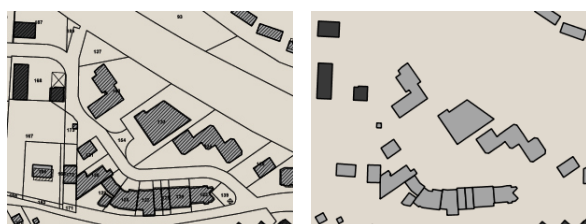
zone industrielle de la Vieille Vigne



- La zone artisanale de la Sablière

Cette zone artisanale, créée en 1986 au nord de la zone industrielle, s'étend sur 2 hectares. Elle est desservie par une voie interne unique en impasse.

Le bâti est moins homogène dans cette seconde zone avec la présence de hangars, constructions isolées, constructions en bande, etc.



zone artisanale de la Sablière



Source : Géo portail

2. L'analyse urbaine

C. Le patrimoine bâti

Les monuments historiques

La ville d'Igny est marquée par la présence d'un seul bâtiment inscrit officiellement comme monument historique sur son territoire. Il s'agit de l'église Saint-Pierre-d'Igny.

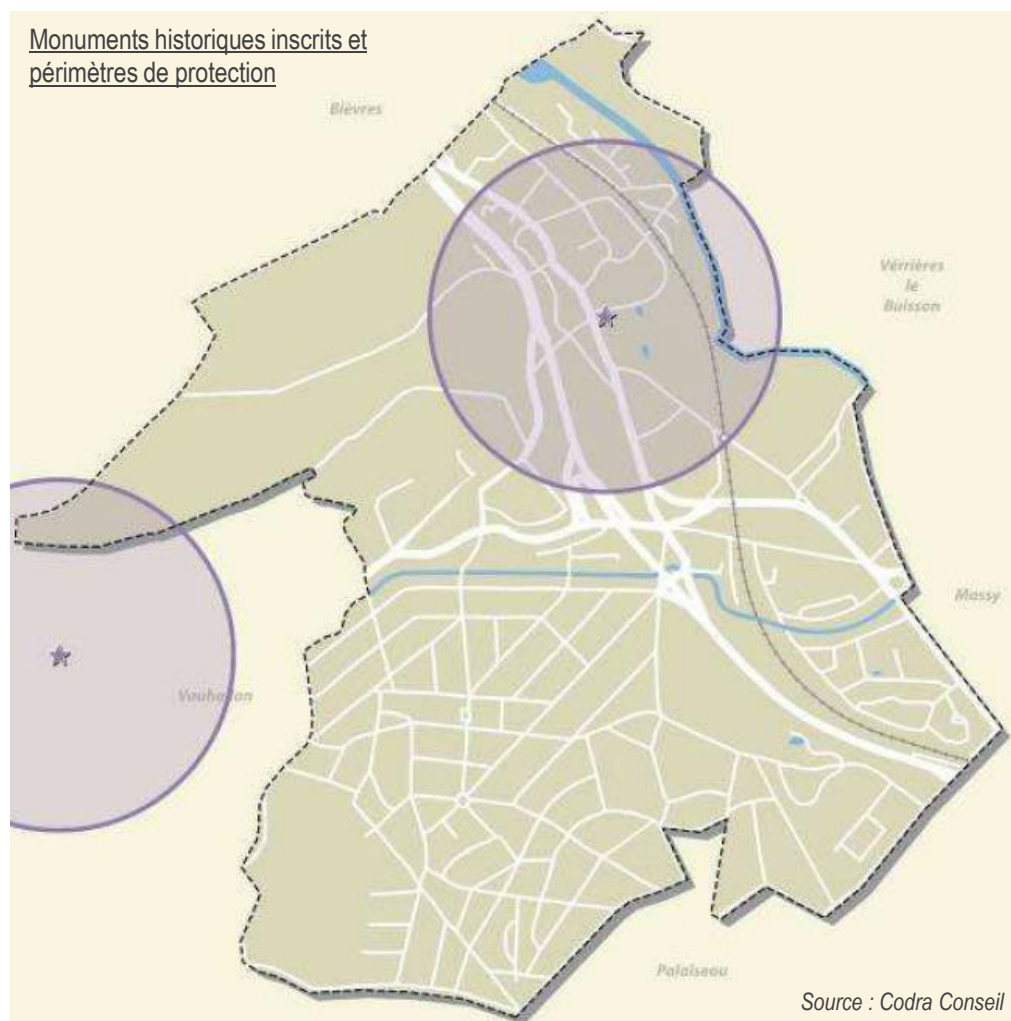
Le clocher et les parties les plus anciennes de l'église Saint-Pierre sont attestés par les Monuments historiques pour les XII^{ème} et XIII^{ème} siècles. Le clocher était initialement une tour de guet construite antérieurement à l'église.

Cependant, le territoire communal est aussi marqué par un autre périmètre de protection de monument historique classé : l'Église de Vauhellan.

Eglise Saint-Pierre-d'Igny



Monuments historiques inscrits et périmètres de protection



2. L'analyse urbaine

C. Le patrimoine bâti

Un patrimoine d'intérêt local

Commune longtemps rurale et aujourd'hui intégrée à l'agglomération parisienne, Igny ne dispose pas de monuments architecturaux remarquables, hormis un seul édifice recensé aux monuments historiques.

Le patrimoine bâti d'Igny a donc un intérêt local, il est lié à l'histoire de la ville, à son développement au fil du temps.

Le bourg en lui-même représente la première entité du patrimoine ignissois, par la qualité de son tissu, par la présence de cours intérieures et de cœurs d'îlot plantés et par ses maisons en pierre enduite ou en meulière. C'est également dans le bourg que se trouvent les principaux bâtiments remarquables d'Igny.

L'hôtel de ville est aujourd'hui installé dans la résidence seigneuriale d'Igny, dont les parties les plus anciennes remontent au moins au XVII^{ème} siècle. La commune achète ce bâtiment en 1931. Selon la tradition, une aile de l'hôtel de ville serait un vestige d'une maison-Dieu appartenant au Moyen Âge à l'Hôtel-Dieu de Paris. Elle est utilisée comme grange au 18^{ème} siècle, comme atelier de peinture au début du 20^{ème} siècle puis est aménagé en salle des fêtes après l'achat de la demeure par la commune en 1931. Le bâtiment est aujourd'hui une salle de réunion municipale et l'ensemble a subi depuis 1937 de nombreuses transformations.

L'établissement Saint-Nicolas date du 19^{ème} siècle. L'institution regroupe une école d'horticulture et un collège, qui succèdent à l'orphelinat créé par l'abbé Mullois. La chapelle, percée de dix baies ornées de vitraux, peut accueillir 1 200 personnes. Son architecture intérieure repose sur deux rangées de colonnes de fonte, caractéristiques de l'architecture de la fin du XIX^{ème} siècle.

L'ancienne ferme de Gommonvilliers dont l'ancienneté est attestée par un acte « d'aveu et de démembrement » du XIV^{ème} siècle, est formée de bâtiments construits autour d'une cour. Le bâtiment central est l'ancien pigeonnier, privilège de l'Ancien Régime. Au 18^{ème} siècle, le logis seigneurial devient une propriété bourgeoise. Après la première Guerre mondiale, l'exploitation cesse et les bâtiments sont lotis.

L'ancienne ferme devient dans les années 1920 à 1930 un centre animé, où dancings et commerces de toutes sortes attirent une nombreuse clientèle.

Le pont Monseigneur franchit la Bièvre. La tradition rapporte que le 15 mai 1610, le seigneur François de Vigny est mortellement blessé sur ce pont, lors d'un affrontement avec ses paysans. Le pont se nommait à l'époque « Pont du Seigneur ».



Hôtel de ville



Etablissement Saint-Nicolas



Pont Monseigneur

3. Le diagnostic foncier

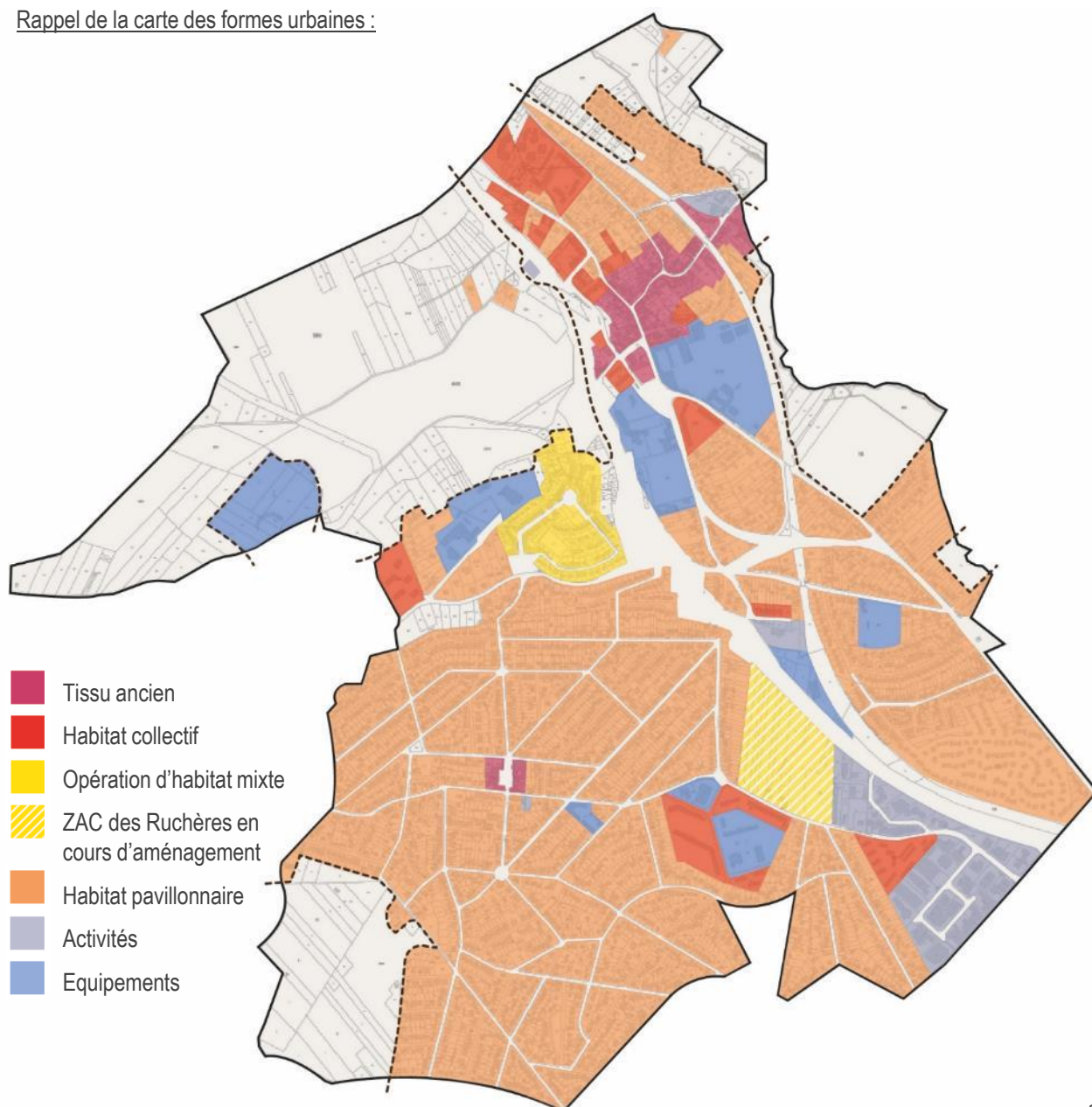
La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces urbanisés

Un diagnostic foncier, qui constitue une analyse du potentiel de densification des espaces urbanisés de la commune, a été réalisé. Cette étude s'appuie par le croisement de plusieurs critères :

- L'occupation du sol actuelle et les formes urbaines (densité du bâti, part des espaces verts, âge du bâti, etc.)

- L'organisation urbaine (trame viaire, etc.)
- L'environnement et la situation (desserte, valeur environnementale, etc.)

Rappel de la carte des formes urbaines :



3. Le diagnostic foncier

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces urbanisés

Espaces à capacité de densification très faible :

- L'habitat collectif récent

Plusieurs opérations, sous forme d'habitat collectif de ville, ont été réalisées entre les années 1980 et aujourd'hui. Ces ensembles, déjà denses, ne sont pas amenés à muter à l'horizon du PLU.



- Les lotissements de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle

Ces quartiers d'habitat individuel, à l'image de Vilgénis ou du parc des Erables, par exemple, ont été réalisés selon un schéma d'ensemble (trame viaire, parcellaire, constructions). Ils disposent d'un équilibre et d'une grande homogénéité qui peuvent très difficilement être remis en cause.



- Les opérations récentes ou en cours

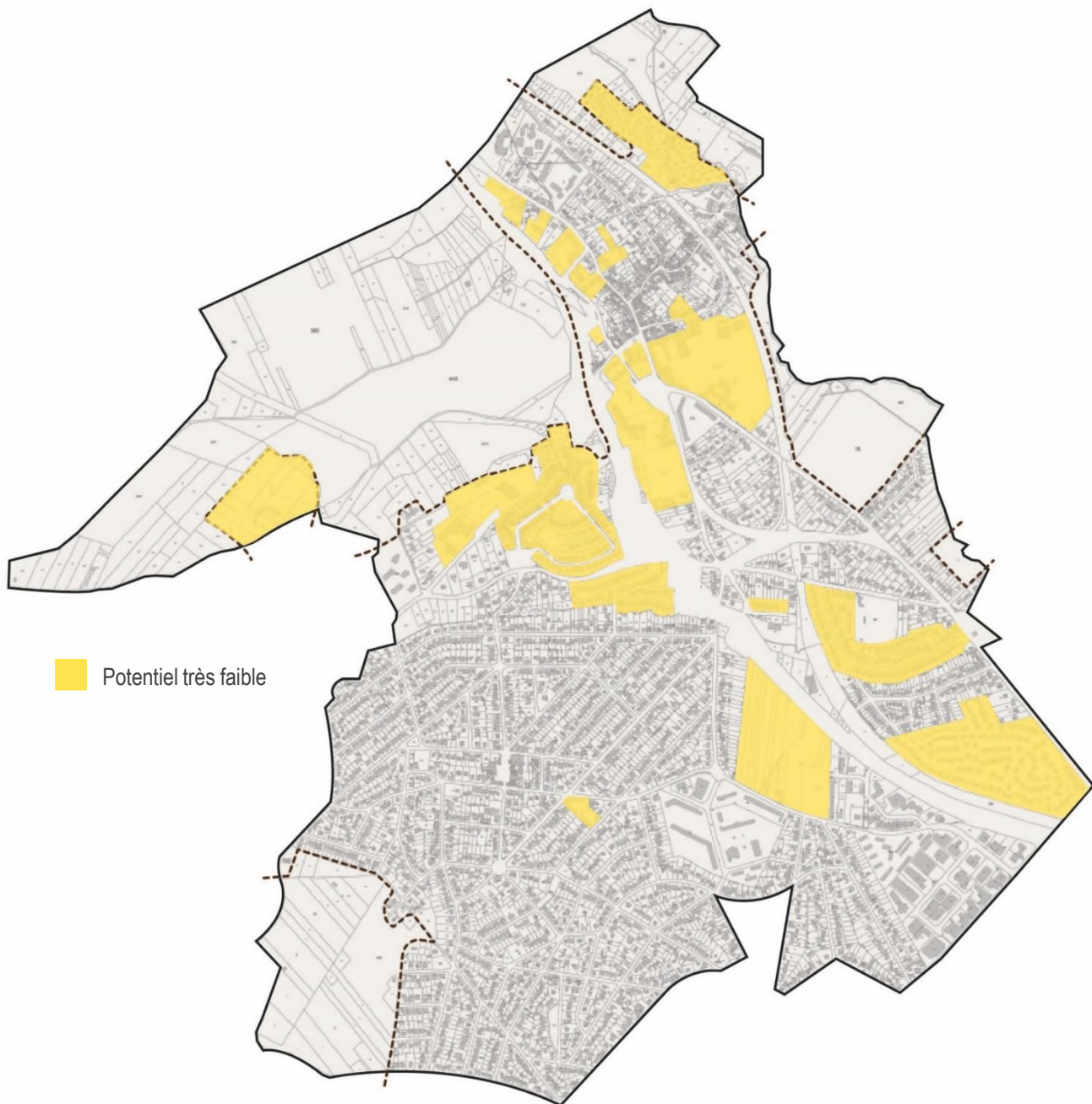
Les opérations immobilières récentes ou en cours, à savoir celle des Sablons datant du début des années 2000, ou encore la ZAC des Ruchères en cours d'aménagement, n'ont également pas vocation à évoluer à l'avenir. En effet, ces ensembles urbains ont été conçus et aménagés pour être optimisés.



3. Le diagnostic foncier

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces urbanisés

Espaces à capacité de densification très faible :



3. Le diagnostic foncier

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces urbanisés

Espaces disposant d'un potentiel faible à moyen :

- Le tissu ancien

Déjà dense, le centre bourg ainsi que la ferme de Gommonvilliers portent en outre une valeur patrimoniale et historique très importante pour la ville.

Par ailleurs, le dimensionnement des voies et les possibilités restreintes en termes de stationnement ne permettent pas d'envisager une véritable densification.

Le potentiel se limite donc à quelques constructions nouvelles sur les rares sites non bâtis ou éventuellement des opérations de réhabilitation, voire démolition reconstruction, concernant des constructions très dégradées, tout en veillant à ce que les nouveaux projets s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et participent à la valorisation du centre bourg.



- L'habitat individuel des lotissements du début du 20^{ème} siècle ou sous forme diffuse

Une grande partie de la commune est occupée par les lotissements Gommonvilliers et du Pileu. Ces deux ensembles urbains sont, d'une part déjà fortement constitués (découpage parcellaire) autour d'un maillage viaire calibré, et jouent d'autre part un rôle important en termes de présence de la nature en ville et de composante de la trame verte. Ils disposent ainsi d'un faible potentiel de densification. Ce potentiel se limite à des extensions ou à la valorisation de quelques parcelles non bâties et quelques grands terrains.

Par ailleurs, un habitat diffus s'est développé sur d'anciennes parcelles agricoles, sur quelques portions du territoire (en continuité du vieux bourg, autour de la gare). Un certain potentiel de densification existe mais il reste limité, notamment en raison d'une faible accessibilité.



3. Le diagnostic foncier

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces urbanisés

Espaces disposant d'un potentiel faible à moyen :

- Les résidences d'habitat collectif des années 1960 / 1970

Ces résidences font apparaître un enjeu spécifique. Généralement implantées sur de grandes emprises foncières, avec une faible emprise bâtie, ces constructions sont souvent vieillissantes et posent question sur le plan énergétique aujourd'hui. Ainsi, une réflexion et un enjeu émergent autour de notions de surélévations, densifications, optimisations dans un objectif de réhabilitation, d'amélioration du bâti ou encore de rénovation énergétique.

Toutefois, le potentiel reste faible au regard du peu de visibilité qu'il y a aujourd'hui sur les réels besoins d'une part et les difficultés de mise en œuvre d'autre part.

- La zone d'activités

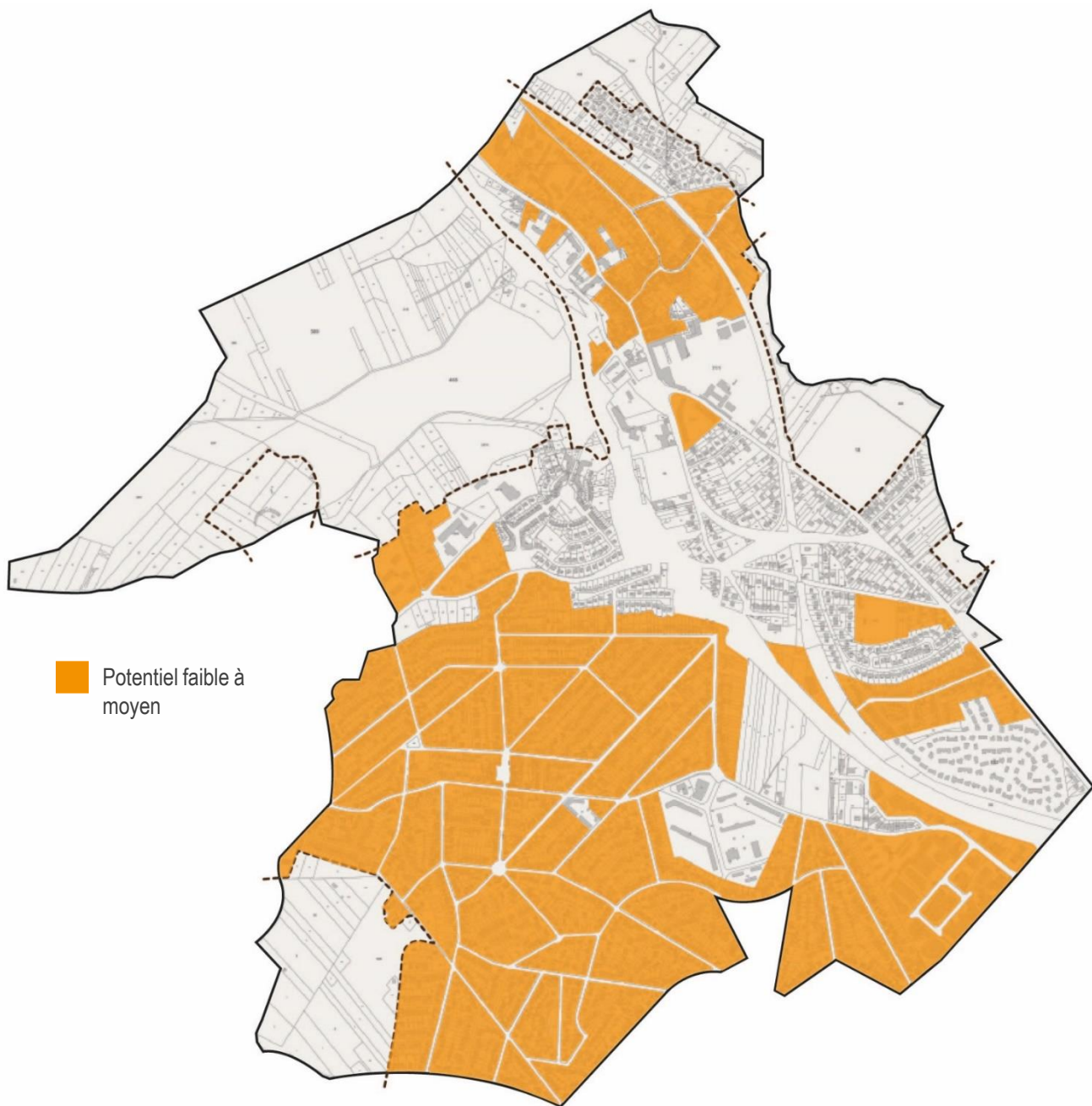
La zone d'activités située au sud-est du territoire, en continuité de Palaiseau, est déjà fortement bâtie et constituée. Cependant, des enjeux de requalification, de revalorisation, voire de repositionnement apparaissent dans un contexte plus large en forte évolution (Cluster Paris Saclay, développement du réseau de transports avec une éventuelle nouvelle gare à proximité dans le cadre du prolongement du Tram Express Sud, etc.). Dans ce contexte, la zone peut être amenée à se restructurer voire à se densifier.



3. Le diagnostic foncier

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces urbanisés

Espaces disposant d'un potentiel faible à moyen :



3. Le diagnostic foncier

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces urbanisés

Espaces disposant d'un potentiel à moyen terme, avec des contraintes :

- Les abords de la gare

Les abords de la gare sont occupés par un habitat individuel qui présente un certain potentiel de densification et de mutation mais également d'espaces naturels remarquables et identifiés à plusieurs titres (site classé, inscrit, etc.).

L'évolution de ce quartier est fortement liée à l'évolution de la desserte de la gare. En effet, si celle-ci, avec l'arrivée de Tram Express Sud, offre une meilleure qualité de desserte, une réflexion globale sur les potentialités d'évolution du territoire pourra être envisagée.

Pour l'heure, au regard de la faible desserte assurée par la gare, et des caractéristiques du quartier existant (présence d'espaces naturels remarquables, quartier pavillonnaire support de nature en ville, identification d'une continuité écologique au SRCE ainsi qu'au SDRIF, etc.), l'enjeu est de maîtriser les évolutions.

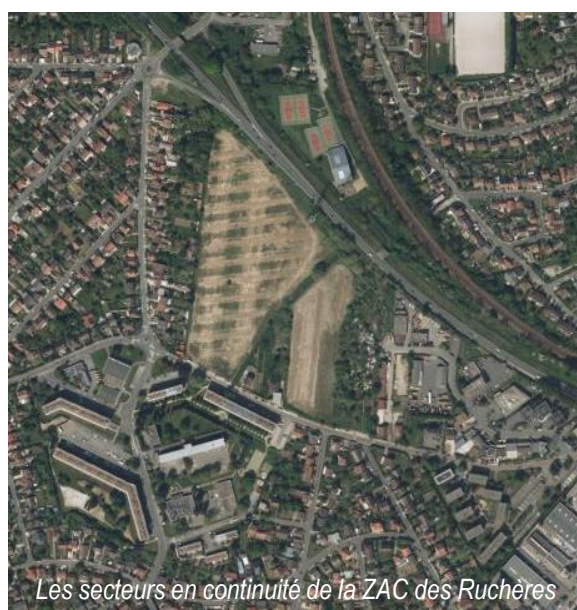
- Les espaces en continuité de la ZAC des Ruchères

La ZAC des Ruchères, en cours d'aménagement, constitue un développement important pour Igny et pose la question de l'évolution de l'ensemble du quartier à une échelle plus large.

En effet, plusieurs secteurs en continuité de la ZAC pourraient présenter, à terme, un potentiel d'évolution en cas d'opération globale de restructuration, de réorganisation ou de mutation. Il s'agit de :

- l'îlot de l'autre côté du boulevard Marcel Cachin occupé par une résidence d'habitat collectif vieillissante et d'importantes emprises d'équipements publics;
- une partie de la zone d'activités, entre la rue Maryse Bastié et le boulevard Marcel Cachin, aujourd'hui peu qualitative.

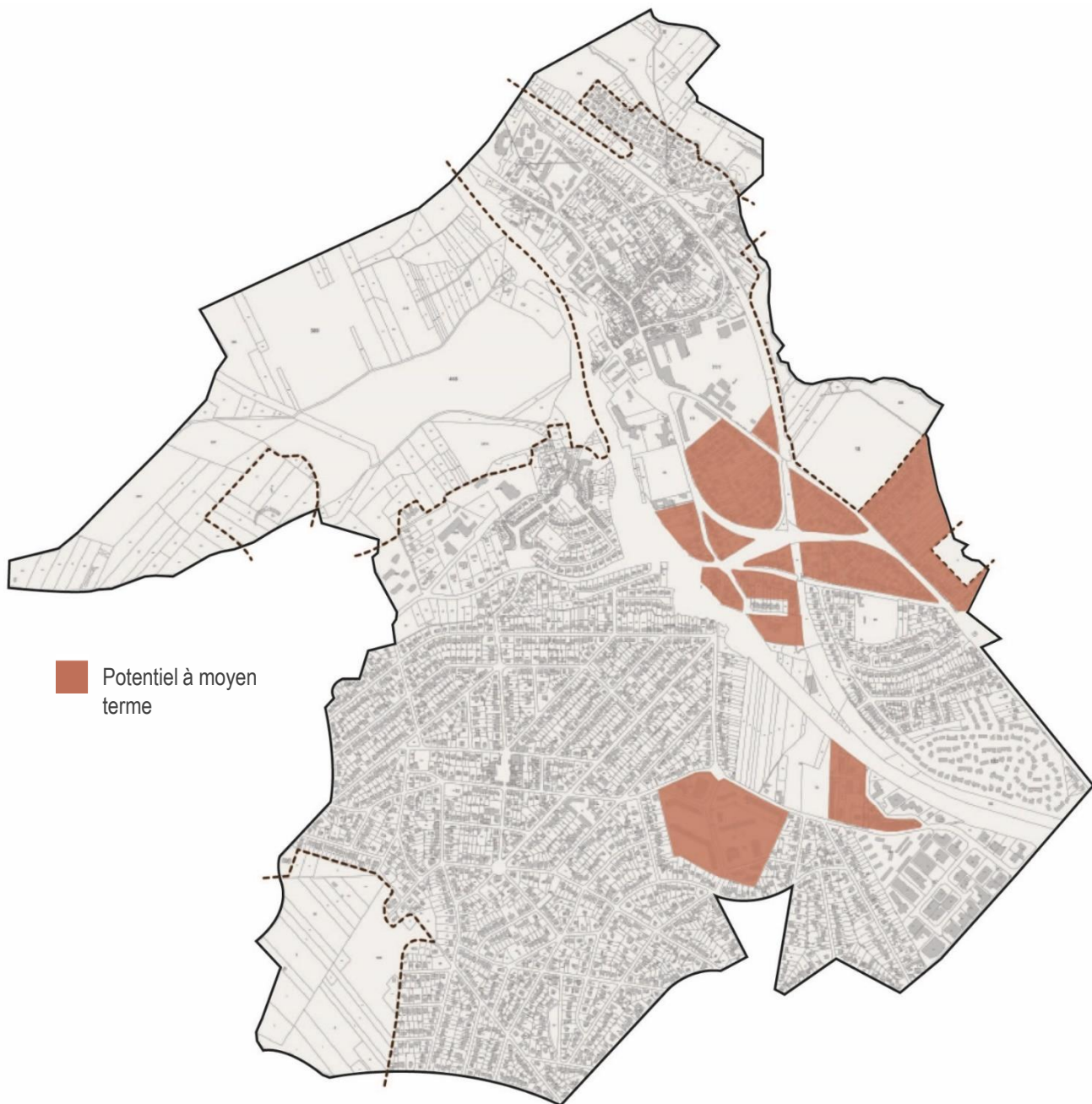
Cependant, l'évolution de ce secteur est fortement liée à l'implantation ou pas d'une nouvelle gare au Pileu et ne sera envisageable qu'à moyen ou long terme.



3. Le diagnostic foncier

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces urbanisés

Espaces disposant d'un potentiel à moyen terme,
avec des contraintes :



3. Le diagnostic foncier

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces urbanisés

Les secteurs à vocation d'équipements :

Plusieurs secteurs à vocation spécifique d'équipements existent à Igny.

Il pourra être envisagé, à l'avenir, la possibilité en cas de réorganisation, restructuration, mutualisation de certains sites, de faire évoluer quelques secteurs bien identifiés en intégrant une certaine mixité avec du logement.

Pour l'heure, ces secteurs ont vocation à rester d'équipements. En effet, il est primordial de préserver du foncier et ce potentiel pour être capable de répondre aux besoins en équipements à l'avenir, dans un contexte de croissance démographique.

3. Le diagnostic foncier

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces urbanisés

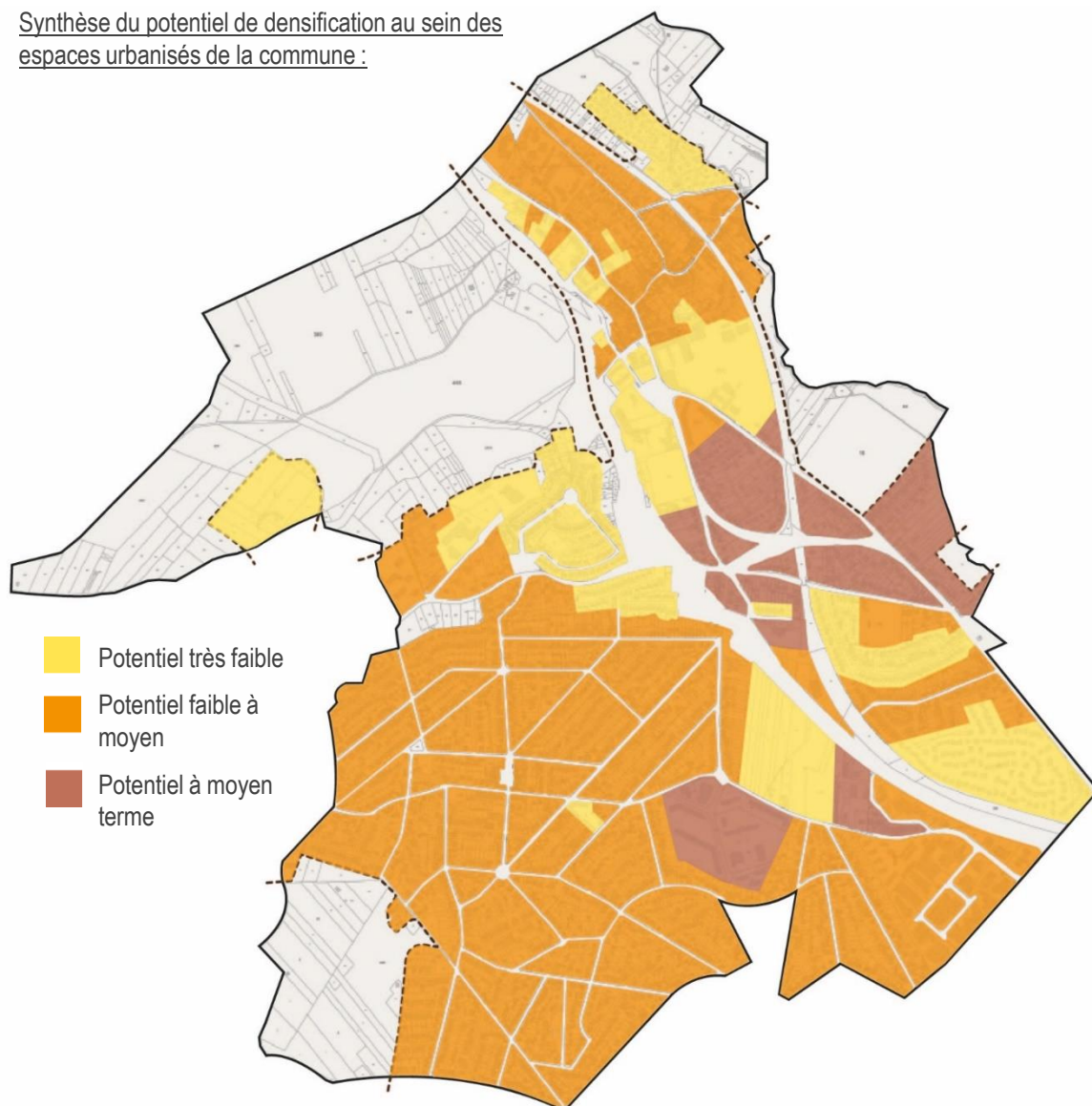
Synthèse

Cette étude a permis d'identifier deux secteurs disposant d'un potentiel de densification ou de mutation à moyen terme (les abords de la gare et le secteur des Ruchères). Cependant, il existe plusieurs contraintes sur ces secteurs et il apparaît que toute évolution, étant fortement liée au contexte plus large sur lequel il y a peu de visibilité aujourd'hui, ne pourra être envisagée qu'à une échéance plus éloignée et doit s'organiser dans le temps.

Ainsi, à l'échelle du PLU, l'enjeu est de développer un urbanisme maîtrisé qui doit permettre :

- de ne pas compromettre les secteurs d'enjeux identifiés à une échéance plus lointaine ;
- de respecter les objectifs et documents supra communaux en termes de densification à travers une densification ciblée territorialement.

Synthèse du potentiel de densification au sein des espaces urbanisés de la commune :



4. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et déplacements

Le diagnostic aborde les différents types et besoins de déplacement. Au-delà des éléments de constat, des orientations et objectifs sont fixés que ce soit à l'échelle de l'Île-de-France, du département ou de l'agglomération à travers des plans de déplacements.

Il n'existe pas de Plan Local de Déplacements (PLD) à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay. Jusqu'en 2014, c'était le Schéma Départemental des Déplacements (SDD) adopté par le Conseil Général en septembre 2010 qui était le document cadre. Concernant la voirie, il existe un Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD) 2020 adopté en 2013. Ce document cadre permet de définir la politique d'intervention sur le réseau routier départemental, soit son aménagement, son entretien et son exploitation.

Le PDU Ile-de-France

Depuis le 19 juin 2014, un nouveau Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), a été approuvé. Elaboré par le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF), il vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport (transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité. Le nouveau PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7%, les trois objectifs suivants :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Neufs « défis à relever » sont ensuite déclinés :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Défi 8 : Mobiliser tous les acteurs des politiques de déplacement.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

4. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et déplacements

Le Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD) 2020

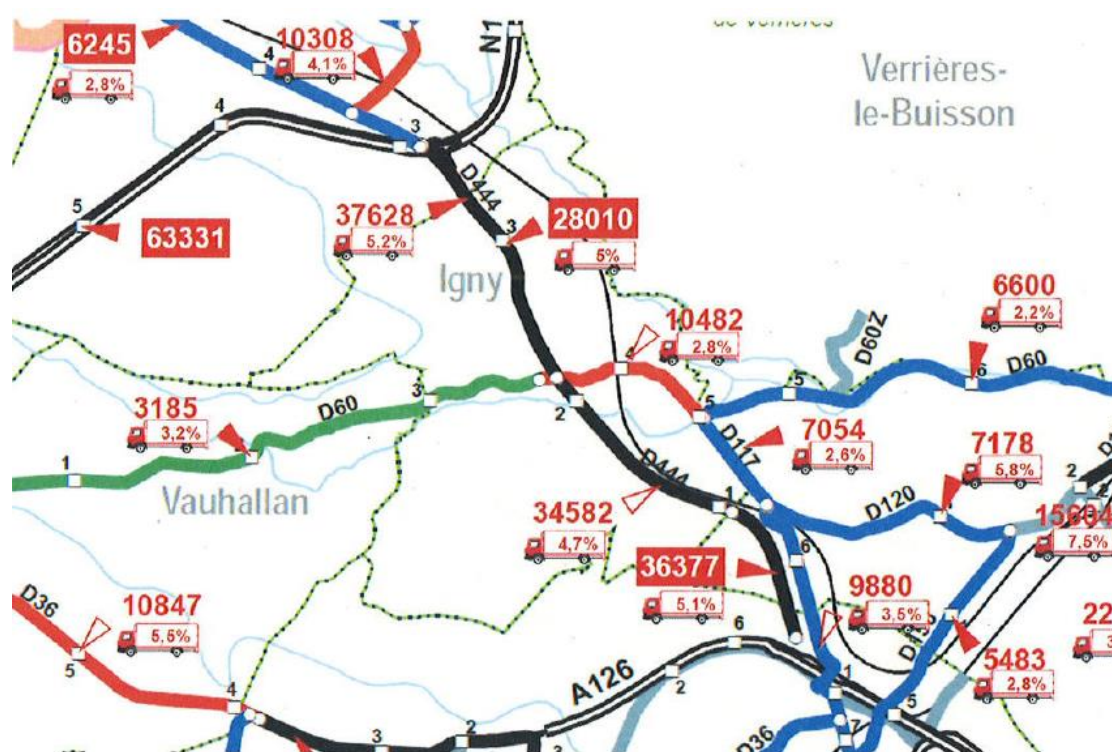
Le SDVD 2020 adopté en 2013 établit une hiérarchisation des voiries départementales en distinguant :

- Le réseau de catégorie 1 « liaisons de pôle à pôle », qui assure, outre les déplacements interdépartementaux voire interrégionaux, les relations internes essentielles à l'Essonne en reliant les principaux pôles du Département.
- Le réseau de catégorie 2 « d'accompagnement », qui complète le maillage proposé par le réseau de catégorie 1, principalement pour des échanges intra-départementaux.
- Le réseau de catégorie 3 « de desserte locale », qui participe à l'irrigation fine du territoire essonnien, en prenant en charge des déplacements de proximité.

À Igny, le réseau routier départemental est structuré par les RD 444 et RD 60. La RD 444 relève du réseau de catégorie 1. Elle constitue, sur l'axe nord-ouest/sud-est, une liaison entre la RN 118 vers Bièvres (au Nord) et l'A126/A10 vers Palaiseau (au Sud).

La commune d'Igny présente les flux suivants sur les routes départementales :

- RD 444 avec un flux de 34 582 véhicules/jour dont 4,7% de poids lourds
- RD 60 avec, à l'Est de la RD 444, un flux de 10 482 véhicules/jour dont 2,8% de poids lourds
- RD 60 avec, à l'Ouest de la RD 444, un flux de 3 185 véhicules/jour dont 3,2% de poids lourds



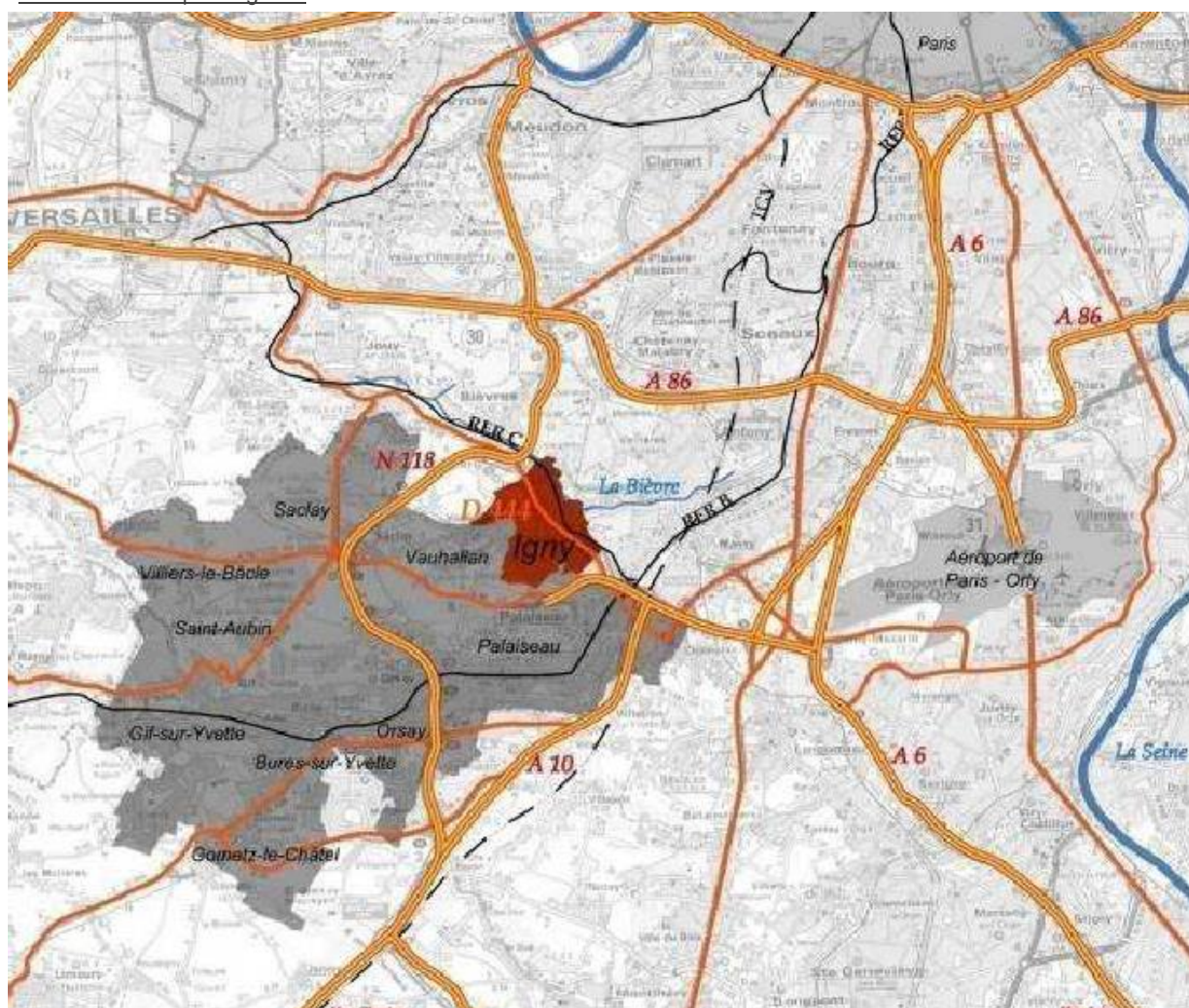
Source : Carte « Trafic routier en Essonne – Mise à jour 2015 –
Conseil départemental de l'Essonne et Direction Interdépartementale des Routes d'Île-de-France »

4. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et déplacements

Au cœur du maillage routier et autoroutier francilien, la commune bénéficie d'une bonne desserte et elle est facilement accessible que ce soit de Paris ou des communes voisines. Par ailleurs, une gare est présente sur territoire.

Réseau de transport régional



Source : Codra Conseil

4. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et déplacements

La desserte routière

Les autoroutes A10, A6 et A86 sont situées à moins de 15 minutes de la commune. Qui plus est, le territoire communal est parcouru du nord au sud-est par la route départementale 444 qui constitue un barreau transversal essentiel à l'échelle de l'agglomération puisqu'il assure la liaison entre les autoroutes A6-A10 à Massy et la RN 118 à Bièvres.

Cette voie génère un trafic de transit important sur le territoire communal, avec un trafic journalier d'environ 32 000 véhicules. Elle dessert Igny en un point situé en son centre géographique, qui sert uniquement à entrer ou sortir de la ville.

La desserte ferroviaire

La voie ferrée desservant Igny correspond à un tronçon de la Grande Ceinture. Datant de la fin du 19^{ème} siècle pour assurer l'interconnexion des lignes radiales reliant la capitale à la province et soulager la ligne de Petite Ceinture, cette voie ferrée fut intégrée, dans sa portion entre Massy et Versailles, au RER C en 1979.

Le RER C traverse Paris puis se divise en de nombreuses branches pour desservir les banlieues Nord (Pontoise), Sud (Massy-Palaiseau, Saint-Martin d'Etampes, Dourdan la Forêt) et Ouest (Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines).

Igny se trouve sur le tracé Invalide - Bibliothèque F.Mitterand - Juvisy - Massy Palaiseau - Versailles Chantiers et notamment sur la dernière branche entre Massy Palaiseau et Versailles Chantiers. Cette situation en « bout de ligne », impacte sur la qualité de desserte. Les passages ont lieu toutes les 15 minutes en heures pleine et toutes les 30 minutes en heures creuses et le temps de parcours pour rejoindre le centre de Paris est d'environ 1 heure.

En revanche, la gare d'Igny permet de rejoindre en 10 minutes la gare de Massy, pôle intermodal TGV, RER B et RER C.

La proximité des aéroports

La commune est située à seulement 10 kilomètres au nord-ouest de l'aéroport Paris-Orly et à 38 kilomètres au sud-ouest de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.



4. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et déplacements

Le prolongement du Tram Express Sud

Le futur Tram Express Sud est une nouvelle ligne de transport en commun qui vise à relier Massy et Évry. Ce projet, dont la réalisation est prévue à l'horizon 2019, a été déclaré d'Utilité Publique par le Préfet de l'Essonne le 22 août 2013.

En mars 2013, lors d'une commission de suivi du projet, le Syndicat des transports d'Ile-de-France (Stif) a validé le prolongement du Tram Express Sud jusqu'à Versailles. Ce projet vise à créer une nouvelle offre de transport performante entre Massy et Versailles, en lieu et place du RER C.

Le Tram Express Sud empruntera les voies actuelles du RER C de Massy à Versailles, et desservira les mêmes stations, dont Igny. Une gare supplémentaire pourrait toutefois être créée (la « gare du Pileu »), sur la commune de Massy, entre les gares de Massy-Palaiseau et d'Igny. Il s'agit d'une volonté portée par

plusieurs communes (Igny, Massy, Palaiseau) ainsi que par la CAPS qui a affiché cette demande dans le cadre de l'enquête d'utilité publique qui a eu lieu au premier semestre 2015. Si cette option est actée, cela permettra une meilleure desserte de la partie sud-ouest du territoire (la zone d'activités, la ZAC des Ruchères, Vilgénis, Gommonvillers et le Pileu) et d'envisager un potentiel de développement important.

Ce prolongement du tram-train a pour objectif d'améliorer les temps de parcours et fréquences de passage entre Massy et Versailles, ainsi qu'un meilleur confort et une accessibilité à tous. A terme, le prolongement permettra d'offrir une liaison sans correspondance entre Versailles et Évry, via Massy, en moins d'une heure. En revanche, la liaison avec Paris ne sera plus directe depuis Igny. En effet, ce projet engendre une rupture de charge en gare de Massy.

La mise en service, prévue à l'origine pour décembre 2020, devrait vraisemblablement être reportée.



Source : Réseau ferré de France

4. Le fonctionnement urbain

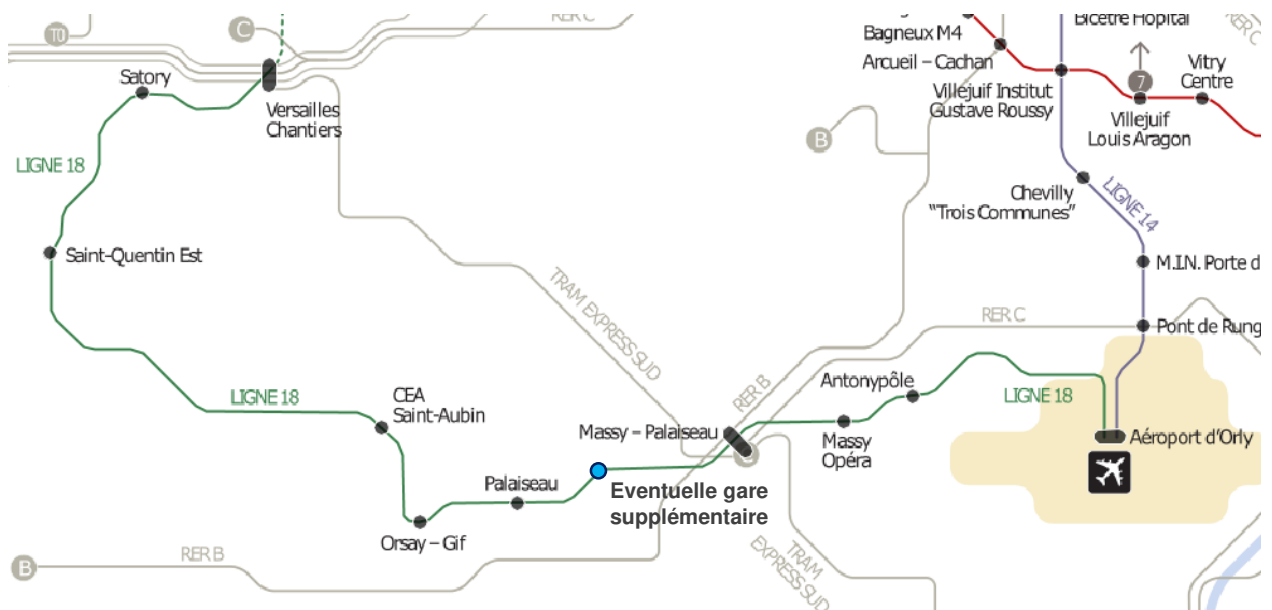
A. Les transports et déplacements

Le projet de ligne 18 du métro du Grand Paris

Dans le cadre du Grand Paris, une nouvelle offre de transport en commun verra le jour avec la ligne 18 du métro du Grand Paris. Cette ligne, qui ira de l'aéroport d'Orly à la gare de Versailles-Chantiers (soit 35 kilomètres), ne concerne pas directement la commune d'Igny.

En revanche, une correspondance sera possible en gare de Massy-Palaiseau et à Palaiseau. Une gare supplémentaire, qui n'est pas actée pour l'heure, pourrait également voir le jour à proximité du Pileu, coté Palaiseau. Si cela se confirme, les habitants d'Igny pourraient profiter de cette nouvelle offre via la mise en place de lignes de bus de rabattement, depuis Igny, vers ces futures gares.

Tracé de la future ligne 18 du métro du Grand Paris



Source : Société du Grand Paris

4. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et déplacements

La desserte routière

Excepté la RD 444 qui a un rayonnement régional, le territoire est traversé par trois autres voies de distribution intercommunale :

- La route départementale 117 qui traverse tout le département. Elle démarre à Bièvres et descend vers le sud-est en reliant entre elles les vallées de la Bièvre, de l'Yvette, de l'Orge et de la Juine. A Igny, elle devient la rue Gabriel Péri, l'Avenue de la Division Leclerc, la rue Ambroise Croizat puis l'avenue du Président Kennedy avant de rencontrer la route départementale 60 pour devenir l'avenue Jean Jaurès et marquer la frontière avec Massy en passant à proximité du château de Vilgénis.



- La route départementale 60 qui traverse la ville d'est en ouest en longeant en partie le ruisseau de Vauhallan. Il s'agit d'une liaison secondaire entre la vallée de la Bièvre et le plateau de Saclay. A l'est le tracé actuel de la RD60 résulte d'une déviation réalisée pour éviter les croisements à niveau avec la voie ferrée. Bien que relativement surdimensionnée dans cette partie est, la RD 60 n'a pas le même effet de coupure sur le tissu urbain que la RD444.



Une voie au sud de la commune permet de relier d'est en ouest Massy à Vauhallan. Il s'agit de la rue Lavoisier, du boulevard Marcel Cachin et de la rue Jules Ferry.



Trois voies inter-quartiers franchissent les coupures créées par la RD 444 ou la voie ferrée. Ces voies permettent ainsi de relier les parties est et ouest de la commune.

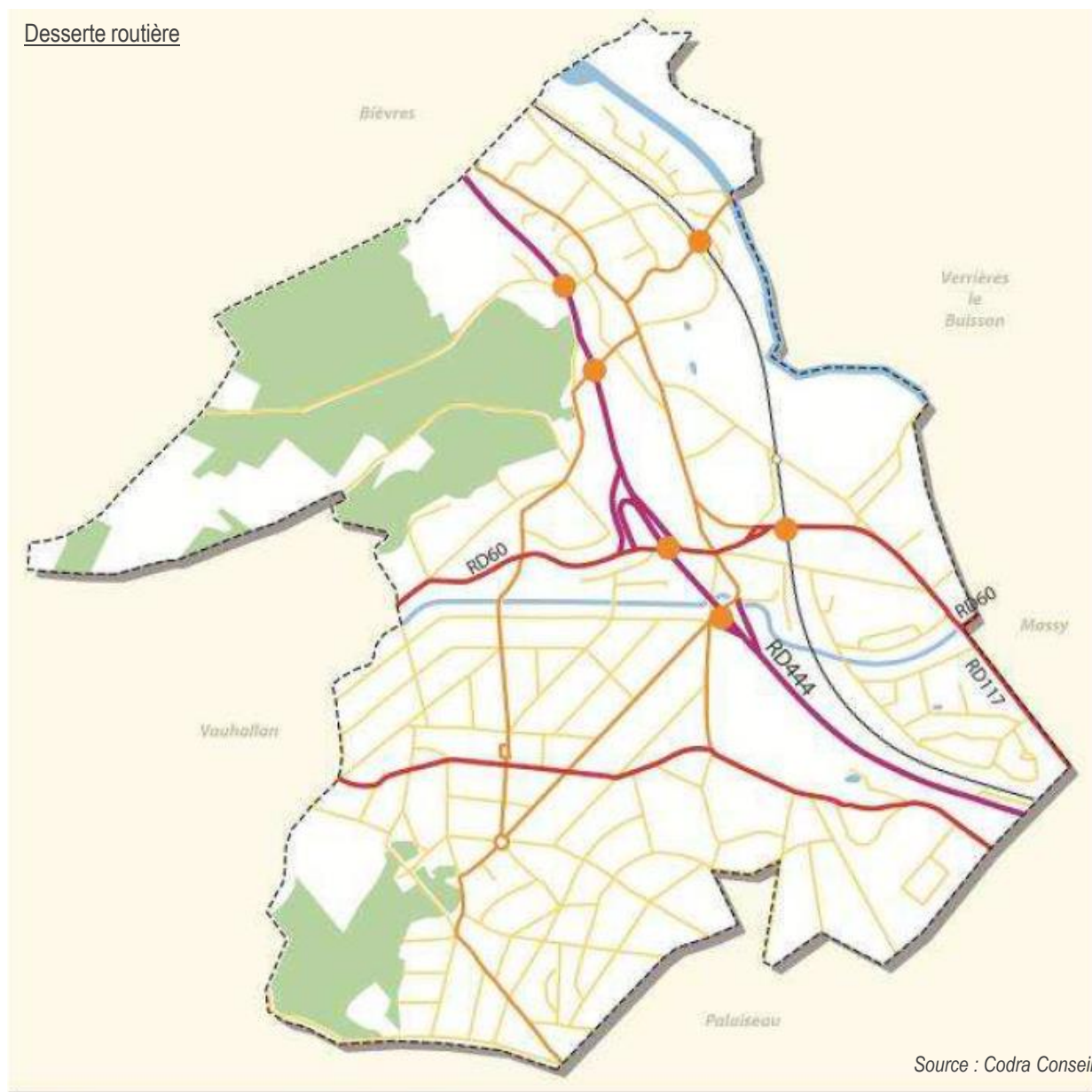
Les autres voies ont principalement un rôle de desserte résidentielle. Le développement urbain sous forme de lotissements explique le maillage très organisé et à dominante résidentielle des secteurs sud de la commune.

L'ensemble de la voirie communale représente environ 35 km. La gestion des voiries a été transférée à la CAPS dans le cadre de sa compétence voirie au 1er janvier 2011.

4. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et déplacements

Desserte routière



Source : Codra Conseil

- voies de transit à l'échelle régionale
- voies de distribution intercommunale
- voies de distribution interquartier
- voies de desserte résidentielle
- Franchissement infrastructure tous véhicules



4. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et déplacements

La desserte en transports en commun

Le territoire communal est donc desservi par la ligne de RER C, grâce à la gare d'Igny.

La commune est également traversée par plusieurs lignes d'autobus qui disposent d'arrêts dans la commune :

- la ligne 294 (RATP) au départ de la gare RER et à destination de la station de métro Châtillon – Montrouge avec 600 montées/descentes par jour à Igny
- la ligne 495 (RATP) entre Vélizy 2 - Massy-Palaiseau RER avec 410 montées par jour et la 496 (RATP) entre Mairie de Vauhallan - Massy-Palaiseau RER avec 98 montées par jour. Les lignes 495 et 496 reliant Massy à Vélizy effectuent en partie le même parcours. Elles ont une fréquence de 1 bus par heure en journée et 1 bus toutes les 1/2h en heure de pointe, soit environ 21 passages par jour
- la ligne 119, de Vauhallan aux Baconnets (RER). Si les fréquences sont importantes sur le tronçon Massy-Palaiseau RER – Les Baconnets RER, il n'y que 20 montés et 20 descentes par jour, en semaine, sur le tronçon Vauhallan – Massy-Palaiseau RER qui dessert Igny.
- la ligne 1 de Mobicaps, réseau transport de la CAPS, reliant la gare d'Orsay à la gare d'Igny, avec un bus toutes les 30 min en heure de pointe et toutes les heures en heure creuse.
- la ligne 15, qui relie Massy à Vélizy avec 20 passages à Igny dans chaque sens.
- la ligne 16 de Mobicaps, reliant la gare d'Igny à Saclay Razel, avec 3 départs le matin et 4 départs de soir

A cela s'ajoute :

- une ligne Phébus de transport scolaire en direction du lycée de Buc;
- une ligne Chaville-Vélizy-Massy (CVM) qui traverse la commune mais sans s'y arrêter.

Une majorité des espaces urbains est située à moins de 300 m d'un arrêt de bus. La commune est en apparence bien desservie. Cependant, les distances sont faussées par des coupures urbaines fortes et la fréquence des transports est peu intéressante.

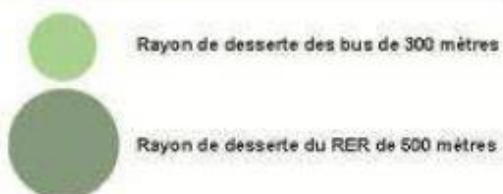
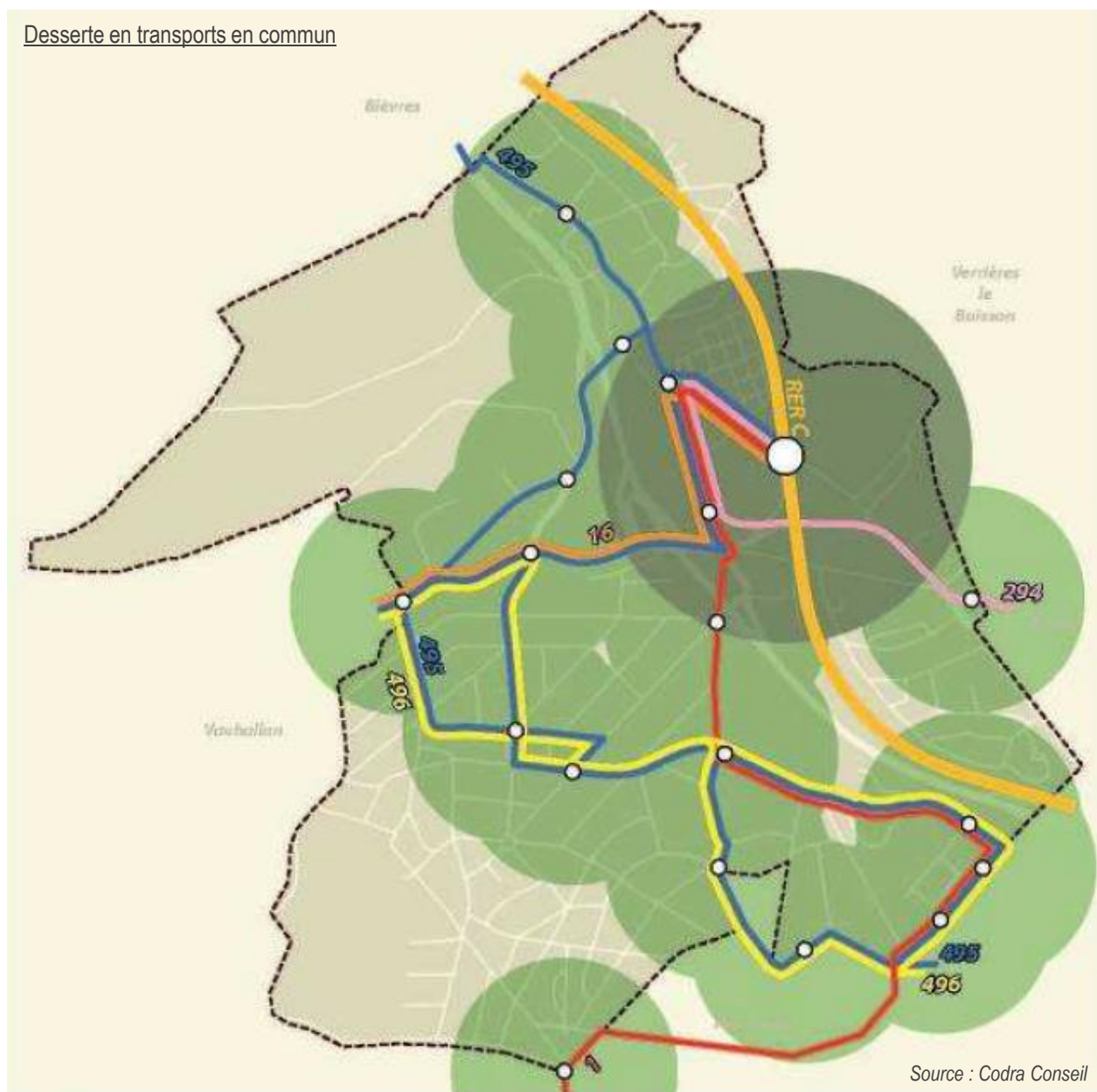


Arrêt de bus de la ligne

4. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et déplacements

Desserte en transports en commun



4. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et déplacements

Les déplacements doux

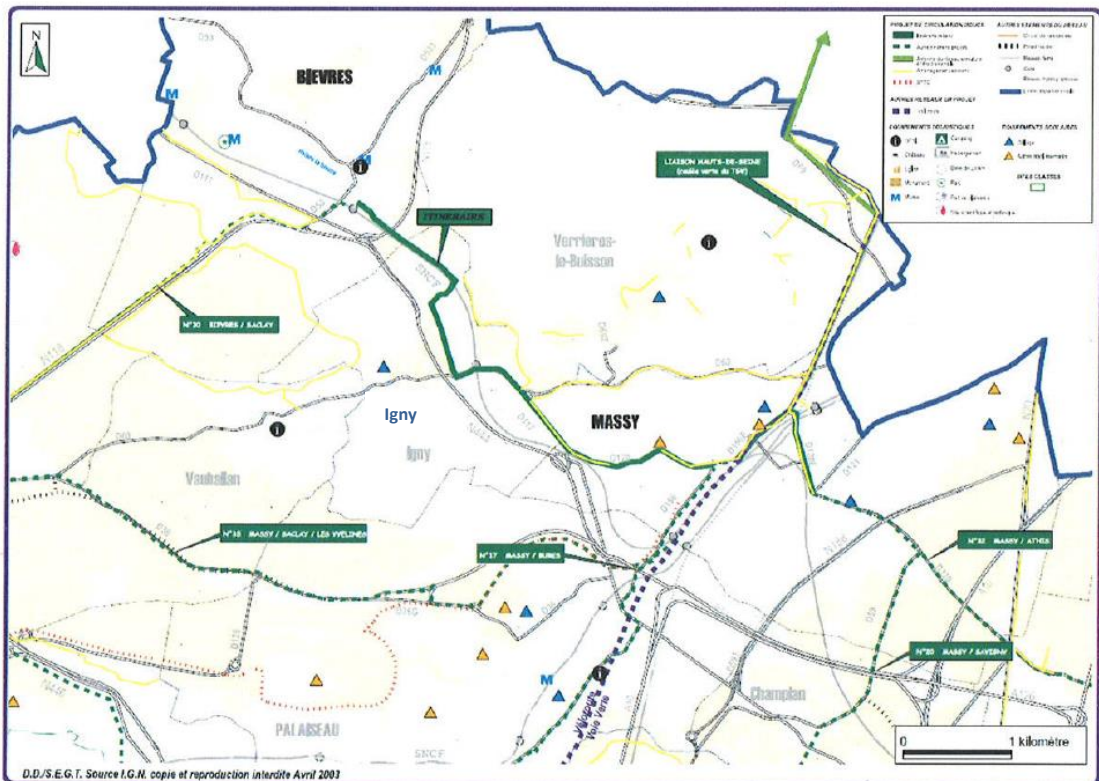
Depuis octobre 2003, le Département de l'Essonne a adopté le SDDCD, outil de planification d'aménagement des liaisons douces sur les routes départementales. Ses itinéraires ont pour objectif de constituer un réseau armature, support des aménagements plus locaux.

La commune d'Igny est concernée par l'itinéraire numéro 18 du SDDCD, qui relie la commune de Massy à Bièvres. Au sein du périmètre communal, cet itinéraire emprunte plusieurs routes départementales (RD 60 et RD 117). À Igny, l'aménagement le long des berges de la Bièvre offre une possibilité de déplacements de type loisirs et promenade pour les piétons. En outre, l'aménagement le long de la RD 60 permet un rabattement sur la promenade de la « Coulée verte » et en direction des Hauts-de-Seine.

La commune d'Igny est également concernée par le Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) depuis 2002. Ce plan est un outil de préservation et de découverte des espaces culturels et naturels.

Le PDIPR a pour objectif :

- d'assurer la protection juridique des chemins,
- de favoriser la pratique de la randonnée en assurant la continuité des itinéraires à travers les communes afin de constituer sur l'ensemble de l'Essonne un réseau cohérent,
- de contribuer à la découverte des patrimoines naturel, culturel et touristique essonnien,
- d'assurer un maillage des espaces naturels (liens entre les uns et les autres).



Extrait du Schéma directeur départemental des circulations douces
Itinéraire n°18 de « Massy à Bièvres »
Conseil départemental de l'Essonne

4. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et déplacements

Le réseau actuel des liaisons cyclables est peu étendu et manque de continuité. Les aménagements qui ont été entrepris récemment restent encore ponctuels mais sont le signe d'une volonté de développement d'un réseau de circulations douces qui se compose :

- d'une piste cyclable de part et d'autre de la voirie sur la RD 60 entre le boulevard Kennedy et Bellevue,
- d'une piste cyclable le long de la rigole de Favreuse dans les Bois Brûlés qui descend jusqu'aux Sablons et qui est destinée à faire le tour du plateau de Saclay,
- des pistes cyclables à l'intérieur du quartier des Sablons.



Les cheminements piétons existants présents sur le territoire d'Igny sont principalement liés aux loisirs : le long de la vallée de la Bièvre, vers le plateau de Saclay, dans les Bois Brûlés...

Les aménagements piétons dans les secteurs plus urbains sont beaucoup plus ponctuels. Il s'agit essentiellement de traversées piétonnes permettant de franchir la RD 444 et la voie ferrée. Malheureusement, ces cheminements sont mal aménagés ou peu sûrs, voire inaccessibles. C'est le cas du passage sous la voie ferrée, au niveau de Saint-Nicolas, qui n'est actuellement pas accessible. En revanche, dans le

cadre de l'aménagement de la ZAC des Ruchères, le passage sous la RD444 sera requalifié et la CAPS a pour projet de poursuivre le réaménagement de la liaison douce qui y passe et qui se poursuit le long des équipements sportifs puis sous la voie de chemin de fer.

Au total, il existe trois passages réservés aux piétons et aux cyclistes, ainsi que six traversées tous types de transport.

A noter également que les rues du centre-ville, très étroites, ont été mises en zone 30. Cette disposition permet de préserver une certaine tranquillité des habitants en limitant la circulation de transit et en créant un environnement favorable aux déplacements piétons.



Sente de la Borne



Sente de la Borne

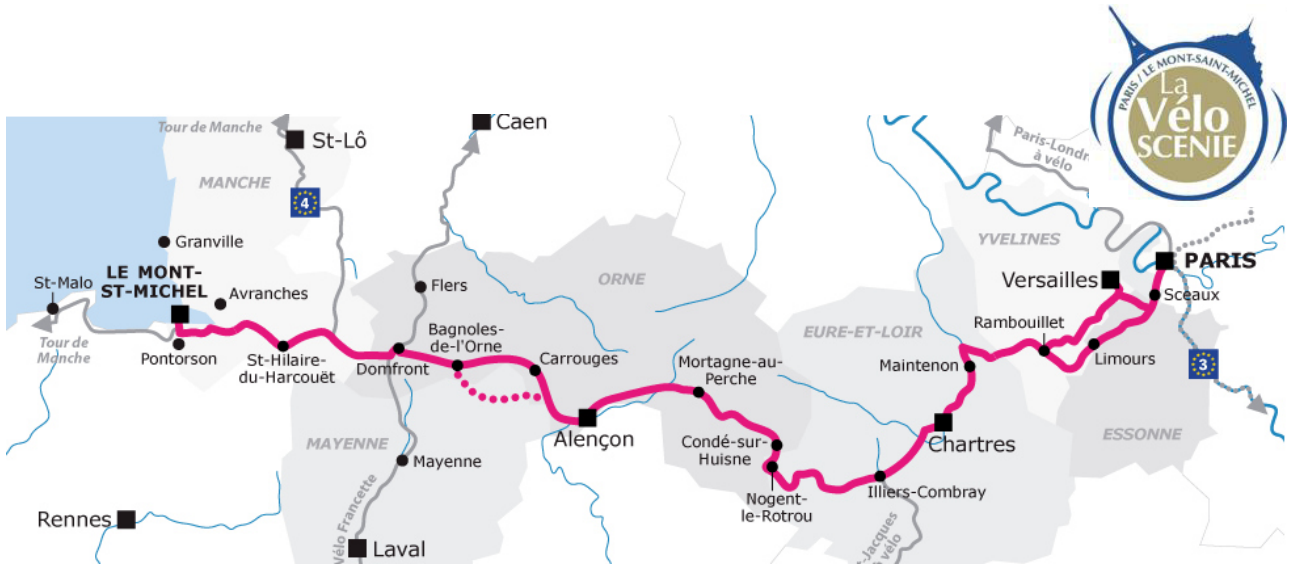
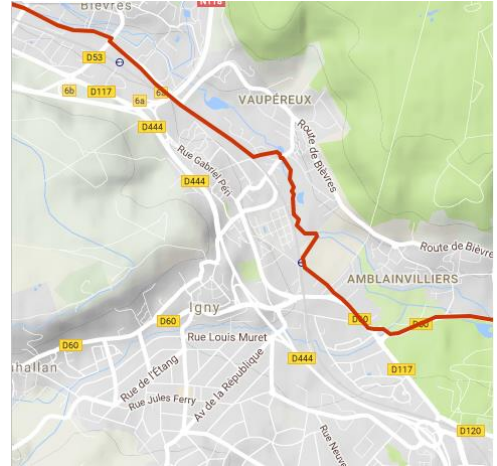
4. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et déplacements

Projet de mobilité douce

Le projet Véloscénie Paris-Mont Saint Michel lancée en 2012 est un itinéraire continu spécialement balisé permettant de relier Paris et l'Île-de-France à la baie du Mont-Saint-Michel via Chartres et la Normandie.

Cet itinéraire passe par le centre d'Igny.



Écomobilité et transports innovants

Il est important de trouver des alternatives pour réduire les déplacements individuels en automobile afin d'optimiser l'utilisation de ce mode de transport et de lutter contre l'émission de gaz à effet de serre.

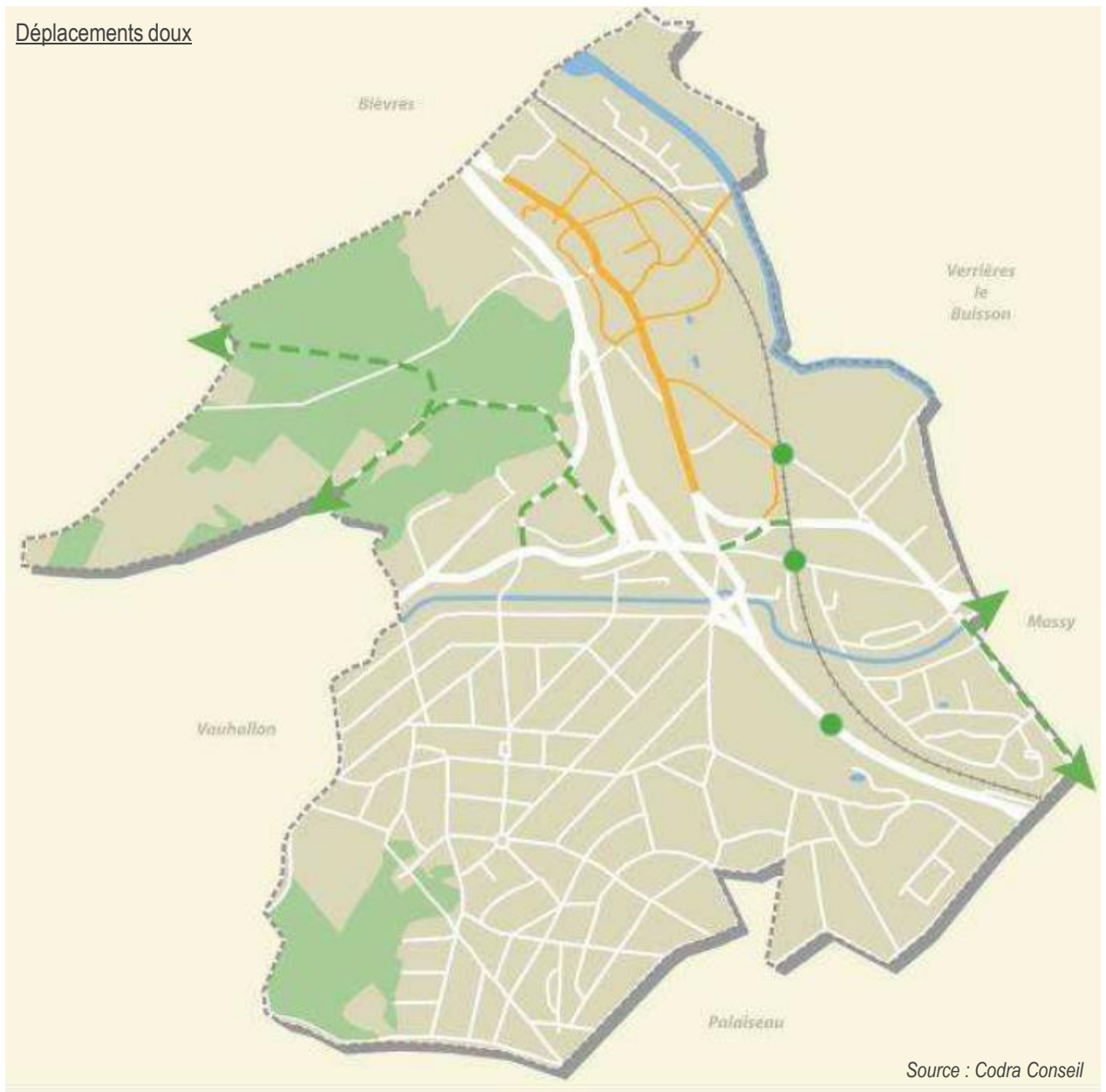
Par exemple, il est possible de développer les espaces dédiés au covoiturage dans des secteurs stratégiques de la RD 444.



4. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et déplacements

Déplacements doux



Source : Codra Conseil

- Pistes cyclables
- Zones 30
- Franchissement infrastructure piétons et vélos

4. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et déplacements

Le stationnement

Igny dispose de quelques parkings mais le stationnement public est essentiellement présent sous forme linéaire, le long des voies.

Les principaux parkings publics sont situés en centre-ville avec :

- Deux poches de stationnement situées rue du Moulin :

11 places, en zone bleu : 20 places :



- Les parking autour de la mairie qui sont en cours d'aménagement dans le cadre du projet de réaménagement du centre-bourg d'Igny, à savoir :

- o le parking François Collet (79 places)
- o le parking mairie (16 places)



Land'Act
design urbanisme paysage

OTCI

4 octobre 2016

La place dite « de la Ferme » dispose également d'une cinquantaine de places, en zone bleu.



D'autres poches de stationnements publics existent à proximité des équipements, dont :

- 35 places avenue Jean Moulin, au niveau du stade
- 18 places rue de Lovenich, devant le collège E.Zola
- ou encore 8 places devant la Poste, rue Jules Ferry

En revanche, la gare est mal desservie en terme d'offre en stationnement. En effet aucun parking n'est aménagé ce qui crée des difficultés pour les usagers et qui a pour conséquence un stationnement non géré le long des différentes voies menant à la gare (avenues Jean Jaurès, de Gommonvilliers).



Dans la majorité des voies communales, et depuis l'arrêté municipal du 20 janvier 1968, c'est le stationnement unilatéral alterné sur la chaussée qui est en vigueur.

Les rues non concernées par le stationnement alterné disposent d'une signalétique qui indique ce qui doit être pratiqué en matière de stationnement.

Dans certains quartiers, comme la place Mendès-France ou la Place Stalingrad, ont été instaurées par arrêté municipal des zones bleues. Le stationnement y est autorisé pour une durée limitée (1h30).

Des places "arrêt-minute", limitées à 15 minutes, existent également rue Jules Ferry et avenue de la République. Des bornes de stationnement ont également été installées rue Gabriel Péri sur les places "arrêt-minute".

4. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et déplacements

Les modes de déplacement domicile-travail

Les actifs qui habitent à Igny et exercent leur emploi sur le territoire communal représentent 16% des actifs résidents.

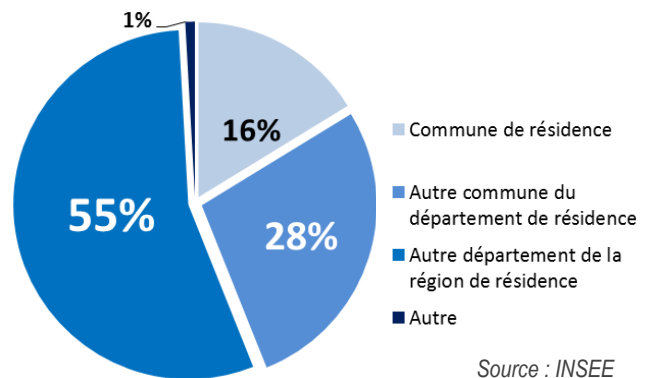
84% des actifs résidents d'Igny travaillent donc en dehors du territoire communal. Parmi eux, la majorité travaille dans un autre département d'Ile-de-France, puisque 55% ont un emploi à Paris ou dans l'un des 6 autres départements de la Région. Enfin, 28% travaillent dans une autre commune du département.

Le moyen de transport le plus utilisé par les actifs d'Igny est la voiture. Légèrement plus de 7 actifs sur 10 vivant à Igny empruntent leur véhicule pour rejoindre leur lieu de travail (72%), ce qui s'explique par la facilité d'accès au réseau routier régional (RD444, N118, A10 ou encore A6), d'une part, et une desserte en transports en commun peu efficace ou correspondant peu aux besoins, d'autre part. La voiture est notamment utilisée de manière très importante (dans 85% des cas) pour les trajets domicile-travail qui ont lieu vers les autres communes de l'Essonne. Par ailleurs 1 actif résident sur 2 qui exerce son emploi à Igny même utilise une voiture pour s'y rendre.

Les transports en commun représentent 15% des trajets domicile-travail des actifs résidents d'Igny. Ce sont les actifs qui travaillent dans un autre département d'Ile-de-France qui utilisent le plus les transports en commun pour se rendre à leur travail (21%) ce qui s'explique par la présence du RER C qui dessert notamment Paris ou Versailles. En revanche, les transports en commun sont très peu utilisés par les actifs qui travaillent à Igny (7%) ou dans une autre commune de l'Essonne (9%).

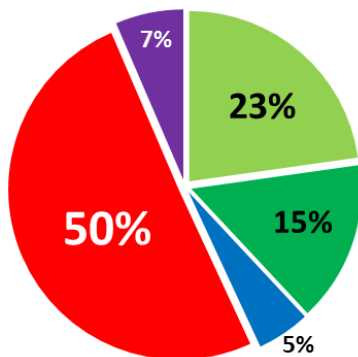
Enfin, notons que 15% des trajets domicile-travail internes à Igny se font à pied.

Lieu de travail des actifs résidents d'Igny

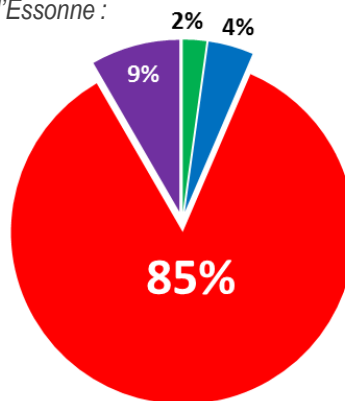


Modes de déplacement utilisés pour les trajets domicile – travail des actifs résidents d'Igny

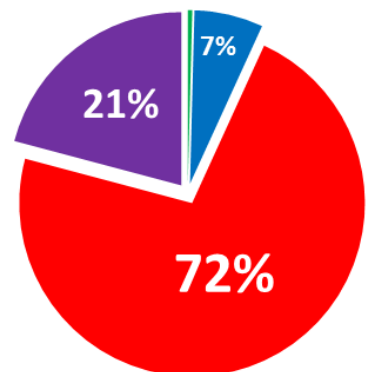
Travaillant à Igny :



Travaillant dans une autre commune de l'Essonne :



Travaillant dans un autre département :



■ pas de transport ■ Deux roues ■ Transports en commun ■ Marche à pied ■ Voiture, camion, fourgonnette

Source : INSEE

4. Le fonctionnement urbain

B. Les équipements

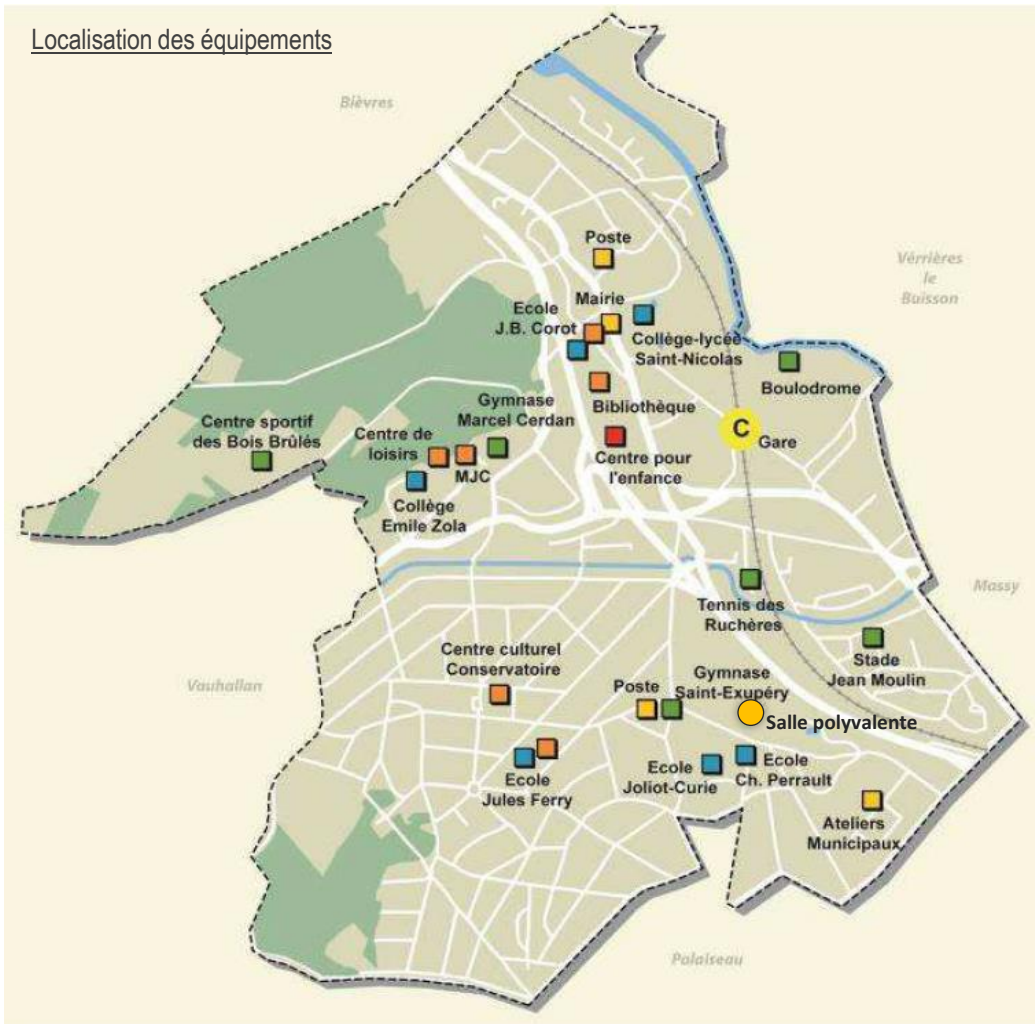
Les équipements collectifs sont répartis de manière équilibrée sur le territoire communal. Le centre ville affirme, grâce aux équipements, sa fonction de centralité. Toutefois, certains secteurs sont moins bien desservis, notamment ceux situés au nord, au sud de la commune et à l'est de la voie ferrée.

L'offre en équipements est complète et diversifiée. Certains équipements scolaires ont un rayonnement élargi qui dépasse les limites communales : le collège Émile Zola, le collège et lycée Saint Nicolas.

Les services aux habitants

Les équipements (publics ou non) importants pour la population sont répartis dans les quartiers centre-ville et Gommonvilliers, et parfois dédoublés.

Ainsi, il existe deux bureaux de poste, deux marchés, deux églises, deux pôles commerciaux. Ce dédoublement administratif et institutionnel traduit bien la difficulté pour Igny d'unifier son territoire.



- Culture
- Enseignement
- Santé
- Service
- Social
- Sport



4. Le fonctionnement urbain

B. Les équipements

Les équipements petite enfance, périscolaires et jeunesse

Les équipements liés à la petite enfance sont regroupés au Centre de l'enfance Françoise Dolto, situé rue Ambroise Croizat. Il propose plusieurs services :

- L'accueil collectif qui permet d'accueillir 70 enfants de 3 mois à 3 ans;
- L'accueil familial qui se fait au domicile d'une assistante maternelle agréée par les services de P.M.I., et employée par la Ville;
- Le Relais Assitantes Maternelles (RAM), un service municipal à destination des parents;
- La Protection maternelle et infantile (PMI), un service public du Département, chargé de la promotion et de la santé des enfants de la naissance à 6 ans.

D'autres modes de garde existent à Igny. Il s'agit de :

- La halte garderie, organisée par l'association « les Lapins Bleus », qui se trouve avenue Joliot-Curie;
- La crèche privée, «My baby crèche», rue du Bon Air

Par ailleurs, une nouvelle crèche verra le jour dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Ruchères. Cette crèche privée devrait compter environ 30 berceaux.



Centre de l'enfance Françoise Dolto

Il existe deux centres de loisirs à Igny qui accueillent les enfants le mercredi et pendant les vacances scolaires :

- L'accueil de loisirs maternel et CP Jean-Baptiste Corot, situé au sein de l'école Jean-Baptiste Corot, rue de l'Eglise;
- L'accueil de loisirs élémentaire (du CE1 au CM2), au sein de l'école Jules Verne, située chemin du Paradis.

Par ailleurs, l'accueil des enfants avant et après les heures de classe a lieu dans les différents groupes scolaires. Les enfants de maternelle de Joliot Curie sont accueillis, le matin, à l'école Charles Perrault et les enfants d'élémentaire de Jules Ferry sont regroupés à l'école Joliot-Curie.

Deux équipements à destination des jeunes sont implantés à Igny :

- Le Point Information Jeunesse;
- La M.J.C. Jean Vilar.



Point Information Jeunesse

4. Le fonctionnement urbain

B. Les équipements

Les équipements scolaires

La ville d'Igny compte trois écoles maternelles, trois écoles élémentaires et un collège.

Les écoles maternelle et élémentaire Jean-Baptiste Corot sont regroupées en un même groupe scolaire situé rue de l'Église.

Les écoles maternelle et élémentaire Joliot-Curie, sont également regroupées en un groupe scolaire situé avenue Joliot-Curie

Enfin, l'école maternelle Charles Perrault se trouve rue Prosper Alfaric et l'école élémentaire Jules Ferry, rue Jules Ferry.

Le collège intercommunal Émile Zola accueille les élèves des communes d'Igny, de Vauhallaan et de Bièvres.

A ces équipements publics s'ajoute aussi l'établissement privé Saint-Nicolas situé impasse de la Division Leclerc qui regroupe une école élémentaire, un collège et le Lycée Général Technologique Horticole.

Aucun lycée public n'est présent sur le territoire d'Igny. Les établissements les plus proches sont situés à Massy, (lycée Fustel de Coulanges et lycée général et technologique du Parc de Vilgénis) et à Palaiseau (lycée Camille Claudel).

4. Le fonctionnement urbain

B. Les équipements

Les équipements sportifs

Le principal équipement sportif communal est le centre sportif des Bois Brûlés qui s'étend sur 148 000 m² et comporte un terrain stabilisé et une pelouse d'honneur.

Les principales autres installations sportives sont :

- Le gymnase Saint-Exupéry, situé avenue J-Curie;
- Les gymnases Marcel Cerdan et Guéric Kervadec, rue de Lövenich. Le deuxième, ouvert fin 2008, dispose d'une grande salle omnisports, d'un dojo et d'une salle spécialisée pour la gymnastique;
- Le stade Jean Moulin, qui a fait l'objet d'une rénovation complète en 2011 avec le remplacement du terrain en stabilisé par un synthétique, la rénovation et l'agrandissement des vestiaires ainsi que la rénovation de la tribune;
- Les tennis des Ruchères, Chemin du Pont de la Molière, composés de 2 courts découverts et 2 courts couverts.

Par ailleurs, il existe d'autres équipements de proximité tels que le skate parc, des terrains de proximité, le boulodrome Mathurin Allenou.



Les équipements culturels

Les équipements culturels se divisent à la fois sur le centre-ville et sur le quartier de Gommonvilliers.

Le centre-ville accueille :

- La médiathèque Pierre Seghers qui fait partie du réseau des 15 médiathèques de la CAPS.
- La M.J.C. Jean Vilar, équipement à destination des jeunes de la commune.

Le quartier de Gommonvilliers dispose :

- Du centre culturel, installé place Stalingrad. Cet équipement offre une programmation culturelle variée (théâtre, spectacles, concerts, conférences, expositions) ainsi que le conservatoire de musique.



Par ailleurs, une salle polyvalente est en cours de construction au sein de la ZAC des Ruchères. Cet équipement de 750 m² pourra accueillir plusieurs événements : expositions, spectacles, etc.



4. Le fonctionnement urbain

B. Les équipements

Les équipements de santé

Igny ne dispose pas de structure hospitalière au sein de son territoire. Les centres hospitaliers les plus proches se trouvent à Orsay, Longjumeau, Versailles ou encore Clamart.

Plusieurs médecins généralistes ou spécialistes sont implantés à Igny.

Par ailleurs, on dénombre 3 pharmacies situées avenue de la République, place Stalingrad et rue Ambroise Croizat.

Les équipements sociaux

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) se trouve en mairie. Cet équipement dépend de la Maison Départementale des Solidarités de Palaiseau.

Les équipements personnes âgées

De nombreux services à destination des personnes âgées ont été mis en place que ce soit concernant l'aide à domicile (Aides ménagères assurées par l'association d'aide à domicile aux personnes âgées, etc.), les transports (le mini car municipal, etc.), ou encore l'aide sociale par l'intermédiaire du CCAS.

Par ailleurs, Igny accueille une résidence pour personnes âgées (la résidence Les Belleaunes), située rue Ambroise Croizat. Il s'agit d'un équipement qui accueille des personnes âgées autonomes au sein de 71 logements ainsi que des services et animations.



Pharmacie, rue G.Peri



Résidence pour personnes âgées Les Belleaunes

Sommaire

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. Les habitants

- A. L'évolution de la population
- B. La structure par âge de la population
- C. La taille des ménages
- D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

2. Les logements

- A. L'évolution du parc de logements
- B. La forme de l'habitat
- C. La taille des logements
- D. Le statut d'occupation des résidences principales
- E. Le parc de logements sociaux
- F. Les enjeux pour l'avenir

3. Les activités économiques

- A. Le nombre d'emplois
- B. Les secteurs d'activités
- C. Le tissu économique
- D. Les parcs d'activités
- E. Le commerce

1. Les habitants

A. L'évolution de la population

Le dernier chiffre officiel indique une population communale de 10 573 habitants en 2012 (donnée INSEE).

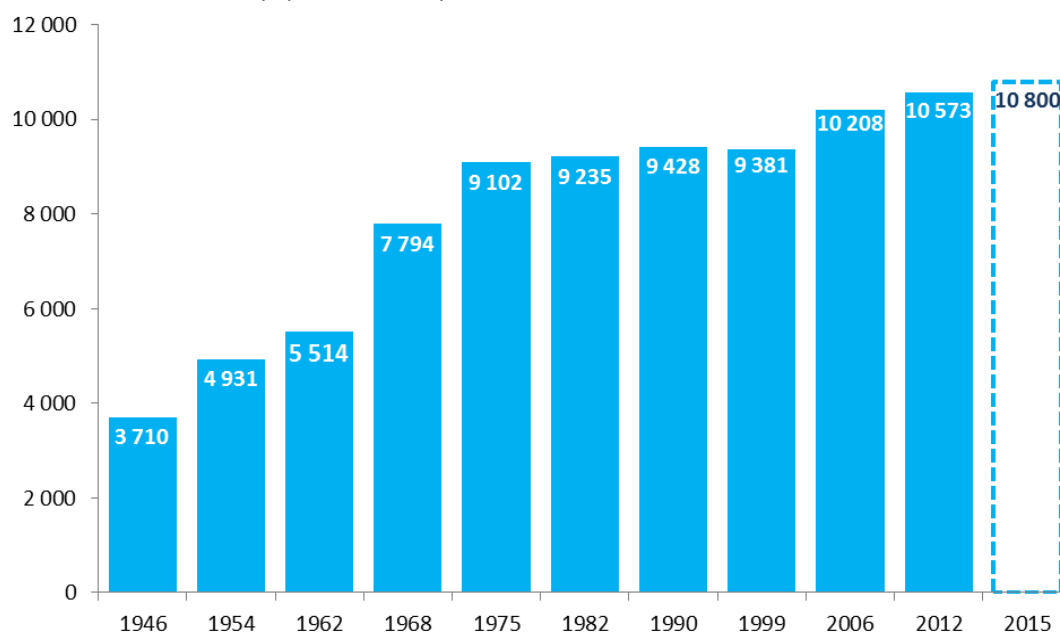
L'évolution de la population d'Igny s'est essentiellement faite dans la période d'après-guerre et jusqu'au milieu des années 1970, période de construction importante. La population a quasiment été multipliée par trois entre 1946 et 1975, passant de 3 710 habitants à 9 102 soit une croissance démographique de 5% par an en moyenne.

Entre 1975 et 1999, la population n'a que très peu augmenté. La commune a gagné moins de 300 habitants sur cette période soit une très légère hausse de 0,1% par an en moyenne.

Depuis les années 2000, la commune est à nouveau dans une phase de croissance démographique. La population municipale est passée de 9 381 habitants en 1999 à 10 573 en 2012 soit une croissance démographique de 1% par an en moyenne.

Cette tendance s'est confirmée depuis 2012 puisque les chiffres concernant la création de nouveaux logements sur la période 2012-2015 permettent d'estimer la population à environ 10 800 habitants à fin 2015 soit un maintien de la croissance démographique à environ +1% par an en moyenne.

Evolution de la population municipale



Source : INSEE et ville

1. Les habitants

A. L'évolution de la population

L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel ⁽¹⁾ et le solde migratoire ⁽²⁾.

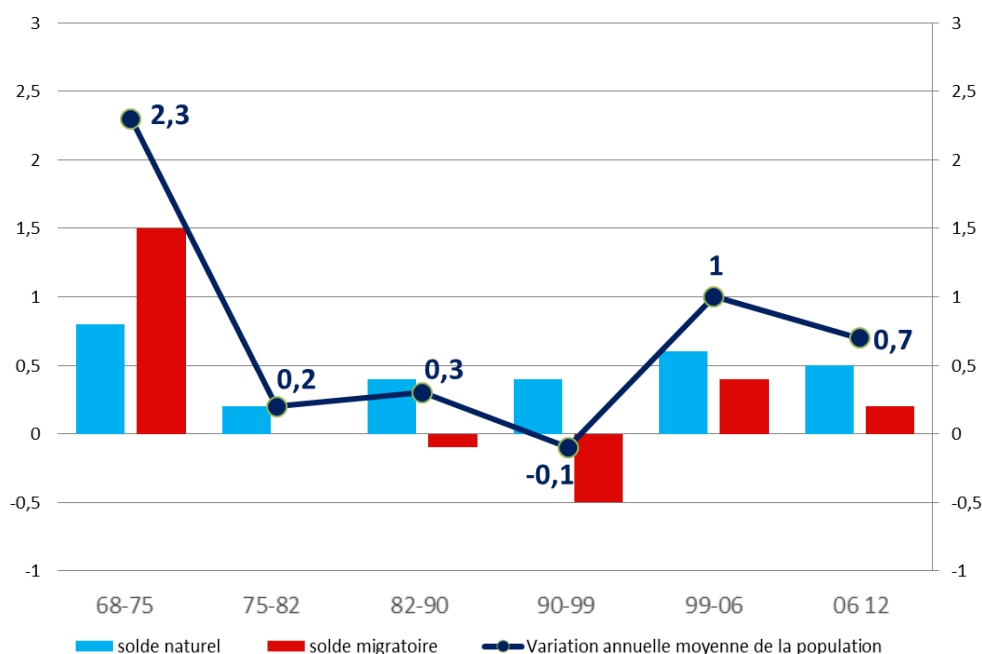
Le solde naturel a toujours été bas mais positif à Igny. Depuis le début des années 1980, celui-ci se maintient entre 0,4% et 0,6% par an en moyenne. Entre 2006 et 2011 il était de 0,5% par an.

A partir du milieu des années 1970, et jusqu'à la fin des années 1990, le solde migratoire est devenu nul voire négatif (jusqu'à -0,5% par an en moyenne entre 1990 et 1999). Il est en revanche redevenu positif au cours des années 2000 (entre +0,2% et +0,4% en moyenne par an)

La très faible croissance démographique qui a eu lieu entre 1975 et 1999 s'explique donc par un solde migratoire nul ou négatif. Le solde naturel a cependant permis de compenser ce solde migratoire négatif et d'empêcher une baisse de la population municipale au cours de cette période.

Depuis 1999, le solde naturel a très légèrement augmenté mais est resté bas et la croissance démographique qui s'est opérée est essentiellement due au solde migratoire qui est redevenu positif.

Variation des facteurs d'évolution de la population



Source : INSEE

⁽¹⁾ Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès

⁽²⁾ Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal

1. Les habitants

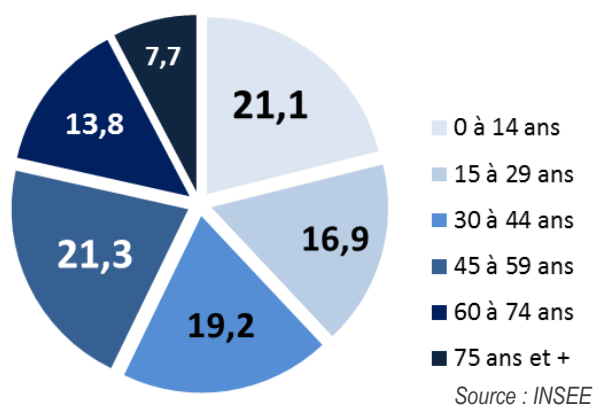
B. La structure par âge de la population

La population est jeune dans l'ensemble à Igny (près de 8 habitants sur 10 ont moins de 60 ans et 4 sur 10 entre 30 et 59 ans).

Les adultes en âge de travailler sont donc majoritaires à Igny. La classe d'âge des moins de 15 ans est également fortement représentée avec légèrement plus de 2 habitants sur 10 (21,1%). Viennent ensuite les jeunes adultes qui représentent près de 17% des habitants de la commune.

Légèrement plus de 2 habitants sur 10 ont plus de 60 ans, à savoir 13,8% ont entre 60 et 74 ans et 7,7% ont 75 ans et plus.

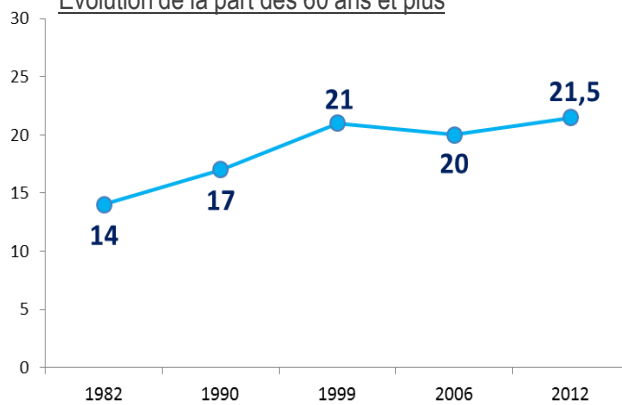
Structure par âge de la population



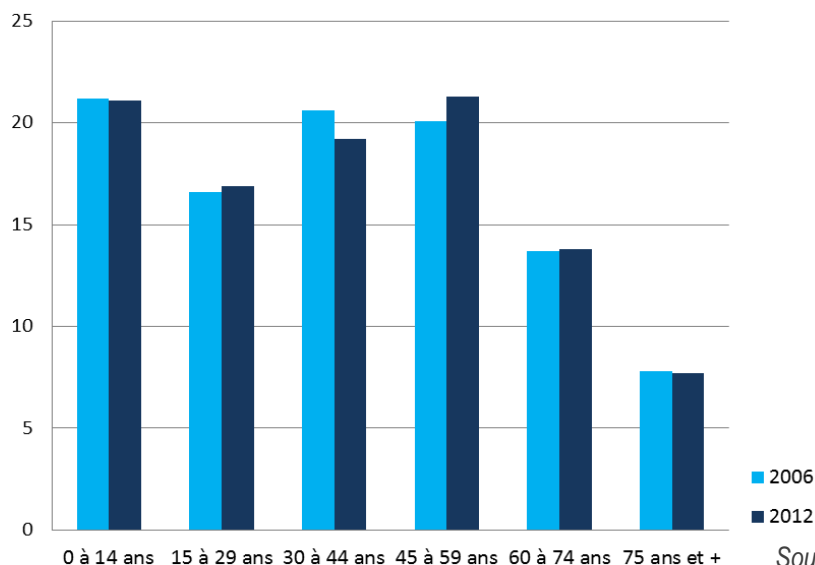
Ces dernières années la tendance globale constatée est à un léger vieillissement de la population. Celui-ci se traduit essentiellement par une baisse de la part des habitants de 30-44 ans (de 20,6% en 2006 à 19,2% en 2012) et une hausse proportionnelle de la part des habitants de 45-59 ans (de 20,1% en 2006 à 21,3% en 2012). Les autres tranches d'âge sont restées stables sur cette même période.

Par ailleurs, les chiffres plus anciens montrent une tendance durable à l'augmentation de la part de la population de 60 ans et plus. En effet, celle-ci est passée de 14% au début des années 1980 à 21,5% aujourd'hui.

Evolution de la part des 60 ans et plus



Evolution de la structure par âge de la population



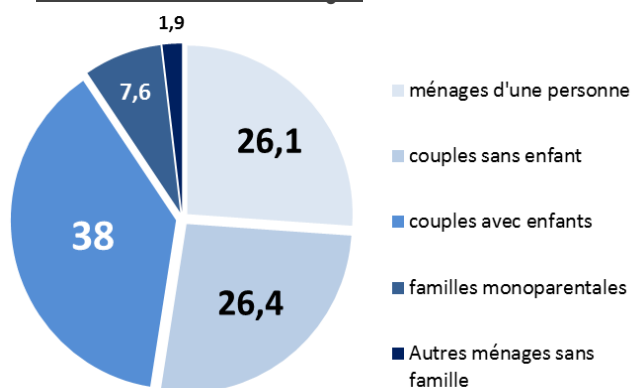
1. Les habitants

C. La taille des ménages

La structure familiale des ménages

Les couples avec enfant(s) sont les ménages les plus représentés à Igny en 2012 (38%). Viennent ensuite les couples sans enfant(s) (26,1%) et les personnes seules qui représentent 26,1% des ménages de la commune. Les familles monoparentales représentent 7,6% des ménages de la commune.

Structure familiale des ménages



Source : INSEE

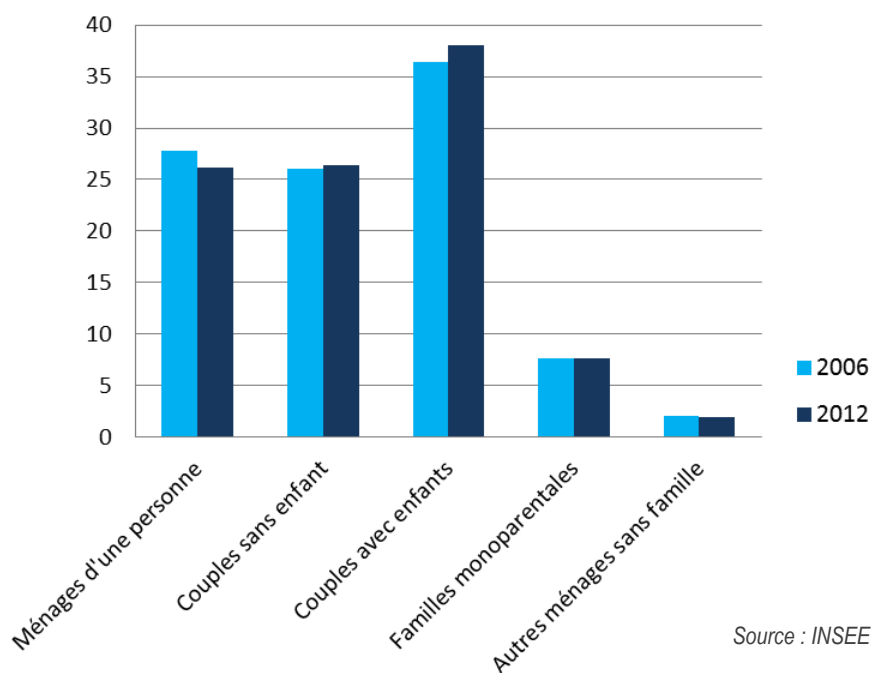
Entre 2006 et 2012, quelques tendances se dégagent concernant la structure familiale des ménages à l'échelle de la commune.

En effet, la part des personnes seules, après avoir augmenté au cours des dernières décennies, a légèrement diminué entre 2006 et 2012 (de 27,8% à 26,1%).

A l'inverse, la part des couples avec enfant(s) a augmenté passant de 36,4% en 2006 à 38% en 2012.

Ces tendances montrent un certain renouvellement de la population à Igny due soit à un renouvellement de la population au sein du parc de logements existants, soit à l'arrivée de couples avec enfants au sein des nouveaux logements qui ont été construits.

Evolution de la structure familiale des ménages



Source : INSEE

1. Les habitants

C. La taille des ménages

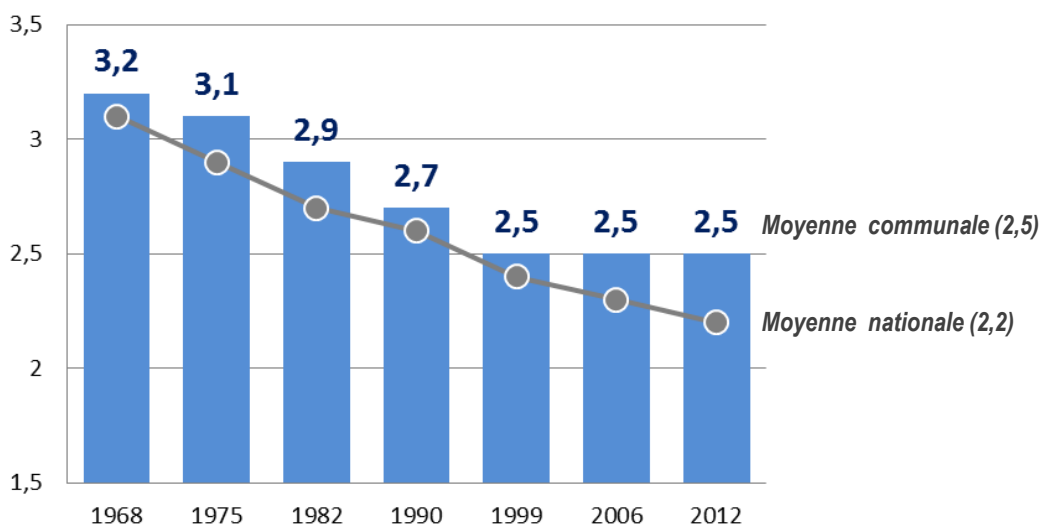
Le nombre de personnes par logement

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,5 en 2012.

Le nombre de personnes par logement a diminué de manière significative de la fin des années 1960 à la fin des années 1990 passant de 3,2 en 1968 à 2,5 en 1999. En revanche, entre 1999 et 2012 le nombre de personnes par logement s'est stabilisé à 2,5.

Alors que la tendance à la baisse du nombre de personnes par logement se poursuit à l'échelle nationale, le phénomène de stabilisation qui a été constaté entre 1999 et 2006 se confirme à Igny. Cela peut s'expliquer par un certain renouvellement de la population au sein d'un parc de logements constitué majoritairement de grands logements recherchés par des familles avec enfant(s).

Evolution du nombre de personnes par logement



Source : INSEE

1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

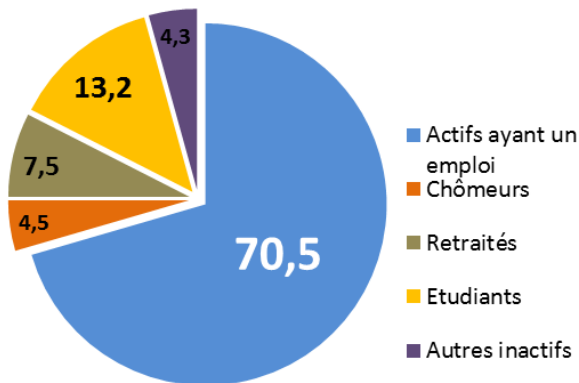
La population active

Le nombre d'actifs est de 6 646 en 2012 à Igny, soit 75% de la population en âge de travailler (15-64 ans selon la définition de l'INSEE). Le taux d'emploi, qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 70,5%.

La différence entre les taux d'activité (75%) et d'emploi (70,5%) correspond au taux de chômage. Celui-ci est donc de 4,5% (au sens de l'INSEE) à Igny en 2012, ce qui est un taux très bas, correspondant à un taux incompressible (inférieur à 5%).

25% de la population d'Igny, ayant entre 15 et 64 ans, sont considérés comme inactifs au sens de l'INSEE. Il s'agit principalement d'étudiants (13,2%) ou de retraités (7,5%).

Population de 15-64 ans par type d'activité



Source : INSEE

1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

Les Catégories Socioprofessionnelles (CSP) des actifs

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée à Igny est celle des cadres et professions intellectuelles supérieures. 3 ménages sur 10 de la commune appartiennent à cette CSP (sur la base de la personne de référence). Viennent ensuite les professions intermédiaires (15,2% des ménages) puis les employés (9,1%) devant les ouvriers (7%). La CSP des artisans, commerçants, chefs d'entreprises (4,8%) est la CSP la moins représentée (hors agriculteurs).

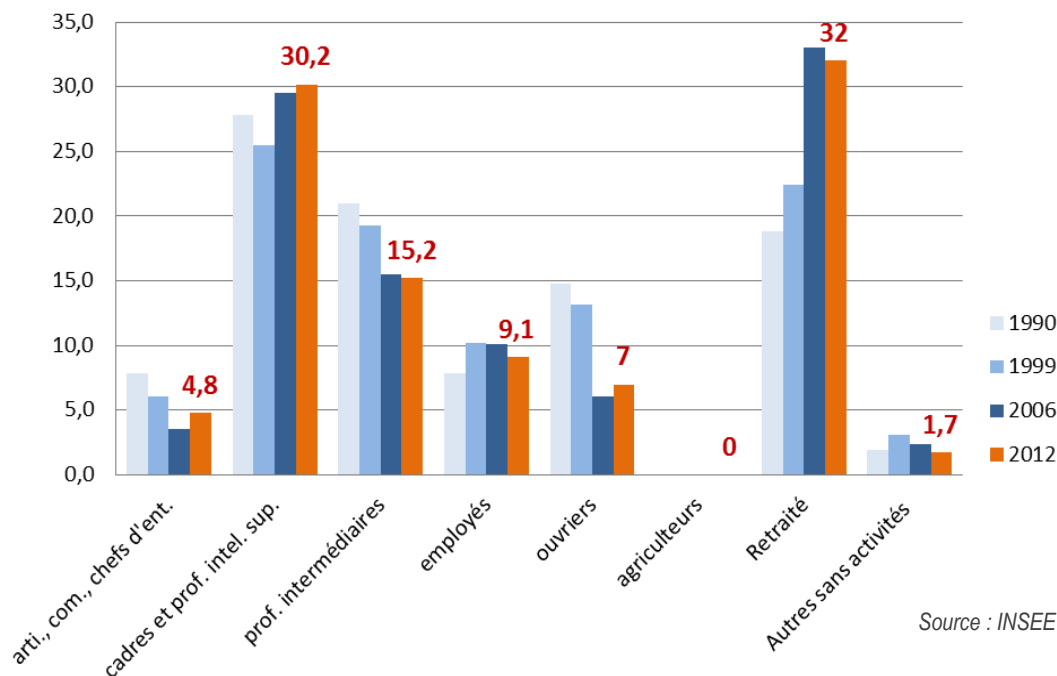
Notons que près d'un tiers des ménages, selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence, est retraité (32%).

Depuis 1990, quelques tendances fortes apparaissent. Les plus marquées concernent les CSP ouvriers et professions intermédiaires qui sont moins représentées aujourd'hui (respectivement -7,8 points et -5,8 points entre 1990 et 2012).

A l'inverse, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures a augmenté de manière significative, notamment depuis 1999 en passant de 25,5% en 1999 à 30,2% en 2012.

L'évolution de ces dernières années a également été marquée par une augmentation importante de la part de retraités entre 1990 (18,8%) et 2006 (33%). Depuis 2006, cette tendance s'est très légèrement inversée avec une part des retraités qui est de 32% en 2012.

Evolution de la part des CSP au regard de la personne de référence du ménage



Source : INSEE

2. Les logements

A. L'évolution du parc de logements

Le parc de logement et son évolution depuis 1968

Le dernier chiffre officiel de 2012 indique un parc de logements de 4 391 logements au sein de la commune. Parmi ces logements il y a :

- 4 134 résidences principales (soit 94,1% du parc);
- 22 résidences secondaires ou logements occasionnels (soit 0,5% du parc);
- 235 logements vacants (soit 5,4% du parc).

Depuis le milieu des années 1970, le rythme de construction oscille entre 20 et 40 nouveaux logements par an en moyenne.

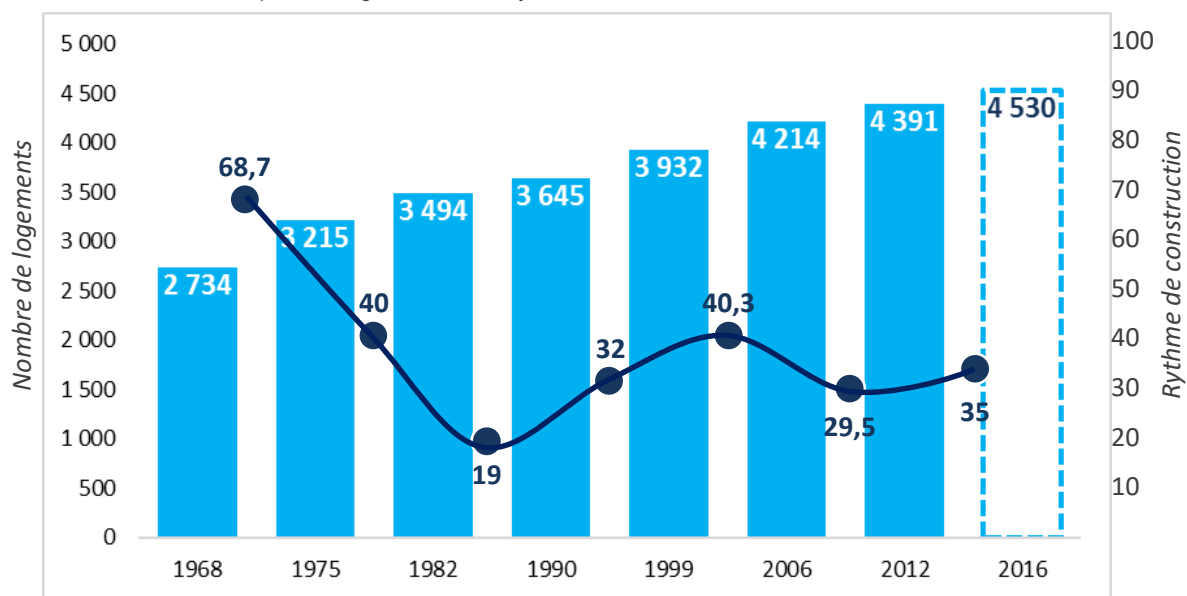
Au cours des années 1980, il y a eu un véritable ralentissement du rythme de construction. Celui-ci est descendu à légèrement moins de 20 nouveaux logements par an en moyenne.

Depuis, le rythme est plus soutenu, atteignant 40 nouveaux logements par an en moyenne sur la période 1999-2006 avant de légèrement redescendre à 30 nouveaux logements par an entre 2006 et 2012.

Au cours des dernières années (2012-2016), environ 140 logements ont été construits à Igny (*données PC, ville*), soit 35 nouveaux par an.

A la fin 2016, le parc global de logements est donc estimé à environ 4 530 logements.

Evolution du parc de logements et du rythme de construction



Source : INSEE et ville

2. Les logements

A. L'évolution du parc de logements

Les perspective de construction

Un certain nombre de projets de construction de logements, qui participeront à l'augmentation du parc, sont recensés au sein de la commune.

Parmi ces projets, nous pouvons citer :

- La ZAC des Ruchères :

Plus de 200 logements sont prévus au total au sein de la ZAC des Ruchères. A la fin 2015, un premier programme de 44 logements a été livré. Les autres logements se répartissent de la manière suivante :

- Programme I3F : 116 logements dont 63 en logements locatifs sociaux, 35 en accession sociale et 18 en prêt locatif intermédiaire (PLI)
- Programme Marignan : 44 logements en accession
- 12 lots libres



- Le quartier du bourg

Le projet Langevin Wallon, situé en cœur de bourg, à l'angle de la rue de l'Eglise et de la rue François Collet, prévoit la réalisation de 82 logements à échéance 2017 / 2018.



- Bellevue

Un programme de 35 logements est prévu à horizon fin 2017, sur le site Bellevue à l'angle de l'avenue du président Kennedy et de la RD60. Parmi les 35 logements, 24 seront en accession sociale.



Au total, ce sont près de 300 logements qui sont prévus à échéance 3 ou 4 ans sur le territoire communal.

2. Les logements

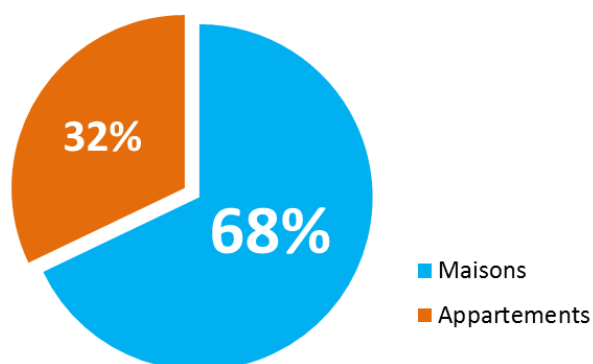
B. La forme de l'habitat

Le parc de logements de la commune se compose de 68% de maisons et 32% d'appartements. Il y a donc une forte prédominance de l'habitat individuel.

Cependant la tendance ces dernières années montre une légère baisse de la part des logements individuels (de 73% en 1990 à 68% en 2012) au profit des logements collectifs (32% en 2012 contre 27% en 1990). Cette évolution s'explique par le fait que les constructions de logements depuis 1990 se sont davantage faites sous forme d'habitat collectif.

La commune d'Igny se caractérise toujours par une offre en logement individuel importante, notamment par rapport à l'intercommunalité. En effet, à l'échelle de la CAPS, c'est l'habitat collectif qui est majoritaire (55%).

Forme de l'habitat



Source : INSEE

Habitat collectif



Habitat individuel

2. Les logements

C. La taille des logements

Le parc de logements de la commune d'Igny se compose d'une part importante de grands logements (5 pièces et plus) et de logements intermédiaires (3 et 4 pièces).

En effet, les 5 pièces et plus représentent 43,7% du parc de logements en 2012. Les logements intermédiaires de 3 et 4 pièces arrivent juste derrière avec 42,5% des logements. Ces deux catégories de logements représentent 86,2% des logements d'Igny.

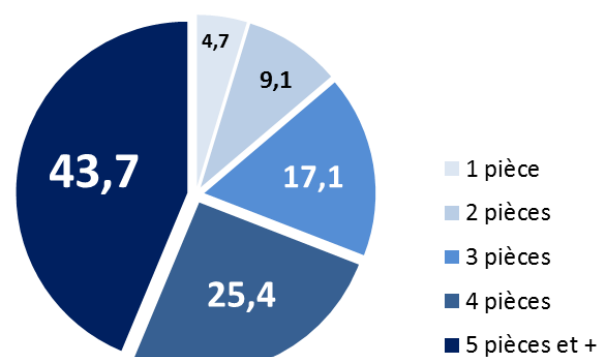
Les petits logements sont donc peu représentés. La part des une et deux pièces est de 13,8% seulement à Igny en 2012.

Ces dernières années, l'évolution du parc de logements a engendré une augmentation de la part des grands logements. En effet, les logements de 4, 5 pièces ou plus représentent aujourd'hui près de 7 logements sur 10 (69,1%), alors que leur part était de 61% en 1990.

A l'inverse, les logements composés de 3 pièces ont vu leur part diminuer. Ils ne représentent plus que 17% du parc de logements aujourd'hui contre 25% en 1990.

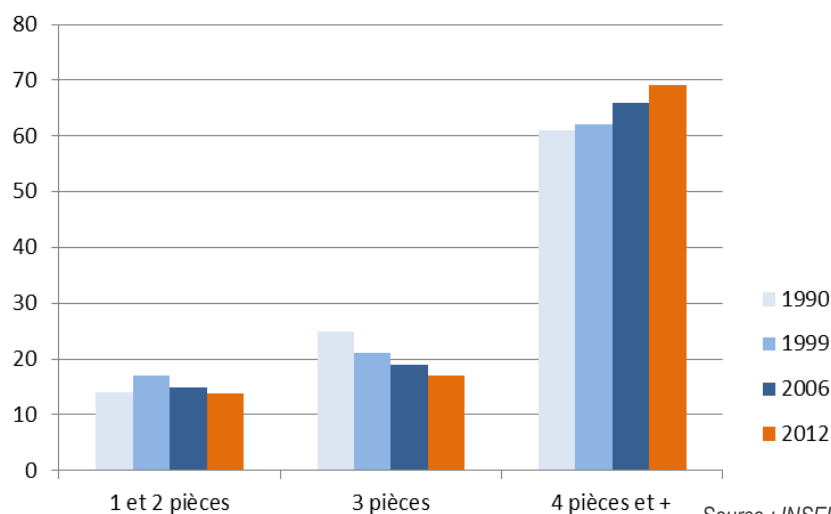
Les petits logements (1 et 2 pièces), après avoir connu une augmentation significative de leur part à la fin des années 1990 (17%) ne représentent aujourd'hui plus que 13,8% du parc, soit la même proportion qu'en 1990.

Taille des logements



Source : INSEE

Evolution de la taille des logements



Source : INSEE

2. Les logements

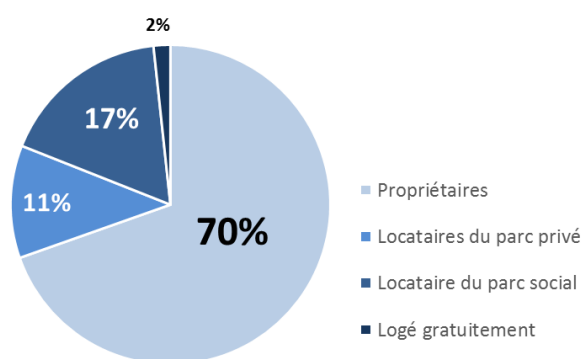
D. Le statut d'occupation des résidences principales

La part des propriétaires est largement majoritaire à Igny. En effet, 7 résidences principales sur 10 de la commune sont occupées par des propriétaires occupants. Le reste des résidences principales est donc occupé par des locataires (28%).

La part des propriétaires a progressé ces dernières années. Descendue à 65% en 1999, elle a donc progressé de 5 points depuis. La part des propriétaires a toutefois toujours été élevée puisqu'en 1990, elle était de 68%.

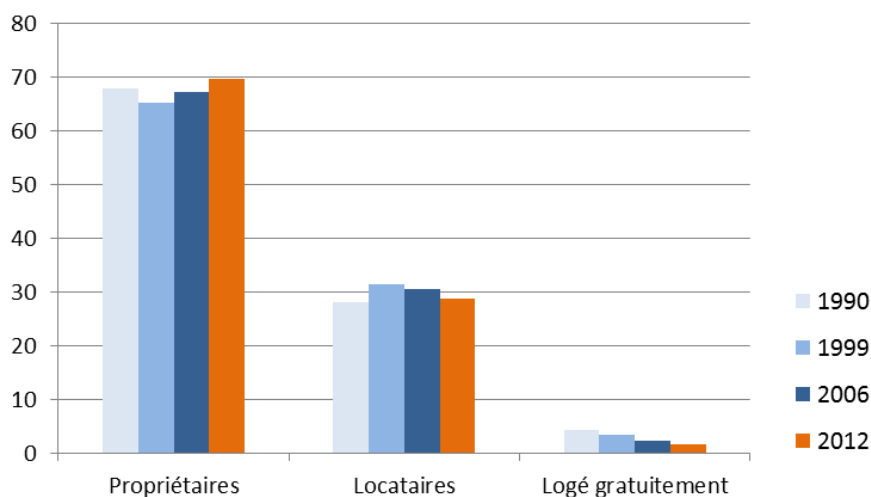
A l'inverse la part de locataires, qui avait progressé au cours des années 1990 (passant de 28% à 31,5% entre 1990 et 1999), a de nouveau baissé ces dernières années (-2,7 points entre 1999 et 2012).

Statut d'occupation des résidences principales



Source : INSEE

Evolution du statut d'occupation des résidences principales



Source : INSEE

2. Les logements

E. Le parc de logement social

Au 1er janvier 2014, Igny compte 910 logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU, soit un taux de 22,04%. Notons que le taux de logements locatifs sociaux a légèrement diminué ces dernières années puisqu'il était de 23,22% en 2005. Aussi, la ville reste légèrement en dessous du seuil légal de 25% minimum de logements sociaux.

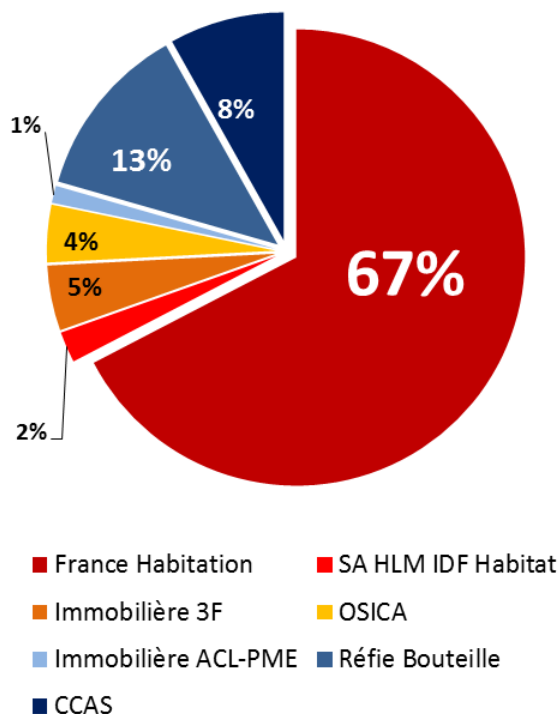
Le parc de logements locatifs sociaux se compose de :

- 712 logements, patrimoine des bailleurs sociaux,
- 187 « équivalents-logements » (foyers, CHRS, etc.). Il s'agit de 113 logements situés rue Gabriel Péri gérés par Régie Bouteille et 74 logements, rue Ambroise Crozat, gérés par le CCAS.
- 11 autres logements conventionnés. Il s'agit de logements situés place de la Ferme, gérés par Immobilière ACL-PME

Le parc de logements locatifs sociaux sur le territoire est géré par 7 bailleurs ou gestionnaires, à savoir France Habitation, la SA HLM IDF Habitat, OSICA et Immobilière 3F, mais aussi Immobilière ACL-PME, Régie Bouteille et le CCAS. France Habitation est le bailleur social le plus fortement implanté à Igny. Il gère légèrement plus de deux tiers du parc.



Part des logements locatifs sociaux par bailleur ou gestionnaire :



Source : Ville

2. Les logements

F. Les enjeux pour l'avenir

En 2006, le parc de logements était de 4 214 logements, dont 4 032 résidences principales, et le nombre d'habitants de 10 208, soit un taux de 2,53 personnes par logement.

En 2012, le nombre de résidences principales est passé à 4 134 et le nombre d'habitants à 10 573, soit un taux d'occupation de 2,56 personnes par logement.

Le calcul du point mort ⁽¹⁾ nous indique donc qu'il aurait fallu construire, pour la commune d'Igny, 6 logements par an en moyenne entre 2006 et 2012 pour maintenir sa population à 10 208 habitants.

Dans les faits, ce sont entre 175 et 180 logements qui ont été construits entre 2006 et 2012, soit près de 30 logements par an, ce qui a permis une croissance de la population.

Au regard des tendances de l'évolution du nombre de personnes par logement à Igny (maintien à environ 2,5 depuis 3 recensements), à l'échelle régionale et nationale (tendance globale à la baisse), mais aussi

d'une tendance qui commence à être visible dans certaines communes d'Ile-de-France d'un inversement de la courbe, due à un renouvellement de la population, les perspectives de construction de logements, pour l'avenir, peuvent être envisagées selon trois hypothèses :

- **Hypothèse 1** : Le nombre moyen de personnes par logement reste stable à l'avenir (2,56 personnes par logement) et il n'y a donc pas de point mort à prendre en compte.
- **Hypothèse 2** : Le nombre moyen de personnes par logement baisse légèrement (de 2,55 à 2,50) à échéance 10 ans, et il sera nécessaire de prendre en compte un point mort.
- **Hypothèse 3** : La tendance s'inverse en raison d'un renouvellement de la population et le nombre moyen de personnes par logement remonte à environ 2,60 personnes par logement à échéance 10 ans .

Afin de permettre la croissance démographique envisagée, à savoir environ 12 500 habitants à échéance 10 ans, il convient de prévoir la réalisation d'environ **55 à 80 logements par an**, selon les différentes hypothèses d'évolution du nombre de personnes par logement. Ces chiffres prennent compte des logements réalisés depuis le dernier recensement (2012), à savoir environ 140 :

- **65 à 70 logements** par an dans l'hypothèse d'une stabilisation du nombre moyen de personnes par logement.
- **75 à 80 logements** par an dans l'hypothèse d'une légère baisse du nombre moyen de personnes par logement, qui engendre un point mort.
- **55 à 60 logements** par an dans l'hypothèse d'une inversion de la courbe du nombre moyen de personnes par logement.

(1) Le point mort : calcul théorique permettant d'apprécier la production nécessaire de logements à une période donnée, hors des besoins suscités par la croissance démographique. Il prend en compte le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements, l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

3. Les activités économiques

A. Le nombre d'emplois

Au total, il est recensé 2 245 emplois au sein 513 établissements économiques à Igny en 2012 (donnée INSEE).

L'indicateur de concentration d'emploi ⁽¹⁾ (47,5) est peu élevé. Il indique qu'il existe légèrement moins de 5 emplois à Igny pour 10 actifs occupés résidant au sein de la commune. Cet indicateur de concentration d'emploi illustre le caractère avant tout résidentiel d'Igny. Cet indicateur déjà peu élevé a par ailleurs diminué ces dernières années. Il est en effet passé de 49 en 2007 à 47,5 en 2012.

Pourtant, le nombre d'emplois a légèrement augmenté à Igny sur cette même période passant de 2 208 en 2007 à 2 245 en 2012 (+1,7%). Mais, parallèlement, le nombre d'actifs occupés résidant à Igny a augmenté de manière plus significative passant de 4 500 à plus de 4 700 (+4,9%) ce qui explique la diminution de l'indicateur de concentration d'emploi.

	2007	2012
Nombre d'emplois dans la commune	2 208	2 245
Actifs résidant au sein de la commune et ayant un emploi	4 502	4 723
Indicateur de concentration d'emplois	49	47,5

Source : INSEE



(1) L'indicateur de concentration de l'emploi, ou taux d'attraction de l'emploi, désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

3. Les activités économiques

B. Les secteurs d'activités

Le secteur tertiaire est largement majoritaire dans l'activité économique de la commune. Il représente plus de 8 établissements économiques sur 10 (84%) implantés sur le territoire communal et plus de 7 emplois salariés sur 10 (72,6%).

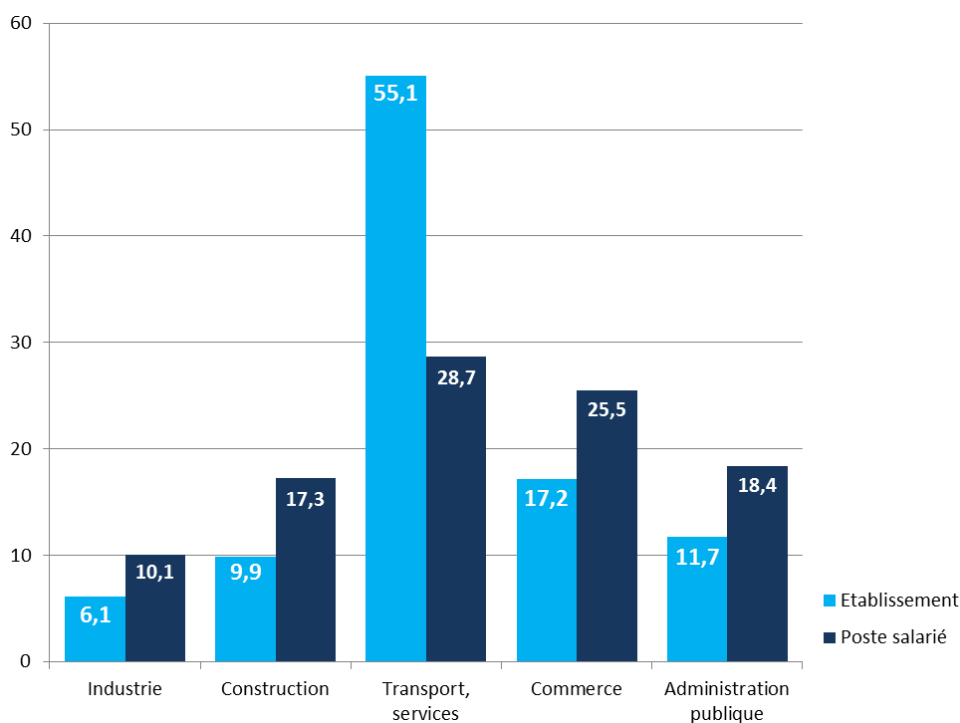
Le secteur des transports et des services, notamment, est fortement représenté avec plus de la moitié des établissements économiques et près de 3 emplois salariés sur 10.

Viennent ensuite les secteurs du commerce et de l'administration publique qui représentent respectivement 25,5% et 18,4% des emplois salariés présents à Igny.

Le secteur secondaire (industrie et construction) représente 16% des établissements implantés à Igny mais son poids en terme d'emplois est plus important car près de 3 emplois salariés sur 10 (27,4%) à Igny sont issus du secteur secondaire.

Le secteur de la construction est particulièrement important avec un établissement économique sur 10 et légèrement plus de 17% des emplois salariés.

Répartition des établissements et postes salariés par secteur d'activité



Source : INSEE

3. Les activités économiques

C. Le tissu économique

Le tissu économique de la ville est dominé par les micro-entreprises sans salarié qui représentent plus de 7 établissements économiques sur 10 (73,5%).

Au total, les établissements de moins de 10 salariés représentent 94,6% des établissements présents sur la commune. Ces derniers sont à l'origine de 17,3% des emplois salariés d'Igny.

Les structures de 50 salariés et plus ne représentent que 1,4% des établissements implantés sur le territoire communal. En revanche, leur poids en termes d'emploi est important puisque ces établissements accueillent légèrement plus de 6 emplois salariés sur 10 à Igny (62,8%).

Les moyennes entreprises (de 10 à 49 salariés) représentent 3,9% des établissements de la commune et légèrement plus de 2 emplois salariés sur 10.

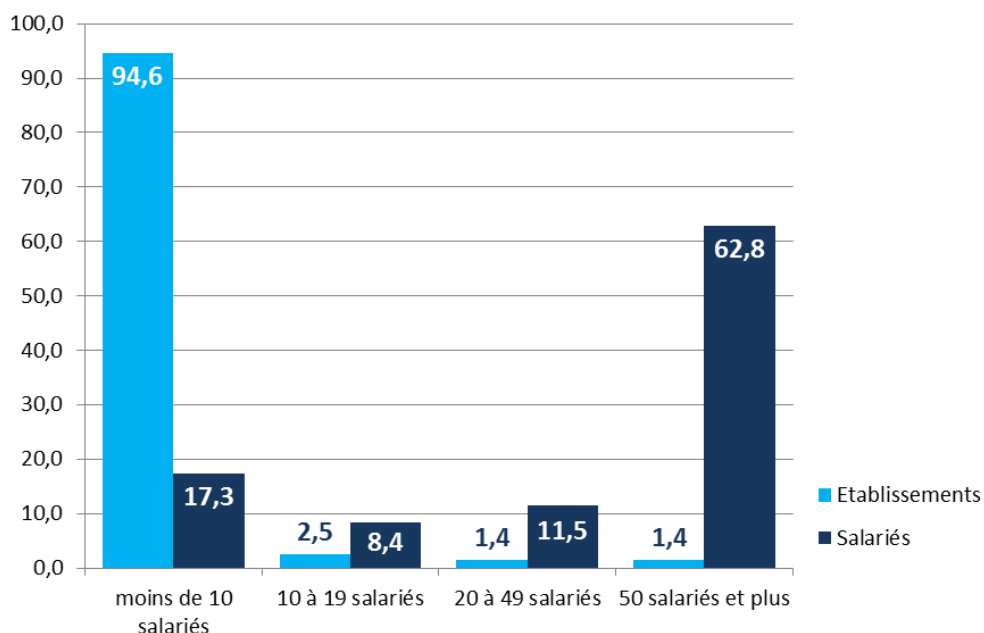
Les plus gros employeurs de la commune sont les entreprises Eiffage et Millénium qui, à elles deux, représentent environ 1 emploi sur 4 présents à Igny avec près de 600 emplois.

Viennent ensuite les entreprises Archos, Ami Fonderie ou encore Conforama services, qui accueillent chacune entre 80 et 100 emplois.



Locaux de l'entreprise Archos

Répartition des établissements selon leur taille



Source : INSEE

3. Les activités économiques

D. Les parcs d'activités

La zone industrielle d'Igny est située en limite Sud de la ville, elle est adjacente à la zone d'activités du Pileu sur la commune de Massy. Cette zone d'activités économiques (ZAE) compte près de 88 établissements réunissant plus de 897 salariés (données de l'observatoire des Z.A.E ; janvier 2017). C'est une zone à vocation industrielle de façon historique, mais on constate un positionnement de plus en plus marqué vers les activités tertiaires généralistes. La mixité des activités se retrouve dans la mixité des types de bâtis (ateliers, entrepôts, bureaux...).

Elle est composée de deux espaces d'activités, avec une entrée de zone peu lisible, masquée par un centre commercial. Les accès secondaires sont difficilement lisibles. Aucune transition urbaine et paysagère n'est présente entre le tissu d'habitat et le tissu économique.

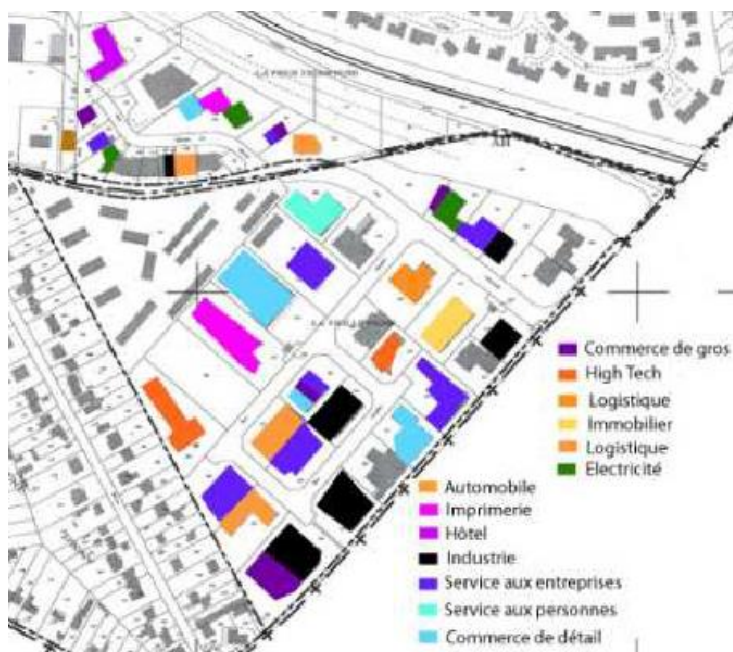
- La zone industrielle de la Vieille Vigne

La commune a confié vers 1970 à la SEMEASO la réalisation d'un lotissement industriel. Créée en 1972, cette première zone comprend 28 lots sur une surface de 9 hectares.



- La zone artisanale de la Sablière

Réalisée à partir de 1986, elle se compose d'une vingtaine de lots.



3. Les activités économiques

E. Le commerce

Igny se trouve dans l'aire d'influence de plusieurs grands centres commerciaux ou de centres-villes commerçants dynamiques, comme Vélizy, Massy, Villebon, Bièvres ou encore Palaiseau.

Dans ce contexte, seul un commerce de proximité se maintient à Igny. Celui-ci se regroupe en deux polarités à savoir le centre-ville et la place Stalingrad à Gommonvilliers.

Il y a quelques dizaines d'années, le centre-ville d'Igny possédait une armature commerciale plus importante que celle de Gommonvilliers. Aujourd'hui, le commerce dans le centre-ville est en déclin alors que le quartier de Gommonvilliers connaît un bon niveau de dynamisme.

- Le centre-ville

Dans les années 1950 à 1960, l'augmentation de la population d'Igny a développé les activités commerciales du bourg.

Cependant aujourd'hui, le centre-ville n'accueille plus qu'une dizaine de commerces. Son offre commerciale, dispersée le long de la rue Gabriel Péri, est incomplète et les commerces manquent de visibilité et de lisibilité. Par ailleurs la zone de chalandise du centre-ville est réduite. Enfin le commerce du centre-ville souffre d'un manque de stationnement.

A l'inverse, le centre-ville dispose de plusieurs atouts avec la proximité d'équipements importants (mairie, poste, groupe scolaire, RER) ainsi qu'une image de « cœur de village ».

Un projet de requalification des espaces publics permettra par ailleurs de valoriser cette image. En effet, les espaces publics autour de la mairie et de l'église seront réaménagés. L'objectif est de créer un espace convivial et attractif qui participera à la redynamisation de la vie locale.

- La place Stalingrad à Gommonvilliers

A Gommonvilliers, les premiers commerces sont apparus à partir du milieu des années 1920 au sein des bâtiments de la ferme alors désaffectée, puis des commerces se sont développés sur l'ensemble des lotissements.

Aujourd'hui, les commerces sont concentrés sur la place de la ferme, devenue place Stalingrad, et sur ses alentours dans la rue Jules Ferry et dans le haut de l'avenue de la République.

Une moyenne surface alimentaire (Huit à 8), ainsi qu'un marché de proximité, jouent un rôle de locomotive et ce pôle assez complet et, dans l'ensemble, de bonne qualité qui regroupe une trentaine de commerces a aujourd'hui un rayonnement important qui s'étend sur l'ensemble des communes d'Igny et de Vauhallan ainsi que, dans une moindre mesure, des quartiers de Palaiseau et de Massy.

Les marchés :

Par ailleurs, l'offre en commerce de proximité de la commune est complétée par la présence de deux marchés, à savoir :

- Le marché du Bourg qui se tient tous les samedis matin sur la place de l'Eglise
- Le marché de la Ferme, deux fois par semaine (le jeudi et le dimanche matin), sur la place Stalingrad.



Sommaire

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Les caractéristiques physiques du territoire
 - A. Un territoire marqué par sa topographie
 - B. Contexte géologique
 - C. Un réseau hydrographique riche mais discret
 - D. Le contexte climatique

2. Les espaces naturels et protections
 - A. Un territoire dominé par les coteaux boisés
 - B. Protection du patrimoine naturel
 - C. La trame verte et bleue
 - D. La faune et la flore

3. Le paysage
 - A. Un grand paysage marqué par les espaces boisés
 - B. Les espaces verts et agricoles

4. Les risques et les nuisances
 - A. Les nuisances sonores
 - B. La qualité de l'air
 - C. Les risques naturels
 - D. Les risques d'origine anthropique
 - E. La pollution de l'eau dans le milieu naturel

5. Les réseaux techniques urbains
 - A. La gestion de l'eau
 - B. La gestion des déchets

6. Les énergies renouvelables
 - A. Les documents supra-communaux
 - B. Les potentiels sur le territoire

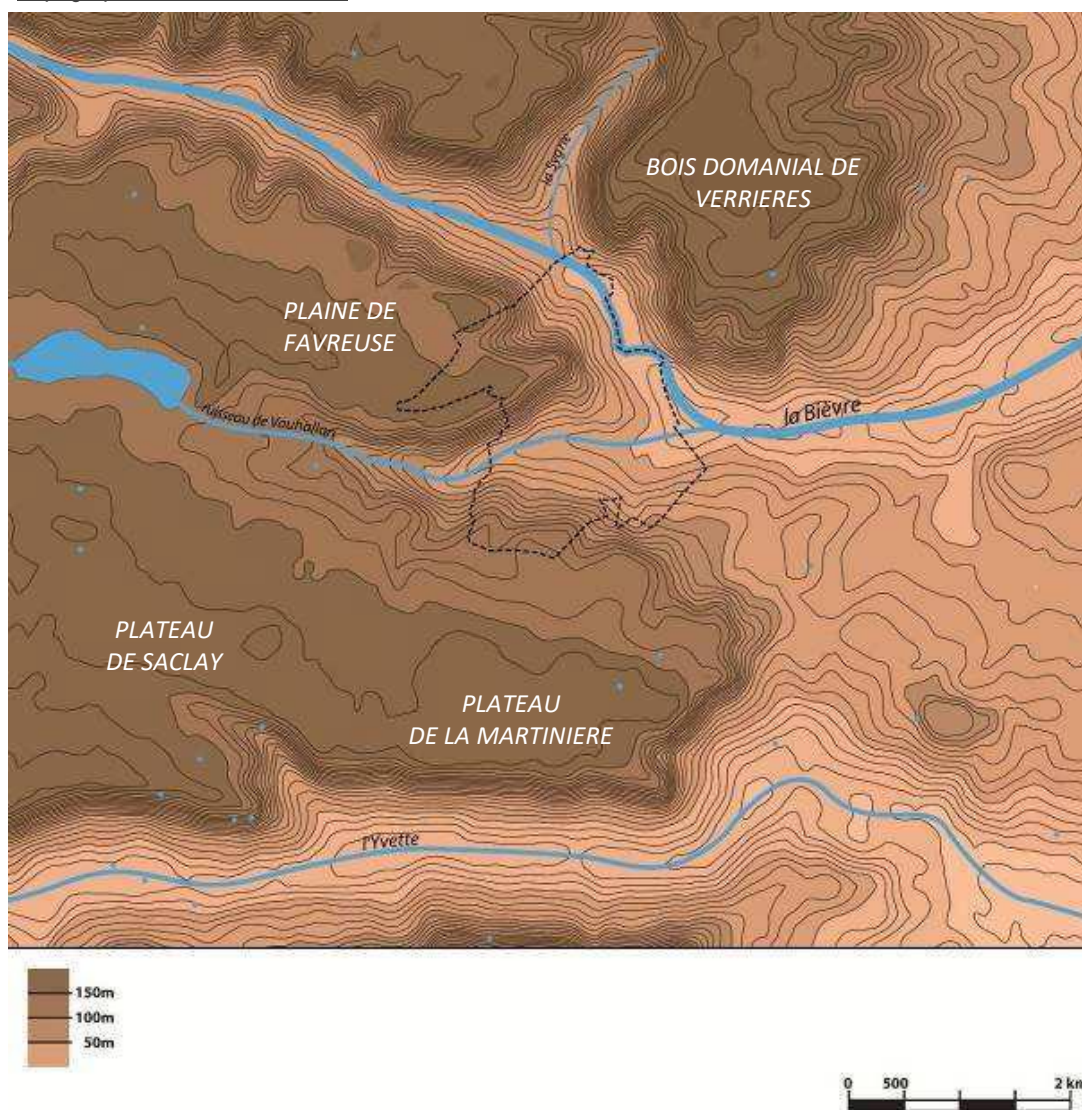
1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. Un territoire marqué par sa topographie

Igny est implantée à l'extrémité Est du plateau de Saclay. Son territoire occupe le fond de vallée de la Bièvre ainsi que les versants de la vallée du ru de Vauhallan, relativement abrupts au nord et en pente plus douce au sud. Cette implantation implique une différence d'altitude relativement marquée : le point culminant à 154 mètres au nord-ouest n'est distant que de quelques centaines de mètres du point le plus bas à une altitude de 62 mètres à la limite avec Massy.

Le territoire s'étage depuis l'ouest sur le plateau dans le bois communal des Brûlis jusqu'au sud-est sur les berges de la rivière à proximité du parc du château de Vilgénis et de la confluence avec le ruisseau de Vauhallan.

Topographie du territoire d'IGNY



1. Les caractéristiques physiques du territoire

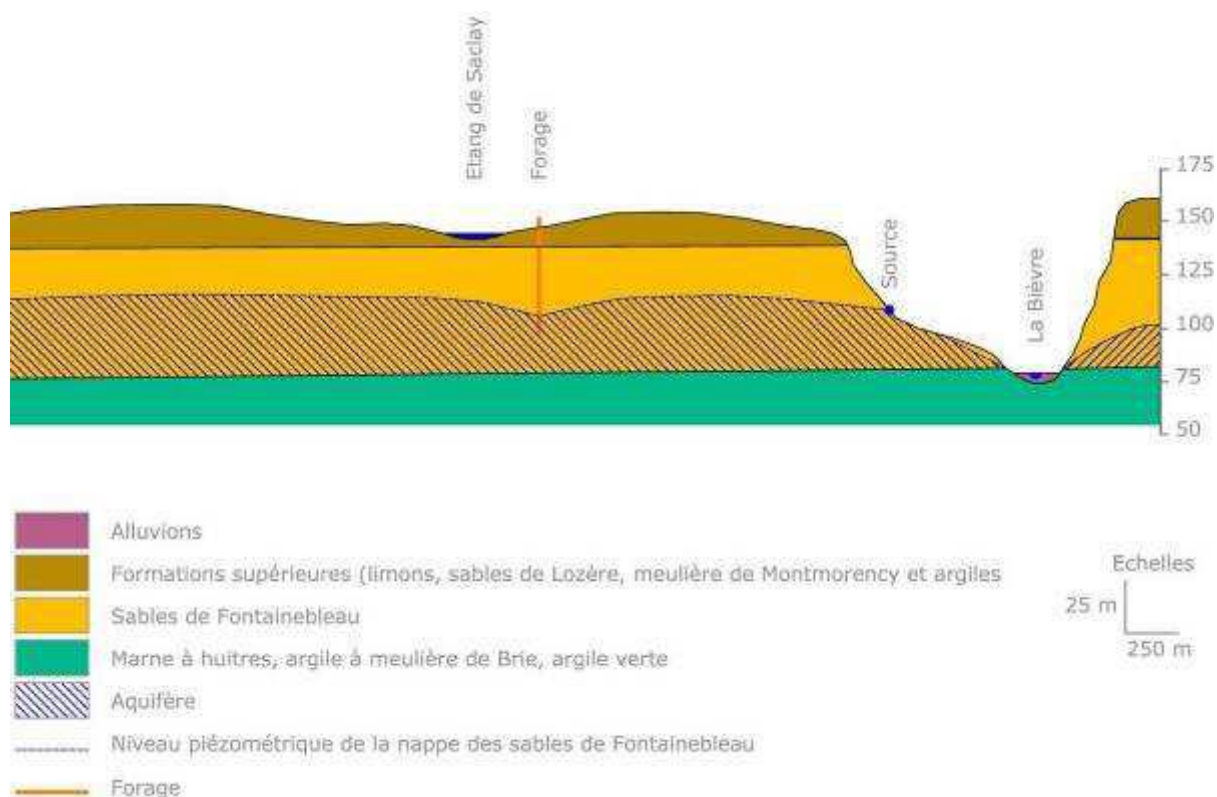
B. Contexte géologique

Le territoire communal s'étale entre 70 m NGF à l'est, dans la vallée de la Bièvre, et 150 m NGF à l'ouest, sur les bords du plateau de Saclay.

Les pentes, relativement faibles dans la vallée de la Bièvre et sur le plateau (de l'ordre de 1 %), sont en moyenne de 3 à 4 % sur les coteaux. Elles peuvent atteindre localement plus de 20 % dans les zones boisées, en tête des coteaux (les Brûlis au nord-ouest et la Normandie au sud-ouest). La pente est particulièrement abrupte au nord où elle dépasse 40 %.

La topographie relativement accidentée de la commune trouve une traduction dans la nature du sous-sol. La vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan y ont entaillé des couches géologiques successives approximativement horizontales.

Coupe géologique type du plateau de Saclay

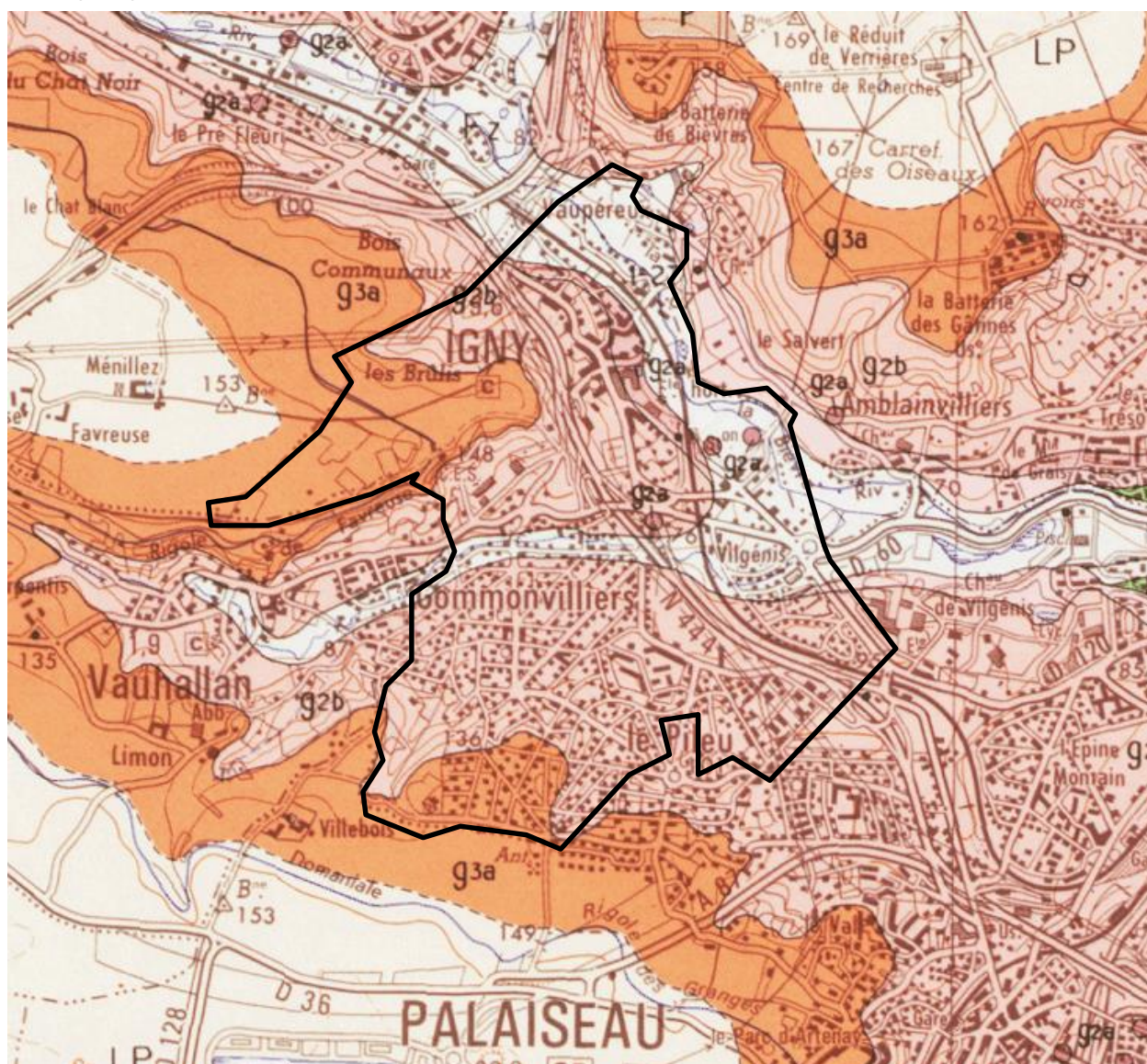


1. Les caractéristiques physiques du territoire

B. Contexte géologique

La zone de part et d'autre des deux cours d'eau est constituée d'alluvions modernes. Bordant cette zone, une zone étroite de marnes vertes et de glaises à Cyrènes, puis une zone plus large sont constituées de sables de Fontainebleau. Sur le plateau de Favreuse et au Pileu, se trouve le limon des plateaux.

Carte géologique



Source : BRGM



1. Les caractéristiques physiques du territoire

B. Contexte géologique

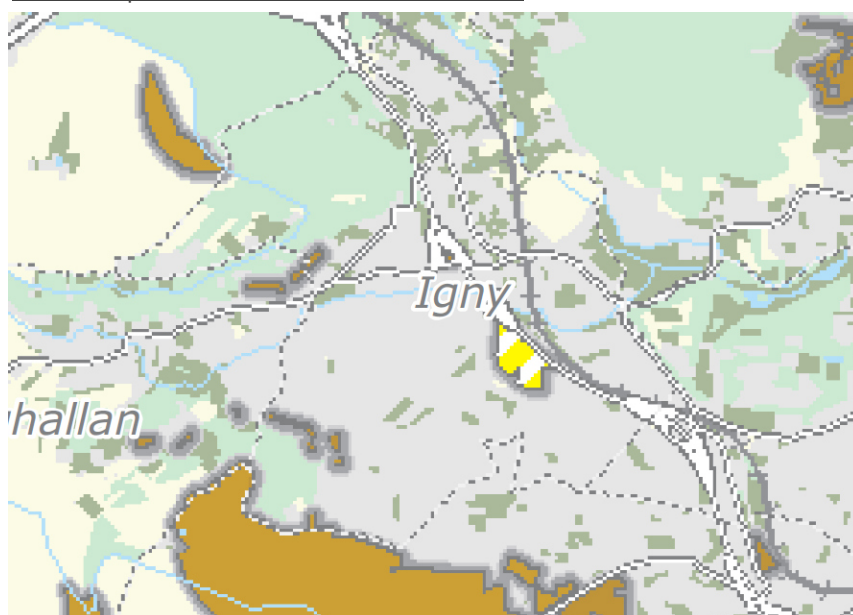
- Le Schéma Départemental des Carrières (SDC)

Le schéma départemental des carrières révisé de l'Essonne a été approuvé par arrêté préfectoral du 12 mai 2014. Il identifie les matériaux disponibles à l'échelle du Département, ainsi que les zones dans lesquelles l'exploitation de ces matériaux est possible.




La commune d'Igny présente plusieurs contraintes concernant l'exploitation de carrières. Notamment le site classé, le site inscrit et le caractère urbanisé qui font que l'exploitation de carrières dans la commune n'est quasiment pas possible.

Seul le secteur des Ruchères est concerné par les alluvions récentes, hors contraintes.

Schéma départemental des carrières de l'Essonne



Granulats alluvionnaires

-  alluvions récentes
-  alluvions anciennes de bas à moyen niveau
-  alluvions anciennes de haut à très haut niveau

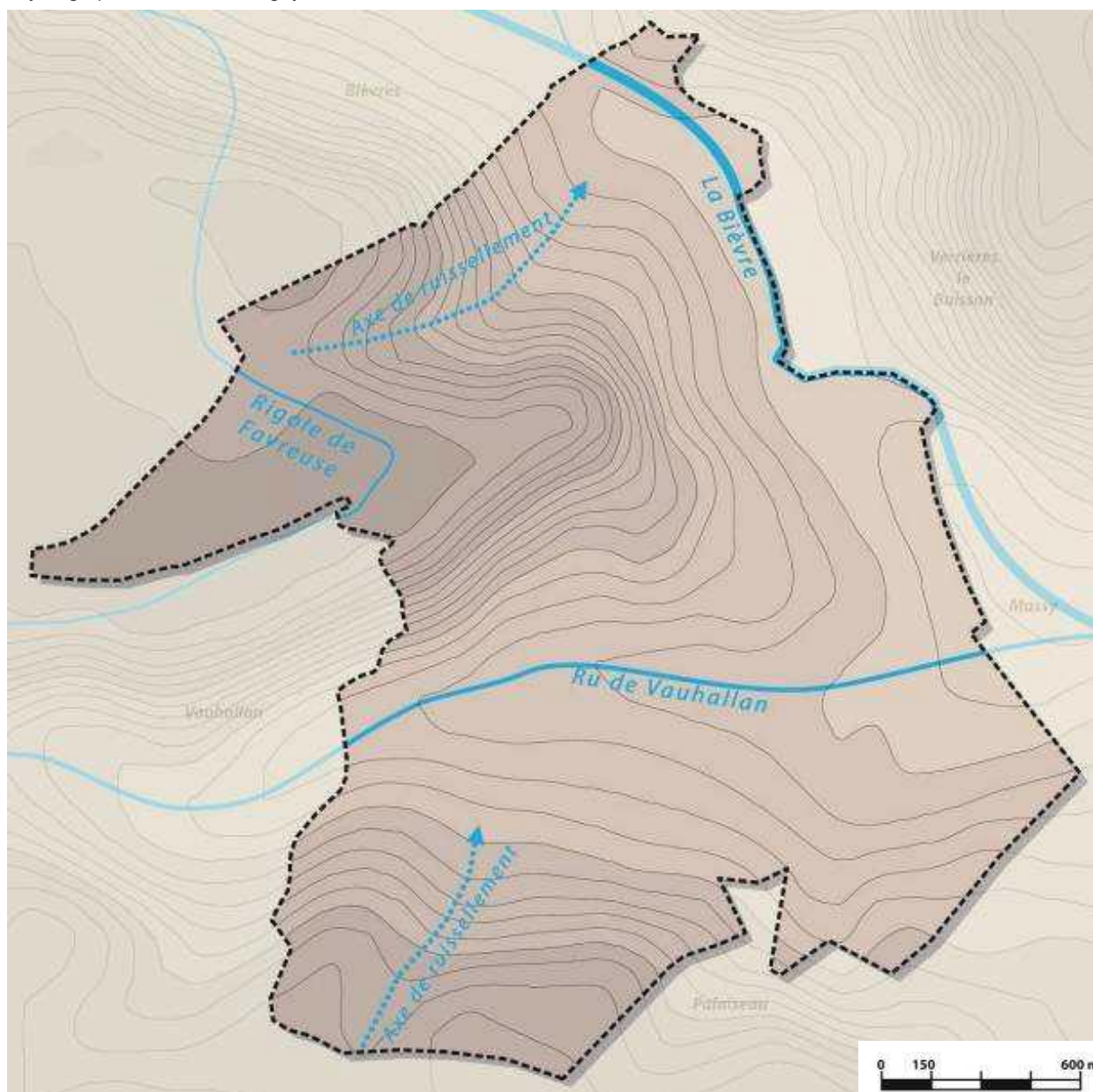
1. Les caractéristiques physiques du territoire

C. Un réseau hydrographique riche mais discret

Sur le territoire accidenté d'Igny, l'eau est présente sous des formes variées, du plateau de Saclay jusqu'à la vallée de la Bièvre : ruissellements des espaces agricoles sur le plateau, rigoles de drainage, axes d'écoulement sur les coteaux, ru de Vauhallaan, Bièvre...

Cependant, ces principaux éléments constituant le paysage hydrographique apparaissent discrètement dans le grand paysage communal.

Hydrographie du territoire d'Igny



Source : Géoportail

1. Les caractéristiques physiques du territoire

C. Un réseau hydrographique riche mais discret

Les cours d'eau naturels

- La Bièvre

La Bièvre longe la limite nord-est de la commune et franchit le bassin des Damoiseaux, plan d'eau artificiel destiné à jouer un rôle d'écrêtement des crues.

Depuis plusieurs années, un projet de renaissance de la Bièvre est porté par le CLE du SAGE en termes d'ambition pour le territoire ainsi que par le syndicat mixte du bassin versant de la Bièvre (SMBVB) pour le coté opérationnel.



- Le ru de Vauhallan

Long d'un peu plus de 5 km, le ru de Vauhallan descend des étangs de Saclay, traverse la commune de Vauhallan puis celle d'Igny d'ouest en est, sur 1,8 km, où il rejoint la Bièvre au niveau du terrain de golf. Il n'apparaît que très ponctuellement dans le paysage communal car il est fréquemment inscrit en cœur d'îlot où il serpente entre les habitations. Il mesure à peu près un mètre de large et son tirant d'eau moyen est d'environ 30 cm en été et 50 cm en hiver.



Les eaux de ruissellement du plateau de Saclay

Le plateau de Saclay, qui couvre plus de 50 km², s'étend entre les vallées de la Bièvre au nord et de la Mérantaise et de l'Yvette au sud. Au XVII^{ème} siècle, un réseau de rigoles et d'étangs a été créé pour drainer les terrains du plateau et alimenter les fontaines du château de Versailles. Le réseau de rigoles assurait la collecte des eaux de ruissellement et deux étangs assuraient leur régulation. L'eau était acheminée gravitairement à Versailles grâce à la ligne des Puits et aux arcades de Buc qui permettaient de traverser la vallée de la Bièvre.

Depuis 1940, l'eau collectée dans les étangs de Saclay n'alimente plus le château de Versailles, elle est rejetée dans le ru de Vauhallan, affluent de la Bièvre. Malgré l'urbanisation du plateau qui a partiellement modifié les écoulements des rigoles, le réseau de drainage superficiel continue de fonctionner.

La commune d'Igny est traversée à l'ouest par la rigole de Favreuse, toujours en état de fonctionnement, et la rigole des Granges s'écoule à environ 350 mètres de la limite communale sud.

On distingue également sur le territoire d'Igny deux principaux axes de ruissellement naturels et bien marqués dans les zones boisées de la Normandie, au sud-ouest de la commune, et des Brûlis, au nord-ouest.



1. Les caractéristiques physiques du territoire

C. Un réseau hydrographique riche mais discret

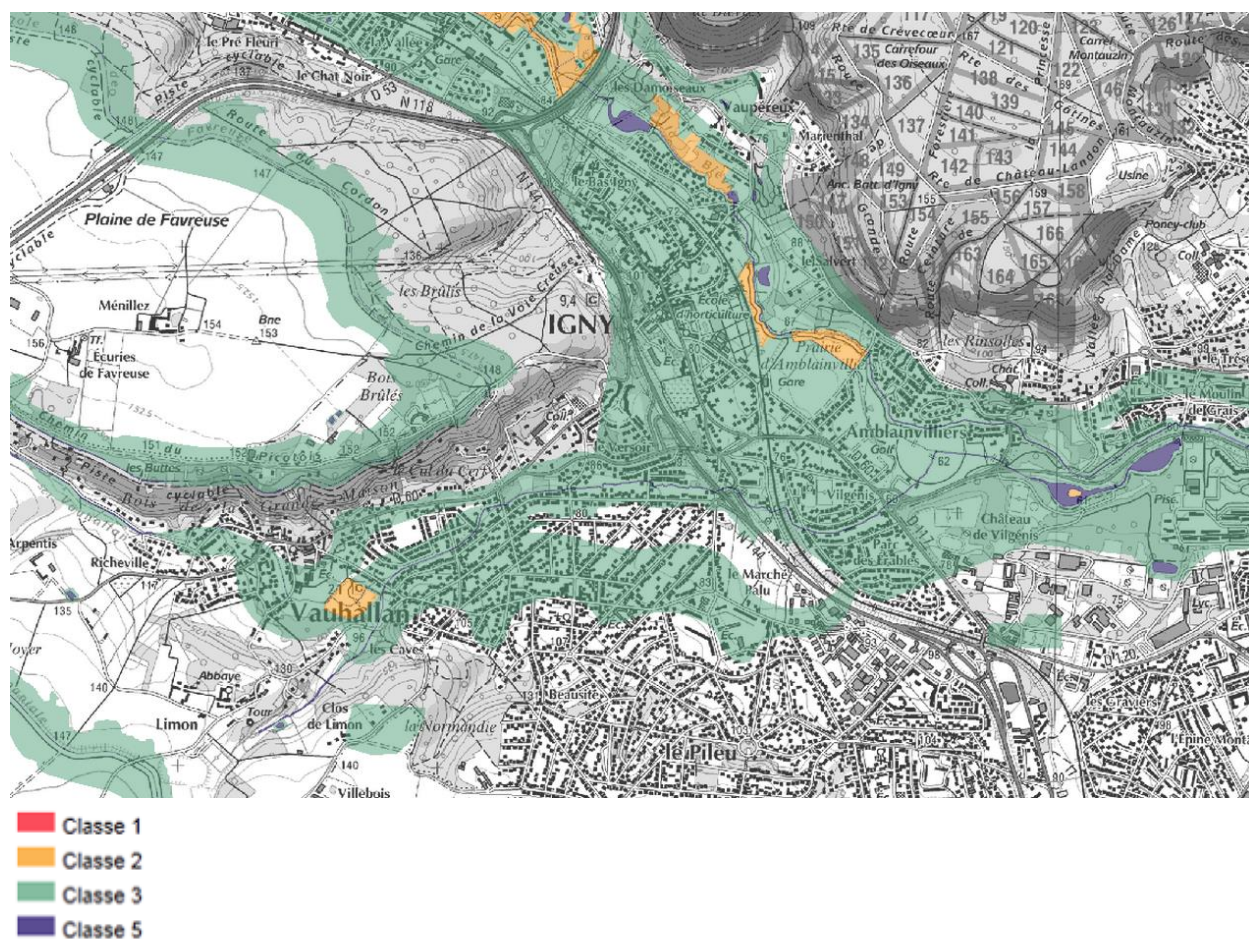
Les zones humides

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la DRIEE selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes 3 et 5. La classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser, et la classe 5 correspond aux zones en eau.

Carte des zones humides identifiées par la DRIEE



Source : DRIEE

1. Les caractéristiques physiques du territoire

C. Un réseau hydrographique riche mais discret

Les zones humides

Parallèlement, la délimitation des zones humides a été ajustée par le SMBVB. Un atlas issu de la compilation des données suivantes a été réalisé :

- Zones humides de l'établissement public Paris-Saclay (Ecosphère, 2012)
- Zones humides de la réserve naturelle de Saint-Quentin-en-Yvelines
- Zones humides sur le reste du territoire du SAGE (Biotope, 2013)

Carte des zones humides identifiées par la le SMBVB

Cette carte, réalisée à l'échelle de la commune, identifie les zones humides avérées.



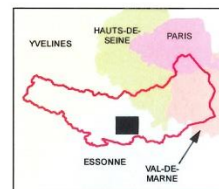
Zones humides avérées sur le territoire du SAGE de la Bièvre

Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre

Inventaire des zones humides du bassin versant de la Bièvre



IGNY



Localisation sur le territoire du SAGE

- Limites communales
- Périmètre du SAGE de la Bièvre
- Zones humides avérées

Note Informatives
Cet atlas est issu de la compilation des données suivantes :
- zones humides de l'Établissement Public Paris-Saclay (Ecosphère, 2012)
- zones humides de la Réserve Naturelle de Saint-Quentin-en-Yvelines
- zones humides sur le reste du territoire du SAGE (Biotope, 2013)

0 50 100 200
Mètres



Source : SMBVB

1. Les caractéristiques physiques du territoire

D. Le contexte climatique

La station météo la plus proche d'Igny est située à Villacoublay.

- Températures

Le climat semi-océanique de la zone se caractérise par des hivers doux à frais et des étés assez chauds. En moyenne, la température relevée s'établit à 11,2°C avec une maximale de 14,8°C et une minimale de 7,1°C. La température réelle maximale intervient en août avec 24°C et la minimale en janvier avec 1°C. Elle se distingue de Paris par un écart constant de température de -2°C, qui s'explique notamment par la différence de densité urbaine entre la capitale et sa banlieue. L'influence du climat continental engendre des records extrêmes avec -15,8°C relevés le 17 janvier 1985 et 38,2°C le 1er juillet 1952.

- Ensoleillement

L'ensoleillement annuel est de 1 609 heures. On compte 161 jours avec faible ensoleillement et 46 avec un fort ensoleillement.

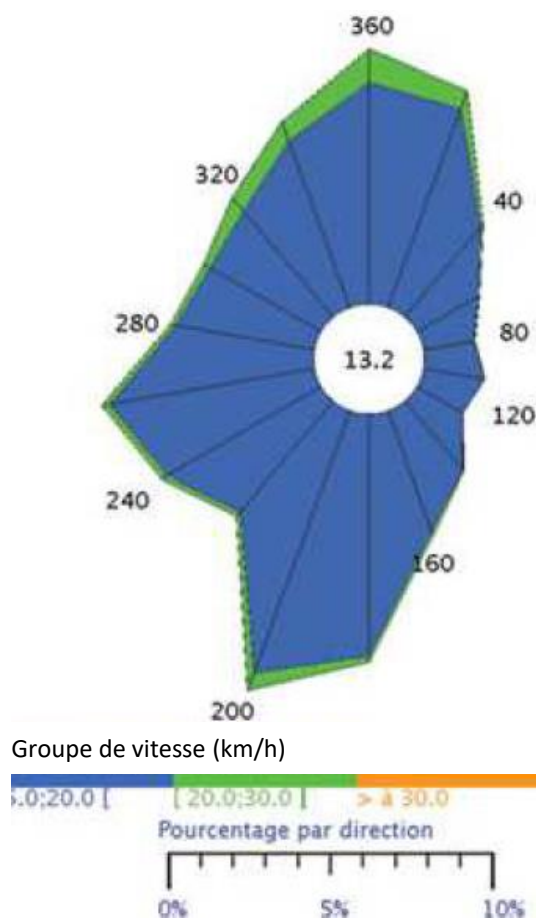
- Vent

Les vents dominants soufflent de secteurs ouest / sud-ouest avec une seconde direction préférentielle nord / nord-est.

Installée en fond de vallée, la commune est bien protégée des vents sud-ouest par le plateau de Saclay et des vents de nord/est par le plateau boisé de Verrières. En contre partie, l'air frais a tendance à circuler dans les couloirs de la Bièvre et du ru de Vauhallan.

- Précipitations

Il tombe en moyenne un peu plus de 680 mm d'eau par an, ce qui représente une moyenne mensuelle de 57 mm. Néanmoins, les saisons influent et corrigent quelque peu cette moyenne. Le mois le plus favorable est août qui enregistre seulement 46 mm de précipitations. Mai, octobre, décembre et janvier apparaissent comme les mois où les précipitations sont les plus importantes. En termes de répartition, il pleut 117 jours par an, ce qui représente 32 % de jours avec pluie sur l'année.



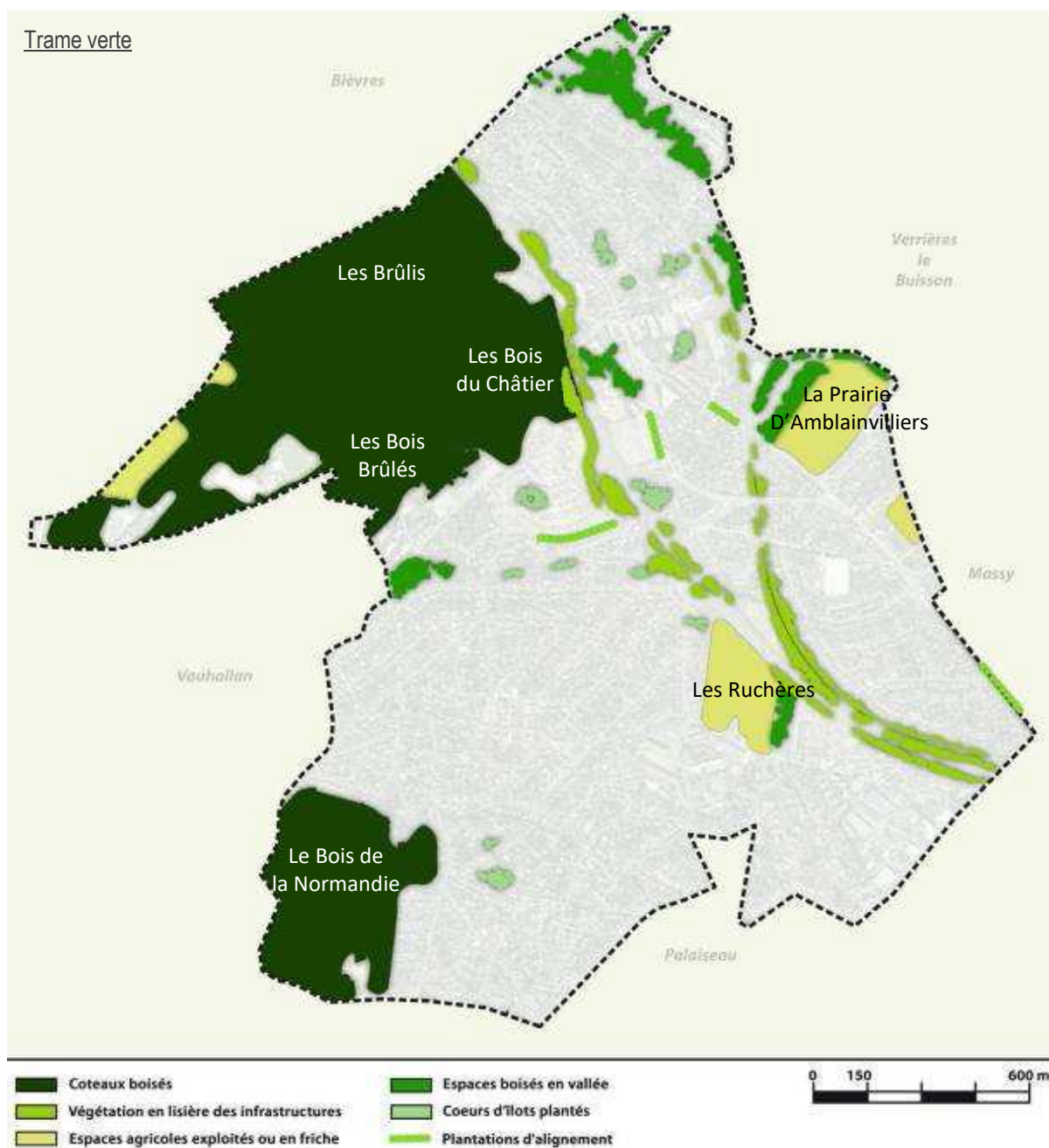
Source : Météofrance

2. Les espaces naturels et protections

A. Un territoire dominé par les coteaux boisés

Le territoire communal se caractérise par différents types de paysages formés par la structure topographique. Les zones naturelles, situées sur les coteaux, couvrent près de 21% du territoire et les zones agricoles, dans les vallées de la Bièvre et du Vauhallan, occupent plus de 7%.

Sur 83 hectares de bois et de forêts, les deux tiers appartiennent à des propriétaires privés. Pour préserver cet environnement naturel, la Ville procède à l'acquisition des parcelles mises en vente en exerçant son droit de préemption.



2. Les espaces naturels et protections

B. Protection du patrimoine naturel

Les espaces boisés du territoire d'Igny, situés sur les coteaux ou bien en vallée, font l'objet de multiples protections.

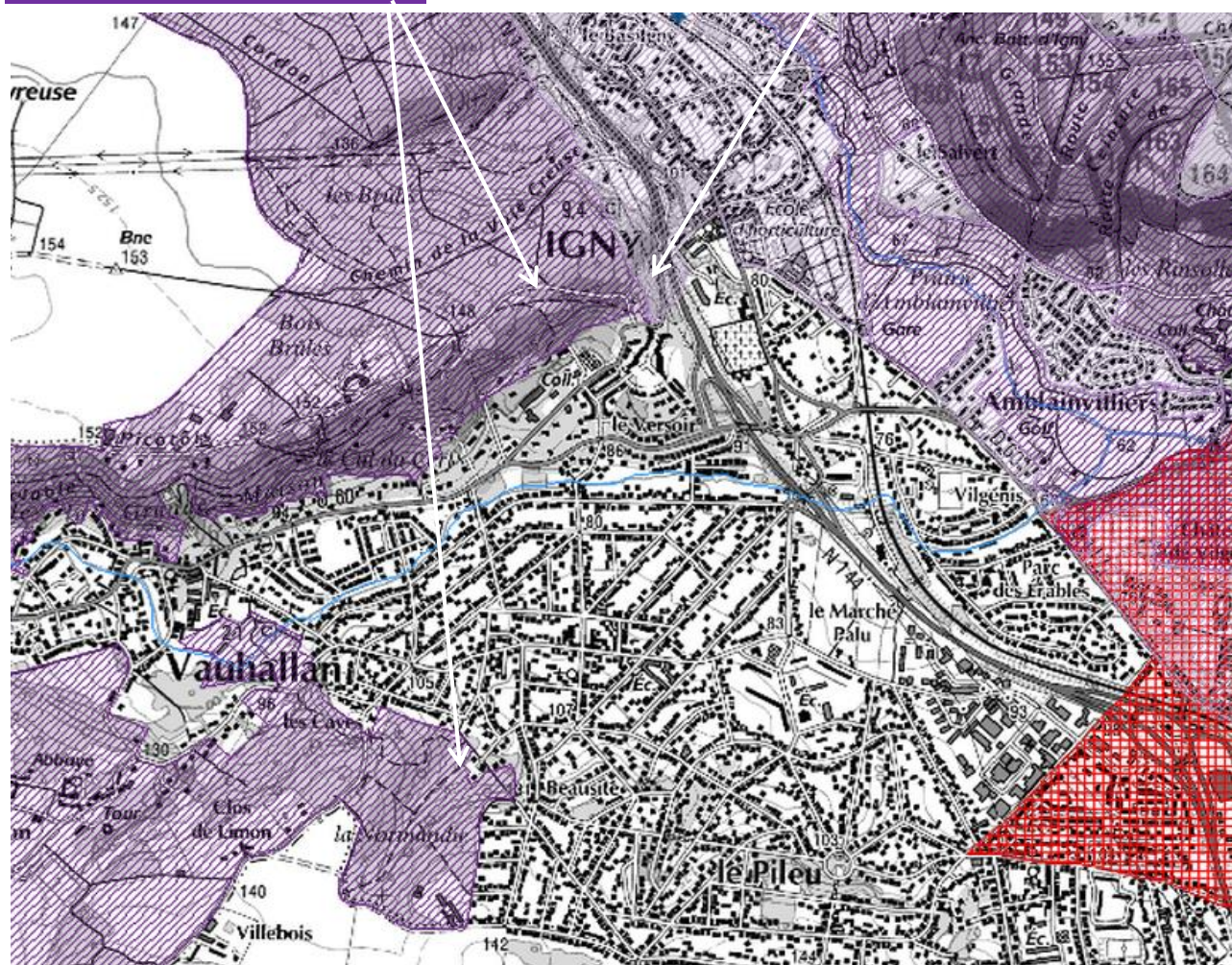
La loi de 1930 sur les sites notamment permet de protéger des espaces d'une grande diversité : parcs et jardins, espaces naturels, pays et terroirs marqués par l'empreinte humaine, écrans paysagers de monument. C'est le cas du site classé de la vallée de la Bièvre et du site inscrit de la vallée et de la Bièvre et des étangs de Saclay.

En tant qu'acteur de la qualité du paysage, l'Architecte des Bâtiments de France a pour mission de veiller sur les espaces inscrits ou classés au titre des sites. Il donne son avis sur les travaux à exécuter. Il participe au montage des dossiers d'inscription ou de classement.

Sites classés – sites inscrits

Site classé de la vallée de la Bièvre

Site inscrit de la vallée de la Bièvre et des étangs de Saclay



2. Les espaces naturels et protections

B. Protection du patrimoine naturel

Les sites classés et inscrits

- Le site classé de la vallée de la Bièvre

Par décret en date du 7 juillet 2000, est classée parmi les sites des départements de l'Essonne et des Yvelines la vallée de la Bièvre sur le territoire des communes de Bièvres, Igny, Massy, Vauhallan et Verrières-le-Buisson (Essonne) et Buc, Guyancourt, Jouy-en-Josas, Les Loges-en-Josas et Versailles.

Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés...

L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris.

A Igny, le site classé de la vallée de la Bièvre s'étend aux Bois Brûlés, aux Brûlis, aux Bois du Châtier, au Bois de Normandie et le long de la Bièvre.

- Le site inscrit de la vallée de la Bièvre et des étangs de Saclay

Dans les sites inscrits, la publicité est interdite et les enseignes doivent faire l'objet d'une autorisation délivrée par le «service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

A Igny, le périmètre du site inscrit de la vallée de la Bièvre et des étangs de Saclay est en partie couvert par le site classé de la vallée de la Bièvre. Les secteurs concernés par le site inscrit s'étendent principalement au Bourg et au Bas-Igny.



2. Les espaces naturels et protections

B. Protection du patrimoine naturel

Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique)

Aucun site Natura 2000 et aucune ZNIEFF sur le territoire communal

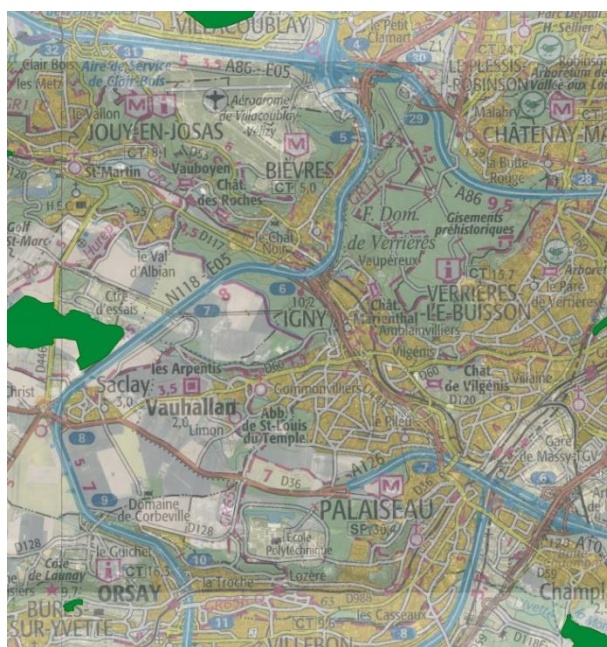
L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'Environnement. Il est mis en œuvre dans chaque région par la DRIEE (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie).

Une ZNIEFF constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France. L'inventaire identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats.

D'un point de vue réglementaire la ZNIEFF n'a aucun impact. Elle représente essentiellement une valeur indicative d'une qualité écologique. Elle ne constitue pas une mesure de protection juridique directe.

La commune d'Igny ne comprend pas de ZNIEFF. En effet, le territoire communal était partiellement couvert par la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de la vallée de la Bièvre mais la mise à jour des ZNIEFF sur le territoire national a supprimé cette ZNIEFF de type 2.

Le territoire communal et ses abords sont assez pauvres sur le plan des espaces repérés pour la faune et la flore. La ZNIEFF la plus proche est située sur le territoire de Saclay.



2. Les espaces naturels et protections

B. Protection du patrimoine naturel

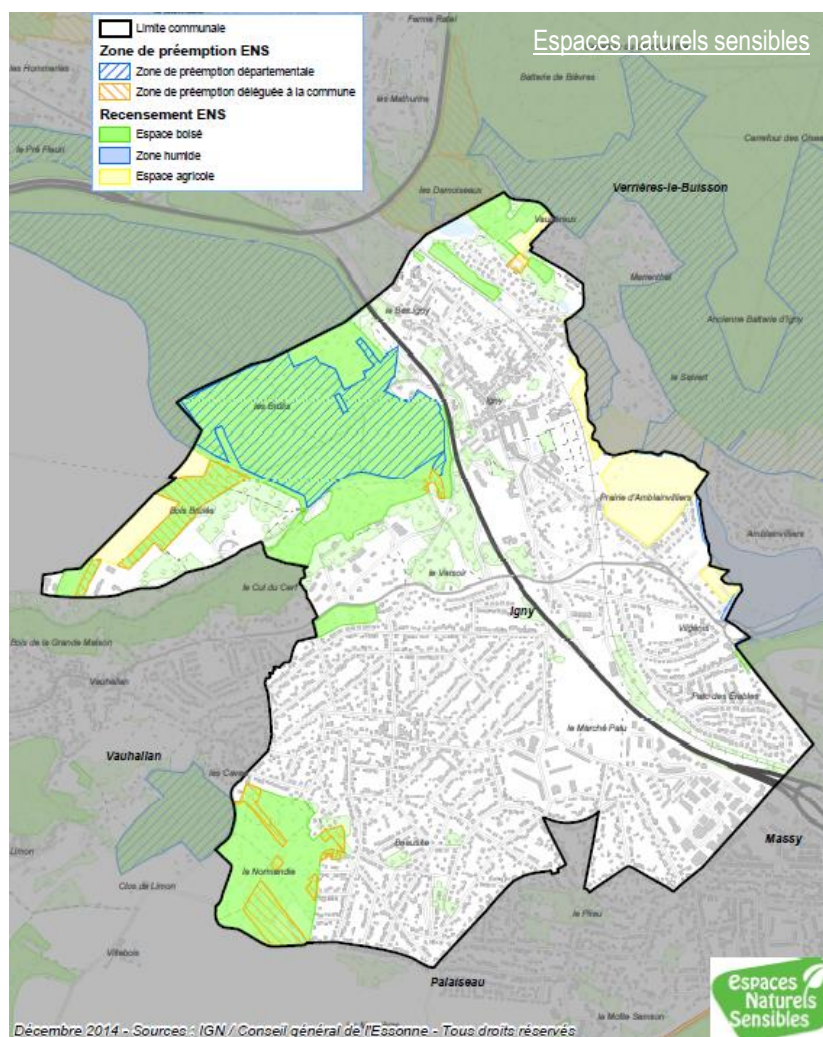
Les ENS (espaces naturels sensibles)

Le Conseil Départemental de l'Essonne a inscrit le 15 décembre 2014, par délibération, des espaces de la commune à l'inventaire des Espaces Naturels Sensibles du département de l'Essonne. Les espaces naturels sensibles (ENS) sont des zones naturelles remarquables et fragiles qui bénéficient d'une action de protection et de promotion menée par le Département en collaboration avec différents partenaires (collectivités locales, associations, ...). Le Schéma Départemental des ENS définit également des périmètres départementaux d'intervention foncière. Il s'agit du PDIF intitulé « *Vauboyen, Chat noir, les Brûlis* ».

La préservation des Espaces Naturels Sensibles se définit autour de trois critères qui sont spécifiques au territoire essonnien :

- la richesse naturelle (au plan floristique, faunistique, écologique et géologique)
- la qualité du cadre de vie (paysages naturels, culturels, intérêt pédagogique ou de détente)
- la fragilité (pression de l'urbanisation, urbanisation non contrôlée, espaces abandonnés, présence de nuisances ou de pollutions diverses).

Cette notion, définie par la loi du 18 juillet 1985, modifiée par celles du 2 février 1995 et du 7 février 2002, est définie ainsi dans le texte officiel : "afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, des champs naturels d'expansion des crues"



2. Les espaces naturels et protections

B. Protection du patrimoine naturel

La zone de protection naturelle agricole et forestière du plateau de Saclay

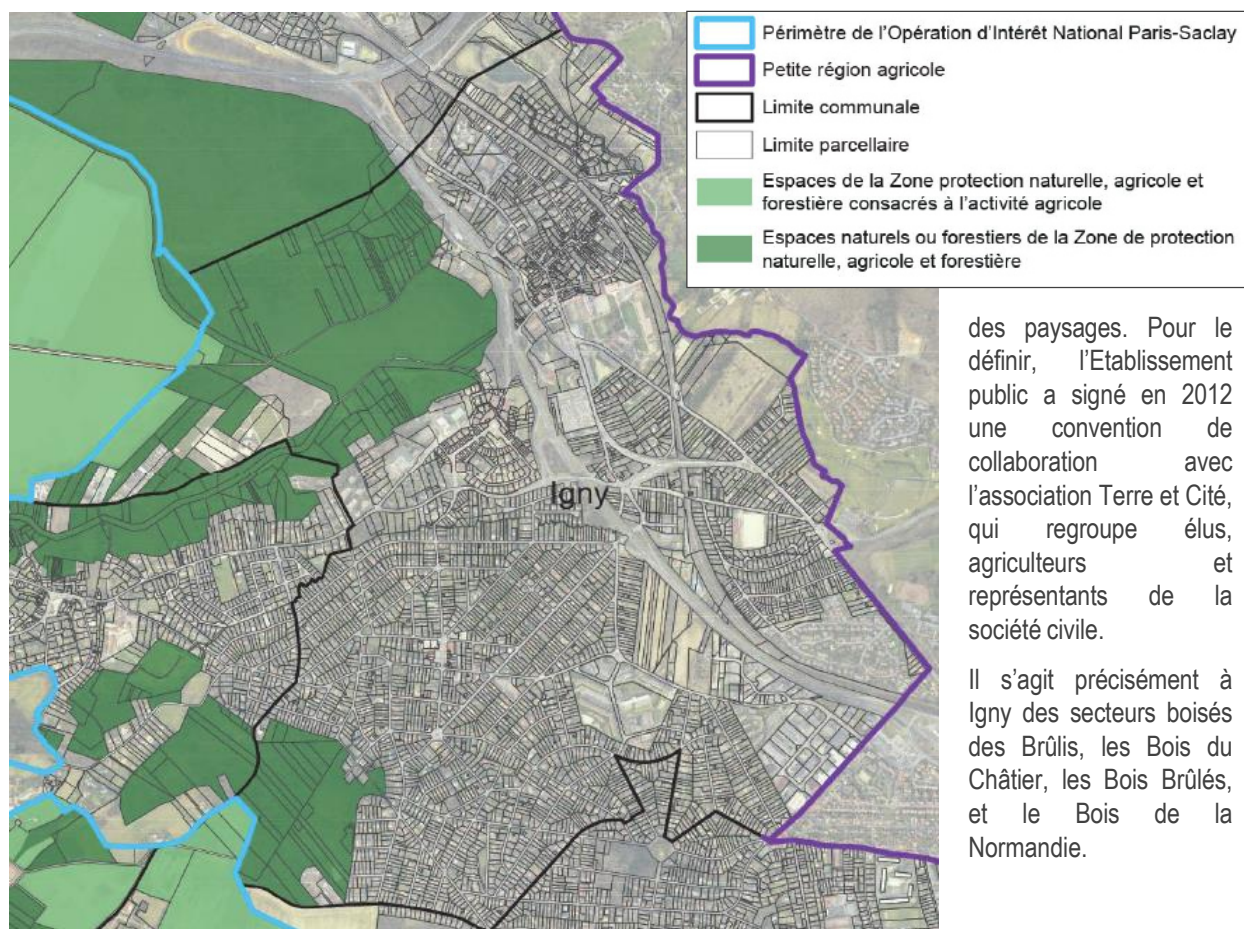
La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris crée une zone de protection naturelle, agricole et forestière du plateau de Saclay dont la surface devrait atteindre au moins 2 300 hectares. Elle a pour effet de rendre non urbanisables les espaces naturels et agricoles qui y sont intégrés.

La loi a confié à l'Etablissement public la mission de délimiter cette zone. Dans ce but, le Conseil d'administration a mis en place une commission «Agriculture et environnement» dédiée qui a piloté le processus de délimitation en consultant toutes les parties prenantes : profession agricole, centres de recherche agronomique, collectivités territoriales, monde associatif.

Ces travaux, actés par le Schéma de Développement Territorial adopté le 13 janvier 2012, ont permis d'élaborer le projet de délimitation de la zone de protection qui a fait l'objet d'une enquête publique du 12 mars au 14 avril 2012.

La zone de protection a été délimitée par décret du 27 décembre 2013. Elle comprend 2 469 hectares consacrés exclusivement aux activités agricoles et 1646 hectares composés de forêts, cours d'eau, espaces naturels et rigoles.

Par ailleurs, avec les acteurs économiques du monde agricole, l'Etablissement public Paris-Saclay travaille à l'élaboration d'un programme d'actions qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et



2. Les espaces naturels et protections

C. La trame verte et bleue

La trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.).

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Ces deux cartes sont présentées ci-après

2. Les espaces naturels et protections

C. La trame verte et bleue



Carte des composantes de la trame verte et bleue

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Réservoirs de biodiversité

Réservoirs de biodiversité

Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

Corridors de la sous-trame arborée

Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité

Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité

Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

Cours d'eau et canaux fonctionnels

Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite

Cours d'eau intermittents fonctionnels

Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Obstacles des corridors arborés

Infrastructures fractionnantes

Obstacles des corridors calcaires

Coupures urbaines

Obstacles de la sous-trame bleue

Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Point de fragilité des corridors arborés

Routes présentant des risques de collisions avec la faune

Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire

Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation

Passages prolongés en cultures

Clôtures difficilement franchissables

Points de fragilité des corridors calcaires

Coupures boisées

Coupures agricoles

Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue

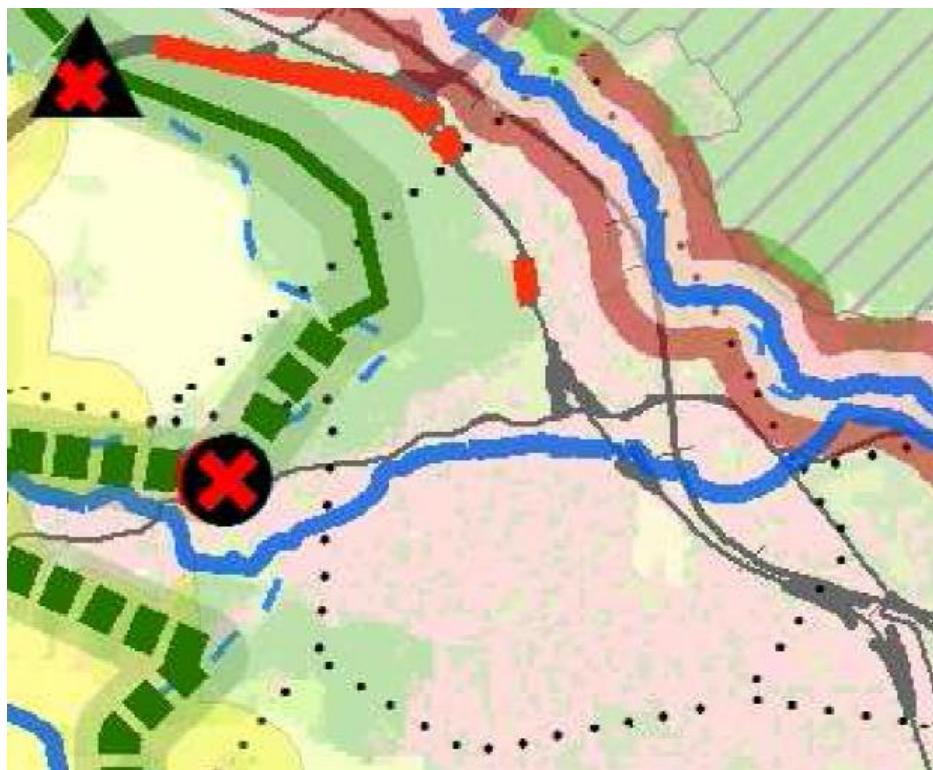
Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport

Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

Source : SRCE

2. Les espaces naturels et protections

C. La trame verte et bleue



Carte des objectifs de la trame verte et bleue

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors alluviaux multitrames

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Principaux corridors à restaurer

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Réseau hydrographique

- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames

- Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
- Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

- Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
- Principaux obstacles
- Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
- Obstacles sur les cours d'eau
- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

- Réservoirs de biodiversité
- Milieux humides

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques

- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

Source : SRCE

2. Les espaces naturels et protections

D. La faune et la flore

Le territoire communal n'est pas spécialement riche en termes d'espèces faunistiques et floristiques.

Selon les données de l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel), la commune compte 355 espèces végétales et animales. Parmi celles-ci, aucune n'est protégée ou menacée.

Les espèces envahissantes sont les suivantes :

Nom vernaculaire

Perche-soleil

Écrevisse américaine (L')

Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine

Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons

Conyze du Canada

Balsamine à petites fleurs

Renouée du Japon

Robinier faux-acacia, Carouge

Séneçon sud-africain

Tête d'or

Statut biologique	Nombre d'espèces
Indigène	355
Endémique	0
Endémique dont éteinte	0
Globalement Eteinte	0
Globalement Eteinte dont endémique	0
Globalement Eteinte dont introduite	0
Localement éteinte	0
Introduite	52
Introduite dont envahissante	10
Cryptogène	3
Domestique	2
Accidentelle	0
Douteuse	1



Exemples d'espèces qualifiées d'envahissantes : Perche soleil, Écrevisse américaine, Arbre aux papillons

2. Les espaces naturels et protections

D. La faune et la flore

Les espèces faunistiques que l'on peut retrouver sur le territoire d'Igny sont les suivantes :

Les amphibiens :

Le sonneur à ventre jaune, qui est une espèce menacée dont la dernière observation à Igny date de 2009 . Il est fortement possible que cette espèce ait disparu du périmètre communal.

Les mammifères :

Le cerf élaphe qui a été vu pour la dernière fois en 2009 à Igny. Néanmoins, il n'a pas disparu du territoire départemental.

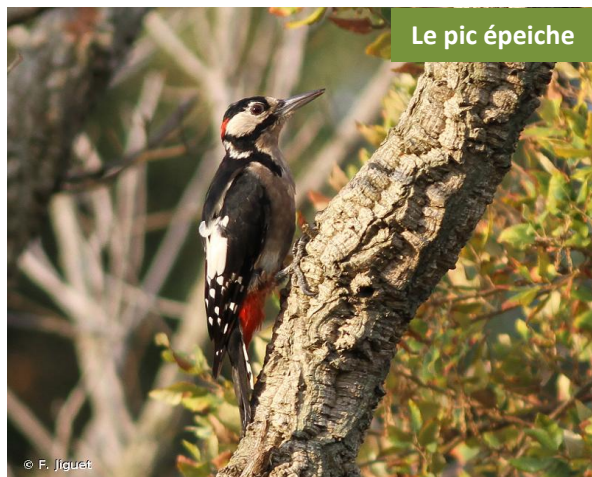
Les oiseaux :

- Le héron cendré
- Le pigeon ramier
- La corneille noire
- Le coucou gris
- Le pic épeiche
- Le rougegorge familier
- Le pinson des arbres
- La mésange charbonnière
- Le pouillot véloce
- La fauvette à tête noire
- Le troglodyte mignon
- Le merle noir
- La grive musicienne
- La grive draine

Le sonneur à ventre jaune



Le pic épeiche



La grive draine

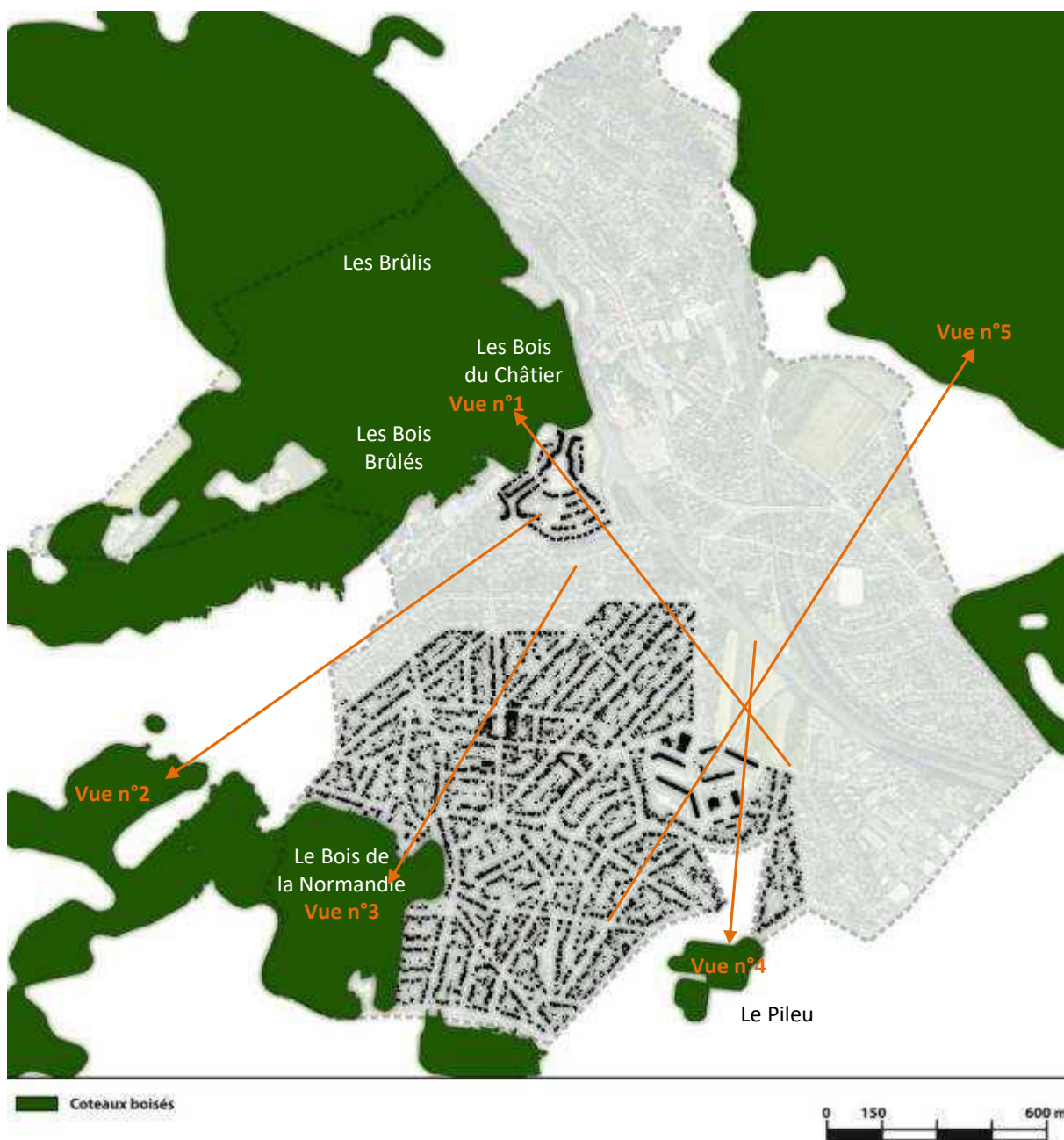


3. Le paysage

A. Un grand paysage marqué par les espaces boisés

Les éléments les plus forts du paysage d'Igny sont les espaces boisés situés en bordure des plateaux dominant le territoire communal. Quel que soit l'endroit où on se trouve, ces plateaux restent visibles.

Cependant, les vues sur la ville sont plus rares. Le quartier des Sablons ainsi que le lotissement de Gommonvilliers sont largement visibles car situés en hauteur. Au contraire, les secteurs de la ville situés le long des cours d'eau sont totalement masqués par le relief et la végétation.



3. Le paysage

A. Un grand paysage marqué par les espaces boisés

Dans la vallée largement urbanisée, seuls les coteaux et plateaux boisés marquent le grand paysage de la commune. En effet, les plateaux situés en limite ou en dehors du territoire communal dominent le centre-ville.

A l'ouest le plateau de Saclay oscille à une altitude comprise entre 150 et 160 mètres, à l'Est le point culminant du bois domanial de Verrières est à 177 m et au sud le plateau de la Martinière s'élève également de 140 à 159 mètres. Ces plateaux, notamment ceux de Saclay et de la Martinière, sont couverts de terres agricoles.

Cependant, leurs coteaux sont largement boisés et constituent une lisière entre les plateaux agricoles et les vallées urbanisées.

Les versants du Plateau de Saclay représentent la plus grande zone boisée sur le territoire communal :

- Les Bois du Châtier est une zone naturelle d'environ 10 ha située en partie basse du talweg. A l'exception de trois habitations individuelles, cette zone est actuellement occupée par des jardins et quelques terres de culture.
- Les Communaux s'étendent sur 26 ha, les bois ne sont pas entretenus.
- Les Bois Brûlés représentent le principal espace boisé de la commune. D'une superficie de 66 ha, ils occupent 17% du territoire communal.

Vue n°1 : En arrière-plan, les Sablons et les Bois brûlés vus depuis le boulevard Marcel Cachin



Vue n°2 : La commune de Vauhalla, située sur le Plateau de Saclay, et l'abbaye de Limon construite après la deuxième guerre mondiale vues depuis les Sablons



3. Le paysage

A. Un grand paysage marqué par les espaces boisés

Les Bois de Normandie couvrent une zone d'environ 17 hectares, située sur le versant du plateau séparant Palaiseau et Igny. Ce bois constitue la partie la mieux conservée des anciens Bois du Pileu, dont il existe aujourd'hui quelques autres vestiges à l'intérieur du quartier pavillonnaire du Pileu à Igny, qui font aujourd'hui l'objet d'un traitement spécifique dans le PLU actuel, et sur Vauhallan aux lieux-dits La Normandie et les Grandes Caves. Cette zone ne faisait pas partie des lotissements de Gommonvilliers et du bois du Pileu, ce qui explique sa sauvegarde.

Vue n°3 : En arrière-plan, le quartier de Gommonvilliers et le bois de Normandie vus depuis le Versoir



Vue n°4 : En arrière-plan, l'ensemble d'habitations du Marché Palu et le bois du Pileu



Vue n°5 : En arrière-plan, la forêt de Verrières vue depuis le Pileu



3. Le paysage

B. Les espaces verts et agricoles

- Les parcs et jardins publics

Les parcs et jardins sont peu nombreux à Igny. Il y a deux squares équipés de jeux d'enfants, celui des Brûlis et celui des Érables, le jardin de la mairie comprenant de très beaux arbres et le square des Sablons.



Les arbres du jardin de la mairie



Le square des Érables

- Les espaces agricoles

Une prairie agricole en zone urbaine représentant plus de 5 hectares a été préservée sur le territoire jusqu'à aujourd'hui. Il s'agit du site classé de la prairie d'Amblainvilliers. Le site des Ruchères est actuellement en cours d'urbanisation.

Des parcelles agricoles en exploitation sont également présentes sur le Plateau, au nord-ouest des Bois Brûlés.



La prairie d'Amblainvilliers



Parcelles agricoles sur le Plateau

3. Le paysage

B. Les espaces verts et agricoles

- Les lisières végétales

Les infrastructures routières et ferroviaires, situées au-dessus du niveau du sol, sont tenues par des talus. Ceux-ci sont largement végétalisés et couverts de nombreux arbres de haute tige. Ces talus créent des barrières végétales permettant d'atténuer les nuisances sonores et visuelles engendrées par les flux de circulation.

Talus végétalisés le long de la RD 444



Talus végétalisés le long de la voie ferrée



4. Les risques et les nuisances

A. Les nuisances sonores

Les infrastructures routières

Selon le Code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le préfet de l'Essonne a établi par arrêtés préfectoraux, le classement sonore des infrastructures de transport.

Ce classement compte 5 catégories de nuisance sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante) et des modalités d'isolement acoustique leurs associées. La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier national du 20 mai 2003 classe les infrastructures existantes.

- La circulation automobile

De ce point de vue, Igny est à l'écart des très grandes voies de circulation. Néanmoins, la route départementale 444 traverse la commune dans le sens nord-ouest/sud-est. Cet axe de transit supporte un trafic important. La RD 444 est inscrite en zone de bruit de type 2.

- La circulation ferroviaire

La ligne de RER C traverse le secteur Est de la Ville. Malgré la modernisation du matériel roulant, le bruit qu'elle génère reste sensible dans certaines zones. La voie ferrée est inscrite en zone de bruit de type 1 (cf tableau des lignes ferroviaires conventionnelles).

Infrastructures routières et lignes ferroviaires à grande vitesse

Niveau sonore de référence L _{aeq} (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	1	d = 300m
76 < L < 81	2	d = 250m
70 < L < 76	3	d = 100m
65 < L < 70	4	d = 30m
60 < L < 65	5	d = 10m

Lignes ferroviaires conventionnelles

Niveau sonore de référence L _{aeq} (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 84	1	d = 300m
79 < L < 84	2	d = 250m
73 < L < 79	3	d = 100m
68 < L < 73	4	d = 30m
63 < L < 68	5	d = 10m

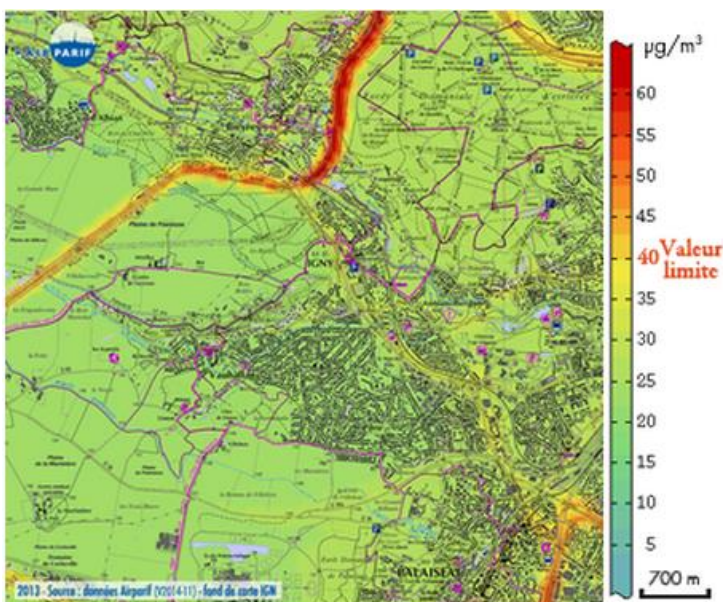
4. Les risques et les nuisances

B. La qualité de l'air

La qualité de l'air se mesure depuis 2011 par l'indice CITEAIR, qui varie 0 à plus de 100, selon 5 qualificatifs (de très faible à très élevée).

La qualité de l'air à Igny est très bonne à bonne 301 jours en 2014. La qualité a été mauvaise ou très mauvaise seulement 7 jours.

Les grandes voies de circulation sont les principales sources de pollution.



Source : www.airparif.asso.fr

Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	11	3.02
[25-49]	290	79.67
[50-74]	56	15.38
[75-100]	6	1.65
[>100]	1	0.27

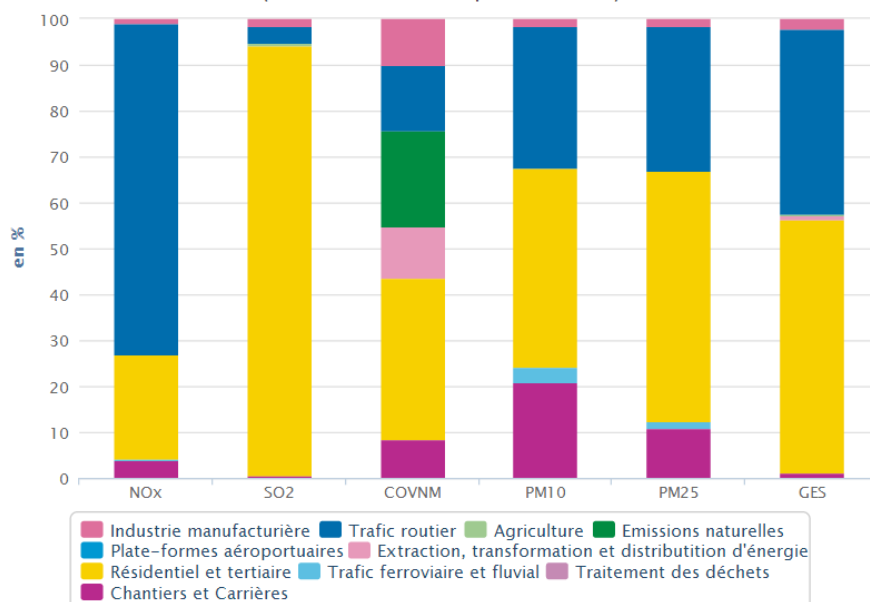
Source : www.airparif.asso.fr

Le graphique ci-contre recense la part des secteurs d'activités dans l'émission de polluants :

Le trafic routier est le principal responsable des pollutions atmosphériques au Nox. Le résidentiel et le tertiaire est un fort contributeur en matière de GES. Concernant les émissions de SO2, le secteur résidentiel et tertiaire est le principal polluant.

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	62 t	2 t	60 t	12 t	9 t	26 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Igny (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



Source : www.airparif.asso.fr

4. Les risques et les nuisances

C. Les risques naturels

Le DDRM (dossier départemental des risques majeurs) de l'Essonne mentionne les risques suivants :

2 risques majeurs potentiels sont signalés par les services de l'Etat et peuvent survenir sur le territoire de la commune :

- Inondation
- Mouvement de terrain (aléa fort)

Le risque sismique est très faible : zone de sismicité de 1/5.

Ces dernières années la commune a été soumise à 5 reprises à l'état de catastrophe naturelle

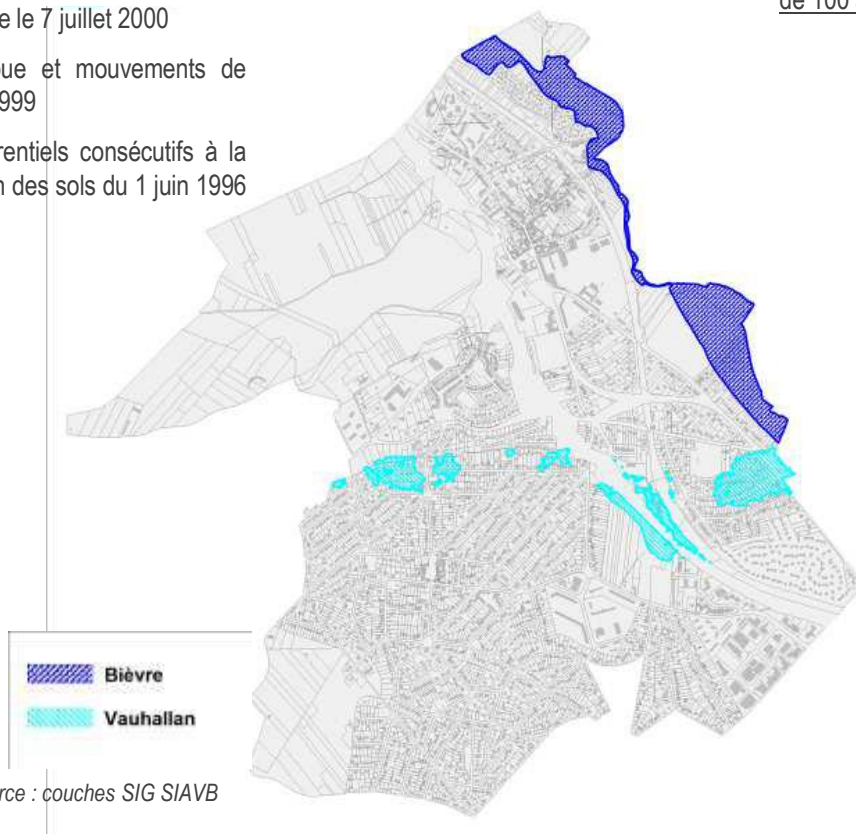
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 1 juillet au 30 septembre 2003
- Inondations et coulées de boue du 23 au 24 juillet 2000
- Inondations et coulées de boue le 7 juillet 2000
- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain du 25 au 29 décembre 1999
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 1 juin 1996 au 31 décembre 1997

Des risques d'inondation dus à la Bièvre et au ru de Vauhallan

Le DDRM de l'Essonne fait état d'un plan d'exposition aux risques d'inondation (PERI) qui a été approuvé par arrêtés préfectoraux du 13 décembre 1993 et du 31 mars 1994 et qui ne concerne que le territoire de l'Orge aval. Le PPRi de la vallée de la Bièvre, incluant le ru de Vauhallan a été prescrit en 2002. Il est actuellement en cours d'élaboration. Lorsqu'il sera approuvé, une mise à jour du PLU sera nécessaire. Un nouvel arrêté va être repris dans les Yvelines.

En complément, le SIAVB a piloté, en 2008, une étude hydraulique sur les affluents de la Bièvre menée par le bureau HYDRATEC. La carte ci-dessous indique les limites des zones inondables pour une crue centennale, en considérant que les bassins de retenue du cours d'eau sont pleins

Carte des zones inondables pour une période de retour de 100 ans



source : couches SIG SIAVB

4. Les risques et les nuisances

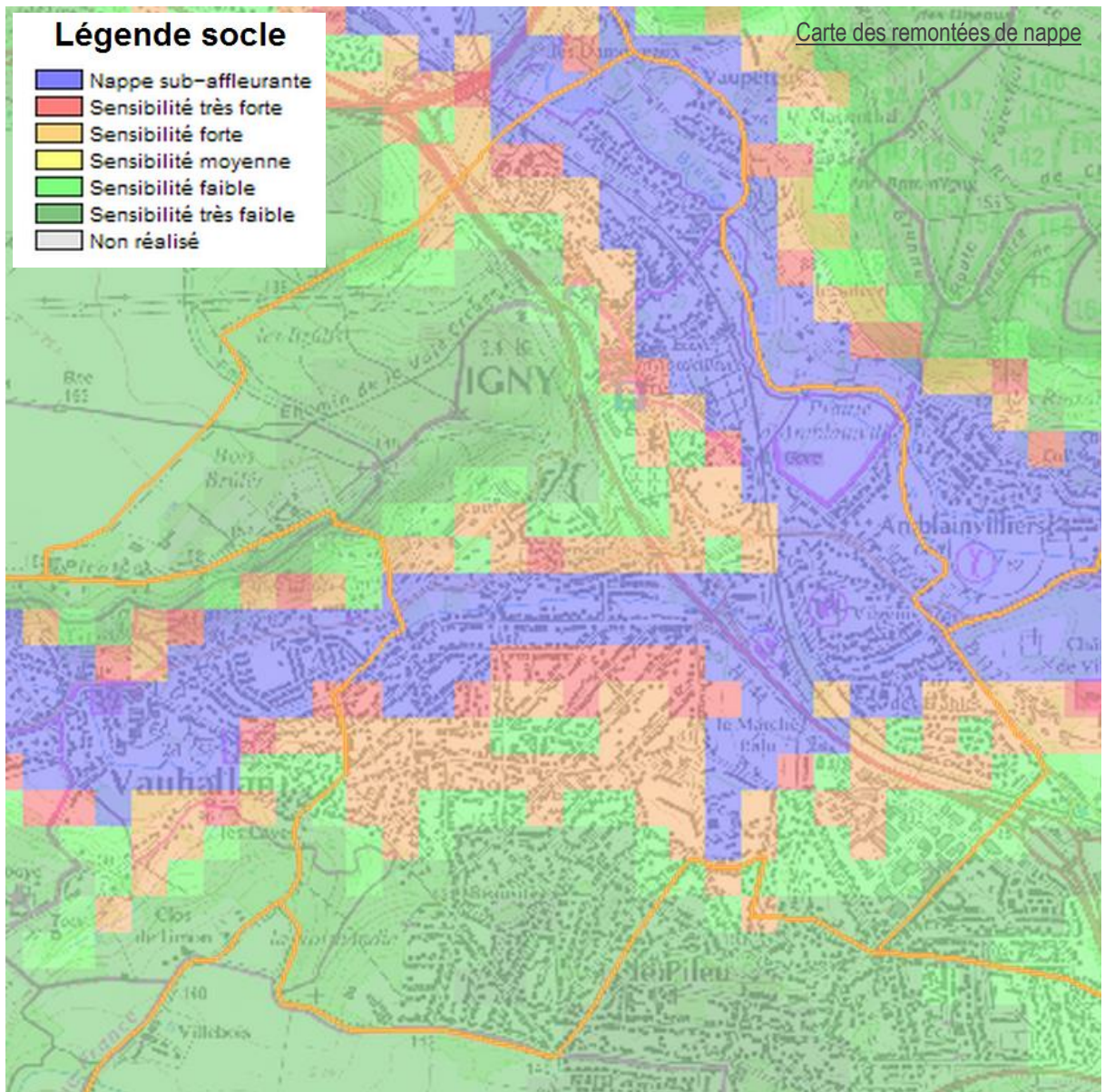
C. Les risques naturels

Le risque d'inondation par remontée de nappe

La consultation du site du BRGM « Remontées de nappes » indique que la nappe est affleurante sur une grande partie du territoire.

On appelle zone «sensible aux remontées de nappes» un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la

nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Une partie importante d'Igny est soumise à une nappe sub-affleurante dans les vallées de la Bièvre et du Vauhallan, ce qui explique la faible profondeur des puits.



source : BRGM

4. Les risques et les nuisances

C. Les risques naturels

L'aléa de retrait-gonflement des argiles

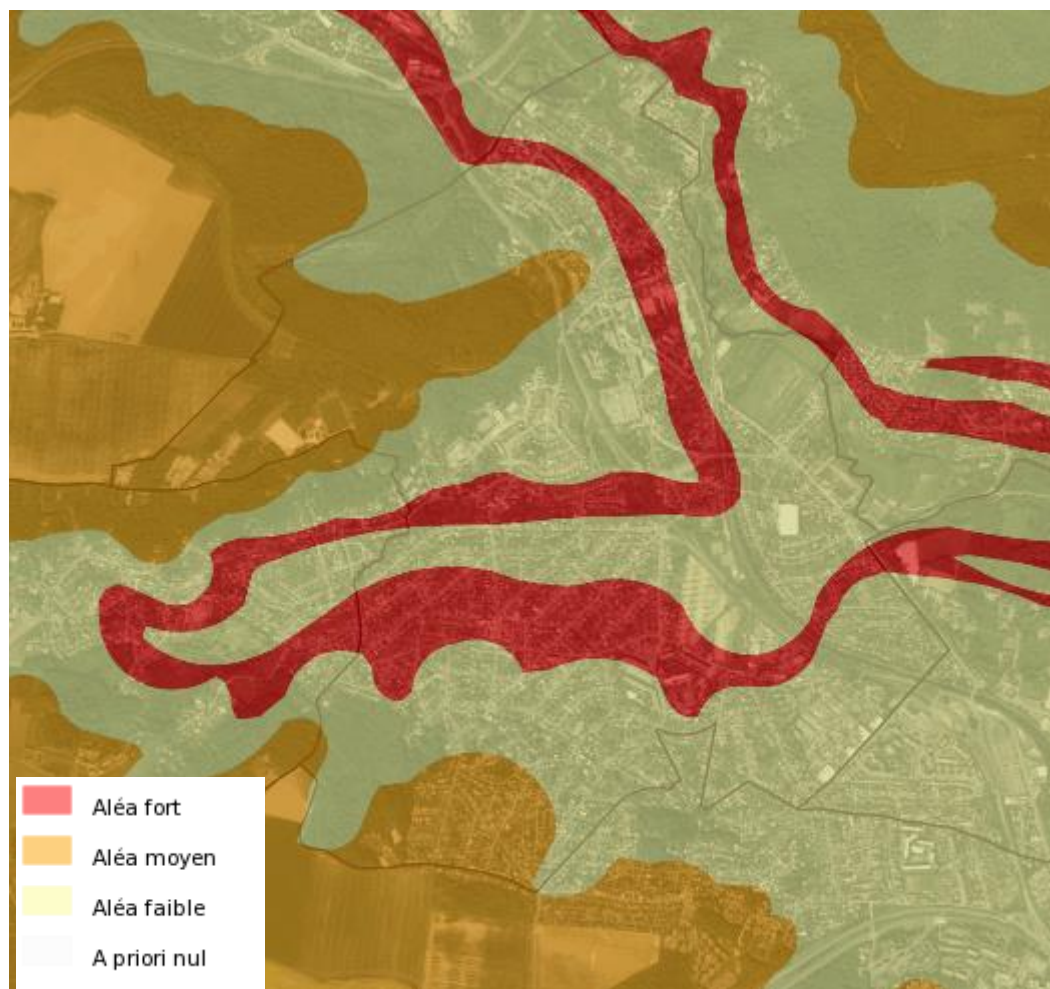
La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour l'homme. Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments.

La commune d'Igny est concernée par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles principalement dans certaines parties de Gommonvilliers, du Versoir, dans une partie du bourg et englobe complètement les Bois Brûlés et les Bois du Chantier. La ville a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophes naturelles relatifs à des

mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et la réhydratation des sols en 1995 et 2003.

Durant les périodes sèches, les variations de la quantité d'eau diminuant, cela conduit à des tassements plus ou moins importants du sol. Lors de périodes humides, les variations de la quantité d'eau produisent des gonflements des couches argileuses. Le risque pour les bâtiments est l'apparition de fissures plus ou moins importantes. Les constructions les plus susceptibles d'être fragilisées sont les constructions anciennes aux fondations fragiles.

Une plaquette d'information concernant cet aléa est disponible en annexe du PLU.



[Carte des aléas de retrait-gonflement des argiles](#)

source : BRGM

4. Les risques et les nuisances

D. Les risques d'origine anthropique

Le risque de Transport de Matières Dangereuses

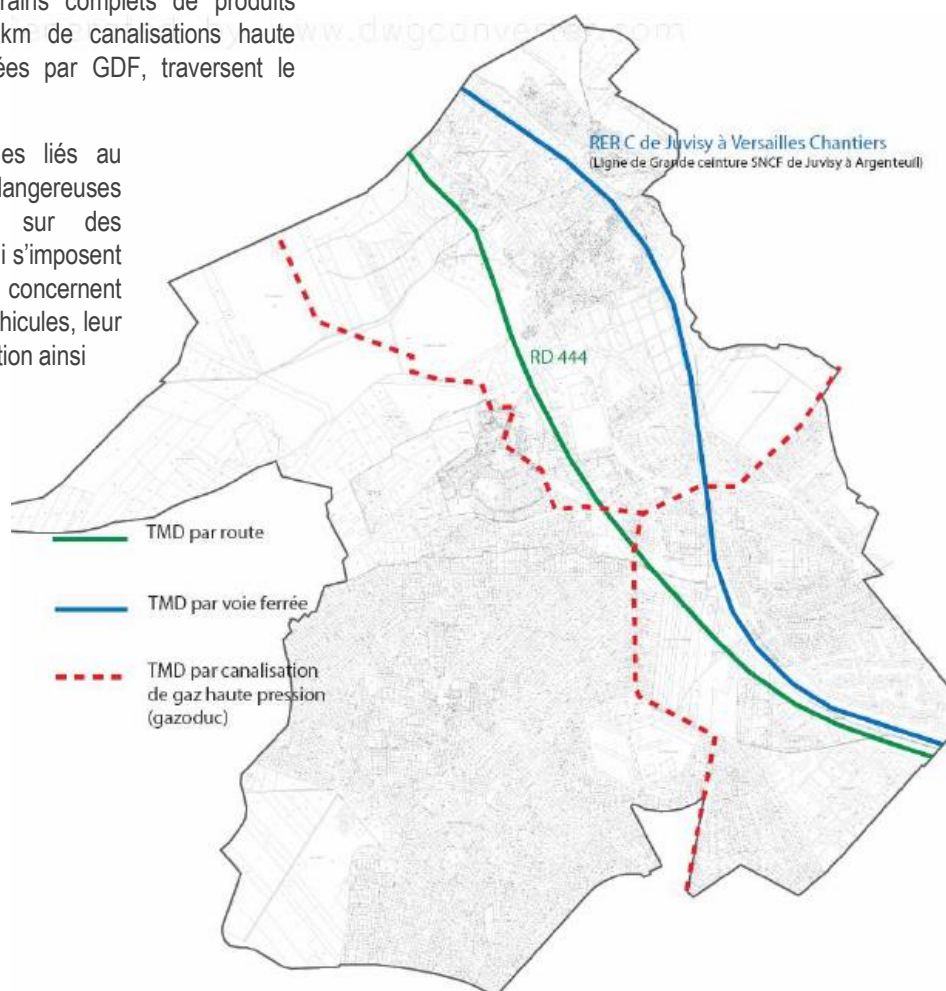
Les principaux dangers liés au transport des matières dangereuses sont l'explosion (fuite avec étincelles, mélange de produits, onde de choc), l'incendie (fuite, échauffement) et la dispersion (nuage toxique). Le territoire de la commune d'Igny est traversé par des axes importants qui assurent l'approvisionnement d'établissements industriels implantés sur les communes voisines. Le principal axe routier à risque est la RD 444. La route n'est pas le seul mode d'acheminement des matières dangereuses, le rail et les canalisations assurent aussi ce trafic. Le réseau ferré de la commune peut être emprunté par des wagons isolés ou des trains complets de produits dangereux. De plus, 3 km de canalisations haute pression de gaz, exploitées par GDF, traversent le territoire communal.

La prévention des risques liés au transport de matières dangereuses par la route repose sur des réglementations strictes qui s'imposent aux constructeurs. Elles concernent les caractéristiques des véhicules, leur signalisation et leur circulation ainsi

que la qualification des entreprises et des conducteurs. Le transport de gaz par canalisation fait l'objet d'un plan de surveillance et d'intervention élaboré par GDF. Ce plan présente le réseau de canalisations, les risques potentiels et les dispositifs de surveillance et de contrôle. Il prévoit également les mesures et les moyens à mettre en œuvre en cas d'incident.

Les risques nucléaires

Igny fait partie du périmètre d'information de la Commission Locale d'Information des Installations Nucléaire du Plateau de Saclay (CLI) du fait notamment de sa proximité (< 5 km) par rapport aux installations du Commissariat à l'Energie Atomique et aux Energies Alternatives (CEAEA) de Saclay et au Laboratoire d'Utilisation du Rayonnement Electromagnétique (LURE), implanté sur la faculté d'Orsay. De plus, CIS Bio International qui est une société spécialisée dans le secteur d'activité de l'enrichissement et du retraitement de matières nucléaires y est également installée. Elle y produit des médicaments radiopharmaceutiques.



Source : Document d'information communal sur les risques majeurs, Ville d'Igny, 2007

4. Les risques et les nuisances

D. Les risques d'origine anthropique

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

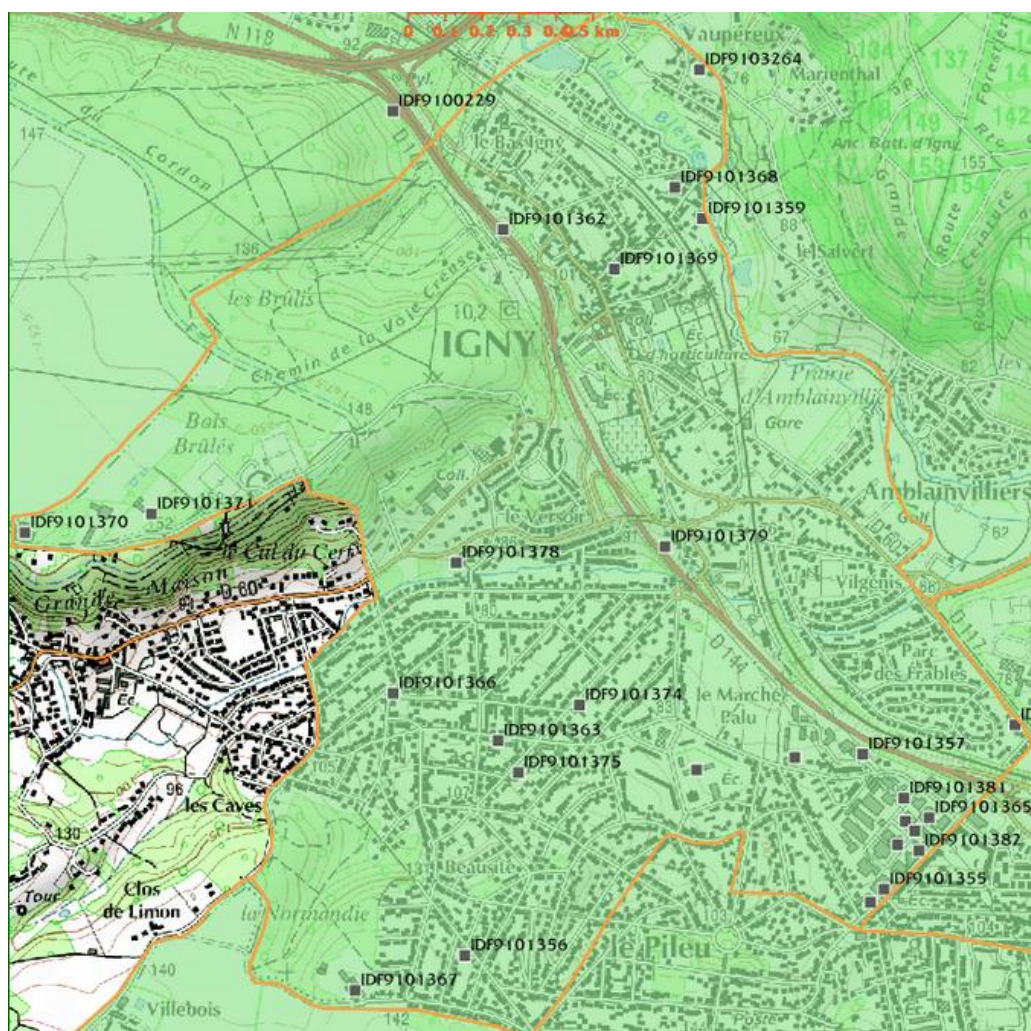
Le territoire ne compte aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)

La base de données BASOL qui nous renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif n'identifie aucun site sur le territoire communal.

Les sites industriels et activités de service, en activité ou non

Les données présentes dans la banque de données nationale BASIAS constituant l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune d'Igny. Il est important de souligner que l'existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d'une éventuelle pollution au droit de celle-ci mais laisse présager une activité potentiellement polluante. 35 sites sont recensés sur cette base de données. Il s'agit principalement de stations-services, de garages, d'imprimeries...



Carte des sites potentiellement pollués

source : BRGM

4. Les risques et les nuisances

D. Les risques d'origine anthropique

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
1	IDF9101380	LE CARRE BLANC	Nettoyage industriel	14 Rue Ampère	En activité
2	IDF9101355	IGNY PRESSION METAL + AMI FONDERIE		18 Rue Ampère	En activité
3	IDF9101354	SOPPELSA et Cie		5 Rue Ampère	Activité terminée
4	IDF9105010	COGRAPH-GRAPHICCOORD	Imprimerie	5 Rue Ampère	En activité
5	IDF9105011	GARAGE DE L'AVENIR	Carrosserie et peinture automobile	9 Rue Ampère	En activité
6	IDF9101353	CEDAS		Rue Ampère	Activité terminée
7	IDF9101382	POLIGRAT FRANCE		Rue Ampère	Ne sait pas
8	IDF9101357	DATA MEASUREMENT CORP FRANCE (DMC)		4 Rue Maryse Bastié	Activité terminée
9	IDF9105013	DOC'LINE	Imprimerie	6 Rue Maryse Bastié	En activité
10	IDF9101356	MARQUIS Joseph		18 Rue Bauchaumont	Activité terminée
11	IDF9101358	TOTAL RAFFINAGE ET DISTRIBUTION		Domaine Bièvre de la	Activité terminée
12	IDF9101359	BLANCHISSERIE TEINTURERIE D'IGNY		8 Impasse Bièvres de la	Activité terminée
13	IDF9101361	GARAGE TURBO CLG		125 Boulevard Marcel Cachin	En activité
14	IDF9101360	PRESSING YVON		2 Boulevard Marcel Cachin	Activité terminée
15	IDF9101372	ROUBIEN		Chemin Rural N°4	Ne sait pas
16	IDF9101373	TELLIER - GAUTHIER		Chemin Rural N°4	Ne sait pas
17	IDF9101363	BOULE		27 Rue Jules Ferry	En activité
18	IDF9101362	BP	Station service	Voie Général de Gaulle du	En activité
19	IDF9101364	TOTAL RAFFINAGE ET DISTRIBUTION		110 Avenue Jean Jaurès	Activité terminée
20	IDF9105012	CTM LASER	Atelier de traitement des métaux	10 Rue Lavoisier	En activité
21	IDF9101365	NATRASUR		Rue Lavoisier	Ne sait pas
22	IDF9101366	IEA (INDUSTRIE ELECTRONIQUE AEROSPATIALE)		44 Rue Pierre Lescot	Activité terminée
23	IDF9101379	BERTUCCA		Lieu dit Versoir Le	Ne sait pas
24	IDF9101367	GDI-SIESO	Démolition, ravalement	46 Rue Limon de	En activité
25	IDF9101369	COMPO SERVICE,	Imprimerie, traitement de texte, photocopie	34 Rue Moulin du	En activité
26	IDF9101368	ACCUMULATEURS BEKA		Rue Moulin du	Ne sait pas
27	IDF9101370	BEZET JOLIET		Chemin Picotois de	Activité terminée

4. Les risques et les nuisances

D. Les risques d'origine anthropique

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
28	IDF9101371	BENNES EXPRESS		Chemin Picotois du	Activité terminée
29	IDF9101374	ROUX Marcelle		45 Avenue République de la	Activité terminée
30	IDF9101375	BLANCHISSERIE DE LA BIEVRES		69 Avenue République de la	Activité terminée
31	IDF9101376	CADIERNO		8 Rue Sablière de la	Ne sait pas
32	IDF9101378	IGNY AUTOMOBILE		Route Vauhalla de	Ne sait pas
33	IDF9101381	THIOKOL FRANCE		Zone industrielle	Ne sait pas
34	IDF9101377	BONNEFOY et Cie			Ne sait pas
35	IDF9101383	Dépôt sauvage divers			Ne sait pas

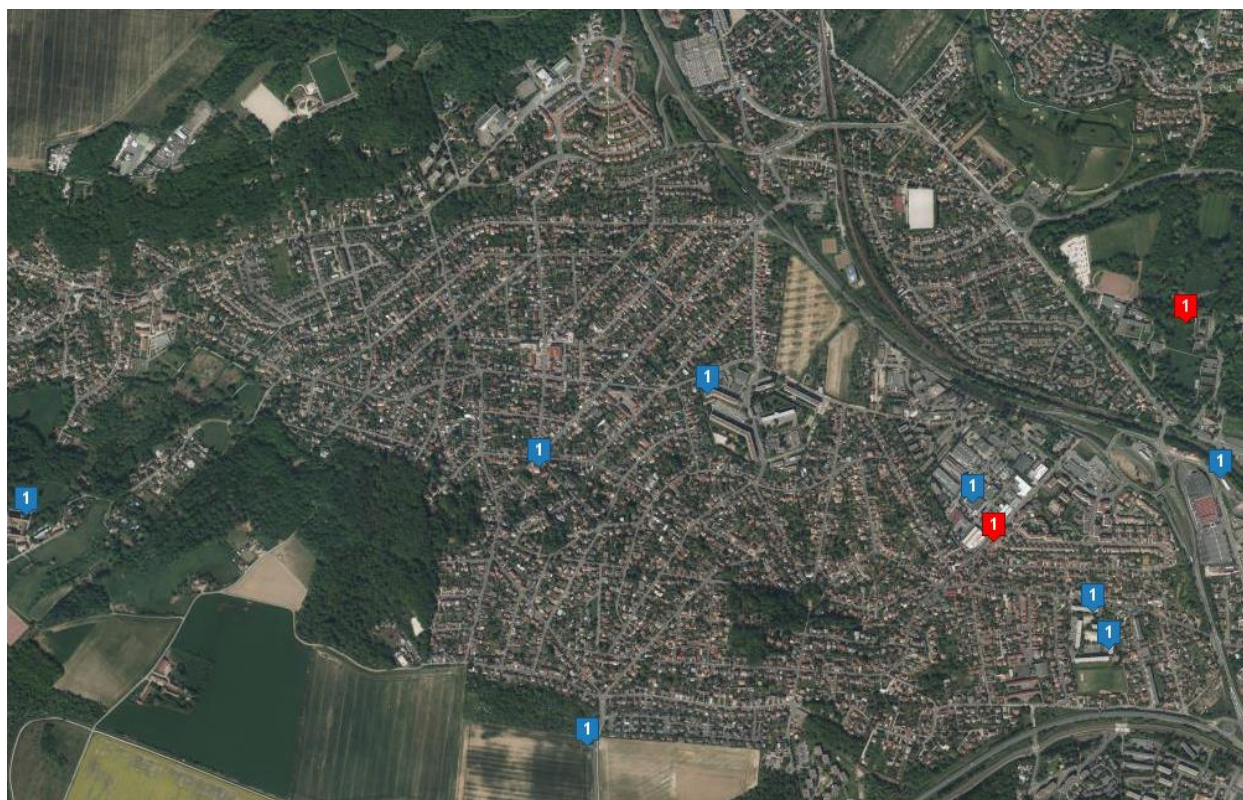
4. Les risques et les nuisances

D. Les risques d'origine anthropique

Les ondes radio

La carte ci-dessous présente la localisation des différentes antennes radio et téléphoniques émettant des ondes électromagnétiques. Dans la commune d'Igny, 5 antennes sont installées sur différents supports (pylône, sur bâtiment). La plupart des pylônes supportent plusieurs antennes d'opérateurs téléphoniques.

Carte des antennes radio et téléphoniques



Source : www.cartoradio.fr

4. Les risques et les nuisances

E. La pollution de l'eau dans le milieu naturel

Un suivi permanent de la qualité de la Bièvre et de ses affluents est réalisé par le SIAVB (Syndicat intercommunal de la Vallée de la Bièvre). La qualité des eaux se dégrade de l'amont vers l'aval du bassin versant. Au niveau de la commune d'Igny, on trouve des eaux de qualité bonne à mauvaise (classes de qualité : 1A : très bonne/ 1B : bonne/ 2 : moyenne / 3 : médiocre/ 4 : mauvaise).

Les objectifs de qualité de la Bièvre et de ses affluents sont fixés par les Arrêtés Préfectoraux du 30 avril 1991 dans le département des Yvelines et du 27 décembre 1989 dans le département de l'Essonne. L'objectif fixé est de qualité 1B (bonne) sur la partie la plus en amont, où se trouve Igny, et de qualité 2 (moyenne) sur la partie aval. Désireux d'aller au-delà des exigences de cet arrêté préfectoral les différents signataires du Protocole de Gestion de l'Eau se déversant dans la Bièvre amont, l'objectif que souhaite atteindre le SIAVB est de qualité 1B pour l'ensemble du cours de la Bièvre et ses affluents. L'ensemble des actions menées vise à la reconquête de la qualité de l'eau de la Bièvre pour atteindre le « bon état » de la Bièvre à l'échéance 2015 selon les prescriptions de la Directive Cadre Européenne et de la circulaire DCE 2005/12 associée.

Par ailleurs, le SDAGE en application de la Directive n°2000/60/CE du 23 octobre 2000 fixe des objectifs en terme de qualité des masses d'eau. Pour la Bièvre en amont d'Antony, l'objectif est le bon potentiel écologique en 2021. Pour le ru du Vauhallaan, il s'agit d'un objectif de bon état en 2021.

Les principales sources de pollutions des cours d'eau sont :

- Les mauvais raccordements des eaux usées domestiques : ils sont à l'origine de pollutions dites « organiques » avec des apports d'éléments tels que le phosphore et de l'ammonium qui participent à l'eutrophisation du cours d'eau ;
- Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées (voiries et parkings) par temps de pluie : elles sont les principales sources de pollution par les éléments traces métalliques (plomb, cadmium, zinc chrome, nickel, cuivre en particulier) et les hydrocarbures ;
- Les pollutions accidentelles, notamment par les hydrocarbures.

5. Les réseaux techniques urbains

A. La gestion de l'eau

L'alimentation en eau potable

La commune est desservie en eau potable par le réseau du Syndicat des Eaux d'Île-de-France, dont l'exploitation est confiée à la Veolia Eau d'Île-de-France SNC, délégataire du SEDIF. L'eau distribuée dans la commune est de l'eau de Seine, traitée à l'usine Edmond Pépin de Choisy-le-Roi dans le Val de Marne.

Compte tenu de sa configuration altimétrique, la commune est alimentée par deux réseaux distincts :

- un réseau dessert la zone située au nord du CD 60, l'eau provient de l'usine de surpression de Massy, le réseau est équilibré par les réservoirs de Palaiseau, et peut être secouru par les réseaux supérieurs,
- un second réseau dessert le reste de la commune, l'eau provient des usines de surpression de Châtillon et du Pavé Blanc, à Clamart, le réseau est équilibré par les réservoirs des Champs Faucillon, à Clamart, et peut être secouru par les réseaux supérieurs.

La qualité de l'eau potable

L'Agence Régionale de Santé (ARS) Ile de France (délégation territoriale de l'Essonne), organisme d'Etat, est chargée du contrôle sanitaire de l'eau destinée à la consommation humaine, pour le compte du Préfet. A ce titre, elle exerce une surveillance programmée de la qualité de l'eau distribuée sur le territoire. En 2015, l'eau distribuée a été jugée conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour l'ensemble des paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (pesticides, fluor, nitrates, aluminium,...).

Résultat des analyses du contrôle sanitaire des eaux

Paramètres analytiques			
Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Aluminium total µg/l	38 µg/l		≤ 200 µg/l
Ammonium (en NH4)	0,02 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Aspect (qualitatif)	0		
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	11 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	6 n/mL		
Bact. et spores sulfito-rédu./100ml	<1 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Chlore libre *	0,44 mg/LCl2		
Chlore total *	0,50 mg/LCl2		
Conductivité à 25°C	463 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Couleur (qualitatif)	0		
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Escherichia coli /100ml -MF	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Odeur (qualitatif)	0		
Saveur (qualitatif)	0		
Température de l'eau *	20,7 °C		≤ 25 °C
Turbidité néphélométrique NFU	0,81 NFU		≤ 2 NFU
pH *	7,8 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH
pH	7,6 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH

Source : ARS

5. Les réseaux techniques urbains

A. La gestion de l'eau

Le réseau d'assainissement des eaux pluviales

- Le réseau communal

Le réseau communal est essentiellement séparatif.

L'assainissement du quartier de Gommonvilliers est particulier : ce quartier ancien résulte du morcellement d'une ancienne ferme en habitats pavillonnaires dans les années 1920-1930 ; un réseau d'assainissement dit « pseudo-pluvial » y a été mis en place, recueillant les eaux pluviales ainsi que les eaux dites « claires » issues des fosses septiques des pavillons.

Les linéaires de canalisations du réseau communal étaient les suivants :

- eaux usées : 18,5 km
- eaux pluviales : 17,5 km
- réseau unitaire : 11 km

La commune réalise actuellement un programme de mise en séparatif du réseau unitaire, dont l'échéance a été établie en 2015 par arrêté municipal. Il reste actuellement 5 km à remplacer.

- Le réseau intercommunal

Les eaux du réseau communal sont évacuées vers le réseau intercommunal. Celui-ci, géré par le SIAVB, est séparatif sur l'ensemble des communes adhérentes :

- les collecteurs d'eaux usées des communes se rejettent dans le collecteur intercommunal créé en 1954 par le SIAVB, en fond de vallée. En vue de l'urbanisation du secteur, le doublement du collecteur de Jouy-en-Josas jusqu'à Antony a été réalisé en 1975 ;

- les collecteurs d'eaux pluviales des communes se rejettent dans la Bièvre ou dans ses affluents.

En tant que gestionnaire des exutoires, le SIAVB contrôle les rejets des eaux usées et des eaux pluviales sur l'ensemble de son territoire et lutte contre les mauvais raccordements.

Le SIAVB a établi un règlement d'assainissement s'appliquant au déversement d'eaux usées domestiques sur l'ensemble des communes adhérentes. Il impose un rejet maximal des eaux pluviales de 0,7 l/s/ha et une période de retour cinquantennale sur tous les nouveaux projets. Enfin, le SIAVB participe à l'instruction des dossiers de permis de construire sur l'ensemble des communes adhérentes, afin de vérifier le respect des règles de rejet exposées dans le règlement d'assainissement.

Nature de l'ouvrage	Emplacement	Capacité	Fonction
Bassins de stockage	Vignes	2 500 m ³	Reprend les apports de la ZI de la Sablière et du collecteur rue Lavoisier
	Sablière	900 m ³	Tamponne les apports de la ZAC des Ruchères (1 ^{ère} partie)
	RD444	500 m ³	Tamponne les apports de la RD444
	Le Pileu (Palaiseau)	1 750 m ³	
Zones de stockage naturelles	BV Cachin	> 5 000 m ³	
	A l'aval du Bois de Normandie	500 m ³	

Ouvrages de régulation

Nature de l'ouvrage	Emplacement
Chambres de dessablement communales	Sur le collecteur Ø1000 à l'angle des rues L. Muret, de la Ferme et A. de Vigny (BV de Gommonvilliers)
	Sur le collecteur Ø700 à l'angle des rues de la Ferronnerie et du Bouton d'Or (BV de Gommonvilliers)
	Sur le collecteur Ø800 rue de la Villageoise (BV Cachin)
Décanteur-déshuileur	En aval du BV Cachin

Ouvrages de traitement

5. Les réseaux techniques urbains

B. La gestion des déchets

La compétence de la collecte et du traitement des déchets ménagers et assimilés d'Igny a été attribuée au Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) de Villejust, créé en 1959 par arrêté du préfet de Seine et Oise. Le SIOM assure la collecte et le traitement des déchets aussi bien pour des communes à titre individuelle, que pour la CAPS.

Le SIOM a mis en place la collecte sélective basée sur une collecte en porte-à-porte de nombreux déchets :

- Ordures ménagères : les ordures ménagères sont ramassées par secteur 2 à 3 fois par semaine. Elles sont ensuite incinérées à Villejust.
- Emballages et journaux : les emballages, papiers et journaux sont collectés une fois par semaine. Les emballages sont triés et recyclés par la société SITA à Limeil-Brévannes et les magazines sont envoyés vers des industries papetières. Depuis le 1er février 2009, les papiers, journaux et magazines peuvent être déposés dans le bac jaune et les colonnes d'apport volontaire sont fermées.
- Verre : le verre est collecté par des points d'apports volontaires, 11 colonnes semi-enterrées sont installées sur le territoire d'Igny depuis le 1er juillet 2009.
- Déchets vert : les déchets verts sont collectés de manière sectorisée une fois par semaine. Ces déchets sont acheminés vers des plates-formes de compostage.
- Encombrants : une fois par mois, le SIOM collecte les déchets ménagers volumineux déposés la veille au soir devant le domicile ou dans les lieux prévus à cet effet.

Les autres déchets, déchets spéciaux toxiques, gravats, bois de construction, peuvent être déposés aux Ateliers Municipaux ou à la plate-forme écologique du SIOM.

Tous les nouveaux programmes immobiliers sont systématiquement équipés de points d'apport volontaire (Ruchères, Vilogia, etc.)



6. Les énergies renouvelables

A. Les documents supra-communaux

Les documents régionaux en vigueur dans ce domaine sont les suivants : le schéma régional climat air énergie et le schéma régional de l'éolien, tous deux adoptés le 14 décembre 2012 par le Conseil Régional. Ces documents imposent de nouvelles mesures et orientations en matière de développement des énergies renouvelables, de la qualité de l'air et de la prise en compte du climat.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. A ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;
- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifie ;
- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique.

En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :

- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique;
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement;

- Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public;
- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison);
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements;
- Mutualiser les services et les équipements;
- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid;
- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable.

Le Schéma Régional Eolien (SRE)

Il constitue un volet annexé au SRCAE. Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région

Par ailleurs, le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Essonne définit aussi des orientations spécifiques pour permettre de lutter contre l'effet de serre.

S'inscrivant dans les objectifs internationaux et nationaux de lutte contre le changement climatique (protocole de Kyoto et objectif européen des "3*20" en 2020), il s'appuie sur un état des lieux réalisé en 2008, le Bilan carbone essonnien qui évalue les principaux postes d'émissions de gaz à effet de serre induits par le territoire essonnien (émissions directes et indirectes).

6. Les énergies renouvelables

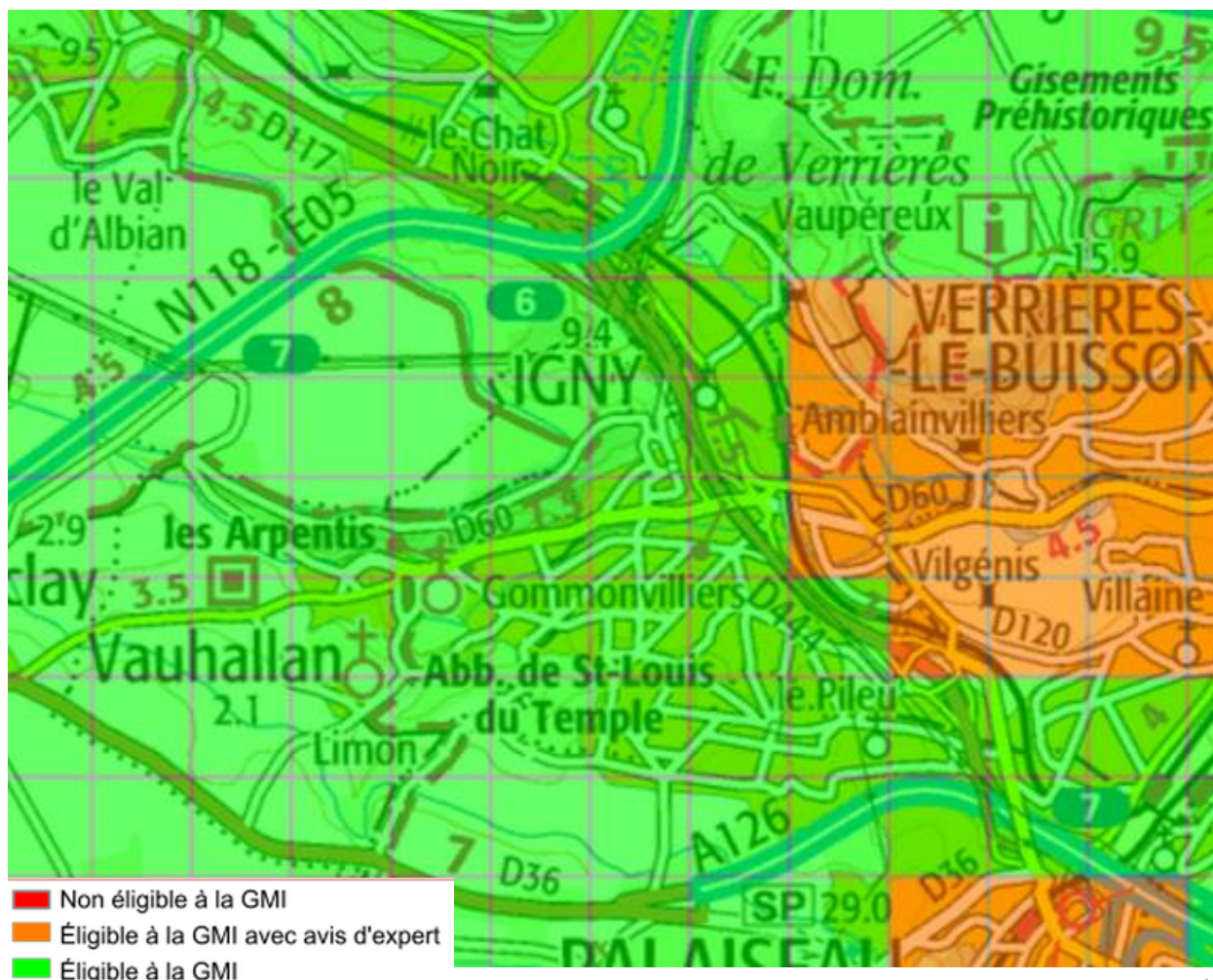
B. Les potentiels sur le territoire

Il s'organise autour des trois leviers dont dispose le Département pour mettre en mouvement les acteurs essonniers : l'exemplarité, le rôle d'incitateur et le rôle d'animateur. Organisé autour de 7 thématiques (bâtiment et énergie, déplacements et mobilité, achats, consommation et déchets, activités économiques, agriculture et biodiversité, urbanisme et aménagement du territoire, animation), il met en cohérence l'ensemble des actions contribuant à la réduction des gaz à effet de serre essonnienne et à l'adaptation du territoire à l'impact du changement climatique.

La géothermie

Le BRGM, l'ADEME, la région Ile de France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Sur une grille de mailles de 500 m x 500 m, ils décrivent la ressource géothermale des aquifères via une analyse multicritère combinant la productivité, la température de l'eau et la profondeur d'accès, voire la chimie des eaux si celle-ci peut s'avérer incompatible avec une exploitation géothermique.

Toute la commune est éligible avec la géothermie de minime importance (GMI)



6. Les énergies renouvelables

B. Les potentiels sur le territoire

Le potentiel solaire

La durée d'ensoleillement moyen dans l'Essonne est de 1 750 à 2 000 h par an. Le potentiel énergétique moyen en kwh thermique par an et par m² est de 1 220 à 1 350 kwh d'énergie récupérable par an.

Données plus précises à l'échelle du département : ensoleillement moyen annuel : 1618 h, alors que la moyenne française est de 1 968 heures. (Source : Météo France).

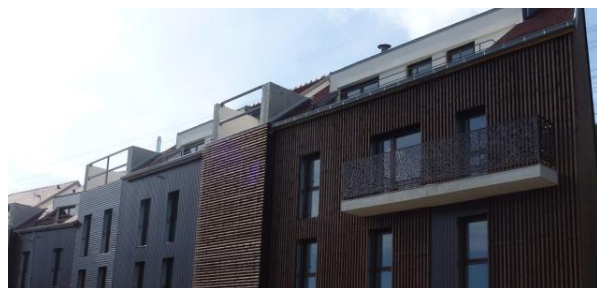
L'ensoleillement en Essonne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

En termes de projet, la commune d'Igny prévoit l'installation de capteurs solaires thermiques pour assurer la production d'eau chaude sanitaire sur certaines opérations de logements sociaux notamment.



Le potentiel éolien

Selon le schéma régional de l'éolien réalisé en juillet 2012, Igny est une commune qui ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien.



Les projets les plus récents, à l'image de la ZAC des Ruchères, font l'objet d'une attention particulière en matière d'économie d'énergie :

- Travail sur l'enveloppe du bâtiment et la lumière;
- Travail sur les dispositifs de production de chaleur;
- Gestion des orientations pour offrir aux logements des vues multiples et les meilleures conditions d'ensoleillement;
- Baisse de la consommation énergétique de 10% par rapport à la Réglementation Thermique 2012.





PLAN LOCAL D'URBANISME

2.2. Justifications des choix retenus, dispositions du PLU et impacts sur l'environnement

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,
approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2017

Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité par délibération du 8 février 2018

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE PLU p.5

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme p.5
2. Les objectifs démographiques et la production de logements prévue pour l'atteindre p.17
3. Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques p.23
4. La prise en compte des documents supra-communaux p.25

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP p.33

1. L'OAP secteur des Ruchères p.34
2. L'OAP Centre bourg p.35
3. L'OAP Site Saint-Nicolas p.36

MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES EVOLUTIONS p.37

1. Les zones urbaines p.39
2. Les zones naturelles et agricoles p.43
3. La zone à urbaniser p.47
4. Les principales évolutions du plan de zonage p.49

MOTIFS DES REGLES D'URBANISME ET DES EVOLUTIONS p.57

1. Les dispositions communes aux différentes zones p.58
2. Les règles particulières aux différentes zones p.61
3. Les outils complémentaires p.83

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT p.89

1. Le PADD p.91
2. Les OAP p.95
3. Le dispositif réglementaire p.99

PRESENTATION DES INDICATEURS RETENUS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU p.103

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Rappel de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme indique que :

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) 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 ;

d) La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du PLU.

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD et la transcription réglementaire (le zonage et le règlement écrit) ont été réalisées dans le souci constant de respecter les objectifs exprimés par la municipalité et de répondre

aux éléments de constat identifiés dans le diagnostic, tout en s'inscrivant dans les principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Les tableaux ci-dessous font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic suivant les axes du PADD et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD, les OAP, le zonage et le règlement.

Axe 1 : Igny, un environnement et un cadre de vie à préserver et à valoriser

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>Les espaces boisés de la commune d'Igny, situés sur les coteaux ou en vallée, font l'objet de multiples protections. On recense notamment, sur la commune, le site classé de la vallée de la Bièvre et le site inscrit de la vallée de la Bièvre et des étangs de Saclay.</p> <p>Les zones naturelles, situées sur les coteaux, couvrent près de 21% du territoire et les zones agricoles, dans les vallées de la Bièvre et du Vauhallaan, en occupent 7%.</p> <p>Plusieurs espaces naturels sensibles (ENS) ont été inscrits sur la commune d'Igny par le Conseil Départemental de l'Essonne, principalement des espaces boisés et agricoles. De même, la commune est concernée par la zone de protection naturelle agricole et forestière du plateau de Saclay (ZPNAF).</p>	<p>Le PADD affirme la volonté de « protéger la biodiversité ordinaire et remarquable présente à Igny ».</p> <p>Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none">« garantir la préservation et l'affirmation des zones naturelles, notamment en maîtrisant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine »,« confirmer la protection des sites classés et inscrits, de la vallée de la Bièvre et des étangs de Saclay, »« conforter la préservation des secteurs boisés, par un classement de ces espaces en EBC. »« préserver les composantes remarquables de la trame verte et bleue. »« protéger et restaurer les continuités naturelles. »	<p><u>Le zonage, règlement :</u></p> <p>L'ensemble des espaces naturels, des espaces boisés, des composantes de la trame verte et bleue, etc. a été protégé à travers un zonage en zone naturel N et/ou un classement spécifique qui permet leur préservation (classement en EBC sur les bois, espaces verts à protéger au sein des espaces urbanisés, etc.). Par ailleurs, plusieurs arbres remarquables sont repérés et protégés. Enfin, les zones humides font l'objet d'un zonage spécifique : la zone Nzh.</p> <p>A cela s'ajoute l'obligation de préserver des espaces verts (article 13), particulièrement dans les quartiers à dominante pavillonnaire ce qui permet de préserver des espaces de jardin qui participent à la présence de la nature en ville et qui sont une composante importante de la trame verte.</p> <p>D'autre part, le plan de zonage a été élaboré dans un souci de cohérence avec le site classé et inscrit de manière à ce qu'il se trouve en totalité en zone naturelle N.</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>Selon l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel), la commune compte 355 espèces végétales et animales, bénéficiant notamment de la présence de la Bièvre.</p>		<p><u>Les OAP :</u> L'OAP Saint-Nicolas traduit également ces objectifs. En effet, sur ce secteur concerné par le site classé de la vallée de la Bièvre, l'OAP décline des orientations qui visent à mettre en valeur les espaces naturels et agricoles le long de la Bièvre et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">- « redonner un aspect naturel au site à travers le « re-méandrement » de la Bièvre. »- « aménager un parc ouvert qui préserve un aspect naturel »- « redonner une véritable vocation agricole à une partie du site »
<p>Le territoire est implanté à l'extrémité Est du plateau de Saclay, ce qui lui confère une topographie accidentée, notamment avec les vallées de la Bièvre et du Ru de Vauhallan.</p> <p>La commune est concernée par des zones humides de classe 3 (zones humides probables mais ni vérifiées, ni délimitées), couvrant une part importante de la commune, et 5 (correspondant aux zones en eau).</p> <p>Igny fait face à deux risques naturels : les inondations (notamment par remontée de nappe) et les mouvements de terrain (avec un aléa fort de retrait-gonflement des argiles)</p>	<p>Le PADD entend également « maîtriser les risques et les nuisances, notamment les risques d'inondation et de ruissellement liés au relief ».</p> <p>Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none">• « se prémunir face aux risques d'inondation »,• « d'encadrer les conditions de construction, notamment dans les secteurs à pente »,• « prévenir les problèmes de gestion des eaux ».• « améliorer la qualité de l'eau »	<p><u>Le zonage, règlement :</u> Le plan de zonage reporte le périmètre soumis à un risque d'inondation et le règlement indique aux articles 1, 10, 11, un certain nombre d'obligations et de recommandations (interdiction de créer des caves, sous-sols, garages enterrés, obligation de surélévation des constructions, etc.).</p> <p>Le règlement intègre des dispositions qui permettent d'assurer la desserte des terrains (articles 3 et 4) ou encore l'insertion paysagère discrète et qualitative des constructions au regard de leur environnement que ce soit sur le plan du gabarit des constructions (articles 9 et 10), architectural (article 11) ou encore paysager (article 13).</p> <p>Les problèmes de gestion et de qualité des eaux sont pris en compte notamment à l'article 4 qui préconise la mise en œuvre de techniques dites alternatives (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...) afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
		<p>public ou encore qui impose le respect des normes quantitatives et qualitatives du débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales prescrites par le SIAVB. Par ailleurs, le règlement traduit la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols en imposant un pourcentage d'espace vert de pleine terre (article 11). Enfin la zone Nzh permet de protéger les zones humides et limiter les risques d'inondation.</p> <p><u>Les OAP :</u> L'OAP du secteur des Ruchères affirme la volonté prioritaire de gestion des eaux, notamment par le maintien d'une plaine inondable accessible au public et inconstructible à proximité du ru de Vauhalan, la création d'une zone d'implantation de bassins de rétention, ou encore la présence d'une noue paysagère. De même, l'OAP du secteur Saint-Nicolas va dans le sens du PADD en visant au « reméandrement » de la Bièvre.</p>
<p>Le grand paysage d'Igny est marqué par les espaces boisés (les bois et forêts représentent une superficie de 83 hectares), situés en bordure des plateaux dominant le territoire communal et visibles d'où que l'on se trouve. Il demeure 7 hectares de zones agricoles sur la commune, dont 5 sur la prairie d'Amblainvilliers.</p>	<p>Enfin, il est inscrit dans le PADD la volonté de « valoriser le cadre paysager » d'Igny, une « ville à la campagne ». Cet objectif se traduit par les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- « Agir sur les espaces publics en développant des aménagements paysagers »- « Assurer une évolution maîtrisée des espaces urbanisés dans le respect de l'identité de chaque quartier »	<p><u>Le zonage, règlement :</u> Le dispositif réglementaire permet la mutation vers du logement, et donc la requalification, du secteur d'entrée de ville, au niveau du boulevard Marcel Cachin, qui est aujourd'hui marquée par une zone d'activités vieillissante et peu dynamique, via la création d'un sous secteur U1a au sein duquel le règlement autorise le logement. Par ailleurs le dispositif réglementaire a été élaboré de manière à ce que les évolutions au cours des années à venir se fassent dans le respect de l'identité de chaque secteur. Ainsi, d'une part le plan de zonage a été ajusté pour coller au mieux aux entités urbaines existantes, et d'autre part les règles d'implantation (articles 6 et 7), de gabarits (articles 9 et 10), d'éléments paysagers</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>La commune est principalement constituée par des quartiers pavillonnaires, qui se sont développés au sud d'un centre-ville ancien dont la structure urbaine a une valeur patrimoniale. Au sud-est, on remarque également des quartiers de logements collectifs en-dehors du centre-ville et une zone d'activités à proximité immédiate du secteur des Ruchères.</p>	<p>- « Affirmer le caractère semi rural d'Igny en soutenant la réintégration d'activités agricoles »</p>	<p>(articles 11 et 13), ont été élaborées de manière à respecter les spécificités de chacune de ces entités (le bourg historique, le quartier gare, les ensembles pavillonnaires, le parc des Erables, les Sablons, les zones d'activités, etc.).</p> <p>Par ailleurs, des dispositifs spécifiques existent ou ont été mis en place pour répondre à cet objectif. Il s'agit par exemple de la protection des cours et des sentes dans le centre ancien.</p> <p>Enfin, le zonage et le règlement traduisent la volonté d'affirmer le caractère semi rural d'Igny que ce soit par le classement des zones agricoles en zone A ou encore par la volonté de conserver des espaces de jardins (articles 9 et 13) au sein même de la ville.</p>
		<p><u>Les OAP :</u></p> <p>Les OAP ont un rôle important dans la mise en œuvre de ces objectifs du PADD.</p> <p>Concernant les espaces publics, l'OAP Ruchères prévoit des actions que ce soit au sein du site de projet (mail Nord-sud végétalisé, maillage viaire et de circulations douces, etc.) ou le long du boulevard M.Cachin (réaménagement au droit de la ZAC). L'OAP Saint-Nicolas intègre l'aménagement de circulations douces ou encore la création d'un parc ouvert.</p> <p>Sur l'objectif d'assurer une évolution maîtrisée, une OAP spécifique a été élaborée sur le centre ancien de manière à encadrer ses évolutions.</p> <p>Enfin, l'OAP Saint-Nicolas vient préciser les choses concernant l'orientation du PADD qui vise à affirmer le caractère semi rural d'Igny en soutenant la réintégration d'activités agricoles puisque celle-ci prévoit un espace pour du maraichage et des vergers.</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Axe 2 : Igny, une qualité de vie à affirmer

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>Le centre historique du village d'Igny bénéficie d'une qualité urbaine et architecturale héritée d'une structure urbaine ancienne ayant une valeur patrimoniale. Cette qualité est mise en évidence par une harmonie dans les volumes et façades. De grands cœurs d'îlots verdoyants sont formés par les anciens jardins potagers et vergers, aujourd'hui pour la plupart des jardins d'agrément.</p>	<p>Le PADD met en avant la volonté de « préserver et mettre en valeur le bourg historique », notamment par la « protection de l'aspect patrimonial du centre-village tout en permettant des évolutions qualitatives encadrées ».</p>	<p><u>Le zonage, règlement :</u> Le bourg historique fait l'objet d'une zone spécifique (UAa) au sein de laquelle le règlement qui s'applique a été conçu de manière à répondre aux objectifs du PADD c'est-à-dire permettre des évolutions dans le respect des formes urbaines existantes. Par ailleurs, plusieurs dispositifs spécifiques existent comme l'identification d'ensembles urbains cohérents (les cours) à préserver ou encore les espaces verts à protéger sur le principal cœur d'ilot vert du centre.</p> <p><u>Les OAP :</u> Ce dispositif a été conforté et complété par la mise en place d'une OAP spécifique sur ce secteur. L'OAP du centre historique a pour objet d'apporter un certain nombre de préconisations qui permettront de mener à bien les objectifs du PADD. Elle indique notamment les formes urbaines et architecturales permettant de préserver la qualité urbaine du bourg historique. Les interventions sur l'existant sont soumises au respect des compositions architecturales et urbaines préexistantes et les constructions nouvelles devront s'inscrire dans une approche urbaine et architecturale cohérente avec les caractéristiques et spécificités de cet ensemble urbain qu'est le centre ancien d'Igny.</p>
<p>Les équipements sont pour nombre d'entre eux concentrés dans le centre-ville ou à proximité. Les grands équipements sportifs de plein-air comme le centre sportif des Bois Brûlés</p>	<p>Le PADD a également pour objectif de « conforter la vie de village et renforcer le lien social et inter-générationnel ».</p>	<p><u>Le zonage, règlement :</u> Le dispositif réglementaire identifie une zone (UL) et un règlement spécifique pour les grandes emprises d'équipements au sein desquelles sont facilitées toutes interventions sur les équipements existants ou à créer.</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>ou encore la salle polyvalente, qui est implantée sur le site des Ruchères, sont un peu plus à l'écart du centre-ville, de même que le collège Emile Zola. Les parcs et jardins publics sont peu nombreux à Igny. On dénombre trois squares, dont deux équipés de jeux d'enfants, et le jardin de la mairie. Les espaces agricoles sont peu nombreux et peu valorisés, et ne sont pas le support d'une agriculture urbaine de proximité.</p>	<p>Cette orientation du PADD est mise en œuvre à travers les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- « développer des services et des équipements plus adaptés pour l'ensemble des Ignysois »,- « dynamiser la vie de ville et favoriser les liens et les échanges »	<p>Par ailleurs, les équipements sont autorisés de manière transversale dans les zones urbaines. Des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 6 à 9 pour faciliter leur implantation, extension et répondre ainsi aux besoins et objectifs exprimés dans le PADD.</p> <p><u>Les OAP :</u> L'OAP du secteur Saint-Nicolas traduit cette orientation du PADD par la création d'un « parc ouvert qui préserve un aspect naturel et qui pourra être support d'événements ou de manifestations sportives, culturelles, etc », mais aussi en redonnant à une partie du site « une véritable vocation agricole », s'inscrivant « dans une démarche d'agriculture urbaine en développant les liens avec les habitants à travers de la vente directe par exemple ».</p>
<p>La commune est bien desservie par la route, avec notamment la RD444 et la proximité des autoroutes A10, A6 et A86. La ville est desservie par le RER C, même si la fréquence n'est pas très importante. La commune est également desservie par cinq lignes de bus. En outre, le Tram Express Sud pourrait prochainement desservir Igny, alors que la ligne 18 du métro du Grand Paris aura des arrêts à proximité d'Igny, à Massy-Palaiseau et Palaiseau (proche du quartier du Pileu). Le réseau actuel des liaisons cyclables est peu</p>	<p>Le PADD entend enfin « faciliter, améliorer les déplacements quotidiens ». L'objectif est ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none">- « permettre à la ville d'être reliée aux principaux secteurs d'emplois et pôles-gares des agglomérations du territoire ». <p>D'autres orientations ont pour objectif d'améliorer les déplacements au sein même du territoire, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none">- « Tendre à une amélioration qualitative du réseau bus »- « Maîtriser les évolutions aux abords de la gare »,- « Développer l'offre en stationnement »,	<p><u>Le zonage, règlement :</u> Le dispositif réglementaire traduit ces orientations essentiellement par 2 actions. Au sein du règlement tout d'abord, des ajustements ont été apportés de manière à mieux prendre en compte les besoins en termes de stationnement (article 12), dans le respect des prescriptions du PDUIF. Ces ajustements devraient permettre de mieux gérer le stationnement sur le domaine privé et ainsi diminuer les impacts sur le domaine public. D'autre part, plusieurs emplacements réservés (ER) ont été maintenus ou créés avec l'objectif :</p> <ul style="list-style-type: none">- de créer des liaisons, cheminements doux (ER n°4, 5, 6 et 8),- d'améliorer le réseau viaire (ER n°3 et 7)- de développer l'offre en stationnement (ER n°8) <p>Par ailleurs, le dispositif réglementaire traduit l'objectif de prendre en compte le contexte plus large sur cette thématique du transport. En effet, la ville est concernée par plusieurs projets sur</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>étendu et manque de continuité. Les cheminements piétons existants présents sur le territoire d'Igny sont principalement liés aux loisirs : le long de la vallée de la Bièvre, vers le plateau de Saclay, dans les Bois Brûlés...</p> <p>Les aménagements piétons dans les secteurs plus urbains sont beaucoup plus ponctuels et permettent seulement de franchir la RD 444 et la voie ferrée.</p>	<ul style="list-style-type: none">- « Limiter la circulation de transit sur le réseau communal »,- « Atténuer la coupure de la ville représentée par la RD444, notamment au travers de liaisons douces »- « Favoriser le rapprochement entre quartiers ».- « Favoriser les déplacements doux (piéton, vélos, etc.) ».	<p>lesquels il manque encore de visibilité (projet de prolongement du Tram Express Sud Massy Evry vers Versailles avec l'éventuelle création d'une gare nouvelle Massy-Igny sur le territoire de Massy en limite avec Igny, projet de création de la ligne 18 avec l'éventuelle création d'une gare sur le plateau entre le quartier du Pileu et de Camille Claudel). Ainsi, il convient d'être prudent sur l'évolution du secteur gare avant d'en savoir plus, ce qui a poussé à la création d'un périmètre de constructibilité limitée. De plus, le dispositif réglementaire anticipe un développement de la commune qui, sans aucun doute, se fera au cours des années à venir, dans le secteur Sud-Est du territoire avec :</p> <ul style="list-style-type: none">- La ZAC des Ruchères en cours de réalisation : zone AU au PLU.- La requalification et la mutation de l'entrée de ville au niveau du boulevard Marcel Cachin : mise en place d'une zone spécifique U1a avec un règlement qui permet cette mutation.- Une réflexion sur l'évolution du secteur Joliot Curie : classement en zone UC qui permet une évolution. <p><u>Les OAP :</u></p> <p>Ces orientations du PADD se traduisent aussi au sein des OAP Ruchères et Saint-Nicolas. Cette dernière (Saint-Nicolas) prévoit la création de cheminements piétons et doux qui permettront une meilleure desserte de la gare depuis le centre ancien. Toujours dans cet objectif « d'améliorer l'accessibilité du secteur et de la gare », cette OAP fait apparaître l'objectif de créer du stationnement et un cheminement doux le long de l'avenue Jean Jaurès qui mène à la gare.</p> <p>L'OAP du secteur des Ruchères prévoit également des liaisons douces avec un mail piéton traversant le quartier mais aussi une liaison qui permet de franchir la RD444 et ainsi de mieux relier les différents quartiers de la ville.</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Axe 3 : Igny, un projet urbain à mettre en œuvre

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>Le parc de logements est de 4 391 en 2012 (chiffre INSEE). En 2016, au regard des données ville concernant les permis de construire, celui-ci est estimé à 4 530.</p> <p>Le rythme de construction oscille entre 20 et 40 nouveaux logements par an en moyenne depuis le milieu des années 1970. Actuellement la moyenne se situe aux alentours de 35 nouveaux logements par an.</p> <p>Le parc de logements, occupé à 70% par des propriétaires, est composé aux deux tiers de maisons et est dominé par des logements de grande taille (68,9% de 4 pièces et plus contre 15% seulement de 1 et 2 pièces).</p>	<p>Le PADD a pour objectif d'adopter « un mode de croissance maîtrisée afin de maintenir les équilibres démographiques pour garantir un bon niveau de services aux habitants », avec un rythme de construction moins élevé que dans le PLU actuel (65 logements environ par an).</p>	<p><u>Le zonage, règlement :</u></p> <p>L'objectif de production d'environ 65 logements par an en moyenne est rendu possible par le dispositif réglementaire à travers d'une part la mise en place de dispositifs spécifiques sur les secteurs de projet connus et d'autre part, en permettant des possibilités en diffus.</p> <p>Les secteurs de projet connus :</p> <ul style="list-style-type: none">- ZAC des Ruchères : maintien en zone AU avec un règlement spécifique permettant sa réalisation.- Projet Langevin Wallon : maintien en zone UA, dont le règlement, qui a peu évolué, permet la réalisation.- Projet Bellevue : maintien en zone UBb, en étant toutefois exclu du périmètre de constructibilité limitée, ce qui permet la réalisation du projet.- Terrains mutables le long de la rue Carnot : classement en zone UAa permettant la réalisation d'un programme de logements, dans le respect des formes du centre ancien.- Ancienne caserne, rue S.Allende : mise en place d'un zonage (UCa) et d'un règlement spécifique pour permettre la réalisation d'un programme de logements. <p>Par ailleurs, en dehors de ces sites de projet connus, le dispositif réglementaire permet des évolutions au sein de l'ensemble des zones urbanisées du territoire, à l'exception des zones d'équipement (UL) et en tenant compte des spécificités de chaque quartier :</p> <ul style="list-style-type: none">- Des évolutions douces sont possibles en centre-ville et dans les quartiers pavillonnaires.- Un potentiel de mutation, et de revalorisation, au niveau de l'entrée de ville Sud-Est du territoire, boulevard M.Cachin, a été identifié. Un sous secteur (U1a), à l'intérieur duquel le règlement permet la réalisation de logements, a été créé.- Des possibilités de recomposition urbaine et de création de nouveaux logements sont aussi possibles en zone UC, notamment sur le secteur J.Curie.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
		<p><u>Les OAP :</u> Les OAP viennent compléter et préciser le dispositif réglementaire sur ce volet. Ainsi, l'OAP du secteur des Ruchères, visant à orienter l'aménagement de la principale opération de logements programmée à Igny, prévoit la construction de « logements collectifs et individuels » le long du boulevard Marcel Cachin. Cette opération atteindra environ 235 logements au total. Par ailleurs, l'OAP du secteur Saint-Nicolas prévoit la requalification de la « façade de la rue Carnot à travers une petite opération de logements »</p>
<p>La commune d'Igny peut être séparée en quatre quartiers : le centre-ville et la vallée de la Bièvre, Gommonvilliers et le Pileu, le Sud-est de la ville et les Ruchères, Vilgenis et les Sablons et Bois brûlés. Le quartier du centre-ville est constitué principalement par le noyau historique de la commune autour duquel plusieurs opérations de lotissements pavillonnaires et de logements collectifs ont été progressivement construites. Ce quartier concentre le patrimoine historique local.</p>	<p>En parallèle à cet objectif de croissance et de production de logements, le PADD vise la construction d'un « projet urbain maîtrisé qui respecte l'identité de chacun des quartiers et l'organisation du territoire ». Cet objectif « repose sur la valorisation du centre-bourg et une évolution maîtrisée des quartiers résidentiels et pavillonnaires », avec en parallèle un potentiel autour de l'évolution et du développement du secteur Sud/est de la commune ».</p>	<p><u>Le zonage, règlement :</u> Si le dispositif réglementaire permet la réalisation de logements sur des sites de projet connus ou des secteurs de réflexion identifiés. Il traduit aussi la volonté, en parallèle, de maîtriser les évolutions notamment dans le centre ancien et au sein des secteurs pavillonnaires. Ainsi, le plan de zonage a été revu de manière à respecter au mieux le tissu urbain existant et donc de faire en sorte de disposer d'un règlement adapté aux réalités des formes urbaines, spécificités de l'organisation des quartiers, etc. Ce travail a notamment concerné le centre ville et le secteur de la place dite « de la ferme » où le périmètre de la zone UA et UAa, correspondant au centre-ville et au tissu de village ancien a été recentré et où le tissu urbain pavillonnaire a été reclassé en zone UH. D'autre part, le règlement a été ajusté au sein de deux zones (UAa et UH) de manière à ce que les futures constructions s'insèrent au mieux au sein de ces quartiers. Ces ajustements ont concerné les règles de gabarit (articles 9 et 10), d'implantation (articles 6, 7 et 8) ou encore de composition architecturale et paysagère (articles 11 et 13).</p> <p><u>Les OAP :</u> Cet objectif est également traduit au sein de l'OAP du centre historique qui a pour but de permettre la préservation des formes urbaines et architecturales du vieux bourg, et d'affirmer son identité patrimoniale.</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>Au 1er janvier 2014, Igny compte 910 logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU, soit un taux de 22,04%. Ces logements sont gérés par 7 bailleurs différents (les deux-tiers le sont par France Habitation).</p> <p>Le parc de logements, occupé à 70% par des propriétaires, est composé aux deux tiers de maisons et est dominé par des logements de grande taille (68,9% de 4 pièces et plus contre 15% seulement de 1 et 2 pièces).</p>	<p>Le PADD soutient également comme objectif de « prévoir des logements accessibles à tous les Ignissois », en :</p> <ul style="list-style-type: none">- répondant à « des objectifs sociaux et environnementaux »- Apportant une réponse « aux besoins des habitants actuels et futurs ».- En « favorisant la mixité sociale et en créant les conditions d'un parcours résidentiel pour toutes les générations et catégories de la population ».	<p><u>Le zonage, règlement :</u></p> <p>Comme indiqué précédemment, le dispositif réglementaire permet la réalisation de projets connus qui vont développer et compléter l'offre en logements sur la commune.</p> <p>Par ailleurs, le règlement permet également des évolutions des logements existants de manière à répondre aux besoins.</p> <p>D'autre part, le règlement intègre une disposition (article 2) qui impose la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux, à l'exception de la zone UA qui concentre d'ores et déjà une part importante de logements locatifs sociaux, dès lors qu'un projet comporte 20 logements ou 1 500 m² de surface de plancher.</p> <p>Enfin, des dispositions ont été confirmées ou ajoutées pour garantir la production de logements de qualité sur le plan environnemental. Les articles 11 et 14 notamment incitent à la mise en place de dispositifs techniques permettant de limiter la consommation d'énergie ou encore de produire de l'énergie renouvelable.</p> <p><u>Les OAP :</u></p> <p>L'OAP Ruchères affine ces objectifs au niveau de la ZAC. Outre la production d'environ 235 logements affichée, dont une grande partie reste à réaliser, l'OAP indique le pourcentage de logements sociaux (30%) qui devra être prévu.</p> <p>L'OAP précise également de nombreux éléments de manière à ce que ce projet intègre les enjeux environnementaux (maîtrise des rejets d'eaux pluviales, création d'espaces verts, paysagers et végétalisés, intégration des constructions au tissu urbain existant, prise en compte des nuisances sonores, etc.).</p> <p>Les OAP centre historique et Saint-Nicolas permettent d'encadrer la réalisation de nouveaux logements dans le centre ancien de manière à assurer la meilleure intégration possible au sein de ce tissu existant.</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

1. Au regard de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction au sein du dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement)
<p>La zone industrielle d'Igny est située en limite Sud de la ville, elle est adjacente à la zone d'activités du Pileu sur la commune de Massy. Cette zone d'activités économiques (ZAE) compte près de 80 établissements réunissant plus de 700 salariés. Cette zone, historiquement à vocation industrielle, tend à se positionner de plus en plus vers les activités tertiaires généralistes.</p> <p>La commune compte également la zone industrielle de la Vieille Vigne (28 lots sur une surface de 9 hectares), et la zone artisanale de la Sablière (environ 20 lots).</p> <p>La ZAC des Ruchères, actuellement en cours de réalisation, accueillera au nord des opérations de logement, des locaux d'activités, de bureaux, ainsi qu'un hôtel de tourisme d'affaires.</p> <p>Igny se trouve dans l'aire d'influence de plusieurs grands centres commerciaux ou de centres-villes commerçants dynamiques, comme Vélizy, Massy, Villebon, Bièvres ou encore Palaiseau.</p> <p>Dans ce contexte, seul un commerce de proximité se maintient à Igny. Celui-ci se regroupe en deux polarités à savoir le centre-ville et la place Stalingrad à Gommonvilliers.</p>	<p>Le PADD a pour objectif de « développer les activités économiques adaptées aux caractéristiques de la commune ».</p> <p>Ainsi, il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none">- « d'accompagner la mutation et la restructuration de la zone industrielle »,- de « conforter les commerces de proximité »,- « d'accompagner le développement de la fibre optique afin d'atteindre une couverture de 100% des espaces urbanisés »- de « favoriser le développement numérique dans les équipements publics et privés ».	<p><u>Le zonage, règlement :</u></p> <p>La zone d'activités économiques fait l'objet d'un zonage spécifique (zone UI) au sein duquel le dispositif réglementaire permet de prendre en compte les formes urbaines et les besoins particuliers des activités.</p> <p>La volonté de conforter les commerces se traduit par le dispositif de protection des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage (dans le centre ancien et sur la polarité commerciale de la place dite « de la ferme »), et sur lesquels le règlement indique l'obligation de conserver ou de recréer des locaux à vocation commerciale.</p> <p>Enfin, un article 16 concernant les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique a été instauré dans la quasi-totalité des zones urbaines de manière à ce que les futures constructions soient dans l'obligation d'intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.</p> <p><u>Les OAP :</u></p> <p>Afin d'encourager la mutation et la restructuration de la zone industrielle, l'OAP du secteur des Ruchères prévoit l'implantation d'activités économiques et équipements « en continuité avec la ZAE de la Sablière, entre la RD444 et les logements », mais également d'un « pôle d'activités et de services ».</p>

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

2. Les objectifs démographiques et la production de logements prévue pour l'atteindre

1/ Rappel de l'objectif démographique

Ignny a connu une augmentation importante de sa population entre 1999 et 2012 (passant de 9 381 à 10 573 habitants), soutenue par un rythme important de construction. Le PADD affirme ainsi que : « *La commune continuera à participer à l'effort de construction à l'échelle de la région* ».

Pour autant, le rythme sera moins élevé de manière à permettre d'assimiler les nouveaux habitants dans de bonnes conditions. Pour cela, l'objectif est de « *maîtriser la croissance de la population en tendant vers environ 12 500 habitants à horizon 10 ans* ».

2/ La production de logements à prévoir au regard de cet objectif démographique et du calcul du point mort

Le nouveau PLU entrera en vigueur en 2017.

Le tableau ci-dessous détaille la situation en 2012 (derniers chiffres officiels de l'INSEE) concernant le parc de logements et la population :

LOGEMENTS	POPULATION
4 391 <i>(dont 4 134 résidences principales, soit 94,1% du parc total de logements)</i>	10 573 <i>(soit 2,56 personnes par résidence principale)</i>

Afin de « *tendre vers 12 500 habitants* », trois hypothèses peuvent être établies concernant le nombre de logements à réaliser. Ces hypothèses tiennent compte :

- de l'évolution possible du nombre de personnes par logement, au regard de ce qu'il est aujourd'hui (2,56 à savoir un chiffre élevé comparé notamment à la moyenne nationale).
- de la typologie des logements du parc actuel (grands logements familiaux) ou qui seront réalisés (logements de plus petite taille afin de diversifier le parc existant et de créer les conditions d'un parc résidentiel).

En fonction de l'évolution du nombre de personnes par logement envisagée, il sera nécessaire ou non de prendre en compte un point mort⁽¹⁾.

Les trois hypothèses sont les suivantes :

- Hypothèse 1 : Le nombre moyen de personnes par logement reste stable à l'avenir (2,56 personnes par logement), comme c'est le cas depuis 1999, et il n'y a donc pas de point mort à prendre en compte.
- Hypothèse 2 : Le nombre moyen de personnes par logement baisse légèrement (de 2,56 à 2,50 personnes par logement) à échéance 10 ans, comme ce fut le cas jusqu'en 1999, et il sera nécessaire de prendre en compte un point mort.
- Hypothèse 3 : La tendance s'inverse en raison d'un renouvellement de la population et le nombre moyen de personnes par logement remonte à environ 2,60 personnes par logement à échéance 10 ans.

⁽¹⁾ Le point mort : calcul théorique permettant d'apprécier la production nécessaire de logements à une période donnée, hors des besoins suscités par la croissance démographique. Il prend en compte le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements, l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

2. Les objectifs démographiques et la production de logements prévue pour l'atteindre

Calcul des logements à réaliser sur la période 2012-2027 pour atteindre l'objectif démographique selon les différentes hypothèses d'évolution du nombre de personnes par logement :

	Hypothèse 1 (stabilisation du nbr.de pers. / logement)	Hypothèse 2 (baisse du nbr.de pers. / logement)	Hypothèse 3 (hausse du nbr.de pers. / logement)
Nombre de résidences principales nécessaires	12 500 (objectif démographique) / 2,56 (personnes / logement) = 4 882 (résidences principales)	12 500 (objectif démographique) / 2,50 (personnes / logement) = 5 000 (résidences principales)	12 500 (objectif démographique) / 2,60 (personnes / logement) = 4 807 (résidences principales)
Parc de logements nécessaire (sur la base de 94% de résidences principales)	4 882 (résidences principales nécessaires) X 100 / 94 (% de résidences principales) = 5 193 logements	5 000 (résidences principales nécessaires) X 100 / 94 (% de résidences principales) = 5 319 logements	4 807 (résidences principales nécessaires) X 100 / 94 (% de résidences principales) = 5 113 logements
Logements à réaliser sur la période 2012-2027	5 193 (parc de logements nécessaire en 2027) - 4 391 (parc en 2012) = 802 logements	5 319 (parc de logements nécessaire en 2027) - 4 391 (parc en 2012) = 928 logements	5 113 (parc de logements nécessaire en 2027) - 4 391 (parc en 2012) = 722 logements

Le nombre de personnes par logement (2,56) est élevé à Igny, ce qui s'explique en grande partie par la composition du parc de logements avec la présence de nombreux grands logements.

La tendance sur le long terme est à une baisse du nombre de personnes par logement qui est passé de 3,2 à la fin des années 1960 à 2,5 en 2012. Cependant, cette tendance à la baisse semble marquer le pas ces dernières années et on note une stabilisation de ce chiffre depuis 1999.

Si les logements qui seront créés à l'avenir seront globalement de plus petite taille, à destination de jeunes, jeunes ménages, personnes âgées, etc. et donc avec un nombre de personnes par logement plus faible, en revanche le renouvellement de population au sein du parc existant, au vu de sa

composition (grands logements) devrait engendrer l'effet inverse. En effet, dans les quartiers pavillonnaires, à l'image de ceux d'Igny, la tendance est aujourd'hui à une légère augmentation du nombre de personnes par logement dû au renouvellement de population (des familles viennent s'installer dans cette offre de logements).

Ainsi, au regard de ces deux tendances contradictoires, un équilibre devrait s'opérer et le nombre de personnes par logement, à l'échelle communale, devrait se maintenir à son niveau actuel (2,56).

Dans ce cas, il est nécessaire de réaliser environ **800 logements** sur la période 2012 - 2027 pour atteindre l'objectif inscrit dans le PADD de tendre vers les 12 500 habitants à horizon 10 ans.

retenus pour établir le projet de PLU

2. Les objectifs démographiques et la production de logements prévue pour l'atteindre

3/ La production de logements prévue pour atteindre l'objectif démographique

Pour atteindre cet objectif démographique, la ville a exprimé dans son PADD l'objectif de : « *Mettre en place les conditions favorables à une production de logements estimée à environ 65 par an* ».

Cet objectif prend en compte la production de logements de ces dernières années. Ainsi, entre 2012 et 2016, on comptabilise la réalisation d'environ 140 logements, soit un parc total de légèrement plus de 4 500 logements, ce qui a engendré une augmentation de population pour atteindre environ 10 900 habitants aujourd'hui.

En 2017, date de mise en vigueur du nouveau PLU, le nombre de logements qu'il restera à réaliser pour disposer d'un parc de logements de près de 5 200 logements (logements nécessaires pour atteindre 12 500 habitants) est donc d'environ 650 à 670 logements.

Le PLU permet la réalisation, comme indiqué dans le PADD, d'environ 65 logements par an, à échéance 10 ans. Cet objectif permettra de disposer d'un parc de logements de près de 5 200 logements à horizon PLU ce qui devrait faire passer la population municipale de 10 573 (dernier chiffre officiel INSEE 2012), et 10 900 en 2016, à environ 12 450 à 12 500 habitants en 2027, et donc permettre de respecter les objectifs du PADD de tendre vers 12 500 habitants.

2012	2016	2027
4 391 logements (dont 4 134 résidences principales)	Environ 4 530 logements (dont 94% de résidences principales)	Près de 5 200 logements (dont 94% de résidences principales)
10 573 habitants (2,56 pers. / logement)	Environ 10 900 habitants (2,56 pers. / logement)	Environ 12 450 à 12 500 habitants (2,56 pers. / logement)

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

2. Les objectifs démographiques et la production de logements prévue pour l'atteindre

4/ Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements

Le dispositif réglementaire (zonage, règlement) qui a été mis en place dans le cadre de la présente révision vise, tel qu'indiqué dans le PADD, à « Mettre

en place les conditions favorables à une production de logements estimée à environ 65 par an ».

Projet ou site de projet envisagé	Logements prévus ou possibles	Dispositif réglementaire mis en place
La ZAC des Ruchères, située entre la RD444 et le boulevard Marcel Cachin en cours de réalisation. 44 logements ont déjà été réalisés. Le nouveau PLU intègre la poursuite de l'opération et permet une programmation plus importante.	190 logements sont encore prévus. La ZAC devait accueillir 165 à 180 logements à l'origine. Au final ce seront 237 logements qui seront réalisés, dont 44 ont déjà été livrés.	Le périmètre de la ZAC a été maintenu en zone AU avec un règlement permettant sa réalisation. Par ailleurs, l'OAP a été maintenue et actualisée de manière à prendre en compte le nouveau programme qui prévoit une production de logements plus importante. Enfin, comme indiqué dans l'OAP, au moins 30% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.
Le projet Langevin Wallon, situé en centre-ville, prévu pour 2018.	85 logements, contre 72 dans le projet d'origine	Ce site de projet est en zone UA ou le règlement a légèrement évolué pour rendre possible cette programmation.
Le projet Bellevue situé à l'angle de l'av. du Pr. Kennedy et route de Vauhallaan prévu pour 2017. Ce programme prévoit une partie de logements en accession à prix maîtrisés.	35 logements	Le site est maintenu en zone UBb, sans toutefois être intégré au périmètre de constructibilité limitée, ce qui permet la réalisation du projet.
Des terrains mutables ont été identifiés en centre-ville, le long de la rue Carnot. Ils pourraient faire l'objet d'un programme de logements à l'avenir.	Environ 10 logements	Ces terrains sont en zone UAa permettant la réalisation d'un programme de logements, dans le respect des formes urbaines du centre ancien. Par ailleurs, ce site est identifié à vocation de logements au sein de l'OAP secteur Saint-Nicolas.
L'emprise correspondant à une ancienne caserne, rue Salvador Allende, a également été ciblée en vue de la réalisation d'un programme de logements.	Environ 60 logements	Cette emprise était classée en zone UL au PLU initial. Afin de permettre la mutation de ce site, et la réalisation d'un programme de logements, un zonage et un règlement spécifique ont été institués. Il s'agit d'un sous secteur de la zone UC (UCa) qui permet la réalisation d'un programme d'habitat.
TOTAL	Environ 380 logements	

2. Les objectifs démographiques et la production de logements prévue pour l'atteindre

En dehors de ces sites identifiés, le dispositif réglementaire permet la réalisation d'un certain nombre de logements au sein des quartiers constitués.

• Des évolutions douces en centre-ville et dans les quartiers à dominante pavillonnaire

Dans le centre ancien (UAa), ou au sein de son extension plus récente (UA), quelques potentialités demeurent que ce soit en termes de réhabilitation ou de réalisation de nouveaux logements. Le règlement, qui vise à encadrer les choses en UAa (centre ancien) de manière à respecter l'identité de cet ensemble, permet toutefois un certain développement et la création de nouveaux logements.

Le règlement de la zone UH, qui recouvre la quasi-totalité des quartiers pavillonnaires d'Igny a été ajusté de manière à mieux prendre en compte les caractéristiques de ces ensembles et ainsi mieux encadrer la réalisation de nouveaux logements. Pour autant, le dispositif réglementaire ne fige pas les choses et permet toujours la réalisation de nouveaux logements. Ces dernières années, les chiffres des permis de construire montraient la production d'environ 15 logements par an sur ces ensembles pavillonnaires. Avec les ajustements réglementaires qui ont été opérés, ce chiffre devrait baisser à environ 5 à 10 logements.

Au total, en zone UA et UH, ce sont environ 15 logements par an qui devraient être réalisés, soit environ 150 à horizon PLU.

• Des secteurs de réflexion et un potentiel de construction identifié pour un second temps du PLU

Certains sites spécifiques peuvent faire l'objet de réflexions à l'avenir. Ces sites disposent d'un potentiel que le nouveau PLU, suite aux ajustements effectués, permet de concrétiser. Il s'agit :

- de la résidence rue Gabriel Péri,
- du secteur Sud-Est du territoire avec les abords du boulevard M.Cachin.

En effet, si la plupart des résidences d'habitat collectif, classées en zone UC, ne sont pas amenées à évoluer dans les années à venir, la résidence située rue Gabriel Péri, en entrée de ville, fait actuellement l'objet de réflexions et pourrait, à terme, accueillir de nouveaux logements ce qui est rendu possible par le règlement de la zone.

D'autre part, le secteur Sud-Est du territoire est ressorti comme un secteur d'enjeu majeur à moyen et long termes pour la commune. En effet, ce secteur se compose notamment :

- de la ZAC des Ruchères, en cours de réalisation,
- d'activités peu dynamiques et peu valorisantes, le long du boulevard Marcel Cachin. Ce site présente un véritable potentiel de mutation, ce qui serait l'occasion de revaloriser l'entrée de ville.

Si le dispositif réglementaire a très peu évolué sur la ZAC de manière à ce qu'elle puisse être finalisée, en revanche des modifications ont été apportées sur le reste de ce secteur.

Ainsi, une partie de la zone UI a fait l'objet de la création d'un sous secteur (UIa), à l'intérieur duquel le règlement autorise les logements ce qui permet d'engager une réflexion sur le devenir de ce secteur.

Par ailleurs, l'ilot Joliot Curie, occupé par des de l'habitat collectif vieillissant et une importante emprise d'équipements publics, a fait l'objet d'une modification de zonage puisque l'ensemble du secteur a été classé en zone UC ce qui permet d'engager une réflexion sur son évolution à l'avenir.

D'autres sites, plus spécifiques, pourront aussi accueillir des logements dans les années à venir, à l'image du site de l'ancienne caserne, rue Salvador Allende.

retenus pour établir le projet de PLU

2. Les objectifs démographiques et la production de logements prévue pour l'atteindre

- **Un potentiel qui existe sur le secteur gare**

Enfin, le secteur gare (zone UBb) présente un potentiel d'évolution qui devra néanmoins se faire dans le respect de l'identité du quartier.

La position de la ville sur ce quartier, comme indiqué dans le PADD, est de se donner le temps de mener une réflexion approfondie au regard des caractéristiques propres à ce secteur ainsi que de l'évolution des projets, en termes de transports, à l'avenir. Cela se traduit par l'instauration, en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, d'un secteur de constructibilité limitée qui ne permet que des évolutions mineures.

Pour autant, ce dispositif est valable pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU. A l'horizon PLU (environ 10 ans), la réflexion aura avancé pour définir les conditions d'évolution de ce quartier.

Entre les sites de projet à court ou moyen terme (380 logements durant les 5 premières années du PLU) et les évolutions douces dans le tissu urbain (environ 150 logements), ce sont 500 à 550 logements qui pourront être créés.

Il restera donc 100 à 150 logements à réaliser dans une deuxième phase du PLU pour respecter l'objectif de production de logements exprimé dans le PADD. Or, le PLU permet bien, comme nous venons de le voir, d'engager des projets et créer de nouveaux logements sur des potentialités qui ont été identifiées à plus long terme.

Le nouveau dispositif réglementaire met donc bien en œuvre l'objectif fixé dans le PADD de permettre la réalisation de 65 logements par an.

Synthèse des potentialités de création de logements

Projets et sites de projet connus	380 logements
Evolutions douces au sein des quartiers	Environ 150 logements
Secteurs d'enjeu et de réflexion identifiés à plus long terme	Potentiel à définir

retenus pour établir le projet de PLU

3. Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

Compte tenu de la nécessité, rappelée par l'État, de développer une offre nouvelle de logements, la priorité est donnée aux potentiels identifiés dans le diagnostic foncier au sein des zones déjà urbanisées.

En effet, seule la zone AU correspondant à la ZAC des Ruchères constitue de l'étalement urbain dans la mesure où ces terrains étaient classés en agricole au mode d'occupation des sols (MOS) de 2013, recensement de référence effectué par l'IAURIF. Pour autant, cette zone d'environ 7 ha (soit environ 2% du territoire communal) était déjà en AU au PLU actuel et le PLU révisé ne fait que prendre en compte une ZAC qui, en 2016, est en cours de réalisation. Aussi, en 2017, date d'approbation du PLU, il ne s'agit plus de terrains cultivés.

Pour le reste, et comme indiqué dans le PADD, l'ensemble de la production de logements se fera à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en renouvellement urbain ou en valorisation de friches et espaces libres. En effet, le dispositif réglementaire a été conçu de manière à permettre des projets de logements sur des sites spécifiques en centre-ville (Langevin Wallon, rue Carnot) ou à proximité de la gare (Bellevue, site de l'ex caserne) et permet également des évolutions douces au sein des quartiers constitués. Celui-ci permet aussi des évolutions sur des secteurs de réflexion à plus long terme également situés dans l'enveloppe urbaine comme par exemple la résidence d'immeubles collectifs rue Gabriel Péri ou la frange de la zone d'activités le long du boulevard M.Chachin.

Aussi, l'ensemble des zones naturelles (N) et agricoles (A) ont été conservées.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

4. La prise en compte des documents supra-communaux

1/ Le SDRIF

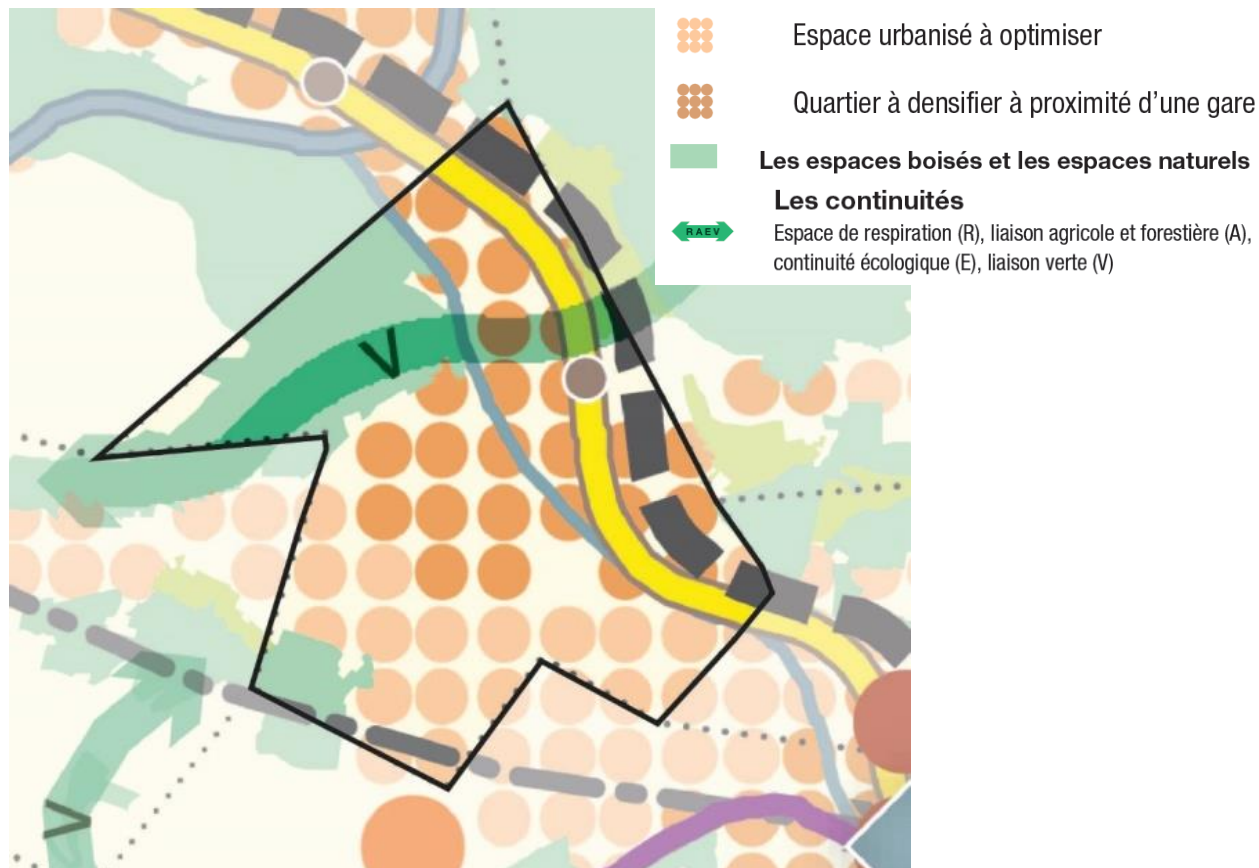
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU d'Igny doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune.

Extrait de la carte du SDRIF, 2013



4. La prise en compte des documents supra-communaux

■ « Les Espaces urbanisés à optimiser » :

A l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 10% de la densité urbaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Cependant, vu que la commune d'Igny dispose d'une gare d'un transport en commun lourd sur son territoire, la densification attendue à l'horizon 2030 sur l'ensemble des secteurs d'habitat de la commune est de 15% par rapport à la situation de 2013 (année d'approbation du nouveau SDRIF).

Prise en compte :

Le nouveau PLU définit un projet de territoire qui est exprimé au sein du PADD. Le dispositif réglementaire vise avant tout à traduire et mettre en œuvre ce projet de territoire.

Par ailleurs, ce projet participe grandement à la réponse aux objectifs dictés par le SDRIF en termes d'optimisation et de densification des espaces urbanisés (l'augmentation de densité bâtie et humaine de 15%). En effet, le tableau ci-après qui présente la situation au moment de l'approbation du SDRIF (en 2013), aujourd'hui (en 2016), puis les objectifs de production de logements au sein des espaces urbanisés (c'est-à-dire sans comptabiliser les logements prévus dans le cadre de la ZAC des Ruchères), à échéance PLU (environ 10 ans) le montre bien. Ainsi, entre ce qui a été réalisé sur la période 2013-2016 et ce qui est prévu à horizon PLU (2025 / 2027), les objectifs du SDRIF seront sur le point d'être atteints. Le PLU révisé participera donc, en grande partie, à se rapprocher des objectifs fixés par le SDRIF pour 2030.

Cependant, si la ville d'Igny inscrit son développement, à l'échelle communale, dans le respect des objectifs de densification du SDRIF (+15%), elle privilégie en revanche d'autres secteurs de densification ou de mutation, en cohérence avec son projet de territoire global, plutôt que le secteur gare.

Ainsi, sur ce secteur, identifié comme « *quartier à densifier à proximité d'une gare* » par le SDRIF, la

■ « Les quartiers à densifier à proximité des gares » :

Quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. Ces quartiers doivent être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs.

ville ne souhaite pas engager une telle démarche aujourd'hui et veut se donner le temps de la réflexion pour définir un projet intelligent et adapté.

Aussi, dans un premier temps, et pour une période maximale de 5 ans, une grande partie de la zone UBb est couverte par un secteur de constructibilité limitée. Ce périmètre est instauré pour permettre de mener, en concertation avec les habitants, une réflexion globale sur les potentialités d'évolution de ce secteur au regard de ses caractéristiques actuelles (diagnostic foncier, caractère paysager, proximité du site classé de la vallée de la Bièvre...), de sa localisation, de sa desserte (voiries, réseaux) et des évolutions à venir en matière de transport en commun notamment dans le cadre de la mise en œuvre du projet de tram train qui est susceptible de modifier le niveau et la qualité de desserte de la gare actuelle.

Au stade de l'approbation du PLU, le potentiel de développement et donc notamment le nombre de logements qui pourrait être réalisé dans ce secteur ne peut être défini, il constituera une deuxième phase de mise en œuvre du PLU à l'horizon 2022 - 2027.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

4. La prise en compte des documents supra-communaux

Tableau exprimant la manière dont le PLU participe à la réponse aux objectifs du SDRIF de densification de 15% des espaces bâtis et de la densité humaine des espaces urbanisés de la commune sur la période 2013-2030

	Situation en 2013 (<i>approbation du SDRIF</i>)	Situation en 2016	Objectifs définis par le SDRIF pour la période 2013-2030	Objectifs inscrits dans le PLU	Total
Espaces urbanisés au sens strict	280 ha (MOS 2012)				
Densité moyenne d'habitat	4 391 logements soit 15,7 / ha	+ 100 logements (hors ZAC Ruchères) soit 16 / ha	+ 15% soit 18 logements / ha	+ 65 logements / an à échéance 10 ans pour un total d'environ 460 logements (hors 190 logements de la ZAC)	Environ 4950 logements soit 17,7 / ha
Densité humaine	10 573 habitants + 2 245 emplois = Une densité humaine de 45,8 / ha	+ environ 230 habitants soit une densité humaine de 46,6 / ha	+ 15% soit une densité humaine de 53 / ha	+ environ 1100 habitants (hors futurs habitants de la ZAC). Conserver la place de l'activités et les emplois (2 245)	Une densité humaine de 50,5 / ha

Le tableau ci-dessus montre qu'à horizon PLU les objectifs de densification humaine, et des espaces bâtis, de plus 15% fixés par le SDRIF seront en passe d'être atteints.

En effet, en passant d'une part d'une densité d'habitat de 15,7 logements par hectare en 2013 à 17,7 à horizon PLU, et d'autre part d'une densité humaine de 45,8 par hectare à 50,5, le PLU participe grandement à se rapprocher des objectifs du SDRIF.

Par ailleurs, il faut bien prendre en compte que ce calcul théorique ne tient pas compte de l'évolution possible du secteur gare (UBb), à horizon 2030, qu'il est aujourd'hui difficile de quantifier.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

4. La prise en compte des documents supra-communaux

« Les espaces boisés et espaces naturels » :

Les espaces boisés sont situés au nord, et en limite sud-ouest de la ville. Ils sont représentés par le massif forestier des Brûlis, des Bois Brûlés, des Bois du Châtier et du Bois de la Normandie. Suivant le SDRIF, ces espaces doivent être préservés d'une potentielle urbanisation.

Prise en compte : Ces secteurs sont tous classés en zone N (zone naturelle totalement inconstructible) ou Na (zone naturelle pour les espaces de loisirs pouvant être aménagés pour faciliter la fréquentation du public). Par ailleurs, le PADD affirme la volonté de

« conforter la préservation des secteurs boisés des Brûlis, Communaux, Bois Brûlés et Bois de la Normandie qui ont été intégrés au sein de la ZPNAF (Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière) du plateau de Saclay ». Enfin, ces boisements sont également classés en Espaces Boisés Classés, assurant par leur classement leur préservation.

RAEV La continuité écologique « Liaison verte » :

Cette continuité est établie pour partie sur des espaces urbanisés de la ville, entre le massif forestier du nord-ouest de la commune et la vallée de la Bièvre, en passant notamment par le Lycée horticole Saint-Nicolas. D'autres continuités existent à l'image du ru de Vauhallaan.

Prise en compte : Cette continuité écologique est précisément identifiée par le PADD, qui entend « protéger et restaurer les continuités naturelles conformément à la continuité écologique boisée identifiée à la fois au sein du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (bois Brûlés, vallée de la Bièvre, forêt de Verrière) ». Les différents documents réglementaires s'accordent ainsi pour préserver cette continuité écologique. Ainsi, celle-ci est principalement classée sur le plan de zonage en zones N et A (zones naturelles et agricoles). Il s'agit alors de secteurs totalement inconstructibles.

Une partie est classée en UAa et UL, mais est alors concernée par l'OAP centre-ville, qui a pour intention de préserver la forte valeur patrimoniale et identitaire de cet ensemble urbain par un travail de recommandations architecturales et urbaines. Les parcelles concernées ne pourront dès lors pas accueillir de programmes immobiliers entravant la continuité écologique identifiée par le SDRIF au risque de modifier la structure urbaine du centre historique.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

4. La prise en compte des documents supra-communaux

2/ Le PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacement des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et

programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF. Le tableau ci-dessous montre ce rapport de compatibilité.

Normes du PDUIF	Prise en compte dans le PLU
<p>Le stationnement voiture :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Logements :</u> A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet : Pas plus d'une place de stationnement par logement <p>Le PDUIF préconise que les règlements des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune, soit :</p> $1,37 \text{ (taux de motorisation des ménages)} \times 1,5 = 2,1$ <p>Le PDUIF préconise donc que le PLU n'exige pas plus de 2,1 places par logement.</p>	<p>Le stationnement voiture :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Logements :</u> En zones UA, UC, UI, AU :<ul style="list-style-type: none">- 1 place pour les logements de 1 pièce jusqu'à 30m² de surface de plancher- 1,5 place pour les logements de 2 pièces entre 30 et 50m² de surface de plancher- 2 places pour les logements de 3 pièces et plus à partir de 50m² ;- 1 place par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux.En zone UB, UH :<ul style="list-style-type: none">- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.- A partir de 2 logements, il doit être créé au moins 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement.- 1 place par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux.En zone UL :<ul style="list-style-type: none">- 2 places par logement.

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

4. La prise en compte des documents supra-communaux

Normes du PDUIF	Prise en compte dans le PLU
<ul style="list-style-type: none">• <u>Bureaux</u> : Il ne peut être construit plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher.	<ul style="list-style-type: none">• <u>Bureaux</u> : En zones UA, UB, UC, UH, UI :<ul style="list-style-type: none">- 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancherEn zones AU :<ul style="list-style-type: none">- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher
<p>Le stationnement vélos :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Habitat collectif</u> : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;• <u>Bureaux</u> : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher• <u>Activités, commerces de plus de 500 m², industries et équipements publics</u> : A minima une place pour 10 employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.• <u>Etablissements scolaires</u> : Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants	<p>Le stationnement vélos :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Logements</u> : En zones UA, UB, UC, UH, UI, UL, AU : Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements<ul style="list-style-type: none">- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces- 1,5 m² par logement dans les autres cas• <u>Bureaux</u> : En zones UA, UB, UC, UH, UI, AU :<ul style="list-style-type: none">- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher• <u>Activités, commerces de plus de 500 m², industries et équipements publics</u> : En zones UA, UB, UC, UH, UI, UL, AU :<ul style="list-style-type: none">- 1 place au moins pour 10 employés- du stationnement visiteurs en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction• <u>Etablissements scolaires</u> : En zones UA, UB, UC, UH, UI, UL, AU :<ul style="list-style-type: none">- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires- 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées, universités et autres

Explication des choix

retenus pour établir le projet de PLU

4. La prise en compte des documents supra-communaux

2/ Le SRCE

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Carte des objectifs de la trame verte et bleue, SRCE



CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors alluviaux multitrames

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Principaux corridors à restaurer

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Réseau hydrographique

- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames

- Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
- Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

- Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes

- Principaux obstacles

- Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)

- Obstacles sur les cours d'eau

- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport

- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

- Réservoirs de biodiversité
- Milieux humides

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques

- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

4. La prise en compte des documents supra-communaux

Le SRCE identifie à Igny, deux éléments majeurs :

- Un corridor entre les réservoirs de biodiversité.

Celui-ci se situe au Nord Ouest du territoire, sur le coteau boisé qui se situe entre le plateau de Saclay et la vallée de la Bièvre au niveau des Brulis. Le SRCE l'identifie comme un corridor à préserver.

Cette continuité écologique est précisément identifiée par le PADD, qui entend « protéger et restaurer les continuités naturelles conformément à la continuité écologique boisée identifiée à la fois au sein du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (bois Brulés, vallée de la Bièvre, forêt de Verrière) ». Les différents documents réglementaires s'accordent ainsi pour préserver cette continuité écologique. Ainsi, celle-ci est principalement classée sur le plan de zonage en zones N et A (zones naturelles et agricoles). Il s'agit alors de secteurs totalement inconstructibles.

- Des cours d'eau et canaux fonctionnels qui correspondent à la Bièvre ainsi qu'au ruisseau de Vauhallan.

Le SRCE identifie la Bièvre comme un corridor alluvial multitrane en contexte urbain à restaurer et le ruisseau de Vauhallan comme un cours d'eau à préserver et/ou restaurer. Le PADD a fixé comme orientations de « *protéger et restaurer les continuités naturelles* », ou encore de « *préserver les composantes de la trame bleue, la vallée de la Bièvre et les zones humides* ».

Le PLU protège entièrement le site classé de la vallée de la Bièvre ainsi que le site inscrit de la vallée de la Bièvre et des étangs de Saclay via un classement en zone N naturelle. Ce classement est renforcé sur les zones humides via un classement en zone Nzh, plus protecteur encore, sur ces zones. Par ailleurs, l'OAP Saint-Nicolas participe à cet objectif du SRCE de restaurer le corridor alluvial de la Bièvre en affichant l'orientation suivante : « Préserver et mettre en valeur les berges de la Bièvre, notamment en redonnant un aspect naturel au site à travers le « re-méandrement » de la Bièvre ».

Explication des choix

retenus pour établir les OAP

Introduction

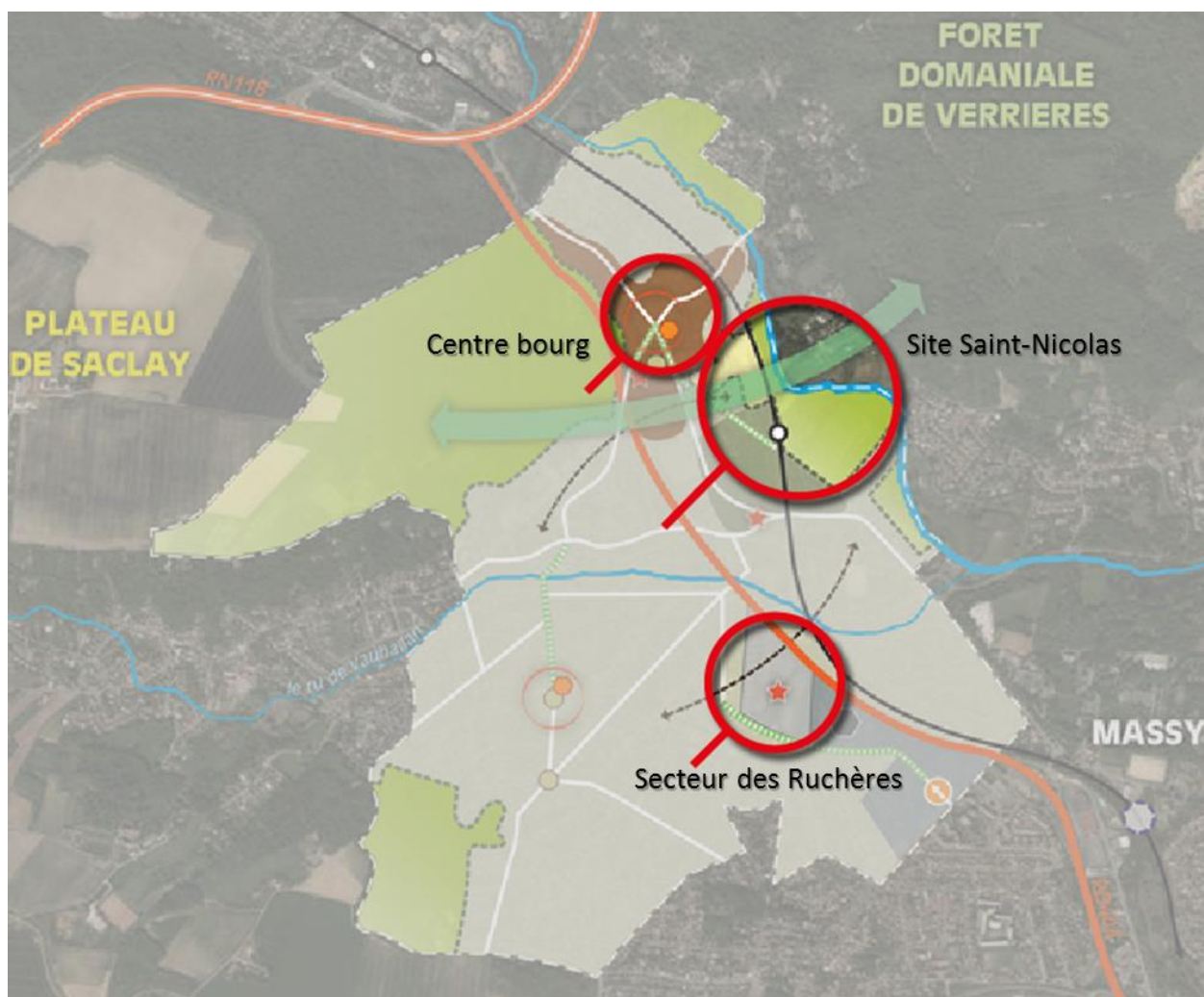
Trois OAP ont été retenues ou élaborées dans le cadre de la révision du PLU afin de préciser les orientations du PADD sur certains secteurs ou certaines thématiques. Parmi elles, deux OAP sont des OAP géographiques. Il s'agit de :

- l'OAP secteur des Ruchères
- l'OAP Saint-Nicolas

L'OAP des Ruchères existait déjà. Elle a été reprise et ajustée à la marge de manière à prendre en compte les évolutions du projet de ZAC qui est aujourd'hui en cours de réalisation sur sa première

phase. L'OAP Saint-Nicolas concerne en grande partie les terrains appartenant à Saint-Nicolas au nord de la gare mais également la question du lien entre le centre ancien et la gare. Il s'agit d'un secteur d'enjeu important avec un contexte très particulier qui justifiait la mise en place d'une OAP pour encadrer l'évolution de ce secteur.

Enfin, une OAP thématique a été mise en place sur le centre ancien. Celle-ci a pour objectif de venir compléter le dispositif réglementaire dans l'objectif défini par le PADD de permettre des évolutions encadrées, dans le respect de l'aspect patrimonial de ce secteur, ainsi que dans la mise en valeur de cet ensemble urbain spécifique et remarquable.

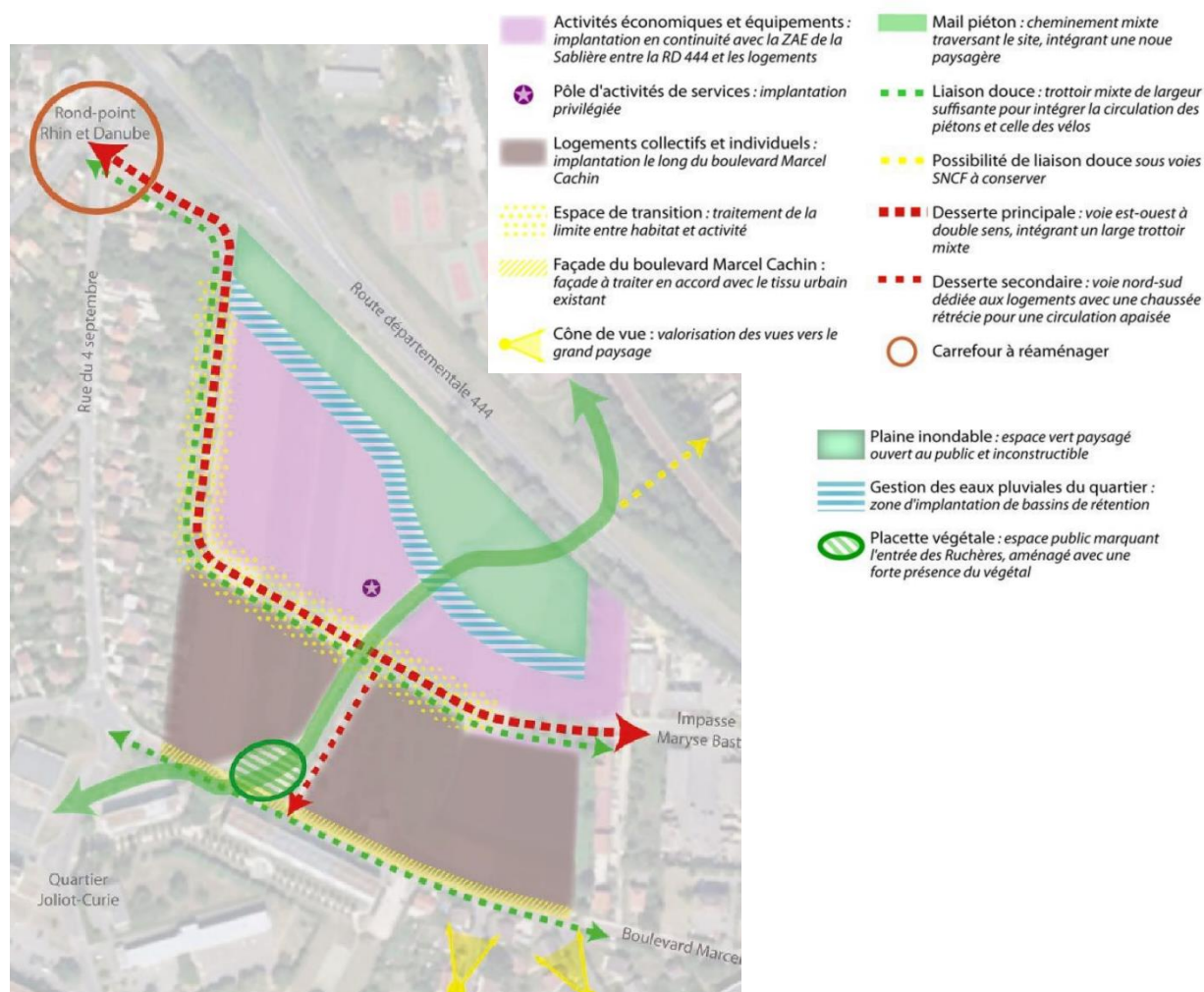


Explication des choix

retenus pour établir les OAP

1. L'OAP secteur des Ruchères

OAP secteur des Ruchères



Le secteur des Ruchères fait l'objet d'une ZAC en cours de réalisation. L'OAP identifie plusieurs orientations concernant le programmation ou l'aménagement du site qui ont été ajustées à la marge par rapport à l'OAP d'origine afin de prendre en compte les évolutions du projet. Ainsi, la partie du projet réservée au logement est légèrement plus importante que ce soit en termes d'occupation du sol ou de programmation.

Pour le reste, les grandes orientations restent inchangées avec les objectifs suivants :

- Prévoir une mixité des fonctions et de l'habitat
- Renforcer le maillage viaire et développer les liaisons douces
- Améliorer la gestion des eaux pluviales sur le site
- Aménager des espaces publics et espaces verts accessibles
- Assurer la bonne insertion urbaine et paysagère du projet
- Diminuer les nuisances sonores venant de la RD 444

Explication des choix

retenus pour établir les OAP

2. L'OAP Centre bourg

OAP Centre bourg



A/ L'ORGANISATION GENERALE

Le centre village présente une structure constituée autour de trois catégories d'ensembles urbains qu'il convient de préserver, dans leur composition bâtie et dans leur organisation. Il s'agit de :

- 1/ Les fermes et cours rurales



Le centre village accueille de nombreux corps de ferme et cours qui se sont développés le long des rues et voies, à l'instar des fermes. A l'arrière se trouvent les jardins ouverts à l'origine sur la campagne, les champs

et qui constituent de véritables cours d'îlots verts. Toute intervention sur l'existant, ou nouvel aménagement, construction, devra respecter cette organisation.

- 2/ L'alignement de bourg



Le développement du village s'est fait, notamment le long de la rue Gabriel Péri, sous forme d'un bâti traditionnel de cours bourg, à l'alignement avec, régulièrement, la présence de commerces en rez-de-

chaussée. L'arrière des constructions est constitué de cours et de jardins. Toute intervention sur l'existant, ou nouvel aménagement, construction, devra respecter cette organisation.

C/ LA COMPOSITION DES FAÇADES

- 1/ Les fermes et cours rurales

Ces ensembles bâtis se caractérisent par une composition alternée des façades, et des proportions différentes et variées des ouvertures, liées directement à des fonctions spécifiques : porches, lucarnes, etc.



- 2/ L'alignement de bourg

Ces ensembles bâtis se caractérisent par une agencement et des proportions régulières. Les ouvertures sont généralement alignées et des éléments d'architecture, modénatures (corniches, bandeaux d'appui, encadrements, etc.) participent à la continuité et l'homogénéité de ces ensembles.



Toute intervention sur l'existant devra respecter la composition d'origine et les éléments de modénatures, ou détails architecturaux, seront à restaurer ou reconstituer.

- 3/ Le rythme des façades

Le centre village se caractérise par différentes séquences de lignes rythmées par les éléments bâtis présentant des façades le plus souvent d'une largeur de 6 et 10 mètres en moyenne.



Toute intervention sur l'existant, ou nouvelle construction, devra respecter cette caractéristique et s'intégrer en respectant le rythme des façades existants.



- 3/ Les maisons Muret



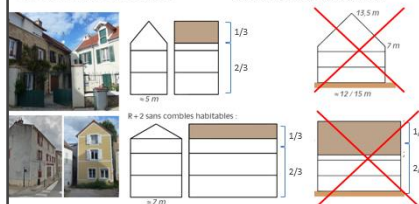
Plus récemment, quelques petites maisons bourgeoises se sont développées en centre village ou sur ses franges, dont les maisons de l'architecte Muret. Celles-ci présentent une qualité architecturale et

payagère avec la présence de jardins, et participent à l'identité de la commune. Toute intervention sur l'existant devra respecter l'architecture d'origine et l'équilibre existant entre bâti et espaces de jardin.

B/ LA VOLUMETRIE

La volumétrie des constructions, et le rapport entre les façades et la toiture, sont un élément essentiel de l'identité du centre village. Celle-ci est aujourd'hui maîtrisée avec des hauteurs totales oscillant entre 5/6 et 11/12 mètres en moyenne. Toute intervention devra respecter le volume existant et les nouvelles constructions devront respecter ces hauteurs.

Par ailleurs, le rapport entre la toiture et la façade ne devra pas être supérieur à 1/2 - 2/3, à savoir 1/3 de toiture maximum et 2/3 de hauteur de façade minimum. Enfin, toute intervention sur une toiture existante devra respecter le type de toiture d'origine et toute nouvelle construction sera constituée d'une toiture qui s'intègre dans le respect et la continuité du bâti voisin.



D/ LES ELEMENTS DE DETAIL A PRESERVER

Plusieurs éléments spécifiques constituent l'identité du village d'Igny. Ces éléments, cités ci-dessous, devront être conservés et remis en état si besoin.

- Les porches



- Les cours et rue privées



- Les éléments de modénatures, les lucarnes



- Les clôtures



- Les puits



- Les clôtures



Les constructions nouvelles qui seront réalisées dans le centre ancien devront respecter l'ensemble des prescriptions décrites dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elles devront ainsi s'intégrer dans une approche urbaine et architecturale cohérente avec l'environnement si particulier et spécifique du centre ancien d'Igny.

Le centre-ville, cœur ancien de la commune, présente une organisation urbaine très spécifique issue du développement du bourg, cœur du village, et du passé agricole de la commune. Aujourd'hui, cet ensemble a su conserver cet héritage à la fois rural et villageois.

Le PADD exprime la volonté de préserver et de mettre en valeur cet ensemble. Cette OAP vient préciser les choses en encadrant et orientant, de manière plus précise que le règlement en tant que tel, l'intervention sur des constructions existantes ou encore la réalisation de nouvelles constructions.

Les prescriptions concernent :

- L'organisation générale, la structure urbaine : fermes, cours rurales, alignement de bourg, maisons Muret
- La volumétrie des constructions : hauteurs, rapport façade et toiture, style de toiture
- La composition des façades : les fermes et cours rurales, l'alignement de bourg, le rythme des façades
- Les éléments de détail à préserver : porches, cours, éléments de modénature, lucarnes, puits, clôtures

Explication des choix

retenus pour établir les OAP

3. L'OAP Site Saint-Nicolas

OAP Site Saint-Nicolas



Le site Saint-Nicolas, intégré dans le site classé de la vallée de la Bièvre, présente un caractère tout particulier (présence d'espaces naturels et agricoles, proximité du centre ancien, d'un ensemble pavillonnaire, présence d'une gare) qui induit des enjeux spécifiques.

La présente OAP a pour objectif de valoriser cet ensemble en mettant en avant ses qualités et richesses environnementales. Pour cela, l'objectif est de fixer des orientations adaptées aux spécificités de chaque espace qui forme cet ensemble, à savoir :

- Requalifier la façade de la rue Carnot à travers une petite opération de logements : il s'agit de permettre une requalification du terrain en façade de la rue Carnot à travers la construction de nouveaux logements s'inscrivant qualitativement dans l'ensemble urbain du village.
- Améliorer l'accessibilité du secteur et de la gare : cela passe par le développement de places de stationnement ou encore la création d'un cheminement piéton depuis le centre vers la gare.
- Mettre en valeur les espaces naturels et agricoles le long de la Bièvre ce qui passe par trois actions : préserver et mettre en valeur les berges de la Bièvre (re-méandrement), ouvrir au public une partie du site, valoriser les vergers et la prairie.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

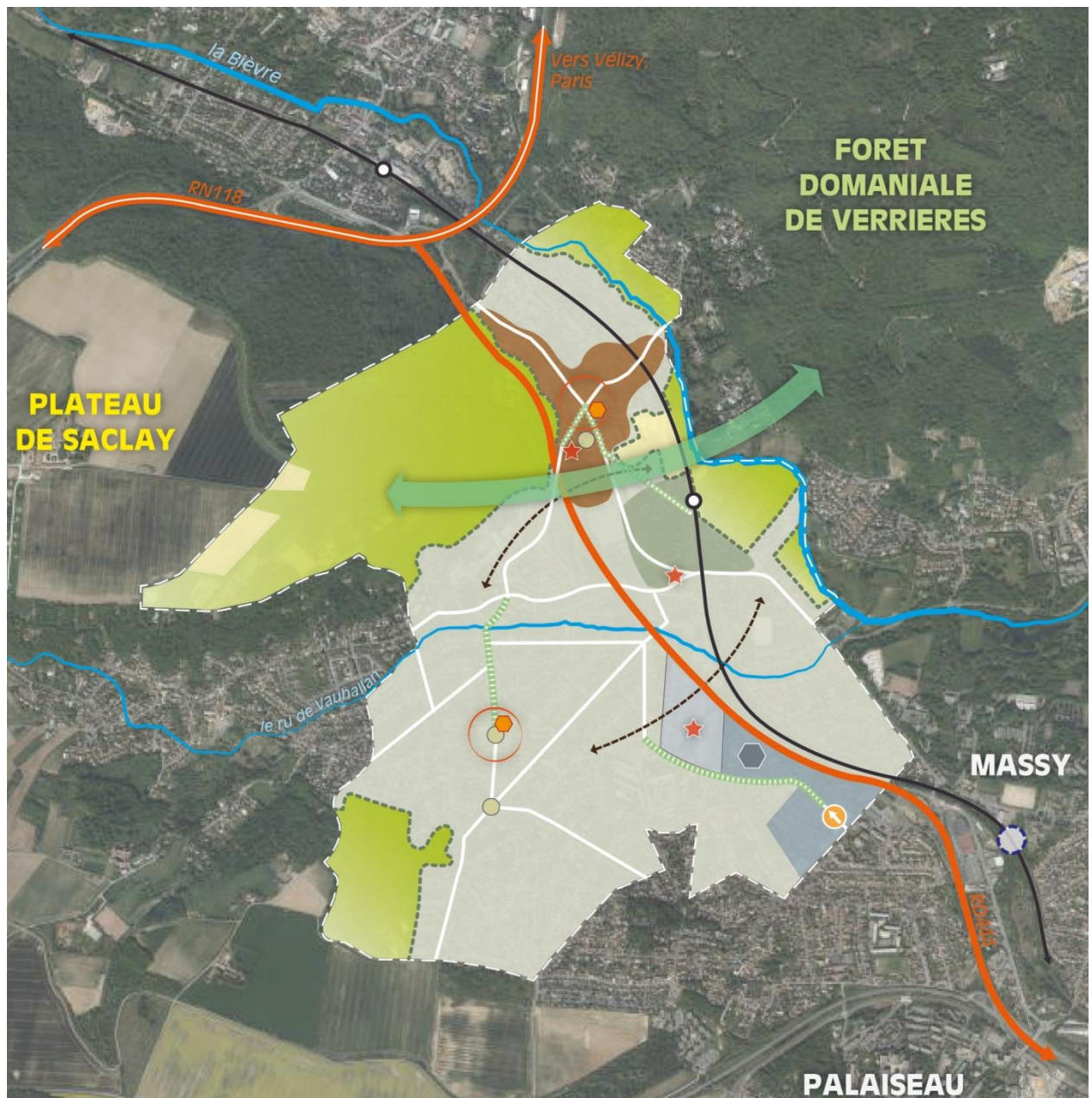
Introduction

Plan de délimitation des zones du PLU se compose de 3 catégories de zones :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones naturelles (N) et agricoles (A) ;
- Les zones à urbaniser (AU).

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.

Carte du PADD :



Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

Introduction

Plan de zonage :



Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

1. Les zones urbaines

Zone UA



La zone UA correspond au centre-ville d'Igny. Elle se compose de deux secteurs :

- Le secteur UAa pour le tissu ancien et villageois qui se développe autour de l'Eglise, de l'Hôtel de ville, de la rue du Moulin et du début de la rue Gabriel Péri et rue Carnot d'une part ainsi qu'autour de la place dite « de la Ferme » d'autre part.
- Le secteur UA qui correspond à l'extension plus contemporaine du centre ancien le long de la rue Gabriel Péri, des Brulis, ou encore à l'arrière de l'Hôtel de ville.

Que ce soit au niveau du centre ancien et historique ou au niveau de la place dite « de la Ferme », la zone UAa se caractérise par un bâti ancien et des formes urbaines traditionnelles. Cette zone présente donc une forte valeur patrimoniale. Le règlement a été élaboré de manière à poursuivre un double objectif, à savoir préserver et mettre en valeur la qualité urbaine et patrimoniale de ces ensembles tout en maintenant des possibilités d'évolution. Par ailleurs, le règlement affirme la diversité des fonctions de ces polarités (résidentielles, commerciales, équipements, etc.).

Le secteur UA se caractérise par des formes urbaines plus hétérogènes. Si la zone a été recentrée, le règlement en revanche a été conçu de manière à permettre une certaine intensification urbaine.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

1. Les zones urbaines

Zone UB



Cette zone correspond à deux secteurs spécifiques de la ville aux compositions urbaines très différentes et avec des enjeux particuliers :

- Le secteur UBa qui regroupe la majeure partie du tissu urbain du nouveau quartier des Sablons.
- Le secteur UBb qui correspond au quartier pavillonnaire situé au sud de la gare.

La zone UBa (Les Sablons) correspond à un quartier récent et fortement structuré, organisé sous forme d'un lotissement regroupant des maisons en bande et petits collectifs. Le règlement a pour objectif d'encadrer les éventuelles évolutions tout en préservant l'harmonie de cet ensemble.

La zone UBb correspond à un tissu pavillonnaire peu structuré qui s'est constitué de manière diffuse. Ce secteur présente un important potentiel de mutabilité mais se situe dans un contexte très particulier, à proximité d'une gare à la desserte peu efficiente, et en continuité du site classé de « la vallée de la Bièvre ». Au regard des enjeux, de l'importance de ce secteur, de l'incertitude du devenir de la gare avec le projet de prolongement du Tram Express Sud Massy Evry mais aussi du développement d'autres infrastructures lourdes de transports en commun comme le projet de ligne 18 du métro du Grand Paris Express qui auront une répercussion dans le développement de la ville d'Igny, l'objectif poursuivi est de prendre le temps de la réflexion quant à un projet d'ensemble sur ce secteur. Un périmètre de constructibilité limitée, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, a donc été instauré sur ce secteur.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

1. Les zones urbaines

Zone UC



Cette zone correspond aux résidences d'habitat collectif issues d'opérations d'ensemble implantées de manière discontinue dans le tissu urbain.

Un sous-secteur UCa a été créé sur une emprise mutable qui a été repérée, rue Salvador Allende, et qui fait l'objet d'un projet de logements.

Les ensembles qui sont classés en zone UC sont aujourd'hui urbanisés et, pour la plupart, ne devraient pas évoluer dans les prochaines années. Les dispositions réglementaires prennent en compte les caractéristiques de ces opérations. L'objectif est de préserver le cadre de vie de ces résidences, en préservant les formes urbaines existantes et les espaces verts tout en maintenant des possibilités d'évolution.

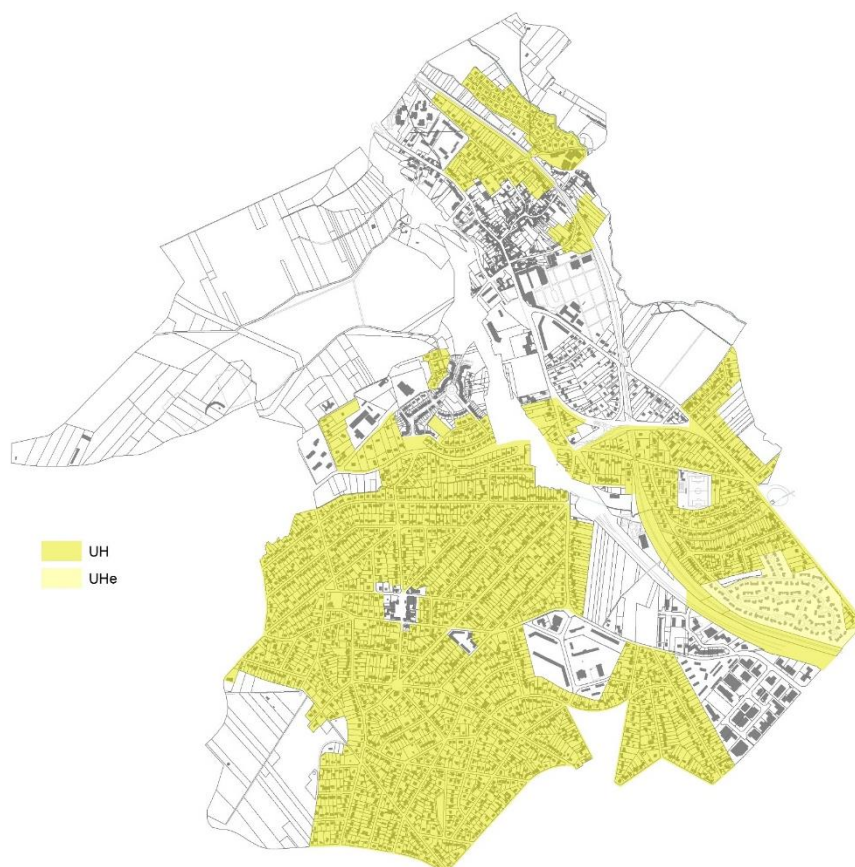
Le secteur UCa correspond à une emprise mutable qui a été repérée. L'objectif est de densifier ce site mutable à travers une opération de logements qui s'intègre de façon harmonieuse dans son environnement.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

1. Les zones urbaines

Zone UH



Cette zone correspond au tissu urbain à dominante pavillonnaire, le plus répandu sur le territoire communal. Ces ensembles sont fortement constitués autour d'un maillage viaire calibré.

Une zone spécifique UHe, qui correspond à la copropriété du parc des Erables, réalisé en 1970, a également été créée.

Les ensembles pavillonnaires regroupés en zone UH ont donc la particularité d'être fortement constitués et implantés sur une trame viaire et parcellaire très structurée. Par ailleurs, ils disposent d'un équilibre bâti, non bâti jouant un rôle important concernant la trame verte et la présence de la nature en ville. L'objectif du dispositif réglementaire est de permettre la réalisation de nouveaux logements, ou l'agrandissement de logements existants, dans la limite et le respect des formes bâties existantes c'est-à-dire en restant compatible avec l'harmonie générale des quartiers et en préservant les espaces de jardin.

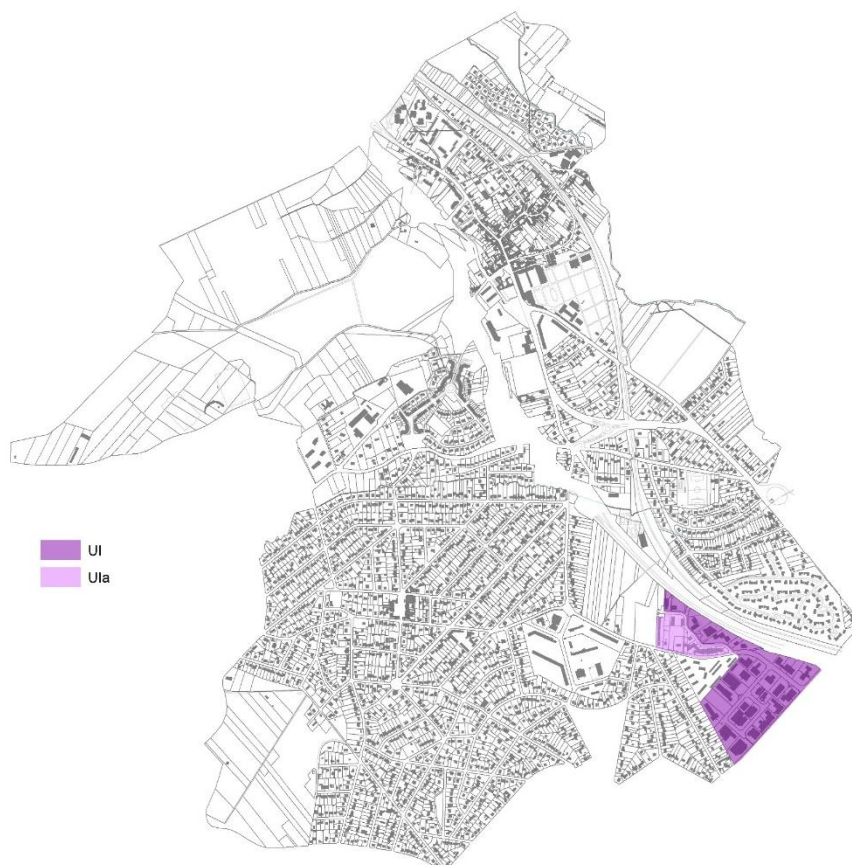
La zone UHe regroupe une opération d'ensemble (le lotissement du parc des Erables) qui a la particularité de correspondre à une seule et même unité foncière. Le règlement a pour objectif de permettre des évolutions limitées (extensions, réalisations d'abris de jardin), au sein de ce quartier déjà constitué, en prenant en compte cette spécificité.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

1. Les zones urbaines

Zone UI



Cette zone correspond aux secteurs destinés à l'implantation d'activités économiques, à savoir la zone industrielle située rue Ampère et rue Maryse Bastié.

Un sous-secteur Ula a été créé. Il correspond au tissu urbain situé entre la rue Maryse Bastié et le boulevard Marcel Cachin, identifié comme mutable.

Au sein de la zone UI, l'objectif est de répondre aux besoins des activités. Les dispositions réglementaires visent à permettre le maintien et le développement des activités.

La zone Ula regroupe un tissu urbain qui de par sa composition actuelle et sa localisation en entrée de ville, en continuité de la ZAC des Ruchères en cours de réalisation, est amené à muter. Le règlement vise à permettre cette mutation en autorisant une mixité activités économiques, habitat.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

1. Les zones urbaines

Zone UL



Cette zone regroupe les emprises occupées par des équipements d'intérêt collectif, dont une partie est concernée par le Site Classé de la Vallée de la Bièvre.

Les dispositions réglementaires sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et doivent permettre de faire évoluer les équipements existants et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

2. La zone à urbaniser

Zone AU



Cette zone concerne le secteur d'extension de l'urbanisation des Ruchères. La ZAC est en cours de réalisation, sur sa première phase, mais n'étant pas encore achevée, cette zone a été maintenue.

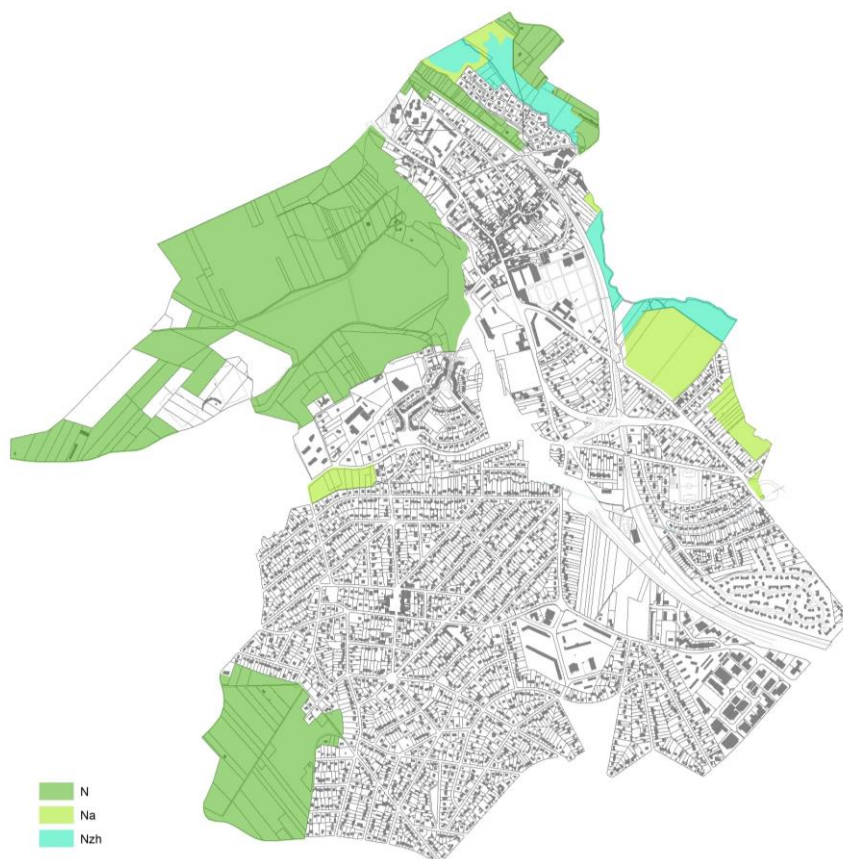
Le règlement a pour objectif de permettre la finalisation du programme de la ZAC.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

3. Les zones naturelles et agricoles

Zone N



Cette zone regroupe les espaces naturels, les prairies et espaces boisés de la commune, dont une partie est concernée par le Site Classé et par le site inscrit de la Vallée de la Bièvre.

Le secteur Na correspond aux espaces verts de loisirs.

Le secteur Nzh correspond aux zones humides avérées.

Compte tenu de la qualité de ces sites et de ces espaces, la zone N doit être totalement préservée. Le règlement a pour objectif d'assurer une protection forte. Cette zone est donc de fait inconstructible. Seules les constructions liées à une activité agricole ou forestière peuvent être autorisées, sous certaines conditions. De plus, les constructions existantes, sous certaines conditions également, conservent quelques possibilités d'évolution qui sont toutefois fortement encadrées.

Le secteur Nzh vise à préserver les zones humides. Le règlement est plus protecteur encore en interdisant toute construction mais également les affouillements et exhaussements des sols ou encore l'imperméabilisation des sols et la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Le secteur Na a vocation à accueillir du public. Le règlement permet donc des aménagements (équipements de loisirs, de plein air, stationnement traité avec des matériaux naturels, etc.), constructions ou installations temporaires, ou encore des abris de jardins. Pour autant, le règlement encadre fortement ces aménagements et constructions de manière à affirmer la vocation première de ces espaces qui doivent rester naturels.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

3. Les zones naturelles et agricoles

Zone A



Cette zone regroupe les espaces agricoles. Elle est concernée par le Site Classé et par le site inscrit de la Vallée de la Bièvre, ainsi que, sur le plateau, par la ZPNAF (Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière) du plateau de Saclay.

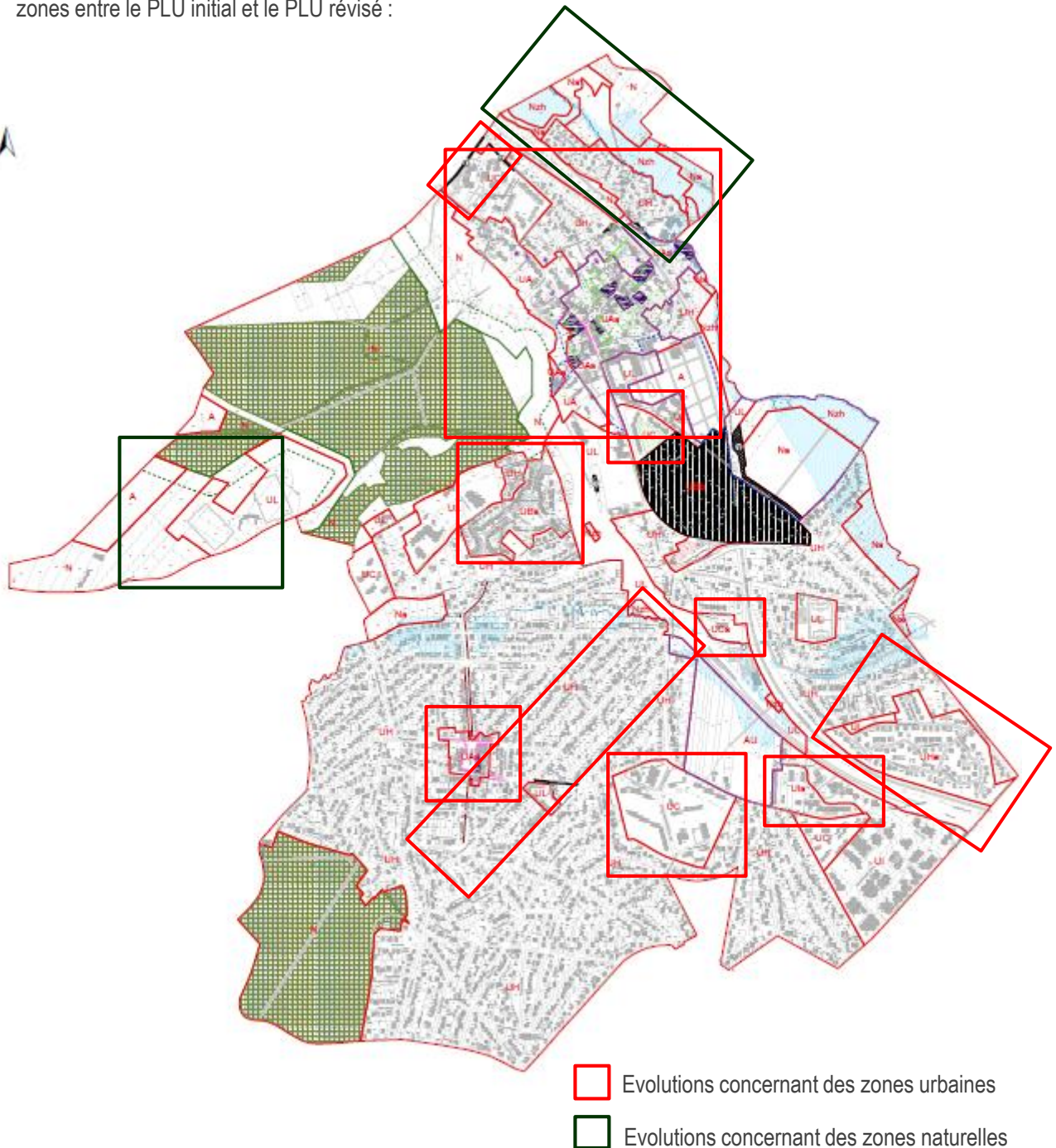
Le règlement a pour objectif de préserver la vocation agricole de ces terrains mais aussi de permettre une certaine diversification agricole via le maraichage par exemple. Les constructions et installations liées à l'activité agricole sont donc autorisées mais volontairement limitées en surface.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

4. Les principales évolutions du plan de zonage

Carte de localisation des évolutions des limites de zones entre le PLU initial et le PLU révisé :

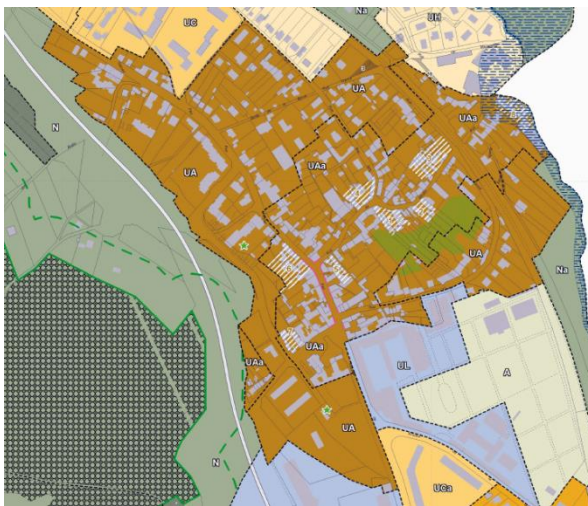


Motifs de la délimitation

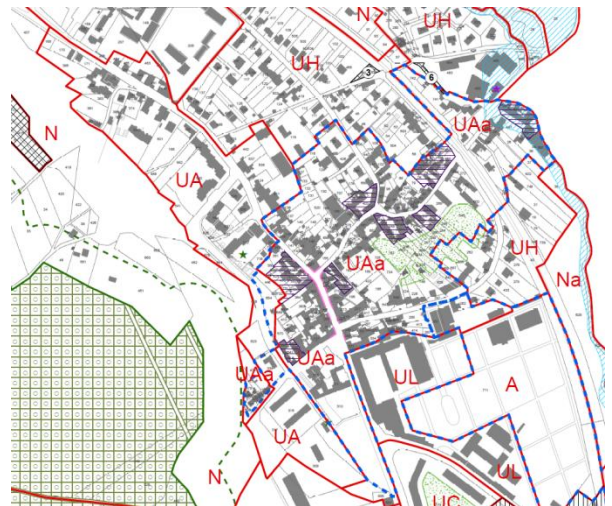
des zones et des évolutions

4. Les principales évolutions du plan de zonage

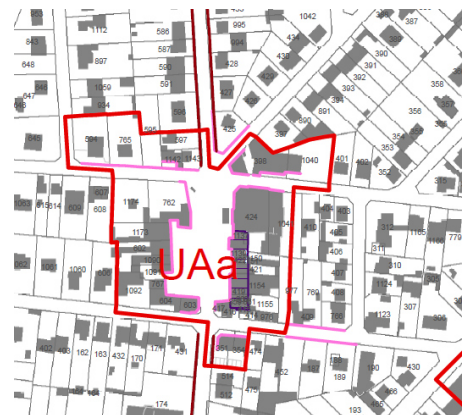
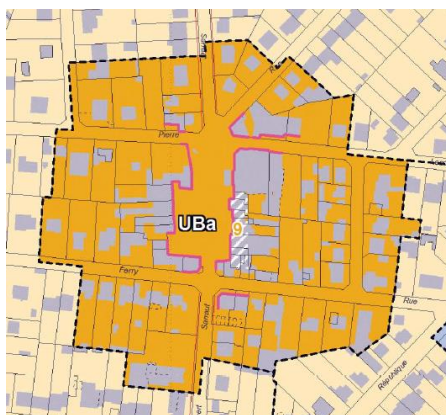
Plan de zonage initial



Plan de zonage révisé



La zone UA, correspondant au centre-ville, était très étendue au plan de zonage du PLU initial. Les limites de cette zone ont été retravaillées de manière à recouvrir, que ce soit en termes de formes urbaines ou de fonctionnement, ce qui relève du centre-ville actuel d'Igny. Ainsi, la zone est recentrée essentiellement autour de la rue Gabriel Péri et des rues du Moulin, Carnot, ou encore de l'Eglise. Des ensembles d'habitat pavillonnaire, classés en zone UA au PLU actuel, ont été reclassés en zone UH. Cette zone correspond bien à cette organisation urbaine et occupation du sol. Son règlement permettra ainsi de préserver ce tissu.



La place dite « de la Ferme » était classée en zone UBa, au PLU actuel, avec un zonage très large. De la même manière que pour le centre-ville, les limites de cette zone ont été revues pour mieux prendre en compte la réalité de l'occupation du sol. Ainsi, cette zone a été réduite autour du tissu ancien et plus dense alors que le tissu pavillonnaire a été intégré à la zone UH. Par ailleurs, l'ensemble urbain de la place dite « de la Ferme » a été intégré à la zone UAa correspondant au centre bourg ancien, dans la mesure où ils ont les mêmes caractéristiques.

Motifs de la délimitation

des zones et des évolutions

4. Les principales évolutions du plan de zonage

Plan de zonage initial

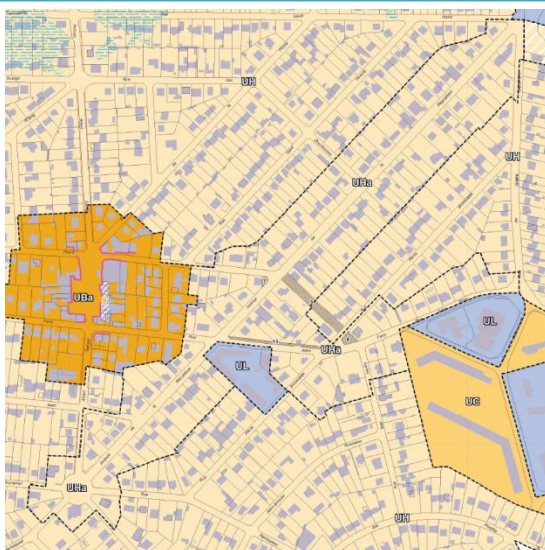


Plan de zonage révisé

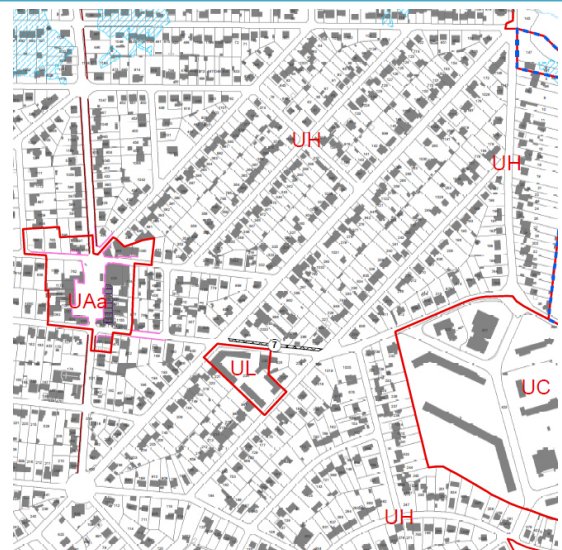


Le parc des Erables, lotissement réalisé dans les années 1970, est en zone UH au PLU actuel. Au regard de ses caractéristiques (lotissement réalisé sur une seule unité foncière, homogénéité du bâti, organisation viaire et urbaine spécifique, etc.), cet ensemble méritait la mise en place d'un règlement spécifique. Une zone (UHe) a donc été créée sur laquelle s'applique un règlement élaboré pour prendre en compte ces spécificités.

Plan de zonage initial



Plan de zonage révisé



Un sous secteur de la zone UH (UHa), avait été créé dans l'objectif de faire évoluer un axe de la commune correspondant à l'avenue de la République et la rue Jules Ferry. Ce sous secteur, au regard du nouveau projet de territoire exprimé dans le PADD, n'a plus lieu d'être. En effet, il ne correspond plus aux secteurs de développement envisagés pour l'avenir. L'objectif ici est davantage de préserver le tissu pavillonnaire. Le sous-secteur UHa est donc supprimé.

Motifs de la délimitation

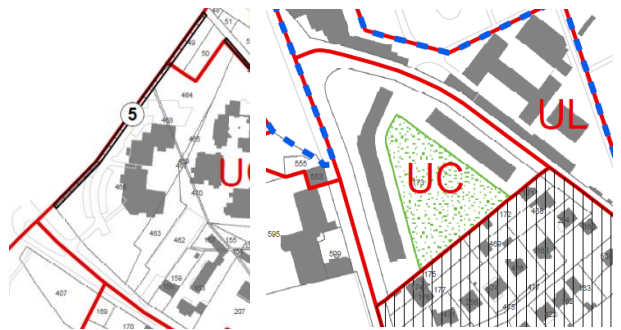
des zones et des évolutions

4. Les principales évolutions du plan de zonage

Plan de zonage initial



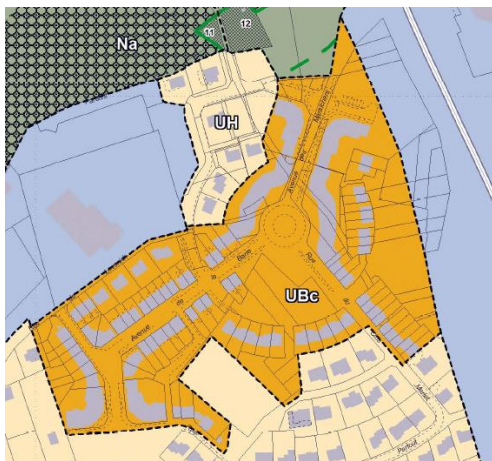
Plan de zonage révisé



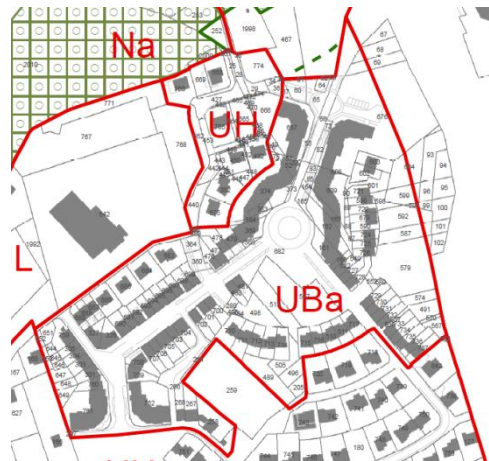
La zone UC, qui regroupe les résidences d'habitat collectif, intégrait deux sous-secteurs avec des règles d'implantation légèrement différentes.

Le souhait était de simplifier le plan de zonage et le règlement. Or, ces deux sous-secteurs avaient peu d'intérêt. Ils ont donc, par souci de clarté et de simplification du document, été supprimés.

Plan de zonage initial



Plan de zonage révisé



L'ensemble urbain des Sablons était en zone UBc au PLU initial.

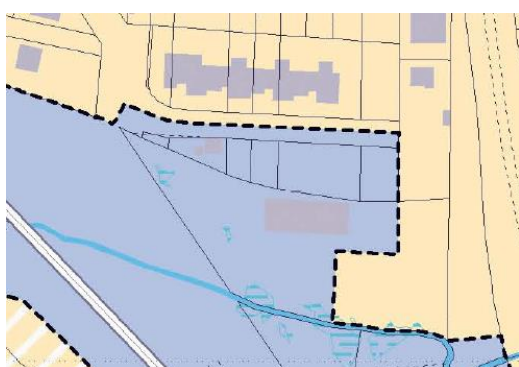
Les limites de la zone, qui correspondent bien au programme d'ensemble qui avait été réalisé, n'ont pas été retouchées. La zone a simplement été renommée UBa dans la mesure où la zone UBa (sur la place dite « de la Ferme ») du PLU initial a été intégrée à la zone UAa. Sur ce secteur des Sablons, le règlement d'origine a été en grande partie repris et simplement ajusté sur certains points spécifiques.

Motifs de la délimitation

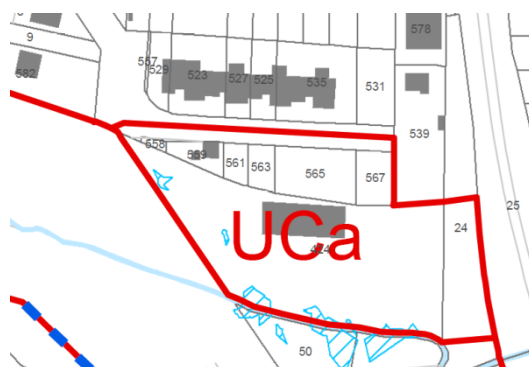
des zones et des évolutions

4. Les principales évolutions du plan de zonage

Plan de zonage initial



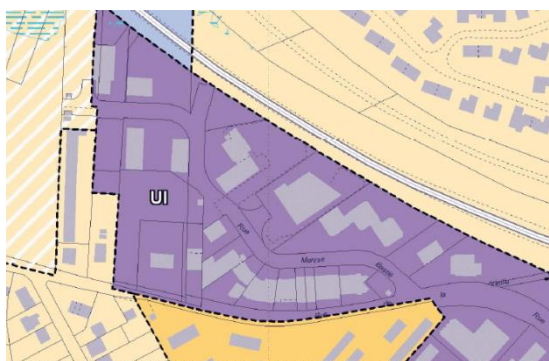
Plan de zonage révisé



Ce site de projet identifié est aujourd'hui en zone UL, zone à vocation d'équipements.

Un sous secteur de la zone UC (UCa) a été créé sur ce site. Celui-ci a pour objectif de permettre la réalisation d'un programme de logements avec la mise en place d'un règlement spécifique.

Plan de zonage initial



Plan de zonage révisé



Ce secteur, aujourd'hui occupé en très grande majorité par des activités, est classé en zone UI (zone à vocation d'activités économiques).

Le projet de territoire (PADD) identifie la volonté de requalifier cette entrée de ville, située au sud-est le long du boulevard Marcel Cachin, ainsi que de développer une mixité habitat / activités.

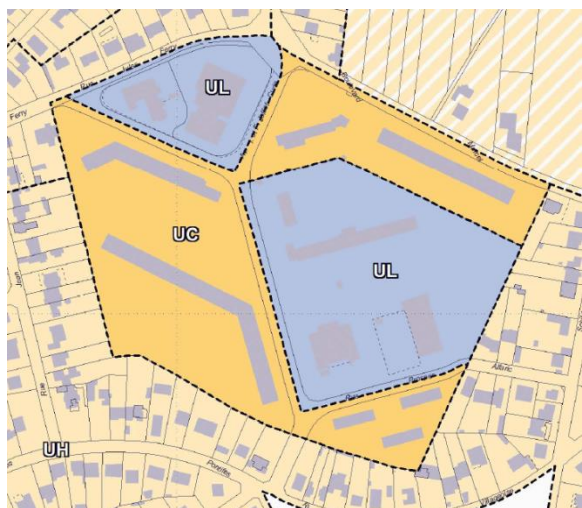
Les évolutions du zonage illustrent cet objectif. La frange Nord du secteur, qui donne sur la RD444, reste en zone UI. En revanche, sur la frange située le long du boulevard Marcel Cachin, est créé un sous secteur UIa. Ce sous secteur spécifique dispose d'un règlement permettant et encadrant la réalisation de logements.

Motifs de la délimitation

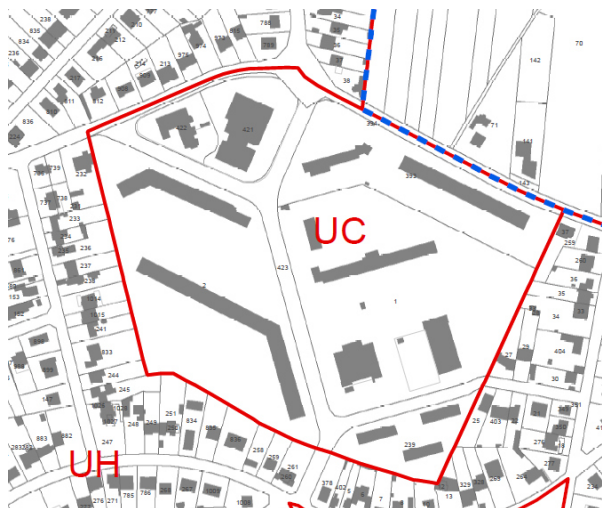
des zones et des évolutions

4. Les principales évolutions du plan de zonage

Plan de zonage initial



Plan de zonage révisé



L'îlot Joliot Curie est aujourd'hui occupé par des emprises d'équipements publics, parfois vieillissants, ainsi que des résidences d'habitat social datant des années 1960 / 1970.

La totalité de l'îlot est délimité en zone UC dans le cadre de la présente révision du PLU. La zone UL, zone spécifique correspondant aux emprises foncières des équipements existants est supprimée sur ce secteur. En effet, la zone UC autorise les équipements et prévoit des dispositions spécifiques pour ceux-ci, adaptés à leurs spécificités.

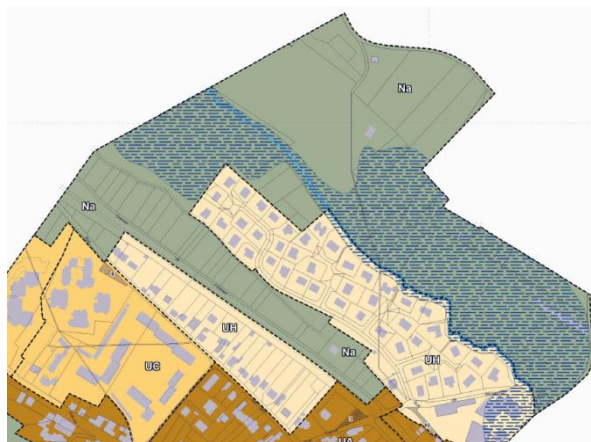
Par ailleurs, ce quartier devrait faire l'objet d'une requalification dans les prochaines années. Le fait de classer l'ensemble de l'îlot en zone UC rend possible un éventuel futur projet d'ensemble sur ce secteur dans les années à venir.

Motifs de la délimitation

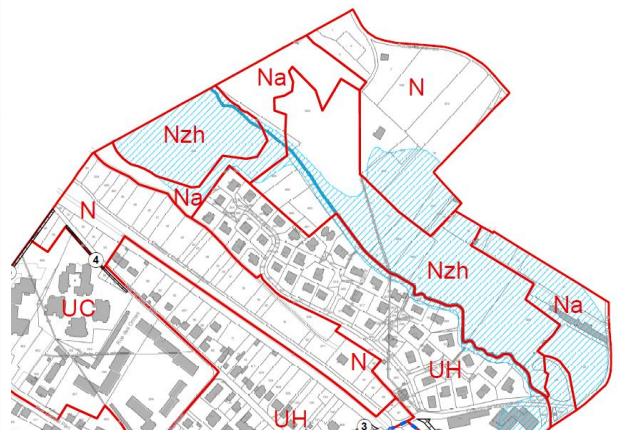
des zones et des évolutions

4. Les principales évolutions du plan de zonage

Plan de zonage initial



Plan de zonage révisé



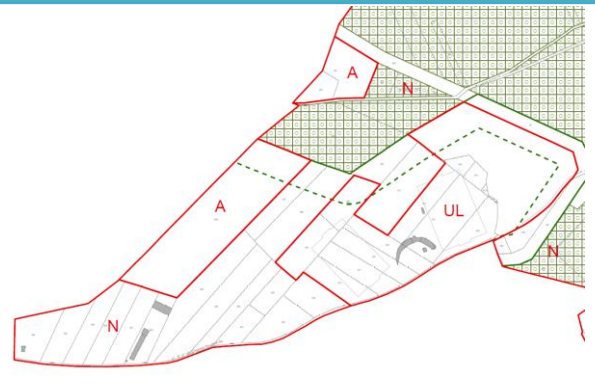
Ce secteur, au nord de la commune a une vocation naturelle marquée par le passage de la Bièvre. Il est entièrement classé en zone Na au PLU initial.

Dans le cadre de la révision, la volonté était de sanctuariser ces espaces naturels. Ils sont donc en grande partie classés en zone N stricte ou en zone Nzh sur les zones humides ce qui assure un niveau de protection plus élevé. Seuls quelques terrains situés le long de la Bièvre, et en grande majorité gérés par le SIAVB, sont restés en zone Na.

Plan de zonage initial



Plan de zonage révisé



Ces terrains, situés sur le plateau, ont soit une vocation agricole, soit une vocation naturelle, ou encore une vocation d'équipements avec des infrastructures sportives notamment. Le PLU initial les avait donc classés en zones A (agricole), N (naturelle) et UL (équipements).

Les modifications qui ont été effectuées ont pour objectif d'apporter une cohérence entre le PLU et la ZPNAF (Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière) du plateau de Saclay et ainsi de confirmer encore davantage cette protection. Les terrains classés en UL au PLU initial qui sont concernés par le périmètre de la ZPNAF ont donc été classés en zone naturelle (N).

Introduction

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.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement est conçue selon une trame commune et reprend la forme initiale, à savoir avant décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme, modernisation du PLU, dans la mesure où la commune avait le choix de conserver cette forme.

Le règlement écrit comprend également la définition des destinations des constructions, un lexique, ainsi que des annexes, à savoir :

- l'inventaire des éléments de patrimoine d'intérêt local repérés au titre de l'article L.151-19 ou 23 du code de l'urbanisme
- La liste des emplacements réservés

Le règlement intègre les nouvelles dispositions issues de la loi Grenelle et de la loi ALUR.

La présentation des motifs qui ont conduit à définir les règles d'urbanisme est scindée en deux parties :

- Dans une première partie sont exposées les règles qui sont identiques ou quasiment identiques dans les différentes zones ;
- Dans un deuxième temps, sont présentées les dispositions spécifiques à chaque zone.

1. Les dispositions communes aux différentes zones

L'article 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir :

- les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : voies adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou encore permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- les conditions d'accès aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes

- la réglementation des voies de desserte privées et des accès avec notamment une dimension minimale à respecter.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés que ce soit en terme de fonctionnement ou de sécurité.

L'article 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX (EAU, ÉLECTRICITÉ, ASSAINISSEMENT, ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL)

Le PLU impose, pour l'ensemble du territoire et donc la totalité des zones, de prendre en compte les modalités de desserte par les réseaux. Cela concerne l'alimentation en eau potable, l'assainissement, ou encore d'autres réseaux comme les réseaux de distribution d'énergie ou de télécommunication.

Cet article rappelle l'obligation d'être raccordé au réseau de distribution d'eau potable ou encore les réglementations qui s'imposent en matière d'assainissement. Le PLU fait référence à la nécessité de respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur.

Concernant les réseaux de distribution d'énergie ou de télécommunication, le règlement a pour objectif d'encadrer le raccordement des constructions à ces réseaux de manière à être sécurisé et à garantir une bonne insertion.

1. Les dispositions communes aux différentes zones

Les articles 5 et 14 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES / COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé la possibilité d'instaurer une taille minimum de terrain ou un coefficient d'occupation des sols. Pour toutes les zones il est donc mentionné que cet article est sans objet.

L'article 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article a été instauré suite aux lois Grenelle. Il vise à imposer aux constructions futures une limitation maximale de la consommation énergétique.

Il est également fait référence aux normes et obligations actuelles en matière de performance énergétique.

Enfin, l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

L'article 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cet article, qui a également été instauré suite aux lois Grenelle, a pour objectif de développer le raccordement aux réseaux de communications électroniques.

Il fait référence à l'article R111-14 du Code de la construction et de l'habitation en rappelant que les constructions à destination d'habitation, de bureaux et d'hébergement hôtelier doivent intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

2. Les règles particulières aux différentes zones

Les articles 1 et 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, ET SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'écriture générale de ces deux articles est commune pour toutes les zones qui s'inscrivent dans la mise en œuvre et le maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

Toutefois, en fonction de la vocation spécifique de certaines zones des restrictions à l'utilisation des sols sont fixées.

Le tableau ci-dessous montre les principaux éléments autorisés ou interdits dans chaque zone.

Principaux éléments des articles 1 et 2 du règlement

UA, UB, UC	Ces articles n'ont pas été modifiés dans le cadre de la présente révision, au sein de ces trois zones. Il assure une mixité des fonctions. Certaines destinations, comme l'industrie ou les entrepôts par exemple, peu adaptées au sein de ces zones à dominante résidentielle, sont toutefois interdites.
UH	Une nouvelle disposition visant à privilégier les pôles commerciaux existant a été intégrée. En effet, afin de confirmer la vocation résidentielle de la zone UH et de conforter la structure commerciale actuelle organisée essentiellement sur deux pôles (le centre ancien et la place dite « de la Ferme »), le commerce a été interdit, à l'exception de ceux identifiés sur le plan de zonage. L'objectif est d'éviter une dispersion des commerces qui serait nuisible au dynamisme et au maintien des polarités existantes.
UHe	Le règlement de cette nouvelle zone, créée spécifiquement pour le lotissement du Parc des Erables, n'y autorise que des extensions ainsi que des annexes. En effet, cet ensemble urbain, déjà entièrement urbanisé selon un plan d'ensemble, ne peut accueillir de nouveaux logements. Le règlement répond seulement aux éventuels besoins des propriétaires de faire évoluer leurs logements.
UI	Les articles 1 et 2 de la zone UI n'ont pas évolué. Ils correspondent à une zone spécifique d'activités économiques en les autorisant et en encadrant strictement le logement (les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des activités. En revanche, une disposition a été intégrée concernant le nouveau sous secteur UIa. En effet, dans un objectif de mutation et de requalification de ce secteur avec une mixité activités / logements, les constructions à usage d'habitation y sont autorisées.
UL	Ces articles restent inchangés. La zone UL n'a vocation qu'à accueillir des équipements. Seuls les logements liés, ou nécessaire, au fonctionnement de l'équipement concerné (type logement de gardien) sont autorisés.
AU	Ces articles n'ont pas été modifiés. Ils visent à permettre la mise en œuvre de la ZAC des Ruchères qui est un programme urbain mixte avec des logements, activités, bureaux, équipements, etc.

2. Les règles particulières aux différentes zones

Principaux éléments des articles 1 et 2 du règlement

N	Les articles 1 et 2 de la zone N ont peu évolué. Celle-ci reste inconstructible en grande partie. Seule quelques aménagements et installations sont possibles en Na (activités de loisirs, etc.). La possibilité de faire évoluer des constructions existantes en zone N est conservées mais encadrée de manière plus fine alors que la zone Nzh est elle totalement inconstructible. Sur cette dernière zone, les affouillements et exhaussements des sols ainsi que <input type="checkbox"/> L'imperméabilisation des sols et la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone sont également interdits.
A	Ces articles restent inchangés. La zone A n'a vocation qu'à accueillir des constructions et installations liées à l'activité agricole ou forestière. Les articles 1 et 2 sont rédigés en conséquence.

• La mixité sociale

Par ailleurs, l'article 2 du règlement des zones à destination de logements intègre une disposition en faveur du développement des logements sociaux.

Cette disposition, qui existait déjà, et qui consiste à imposer la réalisation d'une part minimum de 30% de logements sociaux pour les opérations à partir de 20 logements ou 1 500 m² de surface de plancher, a été maintenu dans les zones où elle existait déjà et reprise dans la nouvelle zone à destination de logements qui a été créée, à savoir le sous secteur U1a.

En revanche, ce taux a été baissé à 15% en zone UA. En effet, le centre-ville concentre une partie importante des logements sociaux de la commune. Afin de rééquilibrer l'offre en logements sociaux à l'échelle de la commune, le choix a donc été fait de baisser le taux dans ce secteur, tout en imposant tout de même 15% de logements sociaux ce qui permet de disposer d'une certaine offre nouvelle de ce type de logements en centre-ville.

2. Les règles particulières aux différentes zones

Les articles 6, 7 et 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SÉPARATIVES, SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Ces trois articles participent fortement à la définition de la forme urbaine et au-delà aux caractéristiques de l'aménagement urbain de la zone. Il s'agit donc d'articles qui fixent des dispositions spécifiques en fonction de la zone, de ses caractéristiques actuelles et des objectifs d'évolution fixés au regard des orientations du PADD.

Pour autant, au sein de ces trois articles, et de manière transversale dans toutes les zones, des dispositions particulières communes existent. Elles ont pour objectif :

- d'autoriser les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante qui ne respecteraient pas les dispositions de l'article,

- de fixer des règles souples pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de ne pas contraindre leur réalisation.

Enfin, de manière transversale, des précisions ont été apportées concernant les annexes de manière à mieux encadrer leur implantation en prenant en compte leur gabarit ou encore leur usage (abris de jardin, garages, piscines, etc.).

	Article 6	Article 6 révisé	Principes justificatifs
UA	<p><u>UA</u> : Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m.</p> <p><u>UAa</u> : Implantation à l'alignement</p>	<p><u>UA</u> : Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m.</p> <p><u>UAa</u> : Implantation à l'alignement ou retrait dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une démolition / reconstruction d'une construction existante - d'une construction qui s'implante en continuité d'une construction existante implantée en retrait 	<p>Pour la zone UA, la règle est inchangée.</p> <p>En UAa, centre ancien, une souplesse est apportée de manière à permettre un retrait. Toutefois, le centre ancien se caractérise par une implantation à l'alignement dans la plupart des cas. Le retrait est donc autorisé uniquement en cas de reconstruction d'un bâtiment qui était déjà en retrait ou dans le cas où une construction voisine existante est déjà implantée en retrait ce qui permet d'assurer une continuité bâtie tout en aérant l'espace public.</p>

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 6	Article 6 révisé	Principes justificatifs
UB	<p><u>UBc</u> : Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m.</p> <p><u>UBb</u> : Implantation avec un recul minimum de 4 m.</p>	<p><u>UBa</u> : Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m.</p> <p><u>UBb</u> : Implantation avec un recul minimum de 4 m.</p>	<p>L'ex zone UBc est devenue UBa sur le nouveau plan de zonage mais la règle reste inchangée.</p> <p>En UBb, la règle est également inchangée.</p>
UC	<p><u>UC</u> : Implantation avec un recul minimum de 6 m.</p> <p><u>UCa</u> : Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m.</p>	<p><u>UC</u> : Implantation avec un recul minimum de 6 m.</p> <p><u>UCa</u> : Implantation avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement de la voie de desserte et 3 m par rapport aux autres emprises.</p>	<p>En UC la règle est inchangée.</p> <p>La zone UCa du PLU d'origine a été intégré à la zone UC. La nouvelle zone UCa identifie un site de projet sur lequel la distance depuis la voie de desserte a été conservée à 6 m mais une distance spécifique de recul (3 m) a été ajoutée depuis les autres emprises publiques. Cette souplesse permet la réalisation du projet et est possible au regard des emprises qui entourent le site de projet.</p>
UH	<p><u>UH</u> : Implantation avec un recul minimum de 6 m.</p> <p><u>UH_a</u> : Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m.</p> <p>Implantation dans une bande de 25m au-delà de laquelle seules les annexes et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</p>	<p><u>UH</u> : Implantation avec un recul minimum de 6 m.</p> <p>Implantation dans une bande de 25m au-delà de laquelle seules les annexes et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</p>	<p>La règle reste inchangée.</p> <p>La règle spécifique à la zone UHa a été supprimée dans la mesure où ce sous secteur n'existe plus. En effet il n'avait plus lieu d'être au regard du nouveau projet de territoire.</p>
UH _e	<p>Implantation avec un recul minimum de 6 m.</p>	<p>Implantation avec un recul minimum de 5 m.</p>	<p>Ce recul correspond davantage à ce qui existe au sein de cette zone qui a</p>

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 6	Article 6 révisé	Principes justificatifs
	Implantation dans une bande de 25m au-delà de laquelle seules les annexes et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.	Dans la marge de recul existante, sont interdites : - Toute extension - Toute implantation d'annexes	été créée spécifiquement pour la copropriété du parc des Erables. Au sein de cette zone et au regard de l'organisation spécifique du lotissement, la bande de constructibilité de 25 m n'avait plus lieu d'être. En revanche, il est précisé que les extensions ou la création d'annexe, autorisées en Uhe, ne peuvent en revanche pas être faites à l'avant des constructions pour conserver l'aspect paysager sur rue.
UI	Implantation avec un recul minimum de 5 m.	Implantation avec un recul minimum de 5 m.	La règle est inchangée.
UL	Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m.	Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m.	La règle est inchangée.
AU	Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m. <u>Activités artisanales, industries ou entrepôts :</u> Implantation avec un recul minimum de 3 m.	Implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m. <u>Activités artisanales, industries ou entrepôts :</u> Implantation avec un recul minimum de 3 m.	La règle est inchangée.
N	Implantation avec un recul minimum de 6 m.	Implantation avec un recul minimum de 6 m.	La règle est inchangée.
A	Implantation avec un recul minimum de 6 m.	Implantation avec un recul minimum de 6 m.	La règle est inchangée.

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 7	Article 7 révisé	Principes justificatifs
UA	<p>Implantation sur au moins une limite séparative latérale.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égal à 8 m si présence de baies - au moins égal à 3 m si absence de baies 	<p>Implantation sur au moins une limite séparative latérale.</p> <p>En cas d'implantation sur une limite, la longueur de la construction sur la limite ne peut excéder 14 m auxquels peuvent s'ajouter 5 m, en RDC uniquement.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égal à 8 m si présence de baies - au moins égal à 3 m si absence de baies 	<p>La règle sur le fond reste inchangée.</p> <p>Seule une précision est apportée. Celle-ci vise à limiter la longueur de la construction en limite séparative et a pour but d'éviter des pignons aveugles trop imposants qui d'une part ne correspondent pas aux gabarits de la zone et d'autre part apportent des nuisances pour le voisinage notamment.</p>
UB	<p>Implantation sur au moins une limite séparative latérale.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égal à 8 m si présence de baies - au moins égal à 3 m si absence de baies 	<p>Implantation sur au moins une limite séparative latérale.</p> <p>En cas d'implantation sur une limite, la longueur de la construction sur la limite ne peut excéder 10 m auxquels peuvent s'ajouter 4 m, en RDC uniquement.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égal à 8 m si présence de baies - au moins égal à 3 m si absence de baies <p>Implantation en retrait de la limite de fond de terrain avec une distance d'au moins 8 m.</p>	<p>La règle d'implantation est inchangée.</p> <p>Cependant, tout comme en UA, une précision est apportée pour limiter la longueur de la construction en limite séparative. Les distances indiquées correspondent aux gabarits des constructions existantes au sein de cette zone.</p> <p>Par ailleurs, une disposition est intégrée pour réglementer l'implantation des constructions par rapport au fond de terrain. Elle a pour but de garantir la présence d'espaces verts, de jardins, en fond de terrain dans un objectif de respect de la structure actuelle de la zone ou encore de préserver des espaces de nature en ville.</p>

2. Les règles particulières aux différentes zones

Article 7	Article 7 révisé	Principes justificatifs
<p>UC Implantation en retrait des limites séparatives</p> <p><u>UC :</u> Le retrait doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égal à 8 m si présence de baies - au moins égal à 3 m si absence de baies <p><u>UCa :</u> Le retrait doit être au moins égal à la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 8 m.</p>	<p><u>UC :</u> Implantation en retrait des limites séparatives</p> <p><u>UCa :</u> Implantation en retrait ou sur les limites séparatives</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égal à 8 m si présence de baies - au moins égal à 3 m si absence de baies 	<p>La règle en zone UC reste inchangée.</p> <p>En revanche, la nouvelle zone UCa fait l'objet d'une règle spécifique. Celle-ci a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet de logements selon des formes urbaines plus proches du collectif de ville et donc avec une possibilité d'implantation en limite séparative.</p> <p>Les règles de distance de retrait ont été conservées.</p>
<p>UH <u>UH :</u> Implantation au plus sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.</p> <p>Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 dont la largeur est inférieure à 12m, implantation sur les limites séparatives latérales possible.</p> <p><u>UH_a :</u> Implantation en retrait ou sur les limites séparatives latérales.</p> <p>En cas d'implantation sur une limite, la longueur de la construction sur la limite ne peut excéder 10 m auxquels peuvent s'ajouter 4 m, en RDC uniquement.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égal à 8 m si présence de baies - au moins égal à 3 m si absence de baies 	<p><u>UH :</u> Implantation au plus sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.</p> <p>Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 dont la largeur est inférieure à 12m, implantation sur les limites séparatives latérales possible.</p> <p>En cas d'implantation sur une limite, la longueur de la construction sur la limite ne peut excéder 10 m auxquels peuvent s'ajouter 4 m, en RDC uniquement.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égal à 8 m si présence de baies - au moins égal à 3 m si absence de baies 	<p>Le règlement de la zone UH a récemment évolué dans le cadre d'une modification du PLU.</p> <p>Dans le cadre de la révision, celui-ci est en grande partie repris.</p> <p>Seule la disposition spécifique à la zone UHa disparaît dans la mesure où ce sous secteur n'existe plus.</p>

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 7	Article 7 révisé	Principes justificatifs
	<p>Implantation en retrait de la limite de fond de terrain avec une distance d'au moins 12 m.</p> <p>Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 dont la profondeur est inférieure à 25m, implantation en retrait d'au moins 8m.</p>	<p>Implantation en retrait de la limite de fond de terrain avec une distance d'au moins 12 m.</p> <p>Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 dont la profondeur est inférieure à 25m, implantation en retrait d'au moins 8m.</p>	
UHe	<p>Implantation en retrait ou sur les limites séparatives latérales.</p> <p>Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 dont la largeur est supérieure à 12m, implantation en retrait d'au moins une limite séparatives latérales.</p> <p>En cas d'implantation sur une limite, la longueur de la construction sur la limite ne peut excéder 10 m auxquels peuvent s'ajouter 4 m, en RDC uniquement.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none">- au moins égal à 8 m si présence de baies- au moins égal à 3 m si absence de baies <p>Implantation en retrait de la limite de fond de terrain avec une distance d'au moins 12 m.</p> <p>Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 dont la profondeur est inférieure à 25m, implantation en retrait d'au moins 8m.</p>	<p>Implantation en retrait de toutes les limites extérieures du lotissement.</p> <p>Le retrait doit être :</p> <ul style="list-style-type: none">- au moins égal à 8 m si présence de baies- au moins égal à 3 m si absence de baies	<p>Une zone spécifique a été créée pour prendre en compte la particularité du lotissement du Parc des Erables, dont notamment le fait qu'il s'agit d'une seule unité foncière.</p> <p>Ainsi, le règlement de l'article 7 ne s'applique que sur les limites extérieures de cette zone ce qui est précisé au sein du règlement.</p> <p>Sur ces limites extérieures, la règle de la zone UH a été reprise, à savoir un retrait des limites.</p>
UI	<p>Implantation en retrait ou sur une des limites séparatives latérales.</p> <p>Implantation en retrait de la limite de fond de terrain.</p>	<p>Implantation en retrait ou sur une des limites séparatives latérales.</p> <p>Implantation en retrait de la limite de fond de terrain.</p>	<p>La règle est inchangée.</p>

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 7	Article 7 révisé	Principes justificatifs
	<p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égal à 8 m si présence de baies - au moins égal à 3 m si absence de baies 	<p>En cas de retrait, celui-ci doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins égal à 8 m si présence de baies - au moins égal à 3 m si absence de baies 	
UL	Implantation sur les limites séparatives ou en retrait.	Implantation sur les limites séparatives ou en retrait.	La règle est inchangée.
AU	Implantation sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 m.	Implantation sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 m.	La règle est inchangée.
N	Implantation en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 m.	<p>Implantation en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 m.</p> <p>Les abris de jardin doivent être implantés à 8m de la limite de fond de parcelle et à 3 m des limites séparatives.</p>	<p>La règle est inchangée.</p> <p>Une disposition a été ajoutée pour encadrer l'implantation des abris de jardin, autorisée en zone N.</p>
A	Implantation en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 m.	Implantation en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 m.	La règle est inchangée.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 8	Article 8 révisé	Principes justificatifs
UA	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance d'au moins : <ul style="list-style-type: none">- 8 m si présence de baies- 3 m si absence de baies	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance d'au moins : <ul style="list-style-type: none">- 8 m si présence de baies- 3 m si absence de baies	La règle est inchangée.
UB	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance d'au moins : <ul style="list-style-type: none">- 8 m si présence de baies- 3 m si absence de baies	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance d'au moins : <ul style="list-style-type: none">- 8 m si présence de baies- 3 m si absence de baies	La règle est inchangée.
UC	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance d'au moins : <ul style="list-style-type: none">- 8 m si présence de baies- 4 m si absence de baies	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance au moins égale : <ul style="list-style-type: none">- à la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 8 m si présence de baies- à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 4 m si absence de baies	Les distances minimales de retrait sont restées inchangées. Cependant une souplesse est intégrée permettant d'ajuster le retrait en fonction de la hauteur des constructions.
UH	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance au moins égale : <ul style="list-style-type: none">- à la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 16 m si présence de baies- à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 6 m si absence de baies	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance au moins égale : <ul style="list-style-type: none">- à la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 16 m si présence de baies- à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 6 m si absence de baies	Le règlement de la zone UH a récemment évolué dans le cadre d'une modification du PLU. Dans le cadre de la révision, celui-ci est repris en totalité concernant l'article 8.
UHe	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance au moins égale : <ul style="list-style-type: none">- à la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 16 m si présence de baies	Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance au moins égale : <ul style="list-style-type: none">- à la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 10 m si présence de baies	Une zone spécifique a été créée pour prendre en compte la particularité du lotissement du Parc des Erables, dont notamment le fait qu'il s'agit d'une seule unité foncière.

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 8	Article 8 révisé	Principes justificatifs
	- à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 6 m si absence de baies	- à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 4 m si absence de baies	L'article 8 est donc le principal article qui règlemente l'implantation des constructions autorisées (extensions et annexes). Il a été élaboré de manière à permettre des évolutions du bâti tout en prenant en compte les retraits existants et en préservant le voisinage.
UI	Non réglementé.	<u>UI</u> : Non réglementé. <u>Ula</u> : Implantation de deux constructions sur un même terrain avec une distance au moins égale : - à la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 8 m si présence de baies - à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 4 m si absence de baies	Au sein de la zone UI, la règle reste inchangée. Une disposition est en revanche intégrée au sein du sous secteur Ula. En effet, dans la mesure où le logement y est autorisé, un retrait entre deux constructions sur un même terrain est imposé ce qui permet de préserver le voisinage, de garantir un ensoleillement, etc.
UL	Non réglementé.	Non réglementé.	La règle est inchangée.
AU	Non réglementé.	Non réglementé.	La règle est inchangée.
N	Non réglementé.	Non réglementé.	La règle est inchangée.
A	Non réglementé.	Non réglementé.	La règle est inchangée.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

Les articles 9 et 13 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS / OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Comme les articles précédents (6 à 8), les règles d'emprise au sol, d'une part, et d'obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'autre part, qui permettent de définir le rapport entre bâti et espaces non bâtis sont un élément caractéristique de la forme urbaine d'un secteur, d'un quartier qu'il s'agisse d'un quartier existant ou d'un site de projet. Des règles spécifiques sont donc prévues pour chacune des zones.

Pour autant, il est apparu nécessaire de prévoir des souplesses de manière transversale pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. En effet, l'essentiel est de permettre la réalisation de ces équipements qui répondent aux besoins des habitants actuels et futurs. L'emprise au sol devient un dispositif accessoire à condition que les autres éléments permettant le bon fonctionnement de

l'équipement et notamment les questions de l'accessibilité, du stationnement et de la sécurité des personnes soient pris en compte et garantis.

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs supplémentaires :

- Le premier a pour but de maintenir et renforcer les espaces végétalisés en ville.
- Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer au maintien de la perméabilité des sols.

De plus, des obligations de plantation contribuent à améliorer la qualité paysagère et indirectement la qualité de l'air.

	Article 9	Article 9 révisé	Principes justificatifs
UA	<u>UA</u> : 50% maximum d'emprise au sol. <u>UAa</u> : 70% maximum d'emprise au sol. Pour les terrains inférieures à 200m ² , l'emprise au sol n'est pas règlementée.	<u>UA</u> : 50% maximum d'emprise au sol. <u>UAa</u> : 60% maximum d'emprise au sol.	En zone UA, la règle reste inchangée. En zone UAa, centre ancien, l'emprise au sol a été légèrement diminuée de manière à préserver des espaces verts à l'arrière des constructions. De plus, l'exception faite à la règle pour les petits terrains a été supprimée. Cette règle avait des effets négatifs et aboutissait à une imperméabilisation trop importante du sol.
UB	<u>UBc</u> : 75% maximum d'emprise au sol. <u>UBb</u> : 40% maximum d'emprise au sol.	<u>UBa</u> : 50% maximum d'emprise au sol. <u>UBb</u> : 40% maximum d'emprise au sol.	L'emprise au sol au sein de l'ex zone UBc, renommée ici UBa, et qui correspond aux Sablons a été baissée

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 9	Article 9 révisé	Principes justificatifs
	<p><u>UBa</u> :</p> <p>50% maximum d'emprise au sol.</p> <p>Pour les terrains ayant une façade sur la place Stalingrad, l'emprise au sol est non règlementée.</p> <p>Pour les terrains inférieures à 200m², l'emprise au sol peut atteindre 75%.</p>		<p>En effet, celle-ci était particulièrement élevée dans une zone qui est déjà entièrement urbanisée et où seules quelques évolutions à la marge (extensions, etc.) devraient voir le jour. Une emprise de 50% correspond mieux à la réalité du quartier et permet malgré tout quelques évolutions.</p> <p>En zone UBb, la règle reste la même. L'ex zone UBa n'existe plus. Elle a été classée en UAa. La règle n'est donc pas reprise ici.</p> <p>Enfin, de même qu'en zone UA, l'exception faite à la règle pour les petits terrains a été supprimée.</p>
UC	<p><u>UC</u> :</p> <p>25% maximum d'emprise au sol.</p> <p><u>UCa</u> :</p> <p>30% maximum d'emprise au sol.</p>	<p><u>UC</u> :</p> <p>25% maximum d'emprise au sol.</p> <p><u>UCa</u> :</p> <p>40% maximum d'emprise au sol.</p>	<p>Au sein de la zone UC, la règle reste inchangée.</p> <p>L'emprise au sol du sous secteur UCa a été augmentée. En effet, la nouvelle zone UCa correspond désormais à un site de projet qui au regard de la densité et des formes urbaine voulues nécessite une emprise plus importante.</p>
UH	<p>30% maximum d'emprise au sol.</p>	<p>30% maximum d'emprise au sol.</p>	<p>Le règlement de la zone UH a récemment évolué dans le cadre d'une modification du PLU.</p> <p>Il n'évolue pas à nouveau dans la présente révision.</p>
UHe	<p>30% maximum d'emprise au sol.</p>	<p>+25% d'emprise au sol par rapport à l'emprise initiale de chaque construction telle qu'elle fut autorisée dans le permis d'origine.</p> <p>A cela s'ajoute 8 m² d'emprise au sol supplémentaire pour des constructions annexes au maximum pour chaque logement.</p>	<p>Cet article règlemente l'emprise supplémentaire autorisée pour chaque construction dans la mesure où seules les extensions sont autorisées. Cela offre des possibilités pour faire évoluer les constructions tout en restant mesuré dans la mesure où il s'agit d'un lotissement fortement constitué et organisé avec un certain équilibre à préserver.</p> <p>Par ailleurs, cet article indique les limites concernant les abris de jardin de manière à</p>

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

Article 9		Article 9 révisé	Principes justificatifs
			répondre aux besoins de chacun sans pour autant multiplier ce type de constructions.
UI	Non réglementé.	<u>UI</u> : Non réglementé. <u>Ula</u> : 40% maximum d'emprise au sol.	En UI, la règle reste inchangée. Une règle est cependant mise en place pour le sous secteur Ula. En effet, dans la mesure où le logement y est autorisé, une emprise au sol a été fixée en cohérence avec les formes urbaines recherchées et de manière à garantir la présence d'espaces verts ou paysagers d'accompagnement.
UL	Non réglementé.	Non réglementé.	La règle est inchangée.
AU	Non réglementé.	Non réglementé.	La règle est inchangée.
N	Non réglementé.	2% maximum d'emprise au sol. Dans le sous secteur Na, emprise minimale de 8m ² autorisée par unité foncière. Dans le secteur qui fait l'objet de l'OAP Saint-Nicolas, 1% maximum d'emprise au sol.	Dans la mesure où quelques ouvrages liés aux équipements de loisirs, aux équipements techniques, ou encore les abris de jardins, sont autorisés, une emprise au sol a été fixée. Celle-ci est très faible de manière à garantir la vocation naturelle de cette zone. Elle est légèrement plus faible sur le secteur de l'OAP Saint-Nicolas qui correspond au site inscrit.
A	Non réglementé.	15% maximum d'emprise au sol.	Dans la mesure où certaines constructions, liées à la vocation de la zone, sont autorisées, une emprise au sol a été fixée permettant de garantir la vocation agricole et le caractère non urbanisé des terrains.

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 13	Article 13 révisé	Principes justificatifs
UA	<p><u>UA</u> : 20% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p><u>UAa</u> : Non réglementé.</p> <p>Les toitures terrasse végétalisées, comptent à hauteur de 50% dans le ratio d'espaces verts.</p> <p>Les surfaces de parking engazonnées comptent à hauteur de 25% dans le ratio d'espaces verts.</p>	<p>30% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p>	<p>Dans le secteur UAa une règle d'emprise au sol a été instaurée. Parallèlement, et dans la même logique, une part d'espaces verts est également imposée. Elle a été harmonisée avec celle de la zone UA qui a été légèrement augmenté. Ainsi, la présence d'espaces de jardins, de nature en ville, alors même que le centre se situe sur un corridor écologique identifié à l'échelle supra communale (SDRIF), est confirmée.</p> <p>D'autre part, la prise en compte de toitures végétalisées ou encore de parkings engazonnés dans les espaces verts a été supprimée de manière à privilégier la conservation des espaces de pleine terre qui existent aujourd'hui.</p>
UB	<p><u>UBc</u> : 20% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p><u>UBb</u> : 40% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p><u>UBa</u> : 30% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p>Pour les terrains ayant une façade sur la place Stalingrad, l'emprise au sol est non réglementée.</p> <p>Les toitures terrasse végétalisées, comptent à hauteur de 50% dans le ratio d'espaces verts.</p> <p>Les surfaces de parking engazonnées comptent à hauteur de 25% dans le ratio d'espaces verts.</p>	<p>40% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p>	<p>Dans la mesure où l'emprise au sol a été abaissée en zone UBa (ex UBc qui correspond aux Sablons), la part d'espace vert a elle été augmentée. Elle a été alignée sur la règle de la zone UBb.</p> <p>Ainsi, cela permet d'affirmer la présence d'espaces de nature en ville et de garantir des espaces perméables et une limitation des ruissellements dans un secteur marqué par une pente importante.</p> <p>De la même manière qu'en zone UA, et pour les mêmes raisons, la prise en compte de toitures végétalisées et de parkings engazonnés dans les espaces verts a été supprimée.</p>

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 13	Article 13 révisé	Principes justificatifs
UC	<p>30% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p>Les toitures terrasse végétalisées, comptent à hauteur de 50% dans le ratio d'espaces verts.</p> <p>Les surfaces de parking engazonnées comptent à hauteur de 25% dans le ratio d'espaces verts.</p>	<p>30% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p>	<p>La part d'espaces verts reste inchangée.</p> <p>Seule la prise en compte de toitures végétalisées ou encore de parkings engazonnés dans les espaces verts a été supprimée de manière à privilégier la conservation des espaces de pleine terre qui existent aujourd'hui.</p>
UH	<p>50% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p>40% du terrain à l'avant de la construction principale doivent être conservés en espaces verts.</p>	<p>50% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p>40% du terrain à l'avant de la construction principale doivent être conservés en espaces verts.</p>	<p>Le règlement de la zone UH a récemment évolué dans le cadre d'une modification du PLU.</p> <p>Il est repris dans le cadre de la présente révision.</p>
UHe	<p>50% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p>40% du terrain à l'avant de la construction principale doivent être conservés en espaces verts.</p>	<p>En dehors des emprises au sol autorisées à l'article 9, la superficie du terrain restant doit être conservée en espaces verts de pleine terre.</p>	<p>La zone UHe correspondant au lotissement du Parc des Erables, qui est implanté sur une seule unité foncière, l'article 13 a été rédigé de manière à garantir, en dehors des possibilités données à l'article 9, la conservation des espaces verts.</p>
UI	<p>10% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p>Les toitures terrasse végétalisées, comptent à hauteur de 50% dans le ratio d'espaces verts.</p> <p>Les surfaces de parking engazonnées comptent à hauteur de 25% dans le ratio d'espaces verts.</p>	<p><u>UI :</u> 10% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p><u>Uia :</u> 40% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p>	<p>En zone UI, la règle est inchangée. Seule, la prise en compte de toitures végétalisées et de parkings engazonnés dans les espaces verts, comme dans les autres zones, a été supprimée.</p> <p>Au sein du sous secteur Uia, une part d'espaces verts plus importante a été instaurée pour être cohérent avec l'emprise au sol autorisée et garantir la présence d'espaces paysagers et de jardins en accompagnement des futurs logements.</p>

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 13	Article 13 révisé	Principes justificatifs
UL	<p>20% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p> <p>Les toitures terrasse végétalisées, comptent à hauteur de 50% dans le ratio d'espaces verts.</p> <p>Les surfaces de parking engazonnées comptent à hauteur de 25% dans le ratio d'espaces verts.</p>	<p>20% au moins du terrain doit être aménagé en espaces verts.</p>	<p>La règle est inchangée. Seule, la prise en compte de toitures végétalisées et de parkings engazonnés dans les espaces verts, comme dans les autres zones, a été supprimée.</p>
AU	<p>Aucun pourcentage d'espaces verts imposé.</p>	<p>Aucun pourcentage d'espaces verts imposé.</p>	<p>La règle est inchangée.</p>
N	<p>Aucun pourcentage d'espaces verts imposé.</p>	<p>Aucun pourcentage d'espaces verts imposé.</p>	<p>La règle est inchangée.</p>
A	<p>Non réglementé.</p>	<p>Non réglementé.</p>	<p>La règle est inchangée.</p>

2. Les règles particulières aux différentes zones

L'article 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article, spécifique à chaque zone, permet de définir une hauteur maximale autorisée zone par zone et caractérise, au même titre que les articles précédents, la forme urbaine d'un secteur. Les hauteurs maximales sont adaptées et fixées en fonction de la vocation des zones.

	Article 10	Article 10 révisé	Principes justificatifs
UA	<p><u>UA</u> :</p> <p>Toiture à pente : 9 m / 13,5 m Toiture terrasse : 9 m / 12 m</p> <p>Pour les terrains soumis au risque d'inondation, (surrélévation du RDC de 50 cm), la hauteur est majorée de 50 cm.</p>	<p><u>UA</u> :</p> <p>Toiture à pente : 9 m / 13,5 m Toiture terrasse : 9 m / 12 m</p> <p><u>UAa</u> :</p> <p>Toiture à pente : 7 m / 11 m</p> <p>Pour les terrains soumis au risque d'inondation, (surrélévation minimum du RDC de 50 cm), hauteur majorée de 50 cm.</p>	<p>En zone UA, la règle reste inchangée.</p> <p>En revanche, en UAa, zone qui correspond au centre ancien, seules les toitures à pente sont autorisées et la hauteur a été baissée de manière à respecter les hauteurs existantes et à garantir une bonne insertion des futures constructions.</p>
UB	<p><u>UBc</u> :</p> <p>12,5 m au point le plus haut</p> <p><u>UBb</u> :</p> <p>10 m au point le plus haut</p> <p><u>UBa</u> :</p> <p>Toiture à pente : 9 m / 12 m Toiture terrasse : 9 m / 12 m</p>	<p><u>UBa</u> :</p> <p>Toiture à pente : 9 m / 12 m</p> <p><u>UBb</u> :</p> <p>10 m au point le plus haut</p>	<p>La règle de hauteur a été ajustée sur la zone correspondant aux Sablons en restant sur les mêmes gabarits et hauteurs mais en autorisant uniquement les toitures à pente de manière à mieux prendre en compte l'existant de cette zone entièrement urbanisée, très constituée et présentant une réelle homogénéité architecturale. Au sein de la zone UBb, la règle reste inchangée.</p>
UH	<p>Toiture à pente : 6 m / 10 m Toiture terrasse : 7 m</p> <p>En cas d'implantation sur une limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur autorisée sur une longueur de 10 m maximum + un prolongement de 4 m en RDC uniquement. 	<p>Toiture à pente : 6 m / 10 m Toiture terrasse : 7 m</p> <p>En cas d'implantation sur une limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur autorisée sur une longueur de 10 m maximum + un prolongement de 4 m en RDC uniquement. 	<p>Le règlement de la zone UH a récemment évolué dans le cadre d'une modification du PLU. Il est repris dans le cadre de la présente révision.</p>

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

2. Les règles particulières aux différentes zones

	Article 10	Article 10 révisé	Principes justificatifs
	Pour les terrains soumis au risque d'inondation, (surrélévation du RDC de 50 cm), la hauteur est majorée de 50 cm.	Pour les terrains soumis au risque d'inondation, (surrélévation minimum du RDC de 50 cm), hauteur majorée de 50 cm.	
UHe	Toiture à pente : 6 m / 10 m Toiture terrasse : 7 m En cas d'implantation sur une limite : - Hauteur autorisée sur une longueur de 10 m maximum + un prolongement de 4 m en RDC uniquement.	Aucune surélévation n'est autorisée. Extensions : 3,5 m.	La zone UHe correspond au lotissement du Parc des Erables. Seules les extensions en RDC y sont autorisées. L'article 10 interdit donc les surélévations et limite la hauteur des extensions à un équivalent RDC.
UI	12 m au point le plus haut	12 m au point le plus haut	La règle est inchangée.
UL	15 m au point le plus haut Pour les terrains soumis au risque d'inondation, (surrélévation du RDC de 50 cm), la hauteur est majorée de 50 cm.	15 m au point le plus haut Pour les terrains soumis au risque d'inondation, (surrélévation du RDC de 50 cm), la hauteur est majorée de 50 cm.	La règle est inchangée.
AU	Constructions à usage d'habitation : 15 m Autres constructions : 10 m	Constructions à usage d'habitation : 15 m Autres constructions : 10 m	La règle est inchangée.
N	9 m au point le plus haut	6 m au point le plus haut	La zone naturelle N a seulement vocation à accueillir quelques ouvrages liés aux équipements de loisirs, aux équipements techniques, ou encore des abris de jardin, qui ne nécessitent pas une grande hauteur. Celle-ci est donc ramenée à 6 m.
A	9 m au point le plus haut	9 m au point le plus haut	La règle est inchangée.

2. Les règles particulières aux différentes zones

L'article 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Cet article vise à garantir une bonne insertion des futures constructions et présente des préconisations concernant les interventions sur des constructions existantes.

Cet article a peu évolué dans son ensemble par rapport au PLU initial. Il a cependant fait l'objet d'un travail plus fin sur certains secteurs, dont le centre ancien ou encore le Parc des Erables, ou certains aspects comme les clôtures par exemple.

- **Les prescriptions concernant les constructions**

Ces prescriptions concernent essentiellement les toitures et les façades. Il s'agit d'indiquer, au regard des spécificités propres à chaque zone (centre ancien, quartiers pavillonnaires, ensembles de collectif, zones d'activités, etc.), les matériaux, couleurs, aspects, etc. autorisés. Les prescriptions sont plus strictes et précises en zone UAa (centre ancien), afin de ne pas dénaturer cet ensemble. De plus, ces prescriptions sont précisées et complétées avec une OAP spécifique centre historique.

Des prescriptions concernent également les extensions de constructions existantes. En effet, elles doivent être gérées au mieux afin d'éviter des formes urbaines peu harmonieuses et des compositions architecturales disgracieuses. Le règlement précise donc ce qu'il est possible de faire en la matière et notamment en zone UHe où seules les extensions sont autorisées.

- **Les clôtures**

Les clôtures participent à la qualité de l'espace urbain, en particulier pour les clôtures sur rue. Leur forme et leur hauteur doivent être encadrées pour assurer une harmonie générale. Les dispositions ont été affinées sur ce volet, notamment pour le centre

ou les quartiers pavillonnaires. En revanche, elles sont plus souples dans certaines zones (activités économiques, équipements, etc.) afin de s'adapter à des besoins spécifiques.

- **Autres dispositions**

L'article 11 encadre également les éléments qui accompagnent une constructions (annexes, éléments techniques, etc.). L'objectif est de diminuer l'impact visuel de ces éléments dans un souci d'esthétique et de promotion de la qualité urbaine et architecturale.

Enfin, les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés mais encadrés pour à la fois assurer leur bonne insertion mais également s'assurer de créer le moins de nuisance possible.

2. Les règles particulières aux différentes zones

L'article 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques. Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF (cf. chapitre spécifique sur le PDUIF en page 31 du présent document).

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

Ainsi, les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est

fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements publics). Ces normes peuvent différer en fonction de la taille des constructions (nombre de logements, taille des commerces, etc.).

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation.

Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

3. Les outils complémentaires

Les éléments de patrimoine

Les éléments de patrimoine bâti ou paysager sont repérés au titre des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage. La procédure de révision du PLU a donné lieu à une approche détaillée du patrimoine d'Igny dans toute sa diversité, aussi bien bâti que paysager. Compte tenu de ces éléments, il s'est avéré nécessaire de compléter le dispositif permettant de préserver et de valoriser l'ensemble de ce patrimoine.

- **Les ensembles urbains cohérents**

Il s'agit des cours communes qui sont nombreuses dans le centre ancien et témoignent du passé rural de la commune. Elles sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Le règlement y encadre finement les évolutions possibles dans un objectif de préservation.

Cour commune 1 :



Cour commune 2 :



Cour commune 3 :



Cour commune 4 :



Cour commune 5 :



Cour commune 6 :



Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

Cour commune 7 :



Cour commune 8 :



Place dite « de la Ferme » :



• Les bâtiments remarquables

Plusieurs bâtiments remarquables ont été repérés. Il s'agit de maisons anciennes, de villégiature, en meulière. On trouve notamment de nombreuses

maisons de l'architecte Muret. Elles sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et seuls les travaux menant à leur mise en valeur sont autorisés.

Ancien restaurant Saint Nicolas :



Maison bourgeoise, rue du Moulin :



Maison bourgeoise, rue du Bas Igny :



Maison bourgeoise, rue Carnot prolongée :



Maison Muret, chemin de la voie creuse :



Maison Muret, 51 rue Gabriel Péri :



Motifs des règles

d'urbanisme et des évolutions

Maison Muret,
54 rue Gabriel Péri :



Maison Muret,
rue du Moulin :



Maison Muret,
37 rue Carnot :



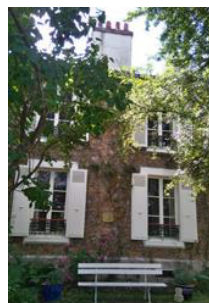
Maison Muret,
31 rue Carnot :



Maison meulière,
rue Gabriel Péri :



Maison meulière, 1 av
de la Division Leclerc :



- **Les sentes,**

De nombreuses sentes et passages piétons parcourent le centre ancien. Ils témoignent du passé de la commune et participent à la qualité urbaine de cet ensemble. Ces sentes sont donc identifiées, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage et protégées de manière à assurer leur pérennisation à l'avenir.

- **Les espaces verts**

Les principaux espaces verts publics ou privés sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ces espaces doivent être préservés et mis en valeur. Ainsi, tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées avec une emprise maximum de 8 m².

- **Les arbres remarquables**

Plusieurs arbres remarquables sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme de manière à les protéger.

- **Les Espace Boisés Classés (EBC)**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) constituent une protection stricte des espaces boisés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

L'ensemble des boisements importants du territoire ont fait l'objet de ce classement spécifique afin d'assurer la protection de ces espaces qui sont d'importants réservoirs de biodiversité.

3. Les outils complémentaires

Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° *Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »*

Le PLU désigne par « *emplacement réservé* » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Le PLU initial comptait 13 emplacements réservés. Le nombre total d'emplacements réservés est de 7 au sein du PLU révisé. En effet, certains aménagements ont été réalisés ou ne sont plus à l'ordre du jour, et parallèlement de nouveaux emplacements réservés ont été mis en place.

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie (en m²)	Parcelles
1	Extension de terrains communaux	Commune	332	AM 81, AM 82
2	Stationnement public pour automobiles et cars, et chemin piéton	Commune	3946	AD 432, AD 433, AD 493, AD 495, AD 18
3	Aménagement du carrefour rue Carnot prolongée chemin rural n°1	Commune	289	AB 192, AB 193
4	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	203	AB 56, AB 57
5	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	513	AB 464, AB 466, AB 468, AB 49
6	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	240	AC 3, AC 483
7	Elargissement de la rue Jules Ferry	Commune	357	AL 294, AL 296, AL 898, AL 1027, AL 1033

Les linéaires commerciaux

L'article L.151-16 du Code de l'urbanisme stipule que le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Sont concernées par ce dispositif les deux polarités commerciales d'Igny avec un linéaire commercial :

- dans le centre ancien, essentiellement le long de la rue Gabriel Péri,
- au niveau de la place dite de la Ferme ainsi que sur quelques rues autour : rue Pierre Lescot, rue Jules Ferry.

Le dispositif réglementaire mis en place a pour objectif d'assurer la pérennité de la trame commerciale. Ainsi, le long de ces linéaires :

- le changement de destination des rez-de-chaussée occupés par des locaux commerciaux ou artisanaux et des bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour d'autres occupations est interdit,
- les constructions nouvelles sont autorisées dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, artisanales ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

3. Les outils complémentaires

Le périmètre de constructibilité limitée

L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme indique que : « 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Ce dispositif a été mis en place sur un périmètre englobant le quartier pavillonnaire situé autour de la gare.

En effet, ce quartier présente des enjeux particuliers liés à ses caractéristiques actuelles (composition du foncier, caractère paysager, proximité du site classé

de la vallée de la Bièvre...), de sa localisation (proximité d'une gare mais aussi d'un site classé), de sa desserte (voiries, réseaux) ou encore des évolutions à venir en matière de transport en commun. Ce dernier point concerne notamment la mise en œuvre du projet de tram train, qui est susceptible de modifier le niveau et la qualité de desserte de la gare actuelle, mais aussi le contexte plus large (ligne 18 du Grand Paris Express à proximité de la commune) qui aura une influence certaine sur le développement futur d'Igny.

Ainsi, comme indiqué dans le PADD, il est indispensable, sur ce secteur, de se donner le temps de mener une réflexion approfondie et concertée. Le périmètre de constructibilité limitée permettra de mener, en concertation avec les habitants, une réflexion globale sur les potentialités d'évolution de ce secteur.

Evaluation des incidences du PLU

sur l'environnement

Rappel de l'article R. 151-1 du Code de l'urbanisme

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

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, 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.

Après consultation de l'autorité environnementale, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, et après consultation des orientations définies par le PADD, la commune n'a pas été soumise à évaluation environnementale conformément aux articles R 121-14 et suivant du Code de l'urbanisme. L'autorité environnementale (Le Préfet de l'Essonne) a pris sa décision motivée le 4 mars 2016 dispensant la commune de réaliser une évaluation environnementale sur le projet de révision du PLU en application de l'article R104-30 du Code de l'urbanisme, considérant :

- « que le projet de PADD vise notamment à accompagner une croissance démographique modérée pour atteindre 12 500 habitants en 2025 ;
- que , pour atteindre cet objectif, le PADD prévoit de permettre la construction d'environ 65 logements par an, par densification du centre-bourg, extension de la ZAC des Ruchères et développement de la zone d'activités proche du boulevard Marcel Cachin,

- que le territoire communal est concerné par des enjeux significatifs tels que ceux liés à la présence de cours d'eau (risque d'inondations, zones humides, qualité de l'eau), la préservation du patrimoine bâti et naturel (notamment le site classé de la vallée de la Bièvre et le site inscrit de la vallée de la Bièvre et des étangs de Saclay), les continuités écologiques (présence sur le territoire de la commune de la Forêt Domaniale de Vèrrières et du Plateau de Saclay, identifiés comme réservoirs de biodiversité au SRCE) et les nuisances sonores liées à la présence d'infrastructures de transport sur, ou à proximité, du territoire communal ;
- que les risques d'inondation par débordement de la Bièvre et du ru de Vauhallan et par ruissellement sont bien identifiés par le PADD, et qu'il prévoit des mesures en faveur de la maîtrise de ces risques (lutte contre le ruissellement des eaux pluviales) et de la qualité des milieux aquatiques naturels ;
- que le PADD a identifié les enjeux liés aux infrastructures de transport génératrices de nuisances sonores (ligne RER C en catégorie 1, route RD 444 en catégorie 2 dans le classement sonore des infrastructures terrestres) ;
- que le projet de PADD prévoit en particulier de confirmer la protection du site classé et du site inscrit » de « garantir la préservation et l'affirmation des zones naturelles notamment en maîtrisant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine » de « préserver les composantes remarquables de la trame verte et bleue », de « protéger et restaurer les continuités naturelles » et qu'une analyse détaillée de la TVB locale sera à réaliser dans le cadre de ces objectifs ;

Evaluation des incidences du PLU

sur l'environnement

Au regard de l'ensemble des éléments fournis par la commune d'Igny et des éléments évoqués ci-avant et en l'état des connaissances actuelles, que le projet de révision du PLU n'est pas de nature à créer des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. »

Le projet de territoire défini par le PADD prône une urbanisation maîtrisée qui se décline autour de trois axes forts, à savoir :

- Axe 1 : Igny, un environnement et un cadre de vie à préserver et à valoriser
- Axe 2 : Igny, une qualité de vie à affirmer
- Axe 3 : Igny, un projet urbain maîtrisé à mettre en œuvre

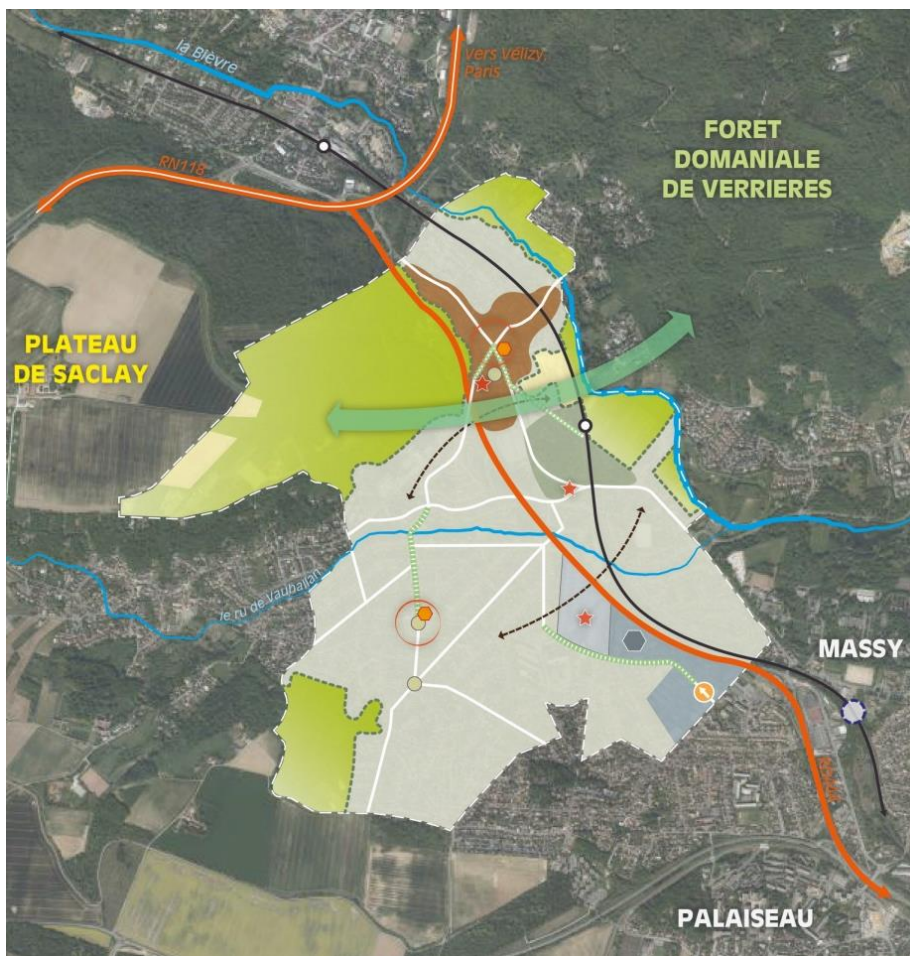
Afin de compléter les orientations générales du PADD, 3 orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur des sites de projet.

Le secteur des Ruchères constitue un site de projet mis en œuvre dans le cadre d'une ZAC. L'OAP permet d'accompagner la finalisation de l'aménagement du site.

Pour le centre bourg, l'OAP doit conforter l'objectif de préserver et de mettre en valeur cet ensemble remarquable présentant une valeur patrimoniale majeure.

Pour le site Saint-Nicolas, les enjeux principaux sont de poursuivre et valoriser les qualités et richesses environnementales du secteur en fixant des orientations adaptées à chaque espace en fonction de ses spécificités.

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs, mitigés et négatifs ont été analysés.



Carte du PADD :

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 1. Igny, un environnement et un cadre de vie à préserver et à valoriser

A. Protéger la biodiversité ordinaire et remarquable présente à Igny

Impact positif

L'affirmation de protection des éléments forts de la trame verte et bleue, en particulier la vallée de la Bièvre et les zones humides, ainsi que l'ensemble des espaces boisés, aura un impact positif sur le cadre de vie de qualité, mais aussi sur la trame verte en espace urbain de par l'objectif de protection des parcs et jardins publics ainsi que des jardins et îlots verts de biodiversité, qui sont bien développée sur le territoire. Par ailleurs, l'objectif de protection et de restauration des continuités écologiques aura un impact positif sur la biodiversité.

Favoriser une évolution des quartiers vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité, préconisation sur l'utilisation des essences locales feuillues, etc...) est favorable à la trame verte et bleue.

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

Impact positif

Cette orientation aura un impact positif sur la qualité de vie et la sécurité des habitants, car elle prévoit de limiter les risques notamment liés aux inondations. De nombreuses mesures sont prises afin de réduire le risque d'inondation, tout en sauvegardant les zones humides.

Les actions menées en faveur de la qualité de l'eau (gestion active des réseaux, préservation des zones humides), porteront leur fruit en matière d'amélioration de la qualité de l'eau potable et dans le milieu naturel.

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

Impact positif

La valorisation des espaces publics, et la protection du patrimoine bâti auront un impact positif sur l'identité du territoire et le cadre de vie des habitants. L'impact de cette orientation est également positif en matière d'équilibre entre les espaces naturels et les espaces verts dans le milieu urbain tout en maîtrisant le développement urbain. La protection du grand paysage (préservation des espaces agricoles ouverts du plateau, des coteaux boisés, des franges paysagères) s'accompagne également de la protection du paysage urbain (patrimoine bâti, maîtrise de la hauteur des constructions, protection des espaces verts, etc.). De plus, sont portés des objectifs de soutien à la réintégration d'activités pédagogiques liées au maraichage sur une partie des Vergers Saint-Nicolas et de préservation des espaces potagers dans le milieu urbain. Il s'agit d'une mesure de sensibilisation à la protection de l'agriculture.

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 2. Igny, une qualité de vie à affirmer

A. Préserver et mettre en valeur le bourg historique

Impact positif

La valorisation des espaces publics et la protection du patrimoine bâti auront un impact positif sur l'identité du territoire et le cadre de vie des habitants.

B. Conforter la vie de village et renforcer le lien social et intergénérationnel

Impact positif

La confortation ou la création de nouveaux équipements a un impact positif, car cela permet de rapprocher les habitants des différents types d'équipements, limitant ainsi les déplacements en voiture, ce qui engendre une meilleure qualité de l'air.

C. Faciliter, améliorer les déplacements quotidiens

Impact positif

Igny située à proximité de grands projets d'envergure régionale qui auront des retombées positives pour le territoire en matière de déplacement en transport en commun. De plus, les objectifs du PADD sont de favoriser les déplacements doux de proximité, ce qui sera favorable sur le plan de la qualité de l'air et du cadre de vie (limitation des nuisances)

Impact mitigé

La croissance démographique, bien que maîtrisée et limitée va entraîner un apport supplémentaire de population lié à la construction de nouveaux logements ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable ainsi qu'à la fréquentation des milieux naturels sensibles du territoire. Il faudra également adapter le réseau de bus avec des bus de plus gabarits, plus fréquents et moins polluants.

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 3. Igny, un projet urbain à mettre en œuvre

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

Impact positif

L'évolution démographique retenue est modérée de manière à pouvoir accueillir les nouveaux habitants et accompagner le développement de la commune. Le rythme de croissance est en phase avec les caractéristiques communales. La performance énergétique des logements créés aura un impact positif car cela permet de réduire l'impact environnemental des constructions en limitant la consommation énergétique et en développant les énergies renouvelables.

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

Impact positif

La diversité des quartiers ignissois est respectée par des orientations adaptées en fonction de la capacité de mutation de chaque entité au regard de la capacité des voiries, de la desserte en transport en commun, de la proximité aux équipements et services, et des réseaux. Cette orientation a un impact positif car elle permet de préserver le cadre de vie dans les quartiers d'habitation, notamment en termes de forme urbaine et de paysage urbain, mais aussi de préserver l'image de la commune.

Le centre bourg et les quartiers résidentiels n'évoluent que modérément pour préserver leurs caractéristiques et les éléments de patrimoine bâti et paysager. La nature en ville est préservée dans les quartiers résidentiels.

En ce qui concerne le quartier gare, l'objectif d'évolution porté par le PADD est fonction des caractéristiques de ce quartier et de la (faible) desserte de la gare. Aussi, il ne s'agit pas à

proprement parler d'un site de développement. L'objectif est donc d'éviter toute forme de densification qui viendrait déstructurer un quartier aujourd'hui assez peu desservi par les transports en commun.

Les secteurs Ruchères / zone d'activités constituent un potentiel et sont en réflexion. Ils bénéficient d'atouts tels qu'une desserte structurante, et des réseaux situés à l'entrée de chacun des sites, qui s'inscrivent dans la continuité du développement de la commune engagé depuis plusieurs décennies. Ce site est peu sensible d'un point de vue environnemental : site plat non boisé, sans milieux humides sur la plupart du site. Il est « pauvre » du point de vue de la faune ou de la flore. Les sites choisis sont en continuité avec d'autres milieux urbains sensiblement équivalents et permettront d'améliorer la situation actuelle parfois assez déqualifiée (zone d'activités notamment).

C. Prévoir des logements accessibles à tous les Ignissois

Impact positif

Le fait d'adapter la superficie et la typologie des logements aux besoins des habitants est favorable étant donné que cela permet de favoriser la rotation dans le parc de logements de la commune. L'objectif est de créer les conditions d'un parcours résidentiel pour toutes les générations et catégories de la population. Des logements adaptés permettent à la fois d'optimiser l'espace en matière de densité et de typologie des constructions, mais aussi d'optimiser les coûts et les consommations énergétiques pour les habitants dans un contexte de diminution du nombre moyen de personne par logement dans la commune. De plus, les mesures visant l'amélioration thermique et énergétique des constructions ne peuvent être que favorables sur le plan environnemental.

Evaluation des incidences du PLU

sur l'environnement

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 3. Igny, un projet urbain à mettre en œuvre

D. Développer les activités économiques adaptées aux caractéristiques de la commune

Impact positif

La volonté est portée sur une mutation progressive de la zone d'activités des Ruchères afin de permettre une diversité fonctionnelle. La confortation ou la création de nouvelles activités économiques a un impact positif car la création de nouveaux emplois, qui pourront potentiellement être pourvus par des ignysois, permettrait de limiter les déplacements domicile-travail et donc indirectement d'améliorer la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre. L'optimisation du site de la zone d'activités des Ruchères en y intégrant des logements et des commerces de proximité viendra également renforcer les liens de cette zone avec le reste de la commune.

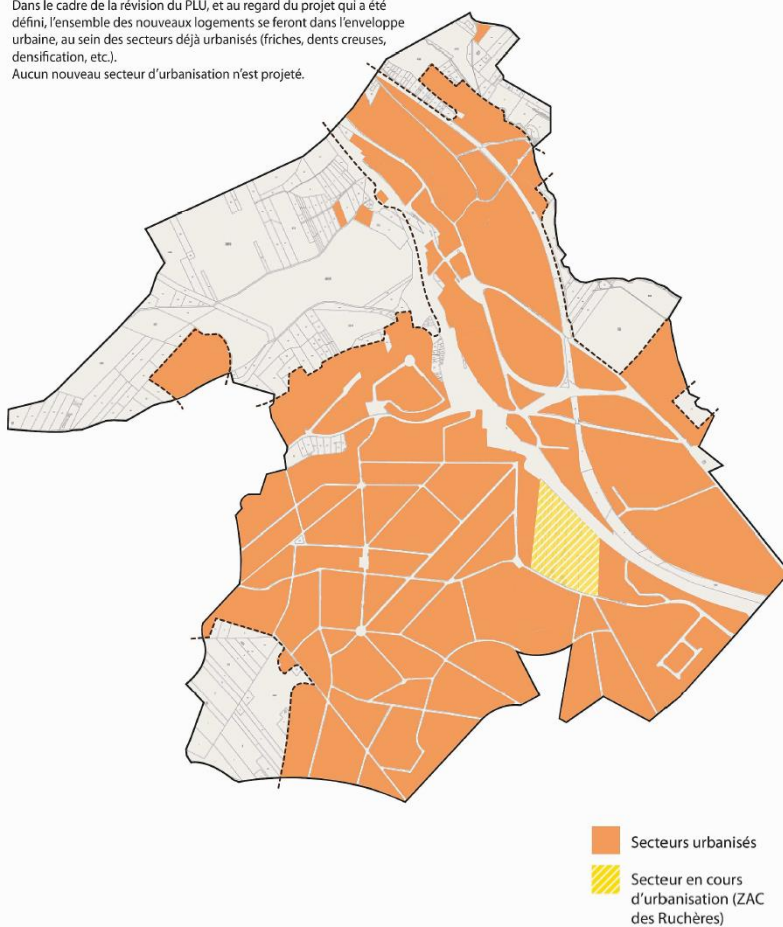
Impact mitigé

Tous les emplois n'étant pas nécessairement occupés par les habitants d'Igny, certaines activités pourraient engendrer une augmentation du trafic routier, ce qui pourrait avoir un impact potentiellement négatif sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.

L'enveloppe urbaine actuelle est préservée. Le PLU ne prévoit pas d'étalement urbain.

CARTE DES PERSPECTIVES D'URBANISATION EXISTANTES ET NOUVELLEMENT PROJETEES

Aujourd'hui, seul le secteur correspondant à la ZAC des Ruchères est en cours d'urbanisation.
Dans le cadre de la révision du PLU, et au regard du projet qui a été défini, l'ensemble des nouveaux logements se feront dans l'enveloppe urbaine, au sein des secteurs déjà urbanisés (friches, dents creuses, densification, etc.).
Aucun nouveau secteur d'urbanisation n'est projeté.



Evaluation des incidences du PLU

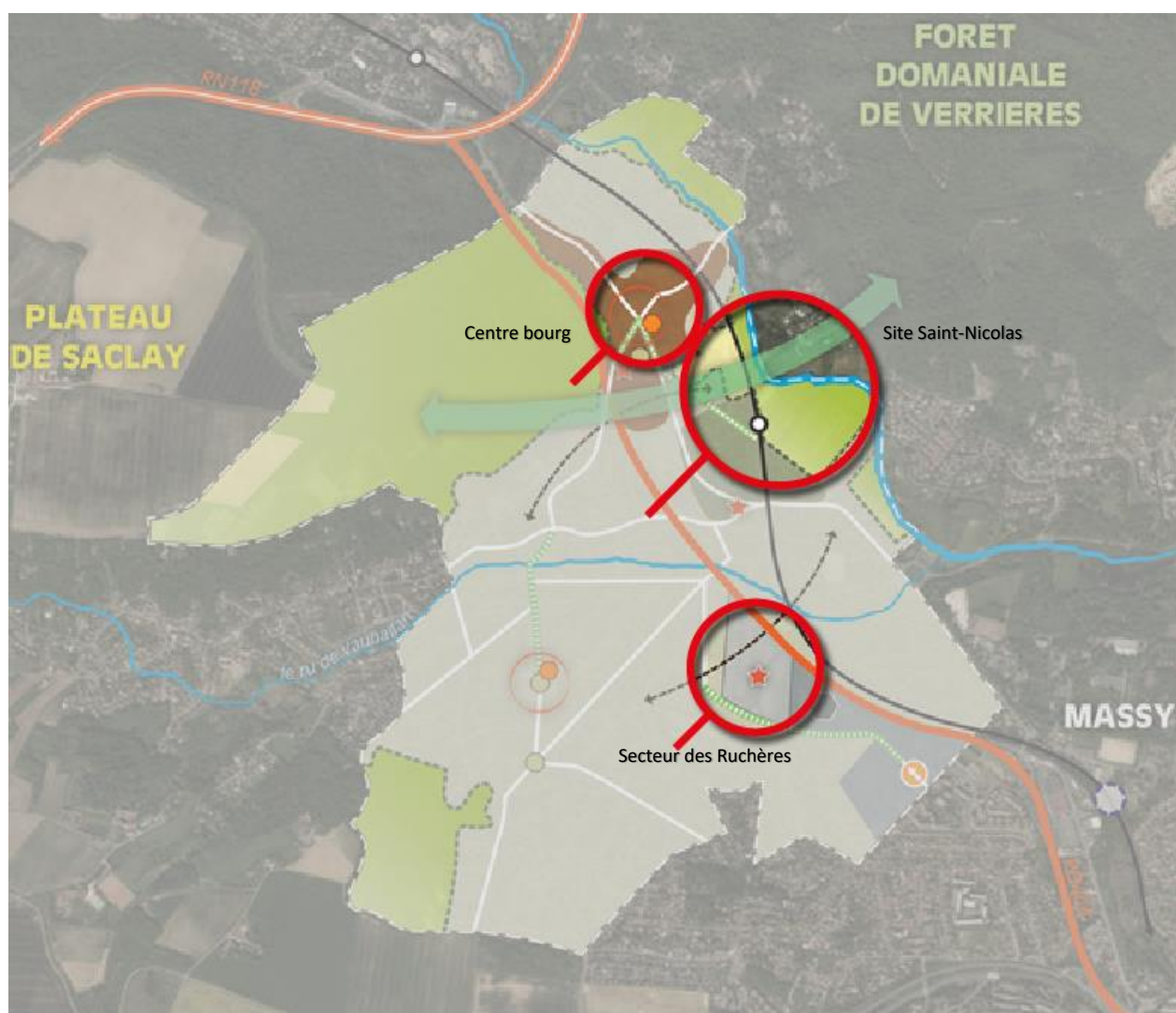
sur l'environnement

2. Les orientations d'aménagement et de programmation

3 OAP ont été définies sur de petits sites de projet :

- Le secteur des Ruchères
- Le centre bourg
- Le site Saint-Nicolas

Localisation des OAP :



2. Les orientations d'aménagement et de programmation

1. OAP secteur des Ruchères

Le secteur des Ruchères constitue un site de projet mis en œuvre dans le cadre d'une ZAC. L'OAP permet d'accompagner la finalisation de l'aménagement du site. Le fait d'assurer la transition paysagère entre les nouveaux logements et les secteurs d'habitat existants va permettre de préserver le cadre de vie de qualité du secteur. Le projet cherche avant tout à s'inscrire dans la ville : le programme mêlant activités, logements et équipements collectifs prolonge le tissu existant pour créer un quartier vivant et ouvert. Les équipements et services profitent à tous.

Impact positif

Le site de projet est intégré à la zone urbaine existante. Il est très bien desservi par les axes routiers. La desserte sera renforcée, notamment en matière de circulations douces afin de favoriser les déplacements doux. La production de logements suivant les recommandations de densité du SDRIF et en respectant les dernières normes en vigueur permet d'optimiser le foncier sur le site mais également d'offrir aux habitants des logements adaptés à leurs besoins et très peu énergivores.

La protection contre les risques est également un enjeu pris en compte par l'OAP qui préserve une zone inondable sur une superficie d'1,1 ha. Cette plaine fera par ailleurs l'objet d'un aménagement paysagé. De même, la gestion des eaux pluviales sera assurée sur le site par l'intermédiaire de deux bassins de rétention permettant de restituer un débit régulé inférieur à 0,7l par seconde par ha.

La prise en compte du paysage est un élément fort du projet. L'impact est positif étant donné que le verdissement sera appliqué de manière systématique : plantation d'arbres et arbustes et au maximum ouvert au public. Les formes urbaines des constructions seront définies afin d'assurer une bonne insertion paysagère par rapport aux quartiers environnants.

Situés à proximité de la RD 444, les choix d'aménagement sont positifs pour l'environnement et le cadre de vie des habitants. Ils privilégient un confort acoustique pour les constructions à usage résidentiel.

La bande paysagère inondable le long de la RD 444 est protégée. Le secteur d'activités économiques et d'équipements fait écran aux logements situés en arrière de la zone de bruit.

Impact mitigé

Principal site de production de logements inscrit dans le PLU, la ZAC des Ruchères (environ 235 logements envisagés), qui est en cours d'aménagement, va engendrer un apport de population supplémentaire, synonyme de trafic routier légèrement plus important, et d'un usage des réseaux en augmentation (eau potable / assainissement...). Toutefois, dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC, les capacités des réseaux d'assainissement et d'eau potable ainsi que l'impact potentiel de la ZAC sur son environnement ont déjà été étudiés. La programmation a été adaptée à la capacité d'accueil du site et des équipements.

2. Les orientations d'aménagement et de programmation

2. OAP centre historique

Impact positif

Pour le centre bourg, l'OAP doit conforter l'objectif de préserver et de mettre en valeur cet ensemble remarquable présentant une valeur patrimoniale majeure. L'ensemble historique a su conserver un héritage à la fois rural et villageois.

Pour cela, l'OAP indique, lors d'intervention sur le bâti existant ou la réalisation de constructions ou aménagements nouveaux, un certain nombre de préconisations que ce soit sur la composition urbaine, l'implantation des constructions, ou encore les éléments plus spécifiques tels que le traitement des façades, les toitures, les percements, etc. Dans la mesure où l'OAP est opposable à tout permis de construire, les « préconisations » sont à considérer comme des prescriptions.

L'ensemble des orientations émises par l'OAP, que ce soit en matière d'organisation générale des constructions, de volumétrie, de composition des façades, d'éléments de détails à préserver...ont un impact positif sur l'environnement et les paysages. L'OAP participe à maintenir voire améliorer la qualité de vie et l'esthétique urbaine dans le centre historique patrimonial.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans une approche urbaine et architecturale cohérente avec l'environnement si particulier et spécifique du centre ancien d'Igny. Les préconisations sont rédigées de telle manière qu'elles ne compromettent pas la création de logements nouveaux de qualité environnementale.

2. Les orientations d'aménagement et de programmation

3. OAP secteur Saint-Nicolas

Pour le site Saint-Nicolas, les enjeux principaux sont de poursuivre et valoriser les qualités et richesses environnementales du secteur en fixant des orientations adaptées à chaque espace en fonction de ses spécificités. Il s'agit d'un site classé qui bénéficie de la présence d'une gare.

Impact positif

Les orientations sont triples :

Elles visent tout d'abord à assurer la mise en valeur des espaces naturels et agricoles le long de la Bièvre. Le principe du re-méandrage de la Bièvre dans la portion où elle est actuellement canalisée en lien avec la création d'un cheminement piéton et la protection d'un alignement d'arbre est tout à fait bénéfique pour l'environnement et la qualité paysagère et écologique de ce secteur. Redonner la vocation agricole par le développement de l'agriculture de proximité, lié à une action d'éveil écologique, est très positif pour l'environnement. En plus de recréer des liens entre l'agriculture et les habitants, la production agricole de proximité et la vente directe permettent de réduire le bilan carbone des produits agricoles (réduction des transports et amélioration de la qualité de l'air. Pour que le bilan environnemental soit le plus bénéfique possible, il est nécessaire d'avoir recours à une agriculture biologique (ou raisonnée).

Il s'agit aussi de requalifier la façade de la rue Carnot à travers une petite opération de logements. L'impact de cette opération de démolition reconstruction est positif à plusieurs titres : elle optimise le foncier sans prélèvement de terre agricole ou naturelle dans un secteur déjà pourvu de l'ensemble des réseaux et voiries nécessaires. La petite opération de logements devra respecter les orientations de la seconde OAP, c'est-à-dire respecter le code architectural et urbain du centre historique patrimonial. Enfin les logements réalisés devront être réalisés suivant les normes énergétiques en vigueur, donc seront très peu impactants en matière de qualité de l'air.

Les objectifs sont aussi de renforcer la place du piéton dans le quartier, à travers le développement de cheminements doux, vecteurs de lien social et permettant de réduire la place de la voiture dans les modes de déplacement. Il est également question de créer davantage de places de stationnement voiture à proximité de la gare pour répondre aux besoins des habitants et encourager les déplacements bi-modes (voiture + train).

Impact mitigé

L'aménagement du site entre l'avenue Jean Jaurès et la Bièvre par un parc public est positif par rapport à l'état actuel de ce secteur. Toutefois, il est nécessaire que l'organisation événementielle (sportive ou culturelle) soit gérée de manière très encadrée dans ce secteur sensible sur le plan environnemental puisque longeant la Bièvre.

La construction de quelques nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable dans ce secteur.

3. Le dispositif réglementaire

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différents articles. Les plus significatifs sont les articles 12 et 13, mais les articles 4, 9 et 10 participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

L'article 4 se base sur les préconisations du SIAVB. Ces préconisations visent une meilleure gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, en favorisant une infiltration des eaux à la parcelle, limitant ainsi les rejets (0,7 l/s/ha) et limitant, de ce fait le risque d'inondation dans la commune.

Les articles 9 et 10 sont adaptés à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ils ont été définis pour une meilleure prise en compte de l'environnement. L'article 9 définit l'emprise au sol des constructions afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les articles 10 fixent la hauteur maximale des constructions et permettent ainsi de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal, ou encore l'impact sur l'avifaune. Les hauteurs des constructions nouvelles sont majoritairement limitées à la hauteur des constructions existantes de manière à assurer la protection des paysages et des vues mais aussi éviter la présence de masques solaires entre les constructions, dans une démarche de développement durable.

- **L'impact des dispositions prévues aux articles 12**

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de construction. Dans une démarche de développement durable, des règles sont mises en place pour les locaux de stationnement vélos dans les constructions à usage de logements.

La surface destinée au stationnement des vélos est réglementée en fonction du nombre et de la taille des logements. L'objectif est de garantir la réalisation

d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Par ailleurs, des règles restent exigeantes pour les stationnements des véhicules motorisés, afin de rendre réellement possible le stationnement des véhicules sur la parcelle et ainsi d'inciter le report modal par l'usage des transports en commun (gare sur la ligne RER C, en attente que soit inscrite la station commune Igny-Massy, au Pileu, sur le futur réseau Tram Express Sud (Versailles-Evry). Cet accès est indispensable pour désenclaver les quartiers de Vilgénis, du Pileu et des Ruchères, ainsi que la zone industrielle).

Impact positif

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en concordance avec les objectifs du PDUIF et en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture, respectueux de l'environnement.

- **L'impact des dispositions prévues aux articles 13**

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction. Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

le traitement paysager des espaces libres, avec un choix d'essences locales ou indigènes (les essences préconisées sont annexées au règlement), de manière à éviter un arrosage trop important, et afin de favoriser la « biodiversité ordinaire » dans les jardins, en complément des espèces de la faune et la flore présentes localement ;

3. Le dispositif réglementaire

une superficie minimum d'espaces libres traités en espaces de pleine terre.

Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les espaces de stationnement extérieur devront ainsi être perméables en partie.

Impact positif

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : elles permettent d'assurer une bonne intégration du volet paysager, mais participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation sur la commune (risque réel dans certains quartiers en particulier à l'approche de la Bièvre, défini en partie par la carte des PERI, valant PPRi). L'usage d'essences locales dans les plantations permet de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, tout en évitant la plantation d'espèces exotiques non adaptées, potentiellement invasives et/ou consommatrices d'eau, etc.

• Les dispositifs complémentaires

Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme

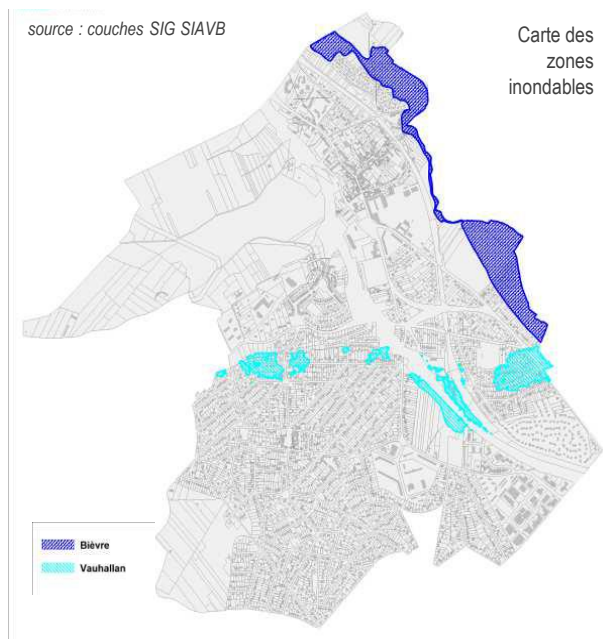
Le classement en EBC assure une protection stricte des espaces boisés.

La protection de ces espaces a un impact positif sur l'environnement en termes de trame verte et de biodiversité. La protection de ces éléments permet de conserver des réservoirs de biodiversité, mais aussi d'assurer un lien entre ces espaces (continuité écologique).

Les identifications prévues en application de l'article L. 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Ces dispositions permettent d'assurer la préservation des éléments bâtis et des espaces verts remarquables présents dans la commune. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles pour les espaces paysagers stricts ou très faiblement constructibles pour les espaces paysagers évolutifs. Ces espaces doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Ce dispositif a un impact positif pour l'environnement dans la mesure où il assure la protection et la conservation d'espaces non bâtis et au-delà d'espaces verts de qualité faisant partie du patrimoine commun. De plus, il permet de limiter l'imperméabilisation des sols, et améliore ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Il a également un rôle de maintien des sols, ce qui est primordial compte-tenu de la topographie du territoire ignysois et des risques de ruissellement des eaux.



3. Le dispositif réglementaire

Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme

Le PLU compte 7 emplacements réservés. 3 concernent des aménagements de voirie ou la création de stationnement et 4 concernent la création de cheminements doux.

L'aménagement de cheminements doux est favorable sur le plan de l'environnement. Il en est de même pour les espaces de stationnement. En effet, ces aménagements favorisent le report modal vers les déplacements doux (marche/vélo...).

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie (en m ²)	Parcelles
1	Extension de terrains communaux	Commune	332	AM 81, AM 82
2	Stationnement public pour automobiles et cars, et chemin piéton	Commune	3946	AD 432, AD 433, AD 493, AD 495, AD 18
3	Aménagement du carrefour rue Carnot prolongée chemin rural n°1	Commune	289	AB 192, AB 193
4	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	203	AB 56, AB 57
5	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	513	AB 464, AB 466, AB 468, AB 49
6	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	240	AC 3, AC 483
7	Elargissement de la rue Jules Ferry	Commune	357	AL 294, AL 296, AL 898, AL 1027, AL 1033

Présentation des indicateurs

pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Introduction

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : 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.153-27 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.

Présentation des indicateurs

pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation	Nombre de permis de construire	Commune	Annuelle
Consommation de l'espace	Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)		
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques	Commune	Annuelle A chaque nouvel arrêté
	Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Prim.net	
Objectif démographique et perspective de construction de logements	Nombre d'habitants	Commune INSEE	Annuelle
	Classe d'âge		
	Nombre de personnes par ménage		
	Vacance		
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	Nombre de logements construits dans les zones urbaines	Commune	Annuelle
	Nombre de m ² d'activités construits dans les zones urbaines		
La mixité sociale	Nombre de logements sociaux réalisés	Commune	Annuelle
	Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...)		
	Evolution des demandes de logements sociaux		
Les équipements	Nombre d'équipements livrés	Commune	Annuelle
	Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés		
	Evolution des effectifs scolaires		
	Capacité résiduelle des équipements		
Les commerces	Nombre de création de commerce	Commune	Annuelle
	Nombre de fermeture		
	Nombre de reprise de commerce		

Présentation des indicateurs

pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	Taux d'emploi	INSEE	Annuelle
	Nombre d'entreprises	CCI 91	
	m ² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés	Chambre des métiers et de l'Artisanat	
	Nombre de chômeurs	Communauté Paris Saclay (CPS)	
Les communications numériques	Nombre de constructions reliées au Haut Débit	Commune	Annuelle
	Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires		
La circulation	Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD 91	Annuelle
Le stationnement	Nombre de places de stationnement réalisées	Commune	Annuelle
	Mise en place de la signalétique		
Les circulations douces	Linéaire de circulations douces réalisées	Commune	Annuelle
		CD 91	
La qualité de l'air	Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances	Commune, CD 91, Conseil Régional	Annuelle
	Nombre de voies bruyantes	Préfecture	Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	Taux de motorisation des ménages	INSEE	Annuelle
	Arrêtés de catastrophe naturelle		
	Nombre d'installations classées SEVESO	Préfecture	
	Nombre d'ICPE	BRGM	
	Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)	BASOL	
	Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	BASIAS	

Présentation des indicateurs retenus

pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Traitement et gestion des déchets	Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	Délégataire	Annuelle
La gestion de l'eau	Nombre d'abonnés Nombre de branchements Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m3 par jour Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m3 Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau	Délégataire ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	Nombre d'espèces protégées Surface des Espaces Boisés Classés (PLU)	Commune DDT 91 INPN CD 91	Annuelle
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT 91	Annuelle
Le réseau d'assainissement	Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif Bilan annuel des réseaux Capacité de stockage et d'évacuation	Délégataire	Annuelle
Les stations d'épuration	Capacité de la station d'épuration Conformité des stations d'épuration	CPS SIAHVY	Annuelle
Les énergies renouvelables	Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	ADEME et Commune	Annuelle



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET DE MODIFICATION N°1

1. Exposé des motifs des changements apportés par la modification

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,
approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2017

Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité par délibération du 8 février 2018

**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
approuvée par délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2022**

Ce présent document constitue conformément à l'article R. 151-5 du Code de l'urbanisme, l'exposé des motifs des changements apportés par la présentation modification. Ce document viendra complété le rapport de présentation de l'actuel PLU.

La présente modification n°1 porte sur deux points :

1. La traduction règlementaire de l'étude urbaine menée en 2019 sur le quartier de la Grande Haie (zone UBb)
2. Le toilettage règlementaire

Objet de la modification

Le PLU de la commune d'Igny a été approuvé le 13 septembre 2017 et rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité par délibération du 8 février 2018.

La présente modification n°1 porte sur deux points :

- La traduction règlementaire de l'étude urbaine menée en 2019 sur le quartier de la Grande Haie (zone UBb)
- Le toilettage règlementaire

Le choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit d'une suppression d'un périmètre de constructibilité limitée et de l'intégration de dispositions relatives aux risques de retrait-gonflement des argiles, ainsi que des ajustements mineurs qui ne remettent pas en cause l'objectif général du PLU.

La traduction réglementaire de l'étude urbaine quartier de la Grande Haie (zone UBb):

- **Modification du plan de zonage**
- **Modification du dispositif réglementaire**
- **Ajout d'une annexe informative**

Modifications des dispositions du PLU

La commune d'Igny a révisé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2017. Dans le cadre de ce PLU la ville a défini un projet de territoire pour les 10 à 15 prochaines années. La ville a également identifié dans le PLU des secteurs d'enjeux et de réflexions à plus long terme, dont le secteur gare.

Au regard des enjeux spécifiques du site et de sa localisation : enjeux environnementaux, enjeux patrimoniaux, etc. la commune a souhaité approfondir la réflexion sur ce secteur et sur son évolution possible en accord avec les habitants. Une étude a donc été menée, en 2019, et a abouti sur les enjeux et conclusions suivants :

- **Un enjeu environnemental**

Les caractéristiques propres au quartier (présence de jardins, d'un cœur d'îlot vert important et encore préservé), ainsi que sa localisation (sur une continuité verte identifiée), engendrent nécessairement de forts enjeux du point de vue environnemental.

Il s'agira donc de préserver des espaces de jardins, perméables et arborés, de porter une attention au rôle environnemental du quartier, support de biodiversité, et de préserver la trame verte et les continuités écologiques entre la Bièvre et le plateau de Saclay.

- **Un enjeu de développement maîtrisé**

Le quartier de la Grande Haie a évolué au fil des années passant d'un territoire agricole à un quartier pavillonnaire.

Ce quartier a aujourd'hui toujours vocation à accueillir de nouvelles constructions, de nouvelles maisons, d'autant plus dans le cadre législatif actuel en Ile-de-France (cf. SDRIF).

Pour autant, et particulièrement au regard des enjeux environnementaux et paysagers mis en lumière, l'accueil de nouvelles constructions doit être encadré et maîtrisé de manière à préserver les atouts et l'identité du quartier.

- **Un enjeu patrimonial et paysager**

Si le rôle environnemental de ce quartier est particulièrement important, il n'en demeure pas moins que la Grande Haie présente également une forte identité et certaine richesse patrimoniale et paysagère.

Ainsi, il s'agira de préserver quelques éléments bâtis spécifiques (principalement des maisons meulières et notamment l'ancien hôtel restaurant), ou paysagers (jardin remarquable de la Grande Haie, cèdre avenue de Gommonvilliers) qui ont été ciblés.

- **Un enjeu de mobilité, connexion**

Même si la thématique déplacements, transports, est annexe, du moins au titre de la présente étude et des documents d'urbanisme, l'évolution du quartier ne pourra se faire sans aborder cette thématique.

La question de la gestion des bus notamment, afin de mieux structurer la station et de limiter les nuisances, constitue par exemple un enjeu important.

Par ailleurs, il y a également un enjeu à améliorer et faciliter l'accès à la gare, mais aussi au site classé, via le développement des cheminements et liaisons douces.

Cette étude, menée en concertation étroite avec les habitants, a permis d'établir un état des lieux sincère du quartier.

Les atouts et contraintes du site ont été mis en lumière, bien entendu. Mais la concertation a surtout révélé un fort attachement des habitants à l'identité de leur quartier.

Cela a permis de définir une évolution possible du quartier dans la continuité de son histoire. Car il s'agit bien de faire en sorte que le quartier continue de vivre, d'évoluer, y compris dans le contexte francilien que nous connaissons, mais aussi que cette évolution se fasse dans le respect de son identité et de ses caractéristiques, que ce soit sur le plan urbain, paysager, patrimonial ou encore environnemental.

De plus, des secteurs de projets (Joliot Curie, ZAC des Ruchères, Centre-ville...) avec une plus forte densité sont en cours et permettent de respecter les objectifs fixés par le PLU et les obligations du SDRIF.

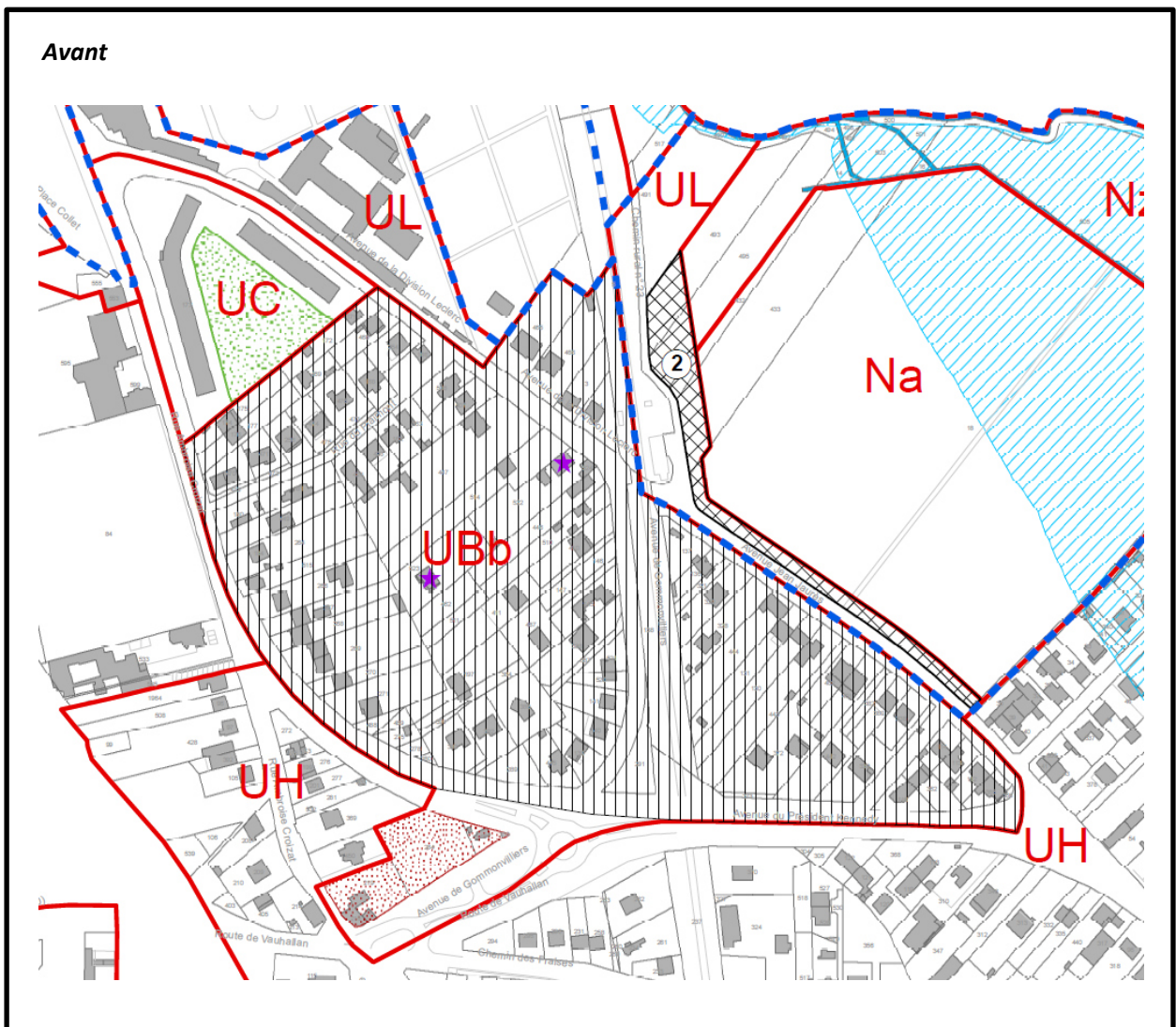
Modifications des dispositions du PLU

La traduction réglementaire de l'étude urbaine quartier de la Grande Haie (zone UBb):

Sur la base de cette étude spécifique et de ses conclusions, la commune a décidé d'ajuster le PLU en intégrant un dispositif réglementaire adapté sur ce secteur.

Ainsi, il est créé une zone et un règlement (UBgh) spécifiques.

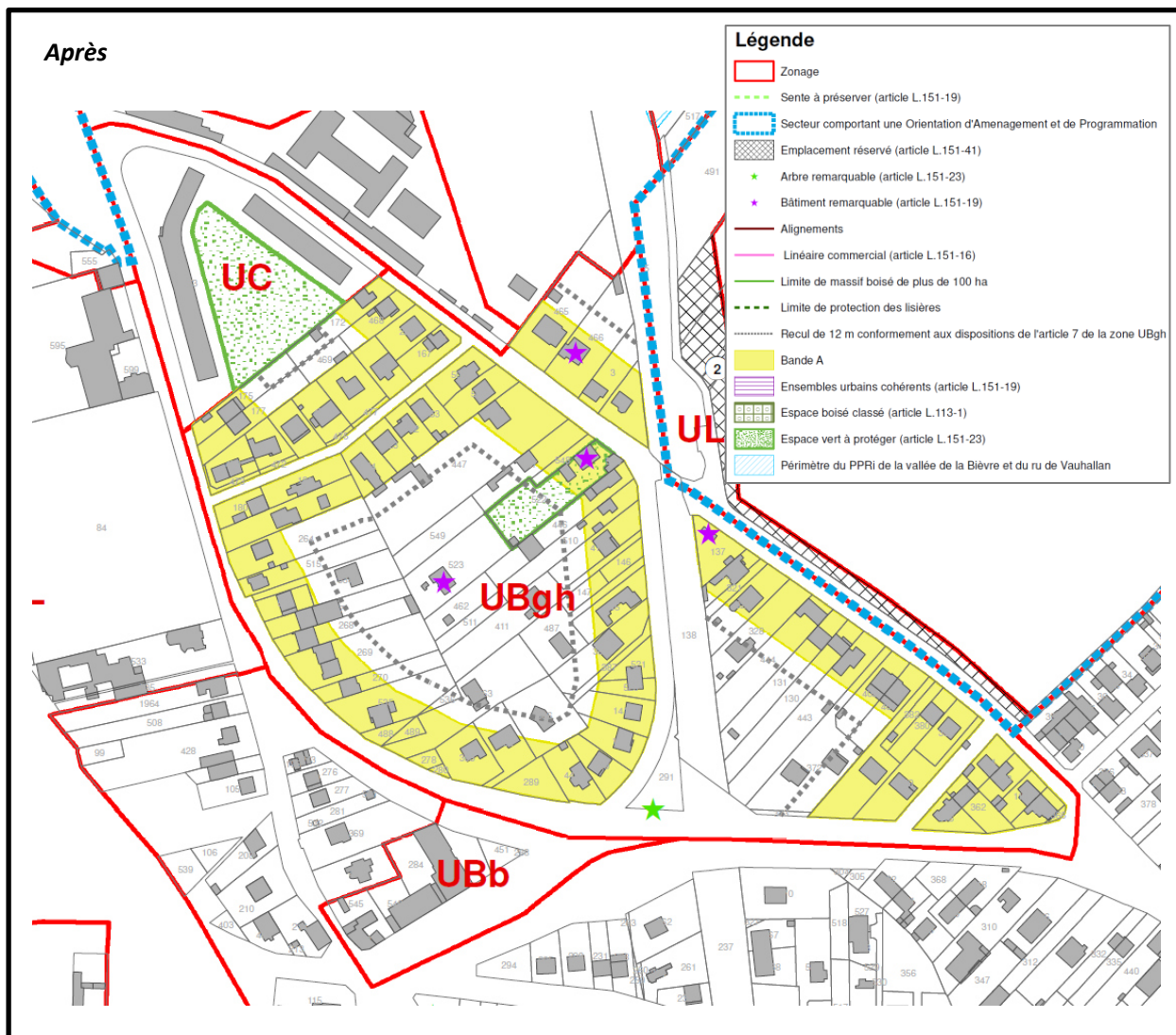
Pièce modifiée : Plan de zonage



Modifications des dispositions du PLU

La traduction réglementaire de l'étude urbaine quartier de la Grande Haie (zone UBb):

Pièce modifiée : Plan de zonage



Justifications

Le secteur UBb était couvert par un périmètre de constructibilité limitée dans l'attente d'une réflexion plus approfondie sur cette zone. Une étude urbaine a été menée dans ce sens en 2019. Sur la base de cette étude et de ses conclusions, la commune a décidé d'ajuster le PLU en y intégrant un dispositif réglementaire adapté.

Ainsi, le périmètre de constructibilité limitée est supprimé et une zone UBgh est créée.

Outre la délimitation de cette nouvelle zone, d'autres évolutions sont à noter sur le plan :

- l'instauration d'une bande A permettant de différencier les règles entre cette bande et le cœur d'îlot avec pour objectif de traduire la volonté de permettre une certaine constructibilité en front de rue et d'être plus protecteur du caractère vert et de jardin du cœur d'îlot
- L'identification de nouveaux éléments architecturaux et paysagers à protéger, directement issus de propositions d'habitants du quartier, à savoir : deux maisons meulières, le jardin de la grande haie, ainsi qu'un arbre remarquable. L'objectif de ces protections est de conserver des éléments marqueurs de l'histoire et de l'identité du quartier.

Modifications des dispositions du PLU

La traduction réglementaire de l'étude urbaine quartier de la Grande Haie (zone UBb):

Pièce modifiée : règlement

Zone concernée : UBgh

Avant

ZONE UB

Cette zone correspond à deux secteurs spécifiques de la ville aux compositions urbaines très différentes et avec des enjeux particuliers.

Le secteur **UBa** qui regroupe la majeure partie du tissu urbain du nouveau quartier des Sablons composé de maisons en bande et de petits collectifs. Ce secteur est achevé et fortement structuré, organisé. L'objectif est d'encadrer ces éventuelles évolutions tout en préservant l'harmonie de cet ensemble.

Le secteur **UBb** qui correspond à un quartier pavillonnaire diffus et peu structuré présentant un important potentiel de mutabilité. Ce secteur se situe dans un contexte très particulier, à proximité d'une gare, mais à la desserte peu efficiente, et en continuité du site classé de « la vallée de la Bièvre ». Au regard des enjeux, de l'importance de ce secteur, de l'incertitude du devenir de la gare avec le projet de prolongement du Tram Express Sud Massy Evry mais aussi du développement d'autres infrastructures lourdes de transports en commun comme le projet de ligne 18 du métro du Grand Paris Express qui auront une répercussion dans le développement de la ville d'Igny, il est indispensable de prendre le temps de la réflexion quant à un projet d'ensemble sur ce secteur. C'est pour cela qu'un périmètre de constructibilité limité, au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, est instauré.

- 7) En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée délimités sur le document graphique, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017), seules sont admis :
- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017) ;
 - les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017) dans la limite de 50 m² de surface de plancher cumulés par unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017).

Après

ZONE UB – GRANDE HAIE

Cette zone correspond au quartier de la Grande Haie. Ce quartier à dominante pavillonnaire présente des enjeux importants sur le plan patrimonial (présence de l'ancien hôtel restaurant, maisons meulières remarquables, etc.) et environnemental (proximité du site classé de la vallée de la Bièvre, présence de jardins et cœurs d'îlots verts, etc.).

L'objectif du dispositif réglementaire est de permettre une évolution maîtrisée et raisonnée du quartier tout en respectant les caractéristiques propres à cette zone (formes bâties, rapport bâti / non bâti, etc.).

Cf. règlement complet zone UBgh (2.règlement modifié)

Justifications

L'étude urbaine menée sur le quartier de la Grande Haie en 2019 avait pour objectif d'aboutir à des propositions réglementaires à intégrer dans le PLU en vue de la levée du périmètre de constructibilité limitée.

Le règlement spécifique correspondant à la zone UBgh est directement issu de ces propositions. Il a pour objectif de permettre une certaine évolution du quartier, de donner de la constructibilité, dans un secteur situé au pied d'une gare et à proximité du centre-ville, mais dans le respect de l'identité et des caractéristiques, notamment environnementales, qui lui sont propres.

Modifications des dispositions du PLU

La traduction réglementaire de l'étude urbaine quartier de la Grande Haie (zone UBb):

Pièce modifiée : Annexe informative

Après

Etude urbaine
Le quartier de la Grande Haie
Septembre 2019

Estace Ville | Igny

Etat des lieux

- La constitution du quartier

En 1950, quelques constructions apparaissent à proximité immédiate de la gare. Pour le reste, le quartier est encore occupé par du maraîchage.

En 1977, outre la résidence des Trois Arpents, une grande partie du quartier est désormais occupée par un habitat individuel spontané qui a progressivement pris place sur d'anciens terrains agricoles. Quelques parcelles cultivées apparaissent encore.

1950 1977

Photographie aérienne - vers 1950 / 1960 Photographie aérienne - 1977

A la fin des années 1990, le quartier est entièrement urbanisé et rattaché à plus de parcelles cultivées. Reste toutefois un cœur d'îlot vert important, constitué par les espaces de jardin.

Le quartier a peu évolué au cours des dernières années. Seules quelques constructions supplémentaires isolées sont à noter.

1996 2018

Photographie aérienne - 1996 Photographie aérienne - 2018

Estace Ville | Igny

Les scénarii d'évolution

- Les invariants

Avant de décliner les trois scénarii, et de manière à répondre aux enjeux mis en avant, un certain nombre d'invariants ont été définis. Il s'agit d'éléments communs à tous les scénarii qui sont indispensables pour garantir une évolution qualitative du quartier dans le respect des objectifs qui ont été exprimés par les habitants.

Trois invariants ont ainsi été identifiés :

- Protéger le jardin remarquable de la Grande Haie et le cèdre avenue de Gommorvilleiers
- Préserver les constructions patrimoniales remarquables, dont 2 nouvelles.
- Permettre une évolution douce (extensions, voire d'éventuelles nouvelles constructions si le terrain le permet) du tissu urbain existant.

Pour le reste, les différents scénarii vont préciser le curseur entre le niveau de protection et d'évolution possible ou encore la manière dont l'évolution du quartier pourra se faire.

Carte des invariants :

- Permettre une évolution douce (extensions, voire d'éventuelles nouvelles constructions si le terrain le permet) du tissu urbain existant
- Protéger le jardin remarquable de la Grande Haie
- Identifier un arbre remarquable, le cèdre avenue de Gommorvilleiers
- Préserver les constructions patrimoniales remarquables, dont 2 nouvelles.

Estace Ville | Igny

La proposition technique retenue détaillée

- Détail du dispositif au sein de la bande de 30 mètres

Le dispositif réglementaire proposé dans cette première bande de 30 mètres comptée depuis la voie reprend celui de la zone UH, à savoir :

- Un rapport bâti / non bâti conforme à celui constaté dans les quartiers pavillonnaires de la commune
- Des règles de retrait permettant une bonne insertion des constructions et garantissant un recul suffisant entre deux constructions
- Une règle de hauteur correspondant aux formes urbaines de type pavillonnaire
- Une gestion des volumes en limite séparative
- Une emprise au sol maximale par construction
- Un linéaire de façade maximal

Estace Ville | Igny

Cf. étude complète (5.annexe)

Justifications

L'étude urbaine menée en 2019 sur le secteur UBb est annexée au PLU (annexe informative). En effet, dans la mesure où le dispositif réglementaire du secteur est basée sur celle-ci, cela permet à la fois de justifier les règles en vigueur au PLU et de donner à voir en toute transparence le travail mené.

Modifications des dispositions du PLU

La traduction réglementaire de l'étude urbaine quartier de la Grande Haie (zone UBb):

La création de la zone UBgh nécessite un point complémentaire d'actualisation de la zone UBb concernant le zonage, le chapeau introductif de la zone, ainsi que l'article 10. Cette actualisation, présentée ci-dessous, n'apporte aucun changement de dispositif réglementaire sur le fond.

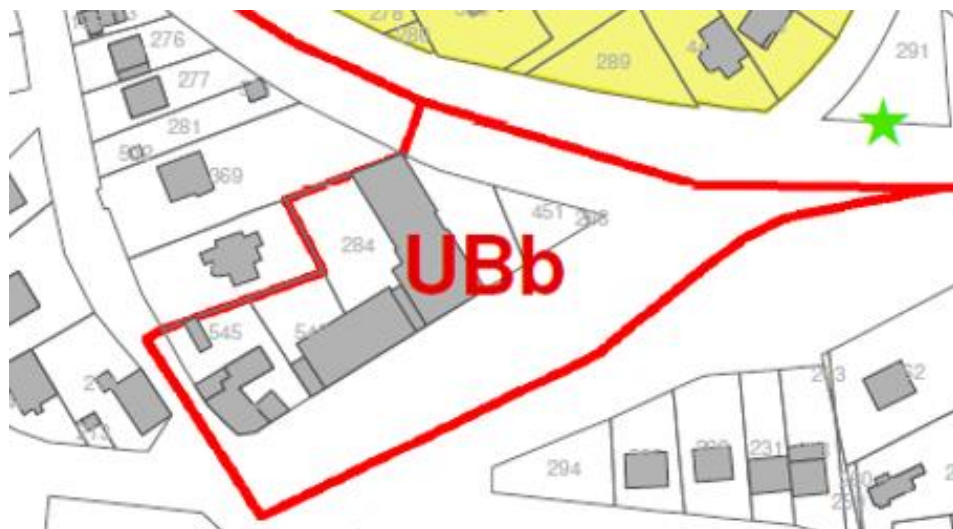
Pièce modifiée : Plan de zonage

Avant



Périmètre de hauteur limitée (14 mètres maximum)

Après



Modifications des dispositions du PLU

La traduction réglementaire de l'étude urbaine quartier de la Grande Haie (zone UBb):

Pièce modifiée : règlement

Après

ZONE UB

[...]

Le secteur **UBb** qui correspond à un ~~petit secteur situé entre la rue Ambroise Croizat, la route de Vauhallan et l'avenue du Président Kennedy ayant récemment fait l'objet d'un programme de logements. quartier pavillonnaire diffus et peu structuré présentant un important potentiel de mutabilité. Ce secteur se situe dans un contexte très particulier, à proximité d'une gare, mais à la desserte peu efficace, et en continuité du site classé de « la vallée de la Bièvre ». Au regard des enjeux, de l'importance de ce secteur, de l'incertitude du devenir de la gare avec le projet de prolongement du Tram Express Sud Massy Evry mais aussi du développement d'autres infrastructures lourdes de transports en commun comme le projet de ligne 18 du métro du Grand Paris Express qui auront une répercussion dans le développement de la ville d'Igny, il est indispensable de prendre le temps de la réflexion quant à un projet d'ensemble sur ce secteur. C'est pour cela qu'un périmètre de constructibilité limité, au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, est instauré.~~

ARTICLE 10 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

10.2.2 Dans le secteur UBb

La hauteur maximale des constructions est limitée à ~~14 mètres~~ **10 mètres**, ~~sauf en cas de prescriptions graphiques reportées sur le plan de zonage~~. En cas de toiture terrasse, le dernier niveau doit être implanté avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade principale.

Justifications

Les ajustements présentés ici concernant la zone UBb constituent une actualisation nécessaire au regard de la création de la zone UBgh.

En effet, le quartier de la grande haie ayant fait l'objet du périmètre d'étude au PLU de 2017, puis à l'étude spécifique de 2019, et enfin de la création de la zone UBgh dans le cadre de cette modification du PLU, ne concerne pas la totalité de la zone UBb de l'actuel PLU. Cette zone, et son règlement, reste donc en vigueur sur les terrains qui ne basculent pas en classement UBgh (cf. extrait de zonage page précédente).

Le chapeau introductif de la zone est ajusté de manière à présenter ce qui reste au final en UBb, à savoir un petit secteur qui a fait récemment l'objet d'un programme de logements.

Par ailleurs, ce secteur faisait l'objet d'un périmètre de hauteur spécifique, justement pour permettre la réalisation de ce programme de logements. Etant donné que ce périmètre de hauteur spécifique correspond désormais au même périmètre qui reste en zone UBb, il n'a plus lieu d'être, et la règle de hauteur qui s'appliquait à ce périmètre de hauteur spécifique devient la règle générale.

Le toilettage réglementaire :

- Mise à jour des dispositions relatives au PPRi
- Ajout d'un élément de patrimoine protégé
- Ajustements ponctuels concernant les règles d'implantations (article 6 et 7)
- Précision de la règle d'emprise au sol (article 9)
- Compléments à propos des toitures (articles 10 et 11)
- Prise en compte d'évolutions concernant l'amélioration des logements (isolation, confort) ou encore les antennes relais
- Précisions à propos des clôtures, notamment pour le passage de la petite faune
- Précisions concernant les règles de stationnement
- Actualisation de l'OAP Saint-Nicolas
- Ajout d'emplacements réservés dans le cadre de la requalification de la ZI
- Divers ajustements et précisions du lexique

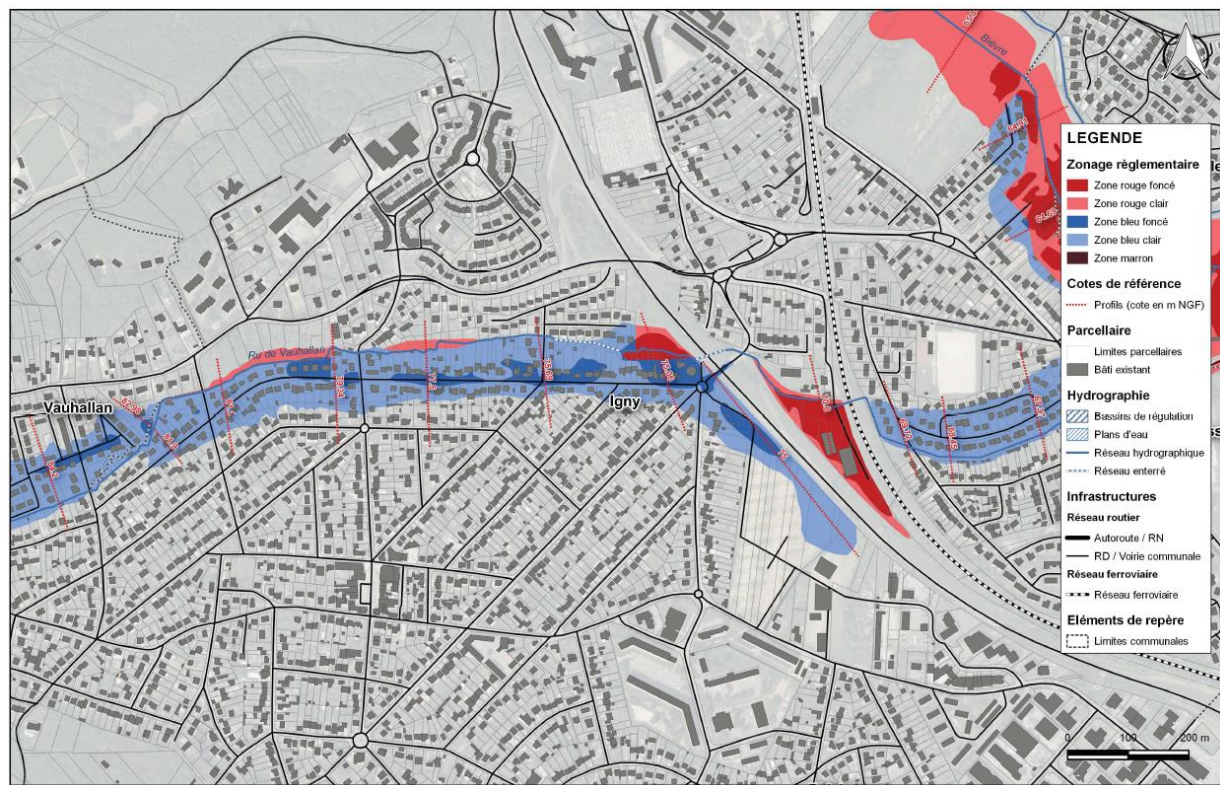
Modifications des dispositions du PLU

Mis à jour des dispositions relatives au PPRI

Pièce modifiée : Annexes

Servitudes

Après



Justifications

Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan a été approuvé par arrêté inter-préfectoral n°2020-DDT-SE-000041 le 10 mars 2020, soit après l'approbation du PLU (septembre 2017).

Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

L'arrêté approuvant cette servitude, le plan de zonage réglementaire, ainsi que le règlement du PPRI, sont donc annexés au PLU dans le cadre de cette modification.

Modifications des dispositions du PLU

Mis à jour des dispositions relatives au PPRI

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UC, UH, N, A et AU

Après

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

5) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier ;

~~6) dans les secteurs situés dans un périmètre concerné par un débordement simulé du ru de Vauhallaan, reporté au plan de zonage, il est recommandé de ne pas enterrer les sous-sols, caves et garages ;~~

~~7) dans les secteurs concernés par un débordement de la Bièvre et en attendant le PPRI, les recommandations du SIABV ou de la DDT pour le rehaussement du RCH selon la dernière grande crue de 1982 s'impose.~~

7) Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les dispositions du PPRI de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallaan.

Justifications

Les dispositions réglementaires sont également mises à jour pour prendre en compte le PPRI.

Pour les terrains qui sont concernés par une des zones du PPRI reportées sur le plan de zonage, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte du risque d'inondation.

Modifications des dispositions du PLU

Mis à jour des dispositions relatives au PPRI

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UH et N

Après

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.3 Dispositions particulières

Pour les terrains situés dans un périmètre soumis au risque d'inondation, reporté au plan de zonage, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée aura une cote supérieure de minimum 50 cm à celle du terrain naturel en fonction de l'importance du risque d'inondation. La hauteur maximale, la hauteur à l'égout du toit ou la hauteur de façade principale sont majorées de 50 cm.

Cette cote supérieure minimum, imposée par le présent règlement dans les périmètres soumis au risque d'inondation (50 cm), est susceptible d'être plus importante de manière à respecter les obligations qui ~~figureront~~ figurent dans le PPRI ~~qui a été prescrit en date du 01/09/2017~~ approuvé.

~~Pour les terrains situés dans le périmètre concerné par un débordement simulé du rû de Vauhallaan, reporté au plan de zonage, dès lors que la hauteur du plancher du rez-de-chaussée aura une cote supérieure de 50 cm à celle du terrain naturel, la hauteur maximale, la hauteur à l'égout du toit ou la hauteur de façade principale seront majorées de 50 cm.~~

Justifications

Un bonus de hauteur existait dans certaines zones du PLU de manière à prendre en compte un niveau de plancher surélevé en faisant référence au futur PPRI. Celui-ci ayant été approuvé depuis, une actualisation de la rédaction de cette disposition est faite.

Modifications des dispositions du PLU

Intégration du SAGE Bièvre

Pièce modifiée : Annexes

Annexes informatives

Après



SAGE Bièvre

Règlement

Approuvé par Arrêté Interpréfectoral n°2017-1415 du 19 avril 2017



SAGE Bièvre

Atlas cartographique du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable

Approuvé par Arrêté Interpréfectoral n°2017-1415 du 19 avril 2017



Justifications

Le SAGE Bièvre a été approuvé par arrêté inter préfectoral n°2017-1415 du 19 avril 2017. Il ne figure pas dans le PLU actuellement. Il est donc annexé (annexes informatives) dans le cadre de cette modification du PLU.

Modifications des dispositions du PLU

Actualisation de l'article 4

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : toutes zones

Après

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.2.2. Eaux pluviales

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération ...).

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le **règlement d'assainissement collectif de la communauté Paris Saclay Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) et adoptées par la commune.**

Justifications

Un nouveau règlement d'assainissement communautaire a été approuvé par délibération au conseil communautaire du 23 septembre 2020. Dans la mesure où c'est ce règlement qui s'applique désormais, la présente modification du PLU est l'occasion d'actualiser l'article 4 en faisant désormais référence à ce document.

Modifications des dispositions du PLU

Renforcement de la protection des berges des cours d'eau

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UC, UH, UL et N

Après

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.2 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, dans le secteur UAa, l'implantation des constructions en retrait est soumise aux conditions suivantes :

- Elle est autorisée dans le cas de la démolition / reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017), sous réserve de respecter l'implantation par rapport à la rue de la construction d'origine.
- Elle est autorisée dans le cas d'une construction nouvelle qui s'implante en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (13/09/2017) implantée en retrait, sous réserve de s'inscrire dans le prolongement de sa façade.

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement. Au delà de cette bande constructible, seules les annexes et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de ~~4 mètres~~ **6 mètres** par rapport aux berges de la Bièvre et du ru de Vauhallaan.

Justifications

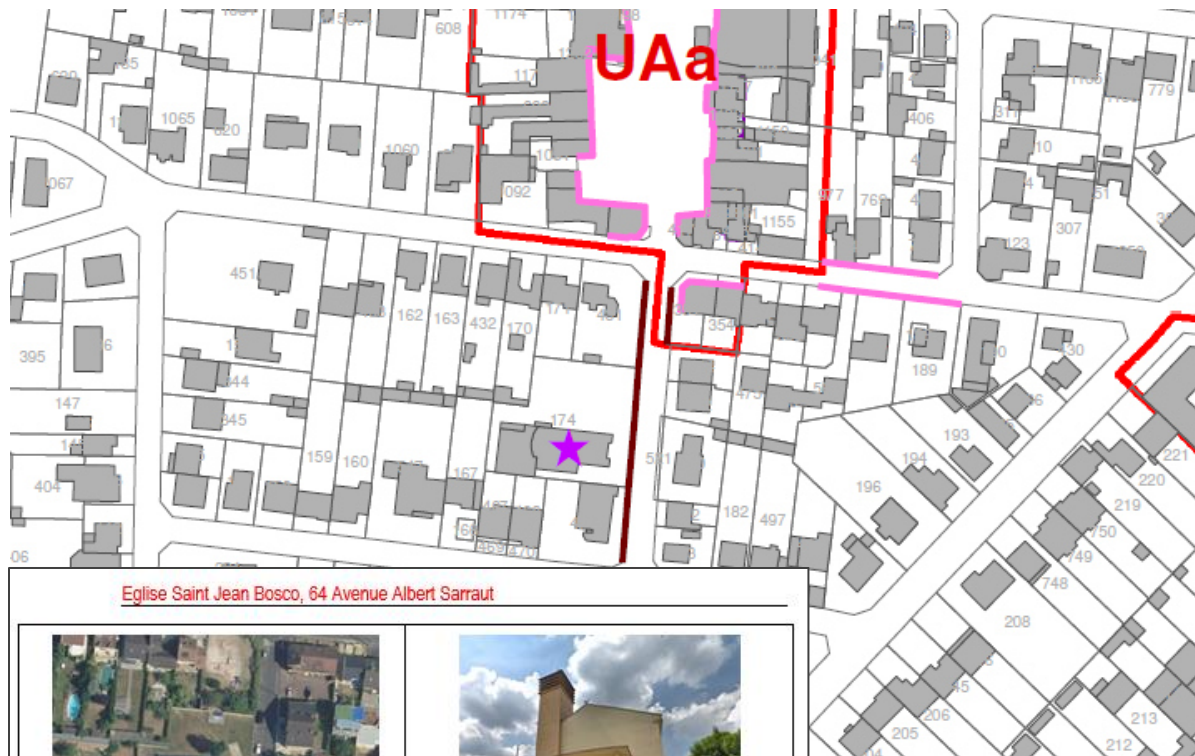
Un recul spécifique depuis les berges de la Bièvre et du ru de Vauhallaan existe au PLU. Afin de conforter encore davantage la préservation des berges, celui-ci est renforcé, passant de 4 à 6 mètres.

Modifications des dispositions du PLU

Ajout d'un élément de patrimoine protégé

Pièce modifiée : plan de zonage et règlement

Après



Eglise Saint Jean Bosco, 64 Avenue Albert Sarraut



Caractéristiques à préserver

Eglise du XX^{ème} siècle

Façade principale percée d'un portail surmonté d'un porche et flanquée d'une tour clocher.

Eglise de plan longitudinal.

Nef qui se compose de deux niveaux d'élévations, un niveau de mur plein surmonté de fenêtres hautes quadrangulaires et est couverte d'un plafond plat. Celle-ci se prolonge par un chevet plat lui-même annexé d'un bâtiment à pans coupés.

Evolutions possibles

Travaux d'entretien et de mise en valeur dans le respect de la composition générale des façades et toitures.

Justifications

L'église Saint Jean Bosco est un élément remarquable du patrimoine local d'Igny. Cette église, construite dans les années 1950 témoigne de l'architecture du 20^{ème} siècle et, à ce titre, a vocation à être préservée. Son identification et sa protection au sein du PLU au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, dans le cadre de cette modification, répond à cet objectif.

Modifications des dispositions du PLU

Encadrement des aménagements sur rue

Pièce modifiée : Règlement

Zone concernée : UH

Après

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.3 Dispositions particulières

Les locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre.

Les abris légers de type carports, tonnelles, pergolas doivent être implantés en retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Justifications

L'implantation des abris légers de type carports, tonnelles, pergolas, est règlementée de manière à permettre ces aménagements dans la bande de recul imposée depuis la rue, mais sans toutefois pouvoir s'implanter à l'alignement et limiter ainsi l'impact visuel ou les problématiques d'usages.

Modifications des dispositions du PLU

Précision de la règle des extensions non conformes au retrait en limites séparatives

Pièce modifiée : Règlement

Zone concernée : UH

Après

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.3.3 Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre **depuis les limites séparatives latérales**, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sous réserve de ne pas excéder 10 mètres de long, auxquels peuvent s'ajouter un prolongement de 4 mètres d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres et sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues au présent article.

Les annexes, à l'exception des piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait de celles-ci d'au moins 1 mètre.

Justifications

Afin de ne pas générer de nuisances, en cas d'extensions ou de surélévations de constructions existantes proche de la limite de fond de parcelle, il est précisé que la dérogation d'extension et surélévations s'applique uniquement pour les constructions existantes non conformes au retrait depuis les limites séparatives latérales, ce qui était initialement recherché. Ainsi, depuis la limite séparative de fond de parcelle, c'est bien uniquement la règle générale qui s'applique.

Modifications des dispositions du PLU

Complément à la définition de retrait

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Après

Retrait des constructions

Le retrait correspond à la distance entre les constructions **et l'alignement** ou **entre les constructions et** les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Les distances sont mesurées perpendiculairement à chaque partie de construction comportant ou non des baies jusqu'au point le plus proche de la limite séparative **ou de l'alignement**.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du terrain naturel,
- les balcons, coursives, terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre sur toute sa profondeur.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait :

- les éléments de modénature,
- les auvents,
- les débords de toiture,
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur,
- les parties enterrées des constructions.

Justifications

La définition du retrait des constructions est complétée et précisée de manière à englober tous les cas de figure, à savoir les retraits depuis les limites séparatives du terrain, mais aussi les limites depuis l'alignement.

Modifications des dispositions du PLU

Complément et précision de la définition de limites séparatives

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Après

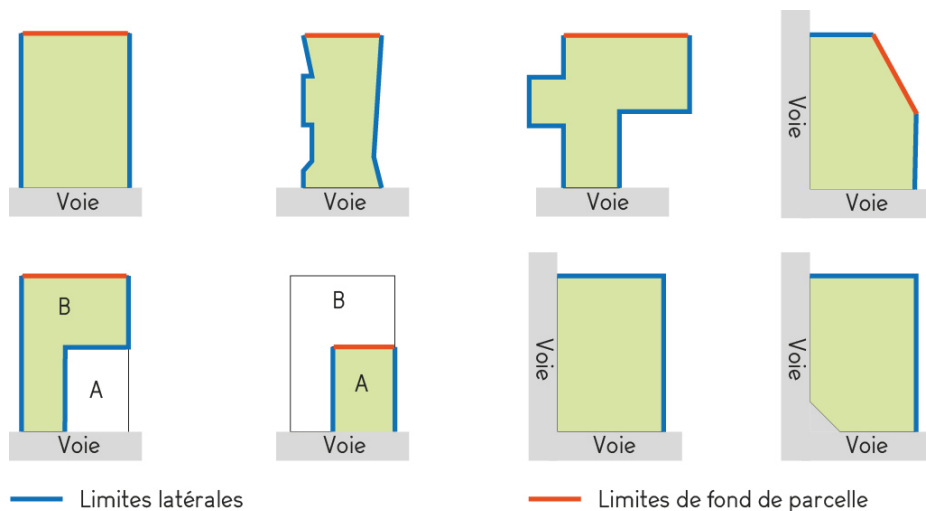
Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics.

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

~~Un terrain d'angle est concerné par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.~~



Justifications

La définition des limites séparatives est ajustée et complétée de manière à bien prendre en compte le cas particulier des terrains d'angle. Les schémas illustrent ainsi les différents cas de figure sur ce type de terrain de manière à ce que la distinction entre limite séparative latérale et de fond de terrain puisse être la plus claire possible pour chaque cas.

Modifications des dispositions du PLU

Précision de la définition d'emprise au sol

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Après

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes **et piscines**, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 mètre, des éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du sol avant travaux.

Justifications

Cette précision permet de clairement identifier les piscines dans le calcul de l'emprise au sol ce qui s'inscrit dans une logique de préservation des espaces de jardins, perméables, et de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Modifications des dispositions du PLU

Ajout de dispositions concernant les lucarnes et ouvertures de toit

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB et UH

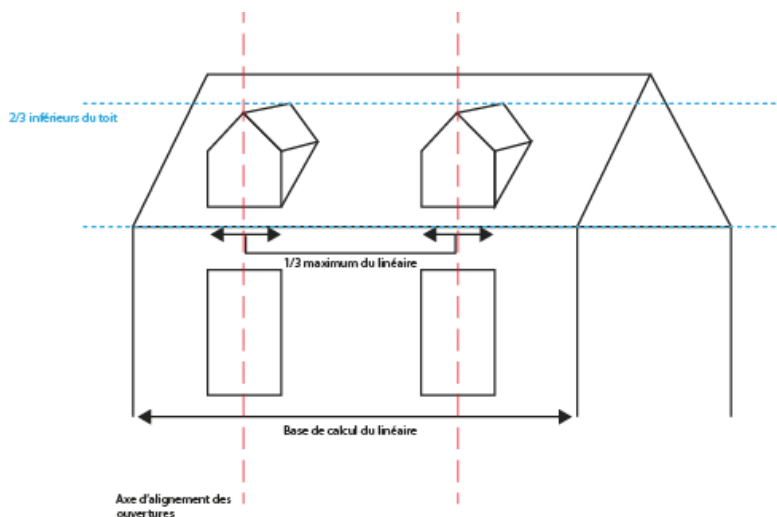
Après

11.3 Constructions nouvelles

11.3.2 Toitures

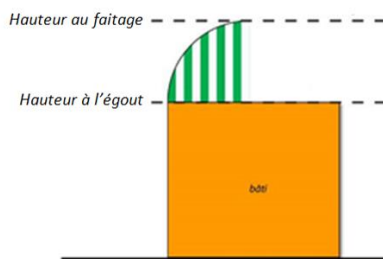
Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade ;
- être implantées sur un seul niveau et alignés,
- être plus hautes que larges et ne pas dépasser $1/3$ du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.



Le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :

- la hauteur maximale de la construction à l'égout,
- la hauteur de la construction au faitage,
- un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessous)



Justifications

La règle actuelle était trop générale et il s'est avéré nécessaire de la préciser pour garantir un traitement qualitatif des lucarnes et ouvertures de toit. Les dispositions nouvelles qui viennent compléter ce paragraphe sont plus précises sur l'art et la manière de créer et d'agencer ce type d'ouvertures.

Par ailleurs, une précision est apportée dans la rédaction de la disposition concernant le volume de toiture de manière à ce que ce volume s'applique depuis l'égout jusqu'au faitage de la construction concernée et non la hauteur maximale définie par le règlement.

Modifications des dispositions du PLU

Ajout de dispositions concernant le traitement des toitures

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB et UH

Après

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.3 Constructions nouvelles

11.3.2 Toitures

[...]

Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées sur leur totalité à l'exclusion des édicules techniques et des ouvertures de toit.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie). Ils devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public (sauf impossibilité technique).

Justifications

Une disposition supplémentaire est intégrée concernant les toitures terrasses, de manière à rendre obligatoire leur végétalisation. Cette disposition permettra à la fois de développer des espaces de végétations en ville qui sont positifs sur de nombreux aspects (absorption des eaux de pluie, limitation des îlots de chaleur, etc.) mais a également pour objectif de valoriser l'aspect paysager de ce type de construction et de toiture.

Par ailleurs, une autre disposition visant à encadrer davantage l'implantation des panneaux solaires est intégrée au PLU. Celle-ci, tout en continuant de promouvoir l'installation de panneaux solaires, précise l'art et la manière de les installer pour une intégration architecturale et paysagère réussie.

Modifications des dispositions du PLU

Précision apportée au schéma de hauteur

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

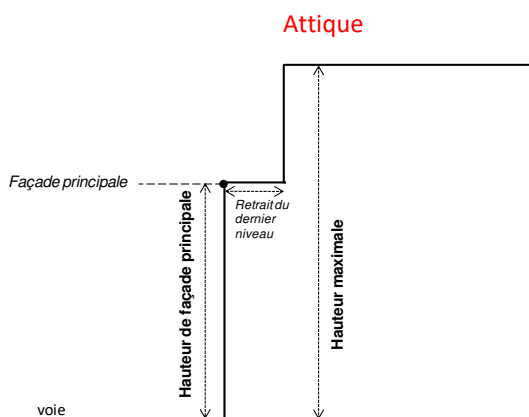
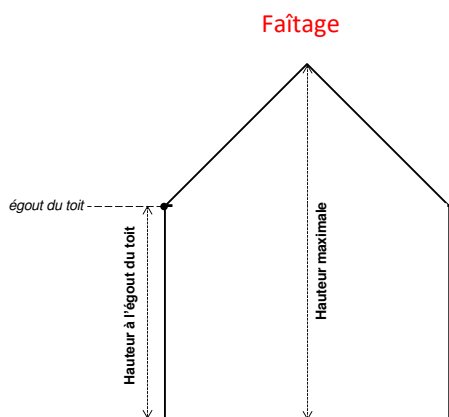
Après

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, panneaux solaires, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Hauteur à l'égout du toit

Hauteur de façade principale (hors zone UH)



Justifications

Il s'agit ici simplement d'ajouter une précision au schéma illustrant le mode de calcul de la hauteur pour bien préciser où se situe le faîtage et l'attique.

Modifications des dispositions du PLU

Intégration d'une souplesse de hauteur pour les travaux d'isolation

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB, UC et UH

Après

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.3 Dispositions particulières

[...]

Une hauteur différente à celles fixées au paragraphe 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
- **pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, une modulation de 30 cm maximum de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée est possible si cela est nécessaire.**

Justifications

Une souplesse de hauteur est intégrée au règlement afin de faciliter les travaux d'isolation, dans un objectif de promotion et d'amélioration thermique des bâtiments existants, enjeux importants que ce soit d'un point de vue environnemental ou de confort des logements.

Modifications des dispositions du PLU

Précision concernant le traitement des bardages

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB, UC et UH

Après

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.2 Aménagement des constructions existantes

11.2.2 Matériaux et aspect des façades

[...]

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. Les enduits de façade doivent être de teintes sable, ocres et terres naturelles.

Les matériaux, **bardages**, enduits et peinture de couleurs vives, foncés, ou blanc ainsi que les matériaux d'aspect brillant **et métallique** sont interdits.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

Justifications

Un complément est apporté de manière à prendre en compte le cas des bardages, utilisés de plus en plus souvent pour des travaux de rénovation énergétique notamment. L'objectif est d'intégrer ces dispositifs pour garantir leur traitement qualitatif dans des tons qui s'intégreront au mieux au paysage urbain de la commune, au même titre que les autres matériaux, enduits et peintures.

Cet ajustement est également l'occasion de préciser les aspects des façades non souhaités et ainsi d'accompagner la notion d'aspect brillant de la notion également d'aspect métallique.

Modifications des dispositions du PLU

Compléments pour prendre en compte les installations type pompes à chaleur, climatisation

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB et UH

Après

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.3 Calcul des retraits

7.3.3 Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit d'une piscine ou d'un jacuzzi, le retrait de tout élément constitutif de la structure (bassin, plages, margelles) doit au moins être égal à 3 mètres de toutes les limites séparatives.

Tout élément technique et/ou équipement produisant des nuisances, tels que pompes à chaleur, climatisations, doit être implanté avec un retrait au moins égal à 3 mètres de toutes les limites séparatives. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (XX/XX/XXXX) implantées avec un retrait moindre, ces éléments techniques sont autorisés sans dépasser 1 mètre de saillie.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.2 Aménagement des constructions existantes

11.2.2 Matériaux et aspect des façades

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 Façades et pignons

[...]

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Justifications

Une souplesse est apportée à cette disposition, de manière à permettre et favoriser ce type d'installation au sein de constructions existantes qui ne disposeraient pas du retrait suffisant.

Cette souplesse reste toutefois encadrée puisque ces dispositifs ne pourront pas excéder un certain dépassement en saillie. De plus, l'article 11 est étoffé spécifiquement sur le sujet, en intégrant des dispositions qualitatives permettant de limiter au maximum l'impact de ce type d'installation sur le paysage urbain d'Igny.

Modifications des dispositions du PLU

Encadrement de l'implantation des antennes relais

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB, UC, UH, UI, UL et AU

Après

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, panneaux solaires ou photovoltaïques...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. **Les antennes d'émission ou de réception sont interdites sur les éléments de paysage et de bâtis à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ou au titre des monuments historiques.**

Justifications

Le chapitre concernant les antennes relais est complété avec une disposition interdisant leur implantation sur des éléments bâtis ou paysagers repérés, protégés et remarquables. Il s'agit d'éviter de dénaturer ces éléments avec ce type d'installation.

Modifications des dispositions du PLU

Précisions concernant les clôtures sur rue

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB et UH

Après

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11.5.2 Clôtures

1) Clôtures à l'alignement

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures situées à l'alignement doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal largement ajouré.

Les portails et portillons doivent **présenter une harmonie avec le reste de la clôture également être ajourés** et leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m.

Justifications

Une souplesse est apportée concernant les portails et portillons. En effet, l'obligation de dispositifs ajourés est difficile à faire respecter dans la réalité du quotidien. L'ajustement réglementaire vise donc, a minima, à s'assurer de la bonne cohérence et harmonie d'ensemble entre clôtures et portails.

Modifications des dispositions du PLU

Intégration de dispositifs favorisant le passage de la petite faune

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB, UH, UI, UL et N

Après

11.5.2 Clôtures

2) Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives doivent être identiques à la clôture à l'alignement, pour la partie entre l'alignement et l'implantation de la construction principale, ou constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'un écran végétal.

[...]

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une ~~hauteur de 10 cm au bas de la clôture~~ dimension minimum de 10 cm par 10 cm, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum.

Justifications

L'actuel règlement ne comportait pas de dispositions imposant d'intégrer aux clôtures des passages pour la petite faune. La présente modification du PLU est l'occasion de compléter le PLU sur ce point et de favoriser ainsi la biodiversité.

Modifications des dispositions du PLU

Précision sur le mode de calcul des places de stationnement

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB, UC, UH, UI, UL et AU

Après

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement accessibles selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Justifications

Afin de faciliter et de clarifier l'application du règlement en matière de stationnement, il est précisé qu'en cas de décimale il sera nécessaire d'arrondir au chiffre entier supérieur.

Modifications des dispositions du PLU

Simplification de la disposition concernant les rampes d'accès

Pièce modifiée : Règlement

Zones concernées : UA, UB, UC, UH, UI, UL et AU

Après

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.3 Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 17%. ~~À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%, sauf en cas d'impossibilité technique.~~

Justifications

La disposition concernant le palier était difficilement compréhensible et donc applicable, d'autant plus que la limitation du pourcentage de pente de la rampe d'accès au stationnement souterrain est suffisante pour répondre aux objectifs. Par souci de simplification et de clarification de la règle, la phrase concernant le palier est donc supprimée.

Modifications des dispositions du PLU

Complément à la définition d'espaces verts

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Après

ESPACES VERTS

Les espaces verts se définissent comme les surfaces de l'unité foncière faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets etc...

Les aires de stationnements, quelque soit leurs traitements, ne sont pas considérées comme des espaces verts.

Justifications

Afin de clarifier l'application des règles en matière d'espace vert, la définition du lexique est complétée. Il est ainsi bien précisé que les aires de stationnement ne sont pas considérées comme des espaces verts, l'objectif étant que ces espaces soient de véritables espaces verts, de respiration, jardin, etc. avec tout le rôle paysager et environnemental que cela sous-entend.

Modifications des dispositions du PLU

Actualisation de l'OAP Saint-Nicolas

Pièce modifiée : OAP

OAP Site Saint-Nicolas

Après

[...]

REQUALIFIER LA FAÇADE DE LA RUE CARNOT À TRAVERS UNE ~~PETITE~~ OPÉRATION DE LOGEMENTS

[...]

METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES LE LONG DE LA BIÈVRE

[...]

Accueillir la maison de la nature et de la transition écologique dans une partie des bâtiments de la gare.



Justifications

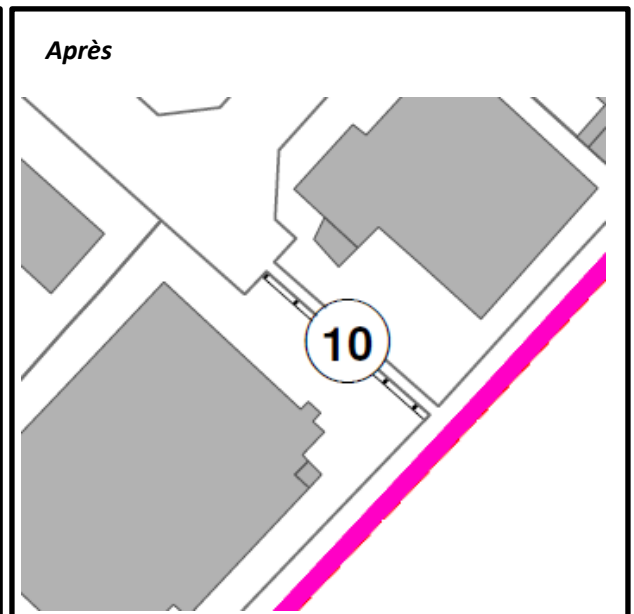
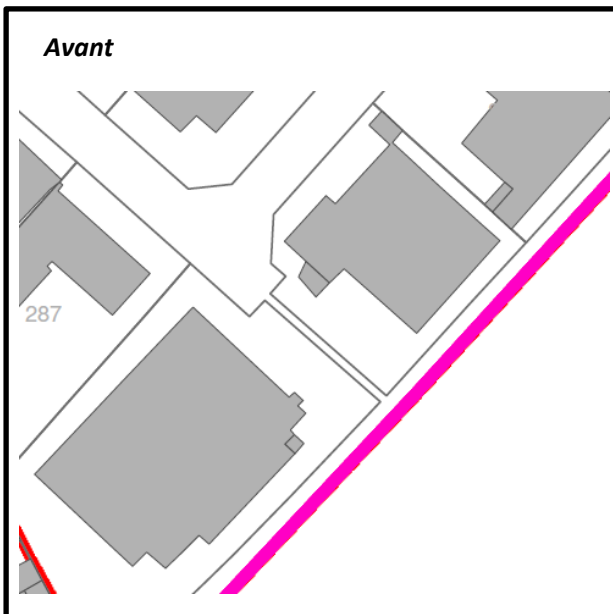
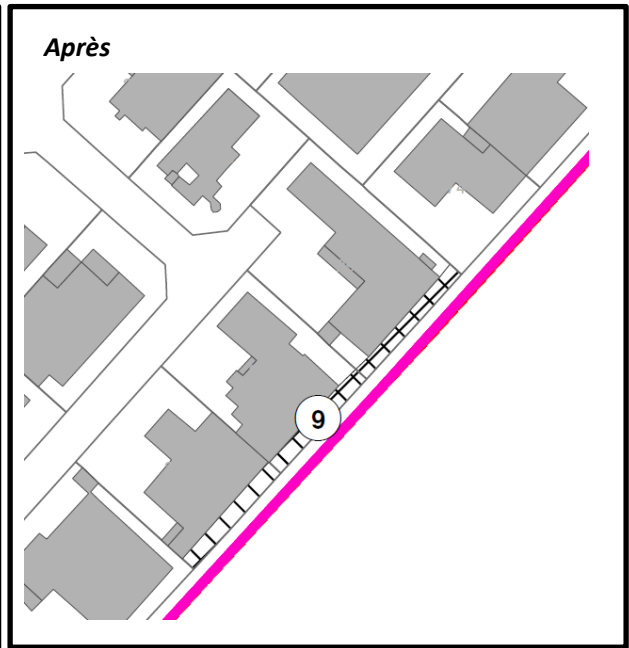
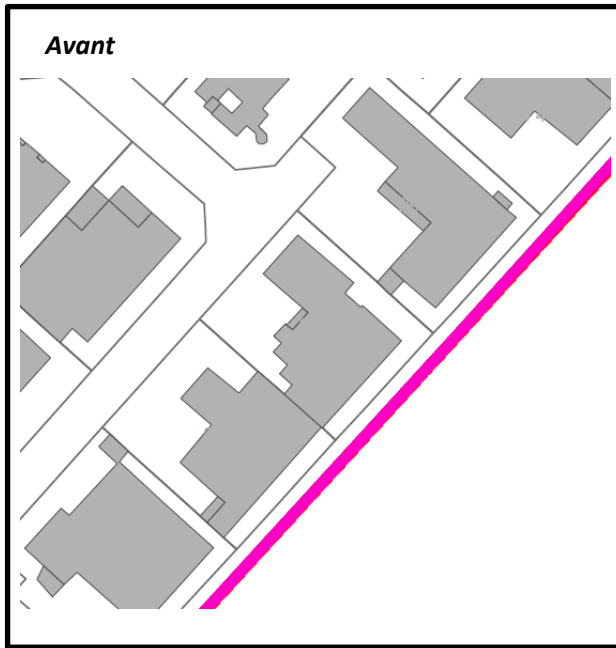
Le projet au niveau de la gare d'Igny a évolué et s'est précisé depuis l'approbation du PLU en 2017. Ainsi, un des bâtiments de la gare a vocation à accueillir une maison de la nature et de la transition écologique. Cet élément de programmation majeur dans le devenir de ce secteur est donc intégré à l'OAP.

Modifications des dispositions du PLU

Ajout d'emplacements réservés dans le cadre de la requalification de la ZI

Pièce modifiée : plan de zonage

Emplacements réservés

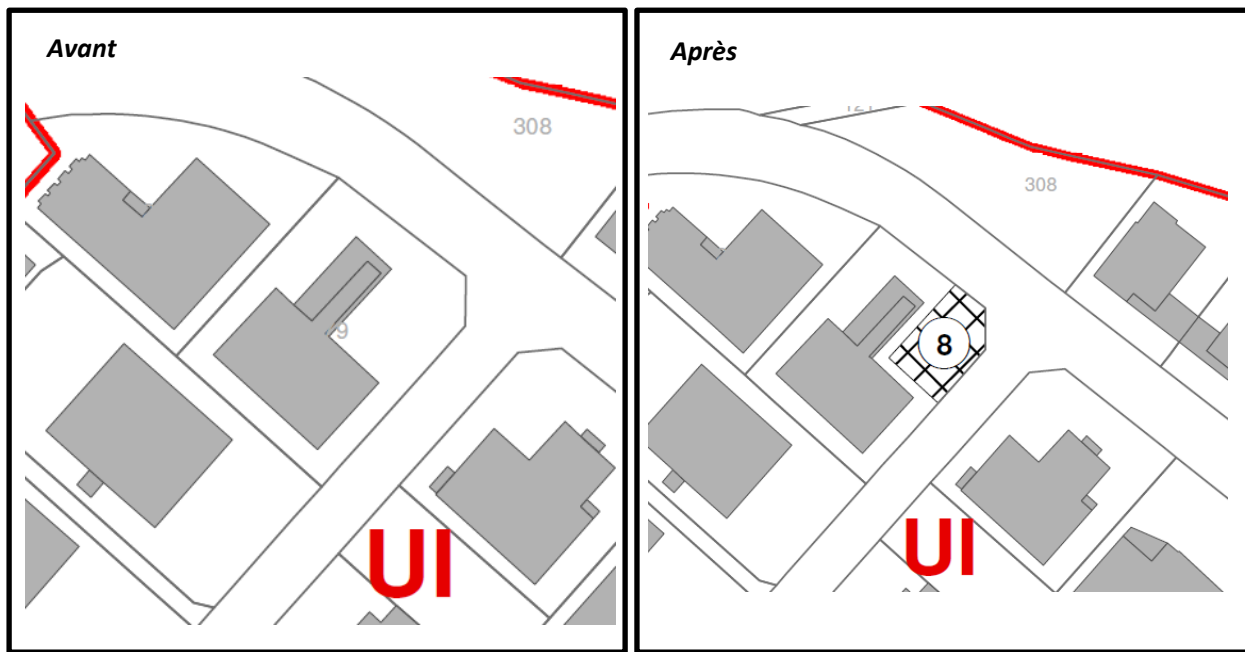


Modifications des dispositions du PLU

Ajout d'emplacements réservés dans le cadre de la requalification de la ZI

Pièce modifiée : plan de zonage

Emplacements réservés



Modifications des dispositions du PLU

Ajout d'emplacements réservés dans le cadre de la requalification de la ZI

Pièce modifiée : plan de zonage

Emplacements réservés

Après

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m ²)	Parcelles
1	Extension de terrains communaux	Commune	332 m ²	AM 81, AM 82
2	Stationnement public pour automobiles et cars, et chemin piéton	Commune	3946 m ²	AD 432, AD 433, AD 493, AD 495, AD 18
3	Aménagement du carrefour rue Carnot prolongée chemin rural n°1	Commune	289 m ²	AB 192, AB 193
4	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	203 m ²	AB 56, AB 57
5	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	513 m ²	AB 464, AB 466, AB 468, AB 49
6	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	240 m ²	AC 3, AC 483
7	Élargissement de la rue Jules Ferry	Commune	357 m ²	AL 294, AL 296, AL 898, AL 1027, AL 1033
8	Création d'un espace public	Communauté de communes Paris-Saclay	400 m ²	AH 279
9	Création de stationnements	Communauté de communes Paris-Saclay	500 m ²	AH 290, 291, 292
10	Élargissement du passage piéton existant	Communauté de communes Paris-Saclay	35 m ²	AH 320

Justifications

La zone industrielle (ZI) d'Igny fait l'objet d'un programme de requalification urbaine et paysagère. Dans le cadre de ce programme un besoin en emplacements réservés est apparu. Ces derniers ont pour objectifs de créer des espaces publics de détente, des espaces de stationnements, ou encore d'améliorer la desserte que ce soit pour les piétons ou les véhicules motorisés.



PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

1. Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,
approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2017

Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité par délibération du 8 février 2018

**Déclaration de projet n°1 « secteur Joliot Curie »
approuvée par délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2022**

Introduction et choix de la procédure

- 1. Présentation du site de projet**
- 2. Présentation du projet**
- 3. Un projet d'intérêt général**
- 4. Prise en compte des documents supra communaux**
- 5. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en œuvre du projet**

Introduction et choix de la procédure

Introduction

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU concerne le projet de requalification du site Joliot Curie.

Ce projet vise à démolir l'ensemble du patrimoine locatif social et à réaliser un projet urbain sur l'ensemble de ce foncier, en y intégrant également les terrains sur lesquels sont bâtis les équipements de la ville.

L'objectif est ainsi de requalifier totalement ce site, aujourd'hui exclusivement composé de logements sociaux, en proposant une densification modérée à l'échelle de la ville, permettant d'y introduire de la mixité sociale et fonctionnelle, avec des équipements adaptés, des espaces publics modernes et requalifiés, une offre d'espaces verts généreux, etc.

Le choix de la procédure

Le Code l'urbanisme, à travers son article L.153-54, prévoit la possibilité de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Il s'agit de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU.





1. Présentation du site de projet

Présentation du site de projet

Histoire du site

Le secteur Joliot Curie (anciennement « marché du Palu ») est situé au sud de la ville d'Igny, sur des terrains restés agricoles jusqu'au début des années 1960.

En effet, longtemps rural, le sud du territoire se couvre de lotissements suite au démantèlement des grandes propriétés à partir des années 1930. En 1950, l'ensemble du territoire est lûti, exceptés les terres agricoles contre la voie ferrée et le site « marché du Palu ».

En 1963, les bâtiments du grand ensemble Joliot Curie sont construits, ainsi que l'école. La construction démarre en 1960, conséquence de la politique de reconstruction d'après-guerre. Les immeubles d'habitation, longs et étroits, à R+4, sont orientés Sud-Ouest – Nord Est. Ils accueillent 244 logements sociaux. Cette urbanisation est en rupture totale avec le tissu pavillonnaire qui le borde et qui s'étend sur le reste de la commune. Ce sera un des seuls « grands ensembles » de la commune de Igny avec celui des trois Arpents, au centre bourg.

La voie Nord-Sud, en provenance du centre bourg et rejoignant le rond-point du Pileu est un axe important.



Présentation du site de projet

Localisation et accessibilité

Le site de projet se trouve au sud de la commune et de la RD444, le long du boulevard Marcel Cachin, de l'autre côté de l'opération ZAC des Ruchères qui a récemment vu le jour.

La RD444, qui traverse la commune, permet de relier les autoroutes A6 et A10 à la RN 118. Cet axe est facilement accessible depuis le site de projet, via le boulevard Marcel Cachin, accessibilité qui sera renforcée grâce aux aménagements en cours sur le « ring du Pileu », en particulier pour faciliter la traversée de la RD444 à pied ou en vélo.

En effet, cet axe constitue également une coupure importante à l'échelle de la ville, et sépare le site de projet du centre-ville et de la gare RER. Les aménagements du ring, ainsi que l'aménagement d'un passage dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Ruchères a néanmoins permis d'améliorer la situation sur ce point.

Au final, la gare est accessible en 14 minutes à pied et 7 minutes en vélo depuis le site de projet et le centre bourg en 20 minutes à pied et 8 minutes en vélo.

D'autre part, la commune est desservie par 5 lignes de bus dont 3 lignes irriguent le quartier Marché Palu mais avec des fréquences de passage moyennes (30 minutes en heure de pointe) :

- Ligne 1 : Gare d'Orsay - Gare d'Igny
- Ligne 495 : Vélizy2 - Massy-Palaiseau RER
- Ligne 496 : Mairie de Vauhallan à Massy-Palaiseau

Enfin, à l'horizon 2030, Igny devrait profiter de l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express à la gare de Massy-Palaiseau.

Temps de trajet depuis le quartier marché du Palu :

	la gare	le centre bourg
	14 mn	20 mn
	7mn	8mn

- Ruisseaux
 - La Promenade de la Bièvre
 - GR 11
 - ... Véloroute en voie partagée / Piste cyclable
 - ligne 1 : gare d'Orsay - gare d'Igny
1bus / 30mn en HP
 - ligne 495 : Vélizy2 - Massy-Palaiseau RER
1bus / 30mn en HP
 - ligne 496 : mairie Vauhallan - Massy-Palaiseau
1bus / 30mn en HP
 - ligne 16 : gare d'Igny - Saclay Razel
3 départs matin / 3 départs soir
 - ligne 294 : gare d'Igny - Châtillon-Montrouge
- ↔ lien modes doux vers la gare et le centre bourg



Présentation du site de projet

Description du site

Le secteur de projet s'étend sur un périmètre de 5,8 hectares dont 3,2 appartiennent au bailleur social Seqens et 2,6 à la Ville d'Igny.

Les terrains ville sont occupés par un équipement scolaire (l'école Joliot Curie) composé de trois bâtiments accueillant une école primaire, une école maternelle et une cantine, et d'espaces extérieurs accueillant les cours entrecoupés de talus.

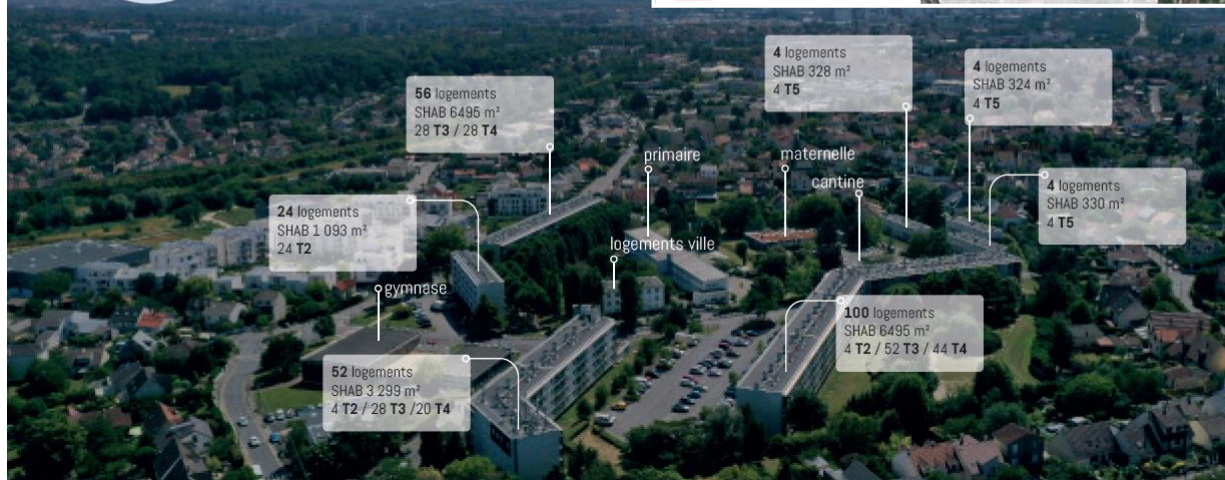
D'autres équipements sont présents sur le site, à savoir un gymnase ainsi que le Patio, équipement qui regroupe le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) et la Direction des Solidarités, le Pôle de Proximité ainsi que l'espace France Services. Quelques commerces sont également présents en rez-de-chaussée de l'immeuble donnant sur le boulevard Marcel Cachin.

Le foncier Seqens accueille des logements sous la forme de grands ensembles, de barres et plots de collectifs. Les immeubles sont accompagnés d'espaces verts généreux mais aussi de grandes nappes de stationnement.

L'ensemble du patrimoine Seqens est vieillissant et présente un certain nombre de dysfonctionnements liés à l'âge des constructions, qui exigent de réaliser des investissements conséquents.

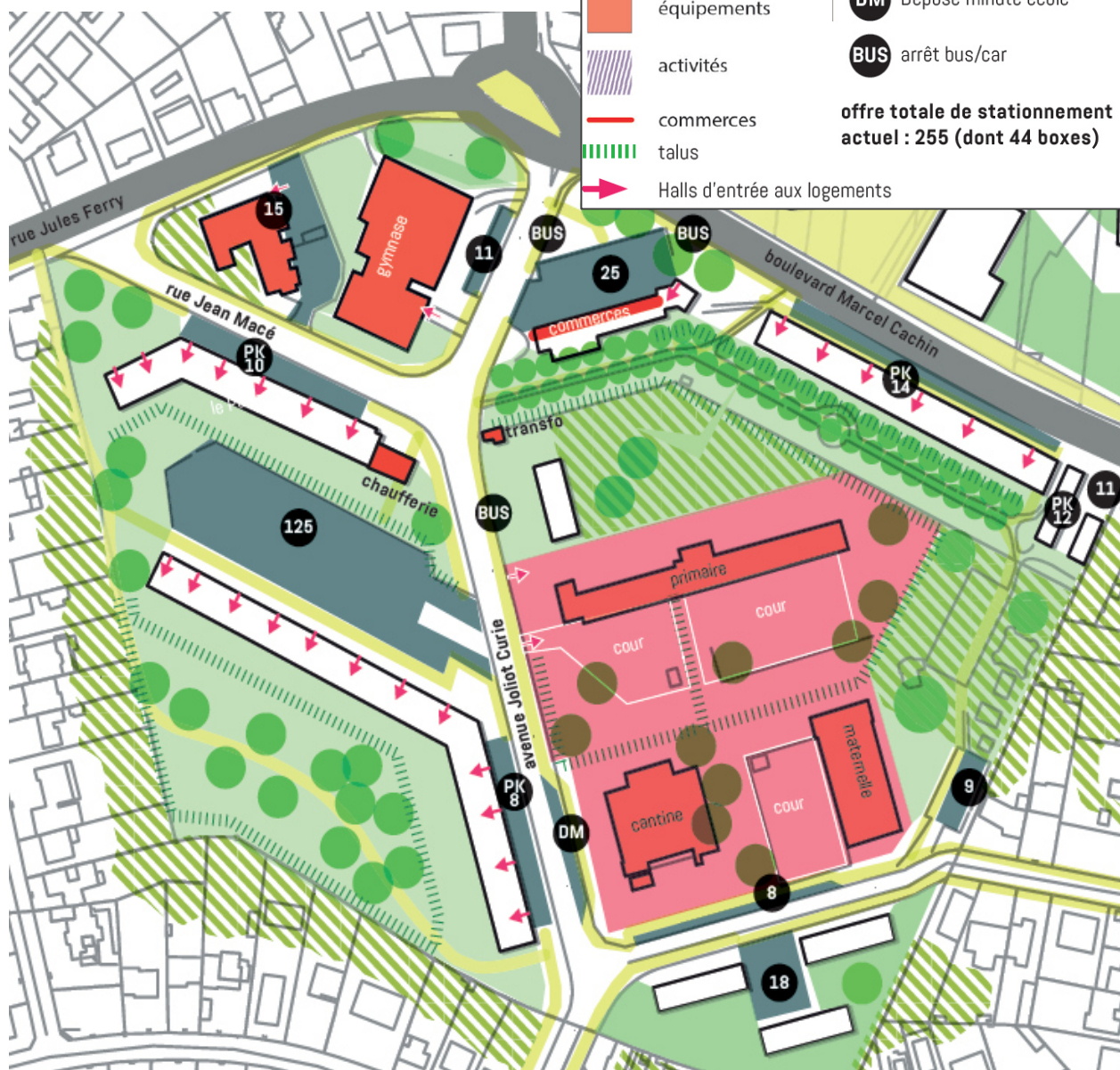
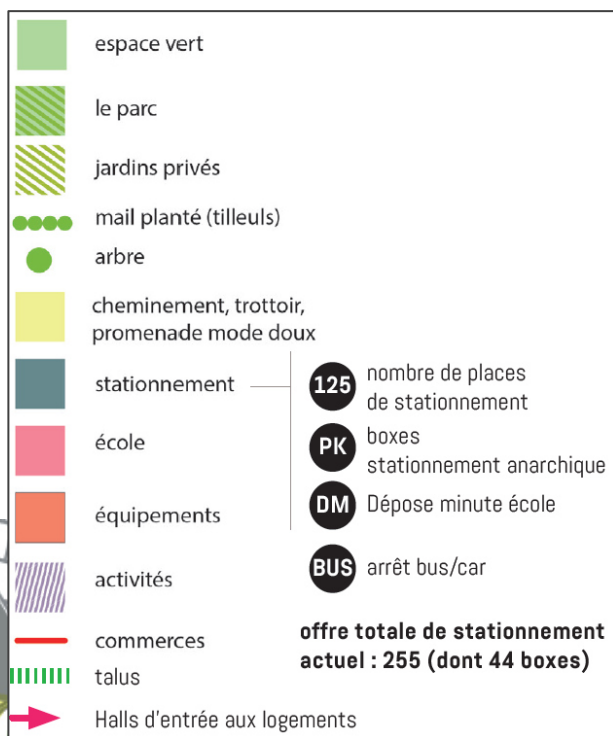
Le site est traversé par l'avenue Joliot Curie qui rejoint le square du Pileu au Sud et se connecte au centre-ville au Nord ainsi que la rue Jean Macé.

Au final, ce secteur, qui présente une densité relativement faible (37 logements / ha), a été identifié dans le cadre du diagnostic foncier du PLU comme un « *potentiel d'évolution à moyen ou long terme en cas d'opération globale de restructuration, de réorganisation ou de mutation* ».



Présentation du site de projet

Occupation actuelle du site





2. Présentation du projet

Présentation du projet

Contexte et enjeux

Le projet de requalification urbaine du secteur Joliot Curie s'inscrit dans un contexte spécifique et vise à répondre à plusieurs objectifs.

Il s'agit en particulier d'améliorer la mixité et la cohésion sociales. Ce projet doit ainsi à la fois permettre de développer l'offre en logement social pour répondre aux obligations réglementaires (loi SRU), mais également apporter de la mixité sociale dans le secteur.

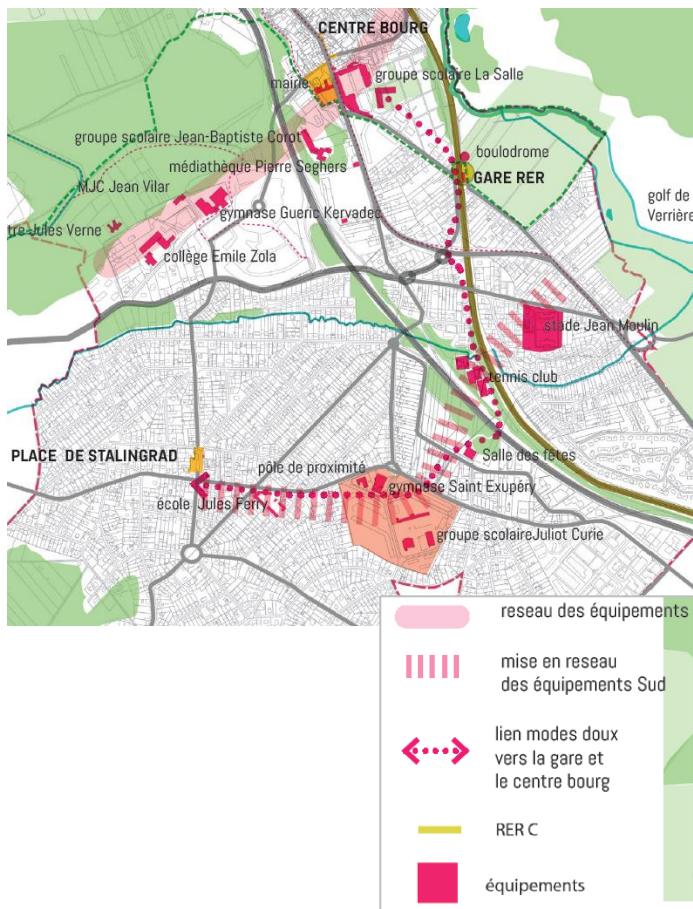
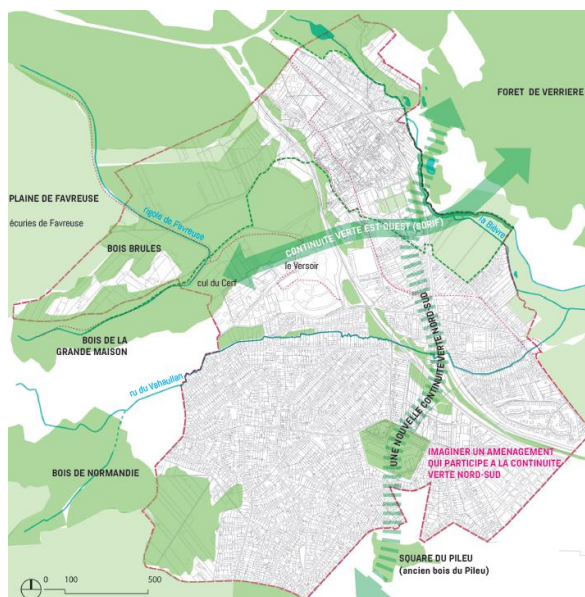
Ce projet s'inscrit également dans un contexte urbain spécifique et constitue une occasion de développer une réelle polarité de vie, de quartier, dynamique dans un cadre de vie qualitatif et paysager.

En effet, le quartier du marché Palu est à proximité immédiate de la ZAC des Ruchères, récemment livrée. Cette opération d'aménagement mixant habitat, activités, équipements (une salle des fêtes) dans un cadre paysager de qualité a permis de redynamiser et de structurer le secteur en renforçant le maillage viaire et les liaisons douces par exemple.

Plus largement, le projet doit permettre de participer à la mise en réseau des équipements du Sud de la commune. En effet une première série d'équipements suit le bois Brulés jusqu'au centre bourg d'Igny et regroupe de grands groupes scolaires, la MJC, la médiathèque Pierre Seghers, la mairie. Un second axe d'équipements relie le stade Jean Moulin à la place de Stalingrad en passant par le tennis Club, la salle des fêtes des Ruchères, le gymnase Saint Exupéry, les groupes scolaires et le pôle de proximité.

Enfin, la commune d'Igny profite d'une position privilégiée dans la vallée de la Bièvre et entourée de plusieurs bois et de la forêt de Verrière plus au Nord.

Le projet doit permettre de développer des continuités pour renforcer les liens écologiques entre ces entités paysagères.



Présentation du projet

Intentions d'aménagement

Le projet sur le secteur Joliot Curie vise à démolir l'ensemble du patrimoine locatif social du site et à réaliser un projet de requalification urbaine sur l'ensemble du périmètre.

En termes d'intentions d'aménagement, le projet s'inscrit dans la continuité de la ZAC des Ruchères. En effet, un mail planté Nord-Sud sera aménagé dans la continuité de l'allée des Ruchères permettant ainsi de relier le quartier du Marché Palu au cheminement qui passe sous la RD444 et menant jusqu'à la gare.

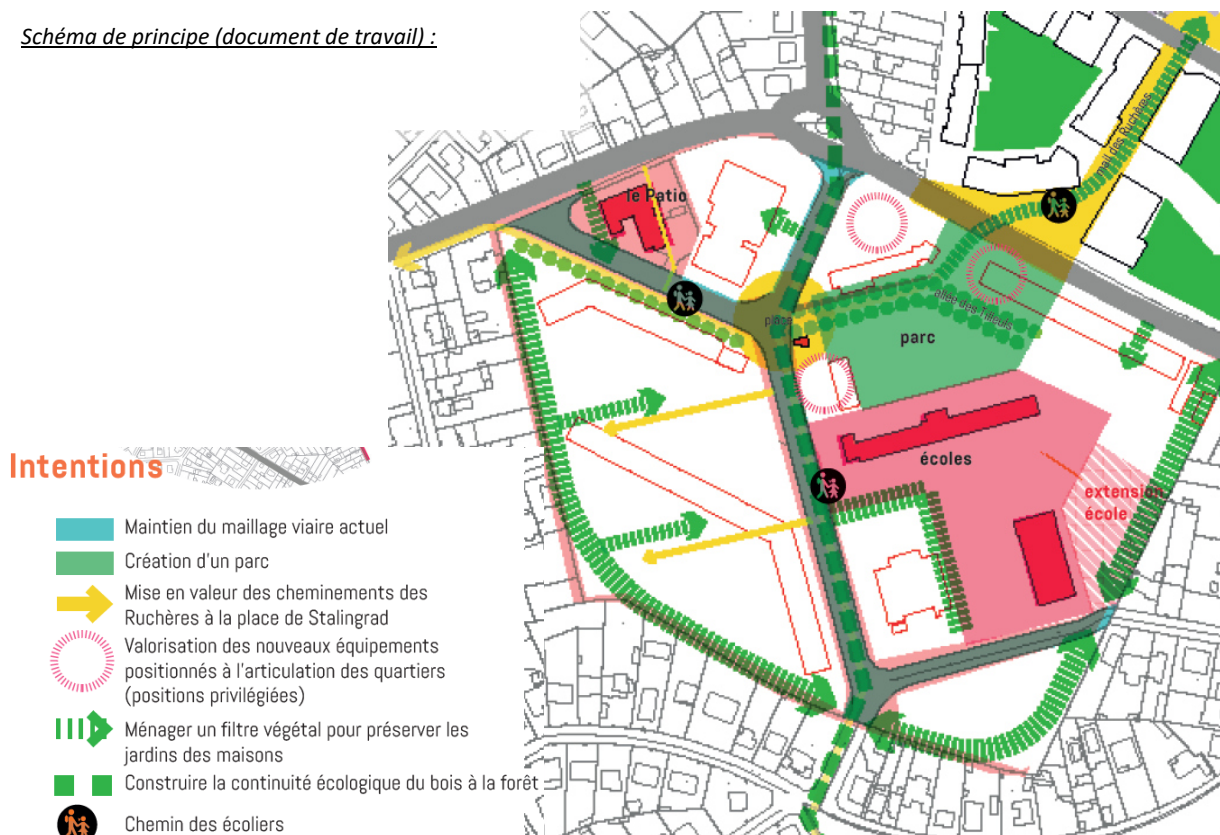
Les espaces publics seront requalifiés en s'appuyant sur la trame viaire existante. Des aménagements et liaisons douces sont notamment prévus dans un axe nord / sud pour assurer une continuité entre le bois et la forêt.

Un parc sera créé en plein cœur du futur quartier. Il s'ouvrira sur une nouvelle place, conçue comme un véritable lieu de vie du quartier autour de laquelle commerces et équipements prendront place.

La valorisation des équipements est en effet un point important du projet. Le projet permettra de mettre en réseau les équipements des quartiers marché du Palu et Ruchères. Il s'agira aussi de remettre à niveau les équipements communaux du site.

Enfin, la question des transitions et continuités paysagères constitue aussi un point important des intentions d'aménagement. Le projet prévoit par exemple de ménager un filtre végétal en lien avec le tissu pavillonnaire pour préserver la qualité des jardins des maisons limitrophes. Des continuités paysagères qui vont du bois à la forêt seront également aménagées.

Schéma de principe (document de travail) :



Programmation

La programmation habitat a pour objectif de contribuer à une diversification sociale du secteur et de la ville. Elle comprendra 580 à 600 logements neufs environ répartis comme suit :

- reconstruction de la totalité des 244 logements locatifs sociaux démolis,
- construction d'environ 74 logements locatifs sociaux supplémentaires,
- construction d'environ 30 logements en accession sociale à la propriété,
- construction d'environ 242 logements en accession libre.

La programmation liée aux équipements comprend :

- Le regroupement et l'agrandissement des écoles maternelles et élémentaires
- La démolition et la reconstruction (avec un dimensionnement adapté) de la cantine scolaire
- La construction d'une médiathèque intercommunale
- La démolition / reconstruction du gymnase et de sa salle annexe et sa relocalisation sur le site

Par ailleurs, sont également prévues :

- La création d'un parc urbain
- La création d'un pôle de services autour du pôle médical
- La création d'une polarité commerciale via la relocalisation de commerces clés (librairie, supérette, etc.) et la création d'une offre nouvelle et complémentaire



3. Un projet d'intérêt général

L'intérêt général du projet

Ce projet présente un caractère d'intérêt général, et répond ainsi aux critères fixés par l'article L153-54 du Code de l'urbanisme, pour les raisons suivantes :

- **Un projet qui permet de renforcer la mixité et la cohésion sociale**

Ce projet permettra avant tout de contribuer à la mixité sociale via la diversification de l'offre de logements : reconstitution des logements locatifs sociaux et construction d'une offre en accession à la propriété pour un ratio au final proche de 50/50.

Le projet permettra aussi d'apporter des logements locatifs sociaux supplémentaires sur la commune, répondant ainsi aux obligations législatives (loi SRU).

- **Un projet qui participe de l'effort de constructions dans une logique de lutte contre l'étalement urbain**

La requalification du site s'accompagne d'une densification qui, bien que maîtrisée, est réelle. Avec 580 à 600 logements environ, cette opération permet donc d'optimiser un potentiel identifié au sein d'espaces urbanisés et ainsi de participer à l'effort de construction sans consommer des espaces naturels ou agricoles. Le projet vise par ailleurs à utiliser en priorité les espaces déjà artificialisés et non optimisés aujourd'hui, à l'image des nombreuses poches de stationnement.

Cet effort de construction permettra également de favoriser les parcours résidentiels en proposant une diversité de produits.

- **Un projet qui renforce le niveau d'équipement et de service du quartier**

L'action sur les équipements, services et commerces est un élément fort du projet. Ce dernier aura pour conséquence de renforcer le niveau d'équipements de la commune, et cela dans plusieurs domaines, ce qui se traduit par la construction d'équipements culturels et sportifs neufs, et par l'agrandissement et la modernisation des équipements scolaires existants.

Les services et commerces seront également revalorisés dans le cadre du projet.

Au final, cette opération permettra d'améliorer le niveau et le fonctionnement des équipements, services et commerces et de les adapter à l'augmentation de la population.

- **Un projet de requalification urbaine qui permet d'améliorer le cadre de vie du quartier**

Le projet secteur Joliot Curie revêt également un caractère d'intérêt général dans la mesure où il aura pour conséquence une amélioration significative du cadre de vie et des conditions de logement. En effet, le quartier est aujourd'hui vieillissant et des dysfonctionnements, qu'ils soient techniques sur les bâtiments (isolation thermique et phonique très peu performantes, problèmes d'humidité...), ou urbains (gestion du stationnement, mobilités...) sont à noter.

Les logements neufs, plus performants, modernes, confortables, organisés au sein d'ilots à taille humaine d'une part, et les aménagements publics paysagers d'autre part, offriront un cadre de vie largement revalorisé aux habitants actuels et futurs de ce quartier.

L'intérêt général du projet

- **Un projet permettant de renforcer les continuités écologiques**

La conception même du projet et les aménagements publics prévus prennent en compte le cadre paysager et naturel d'Igny. Ils permettront ainsi d'assurer des continuités écologiques, et notamment entre le bois et la forêt.

- **Un projet qui favorise les mobilités douces**

Enfin, que ce soit à travers les aménagements publics sur le site en tant que tel, ou à travers les continuités qui sont assurées avec la ZAC des Ruchères par exemple, le projet favorise les mobilités douces et toutes les alternatives possibles à la voiture.

Une stratégie de relogement mise en place :

Dans le cadre de la démolition des 244 logements, le bailleur relogera l'intégralité des locataires.

Le phasage du projet permettra le relogement au sein du quartier, dans les constructions neuves qui seront réalisées au fur et à mesure de l'avancement du projet.

La ville s'engage à mettre en œuvre tous les moyens permettant de faciliter ces relogements.



4. Prise en compte des documents supra communaux

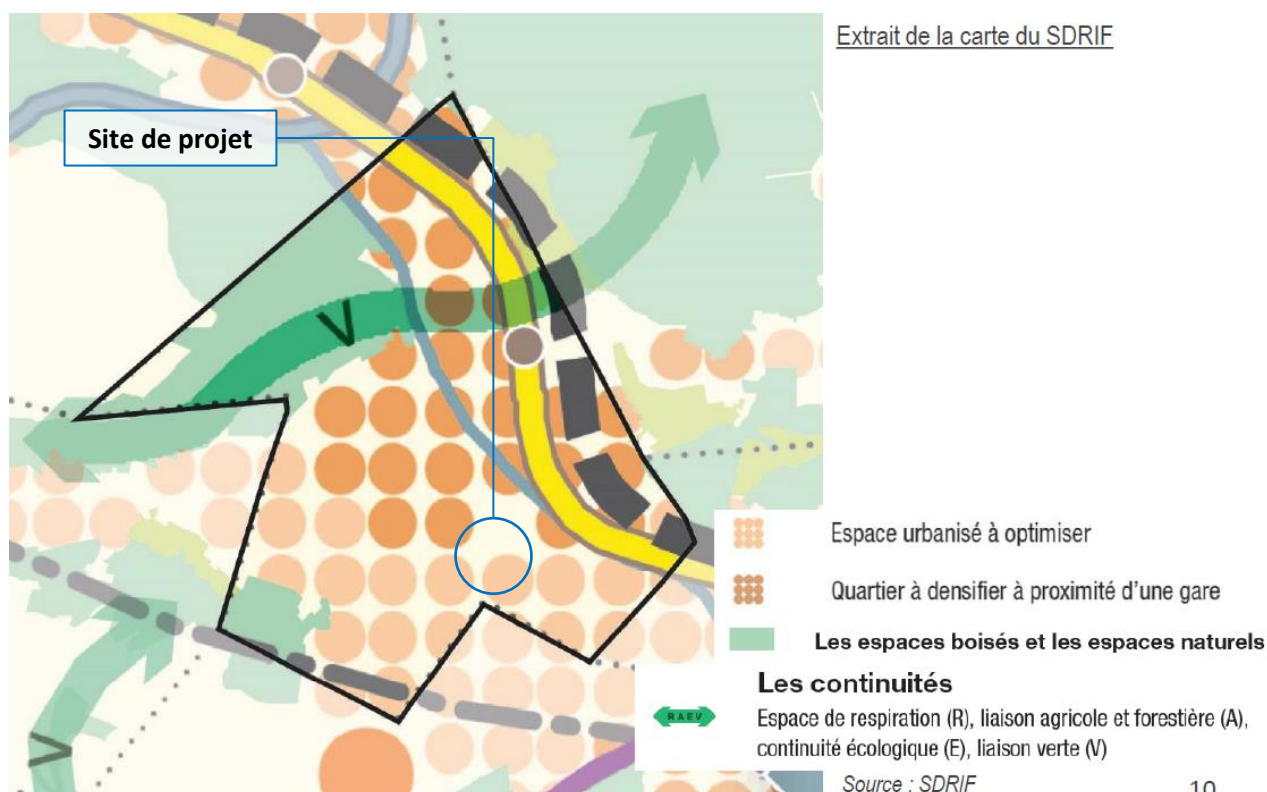
Le SDRIF

En l'absence de SCOT, le document supra communal de référence en matière d'urbanisme à Igny est le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France), document en vigueur depuis son approbation le 27 décembre 2013.

La commune d'Igny comprend des « *quartiers à densifier à proximité d'une gare* ». Le SDRIF impose donc que, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le projet de requalification du site Joliot Curie, et sa traduction dans le PLU, permettront de participer à la réponse de cet objectif du SDRIF.

Le site de projet en tant que tel est classé en « *espace urbanisé à optimiser* » sur la carte du SDRIF et il n'est impacté par aucune protection ou continuité au titre de ce document. Le projet ne présente donc aucune incompatibilité avec le SDRIF.



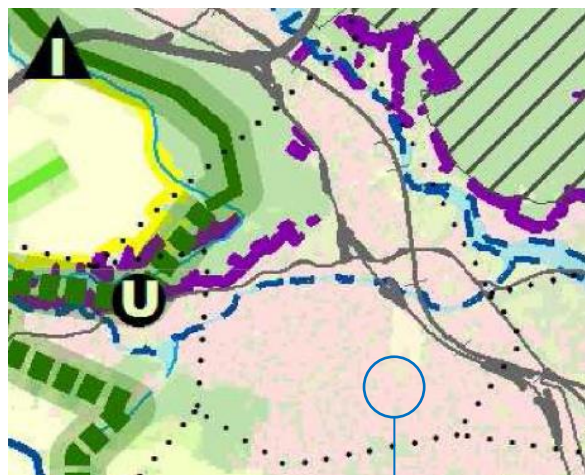
Le SRCE

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), co élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le SRCE identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ainsi que les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques.

Les cartes du SRCE, que ce soit la carte des composantes ou la carte des objectifs, n'identifient aucun enjeu ou objectif spécifique sur le site concerné par le projet.

Carte de composantes :



Carte des objectifs :



Site de projet

Le PCAET

La Communauté Paris-Saclay a été l'une des premières collectivités franciliennes à démarrer, en 2017, l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le PCAET comprend un programme de 126 actions sur 6 ans (2019–2024), structurées autour de 8 axes, à savoir :

- Axe A : réduire la consommation d'énergie des bâtiments
- Axe B : se déplacer mieux et moins
- Axe C : développer une économie circulaire
- Axe D : agir au quotidien pour changer ensemble
- Axe E : préserver les ressources naturelles et favoriser une agriculture locale durable
- Axe F : produire et distribuer des énergies renouvelables et citoyennes
- Axe G : aménager et urbaniser autrement pour une meilleure qualité de vie
- Axe H : vers des services publics exemplaires

Le projet de requalification du site Joliot Curie, par différents aspects, s'inscrit dans les ambitions du PCAET et permet de mettre en œuvre plusieurs de ces orientations, et en particulier les orientations suivantes :

- « *la rénovation des logements* »
- « *Réduire la consommation d'énergie des bâtiments* »
- « *Développer la culture de la rénovation en s'appuyant sur la rénovation des bâtiments scolaires* »
- « *Aménager et urbaniser autrement pour une meilleure qualité de vie* »
- « *Préserver et développer les espaces végétalisés en ville et limiter l'imperméabilisation* »
- « *Aménager et entretenir les liaisons douces, compléter le réseau cyclable* »

Le PLH

le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH) de la Communauté Paris-Saclay a été approuvé en Conseil communautaire du 18 décembre 2019.

Le PLH définit pour six ans la politique intercommunale en faveur de l'habitat, précise les orientations stratégiques retenues et détaille les actions prioritaires.

Le PLH 2019-2024 de la Communauté Paris-Saclay est constitué des quatre tomes suivants :

- TOME 1 : le diagnostic qui présente une analyse du fonctionnement du parc de logements et la synthèse du PLH
- TOME 2 : les orientations stratégiques qui développent 5 axes de travail, prenant en compte les objectifs du SDRIF et du SRHH
- TOME 3 : le plan d'actions qui comprend les 18 actions opérationnelles pour répondre à ces orientations
- TOME 4 : présente les monographies communales et la localisation des projets de logements

Le projet de requalification du site Joliot Curie s'inscrit dans le cadre de plusieurs actions définies par le PLH, et en particuliers les actions suivantes :

- « *Poursuivre l'effort d'augmentation de la construction de logements pour limiter la tension du marché* »
- « *favoriser les parcours résidentiels de proximité* »
- « *Diversifier l'offre de logement* »
- « *Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins identifiés* »
- « *Diminuer la pression importante sur le parc de logement social existant* »



5. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en œuvre du projet

Les documents impactés

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général, un certain nombre d'ajustements du PLU sont nécessaires.

Les pièces concernées et impactées sont les suivantes :

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : la cartographie du PADD doit être complétée de manière à bien identifier le projet
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : une nouvelle OAP est créée pour accompagner et encadrer ce projet d'envergure
- **Le plan de zonage** : un sous-secteur spécifique de la zone UC est créé sur le secteur de projet
- **Le règlement écrit** : quelques règles de la zone UC nécessitent un ajustement afin de permettre le projet

Dispositions du PLU ajustées

Le PADD

L'actuel Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé en septembre 2017, a d'ores et déjà identifié un potentiel d'évolution sur ce secteur. Pour rappel, le diagnostic foncier indique que le secteur Joliot Curie présente un « potentiel d'évolution à moyen ou long terme en cas d'opération globale de restructuration, de réorganisation ou de mutation ».

Toutefois, dans la mesure où aucun projet concret n'était à l'étude à l'époque, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n'avait pas ciblé de manière spécifique ce site qui, sur la cartographie du PADD, est donc classé, au même titre que l'ensemble des quartiers résidentiels et pavillonnaires de la commune, avec un objectif : « d'assurer une évolution maîtrisée des quartiers ».

Au regard de l'ampleur et de l'importance du projet qui a été élaboré depuis, il paraît nécessaire d'actualiser cette cartographie en ciblant ce site avec un objectif plus précis, à savoir : « Permettre un projet de requalification urbaine sur le secteur Joliot Curie »

Extrait carte PADD avant mise en compatibilité du PLU :



Assurer une évolution maîtrisée des quartiers résidentiels et pavillonnaires

Extrait carte PADD après mise en compatibilité du PLU :



Permettre un projet de requalification urbaine sur le secteur Joliot Curie

L'OAP

Il n'existe pas d'OAP actuellement sur ce site au sein du PLU. Toutefois, au regard du projet spécifique qui est porté, de son ampleur et de son importance, il paraît indispensable d'instaurer une OAP à la fois pour l'accompagner, le valoriser, mais aussi l'encadrer et s'assurer qu'il réponde aux objectifs portés.

L'OAP permet ainsi de définir :

- Une programmation que ce soit en termes de logements ou d'équipements, services, commerces,
- Des orientations en matière de composition urbaine, d'aménagement d'espaces publics,
- Ou encore des orientations concernant les aménagements paysagers et l'inscription d'objectifs en matière de continuités écologiques.

OAP nouvelle élaborée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU :

Améliorer l'offre de logements et donner les conditions d'une réelle mixité sociale :

- Démolition de 244 logements sociaux vieillissants
Construction de 580 à 600 logements neufs environ, répartis comme suit :
 - reconstruction de la totalité des 244 logements locatifs sociaux démolis
 - construction d'environ 74 logements locatifs sociaux supplémentaires
 - construction d'environ 30 logements en accession sociale à la propriété
 - construction d'environ 242 logements en accession libre
- Majoration ponctuelle de hauteur



Développer des espaces verts et paysagers dans une logique de continuités écologiques :

- Créer un parc urbain
- ◀▶ Principe de percées visuelles et sentes vertes
- Aménager un filtre végétal
- ⊙ Constituer des « îlots de fraîcheur », cœurs d'îlots plantés
- Créer des espaces végétalisés et plantés qui assurent une transition paysagère avec le tissu pavillonnaire
- ||||| Construire la continuité écologique du bois à la forêt
- /// Accompagner les parcours par des arbres
- Arbres « signal » à conserver

Améliorer et structurer l'offre en équipement, commerces et services :

- Agrandissement de l'école et relocalisation d'une nouvelle cantine scolaire
- Requalifier les espaces publics du maillage viaire actuel et mettre en place des dispositifs permettant une pacification des usages
- Emplacements des équipements (médiathèque, gymnase)
- Créer un espace public de centralité qui s'ouvre sur le parc
- Conforter le pôle de proximité (le Patio)
- Mise en valeur des cheminements des Ruchères à la place de Stalingrad
- Linéaire de rez-de-chaussée actifs (commerces, équipements)

Dispositions du PLU ajustées

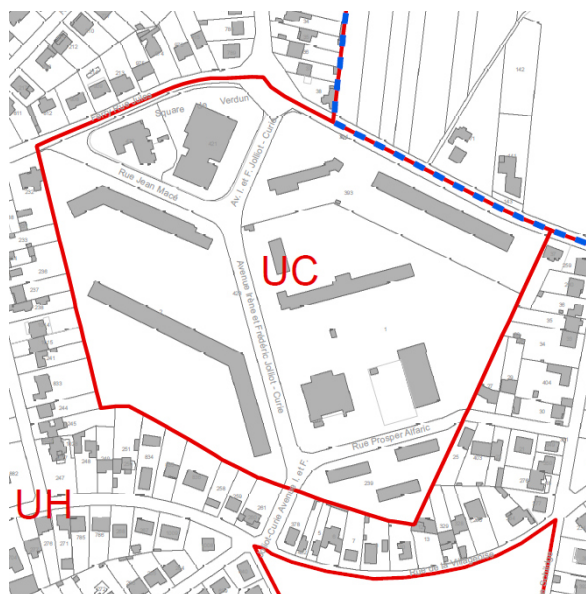
Le plan de zonage

Le site de projet est actuellement classé en zone UC. Cette zone, correspond aux résidences d'habitat collectif issues d'opérations d'ensemble.

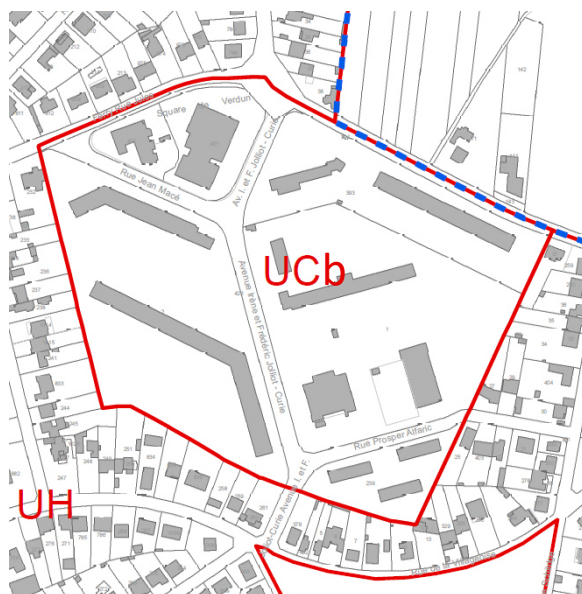
Un premier sous-secteur (UCa), correspondant à une emprise mutable, rue Salvador Allende, qui a été repérée et sur laquelle un projet de logements est à l'étude, existe d'ores et déjà.

Afin de disposer d'un règlement spécifique au projet secteur Joliot Curie, un deuxième sous secteur est donc créé, à savoir le sous-secteur UCb. Cela permettra, sur la base du règlement de la zone UC, d'intégrer quelques dispositions spécifiques adaptées à ce projet de requalification urbaine.

Extrait plan de zonage avant mise en compatibilité du PLU :



Extrait plan de zonage après mise en compatibilité du PLU :



Le règlement

Le règlement du sous-secteur UCb reprend largement celui de la zone UC. En effet, ce dernier avait été rédigé spécifiquement pour les ensembles d'habitat collectif de la ville et convient donc globalement au projet de requalification urbaine du secteur Joliot Curie qui développe également une forme d'habitat collectif.

Toutefois, certaines dispositions du règlement de la zone UC ne sont pas adaptées au projet. Il est donc nécessaire de définir des règles spécifiques qui ne s'appliqueront qu'au sous secteur UCb et en particulier concernant :

- Les règles d'implantation.
- La règle d'emprise au sol
- La règle de hauteur

Articles	Extrait modifié après mise en compatibilité du PLU	commentaire
Art. 6	<p>6.2 Dispositions générales Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement. Dans le secteur UCa, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte et 3 mètres par rapport aux autres emprises. Dans le secteur UCb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul pourra être réduit à 2 mètres, uniquement le long de l'avenue Irène et Frédéric Joliot Curie. - Les constructions pourront être implantées à l'alignement uniquement dans le cas de rez-de-chaussée accueillant des commerces ou services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Les règles d'implantation mises en place correspondent au parti pris urbain du projet qui développe un urbanisme plus classique, de centre urbain, structuré en îlots de part et d'autre de la trame viaire avec des reculs pour les rez-de-chaussée à destination de logements et une possibilité d'implantation à l'alignement dès lors qu'il y a la présence de commerces, services ou équipements .</p>
Art. 7	<p>7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions, doivent être implantées en retrait des limites séparatives dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3. Dans le secteur UCa et le secteur UCb, les constructions, peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives. En cas de retrait, celles-ci doivent respecter les distances prévues au paragraphe 7.3.</p> <p>7.3 Calcul des retraits 7.3.1 Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres. Dans le secteur UCb, ce retrait minimum est fixé à 6 mètres.</p>	<p>Les règles d'implantations à l'article 7 sont calquées sur celles du sous-secteur UCa qui correspondent à des formes urbaines similaires. Seule la distance de retrait est ajustée conformément à la réalité de l'implantation des futures constructions.</p>
Art. 8	<p>8.2 Règle générale L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ; - Dans le secteur UCb, à la moitié de la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ; - à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie. 	<p>Une disposition spécifique est introduite à l'article 8 de manière à ce que cet article ne bloque pas le projet, en particulier au regard des hauteurs envisagées et permises. C'est pour cette raison que le retrait correspondra à la moitié de la hauteur de façade seulement. Néanmoins, le retrait minimum de 8 mètres est maintenue.</p>

Dispositions du PLU ajustées

Le règlement

Articles	Extrait modifié après mise en compatibilité du PLU	commentaire
Art. 9	9.1 Règle d'emprise L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie du terrain. Dans les secteurs Uca et UCb , l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.	L'emprise au sol est calquée sur celle du sous secteur UCa , ce qui est plus cohérent avec la composition urbaine proposée d'une part, et qui permet de densifier le site d'autre part pour répondre aux objectifs de programmation tout en restant raisonnable et en garantissant des espaces verts et paysagers généreux.
Art. 10	10.2 Règle générale La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres. Dans le secteur UCb : <ul style="list-style-type: none">- La hauteur à l'égout du toit est fixée à 15 mètres maximum et les constructions nouvelles ne pourront excéder un gabarit de R+3+A ou C. Des émergences pourront être autorisées dans le respect des conditions cumulatives suivantes :<ul style="list-style-type: none">o Être limitées à un niveau supplémentaire sans dépasser une hauteur totale de 18 mètres ;o Être localisées uniquement au niveau des majorations ponctuelles repérées sur l'OAP Joliot Curie ;o Ne pas excéder 40% d'emprise du niveau inférieur.- La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions peut être relevée de 1,5 mètre au maximum par rapport à la règle générale uniquement dans le cas de rez-de-chaussée accueillant des commerces ou services publics ou d'intérêt collectif, et sous condition de ne pas dépasser R+3+A ou C.- Pour le secteur UCb, et notamment en cas de terrain en déclivité, la hauteur de la construction, exprimée cumulativement en nombre de niveaux et de hauteur, ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel. Ne constituent pas un niveau au sens de la règle de hauteur prévue pour le secteur UCb, les planchers des sous-sols semi-enterrés dans lesquels doivent être aménagés les emplacements de stationnement, locaux à vélo, caves et locaux techniques.	La hauteur autorisée est de un niveau de plus par rapport aux autres secteurs de la zone UC, ce qui permet une densification maîtrisée du site tout en évitant une emprise au sol trop importante des constructions de manière à conserver des espaces verts, libres, et paysagers. Des émergences sont permises pour rythmer l'ensemble, en cohérence avec le parti pris d'aménagement exprimé dans l'OAP, ainsi qu'un bonus de hauteur en cas de rez-de-chaussée à destination de commerces, services ou équipements permettant ainsi d'accueillir des rez-de-chaussée actifs généreux en terme de hauteur sous plafond. Il a semblé opportun qu'il soit précisé ce que recouvre la notion de niveau, particulièrement au sujet de constructions qui comprendraient des sous-sols semi-enterrés par rapport au niveau du terrain naturel. En effet, compte-tenu des contraintes géotechniques liées à la faible profondeur de la nappe phréatique et afin d'éviter au maximum les impacts sur le bon écoulement de la nappe, les sous-sols prévus seront peu profonds, ce qui pourrait se traduire par un seul niveau de sous-sol ou des solutions en sous-sol semi-enterré.



PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU - PROJET SITE DE LA SABLIERE -

1. Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,
approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2017

Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité par délibération du 8 février 2018

**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
approuvée par délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2022
Déclaration de projet n°1 « secteur Joliot Curie »
approuvée par délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2022
Déclaration de projet n°2 « site de la Sablière »
approuvée par délibération du Conseil Municipal du 5 octobre 2023**

Introduction et choix de la procédure

- 1. Présentation du site de projet**
- 2. Présentation du projet**
- 3. Un projet d'intérêt général**
- 4. Prise en compte des documents supra communaux**
- 5. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en œuvre du projet**

Introduction et choix de la procédure

Introduction

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU concerne une opération immobilière sur un site d'entrée de ville, dit site chemin de la Sablière.

Ce projet vise à reconvertir une friche économique, et revaloriser une entrée de ville, pour y accueillir une opération de logements, en lien avec le projet de requalification / restructuration urbaine Joliot Curie, situé également sur la commune d'Igny, ainsi que des commerces.

Le choix de la procédure

Le Code l'urbanisme, à travers son article L.153-54, prévoit la possibilité de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Il s'agit de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Localisation du site de projet :





1. Présentation du site de projet

Présentation du site de projet

Localisation du site

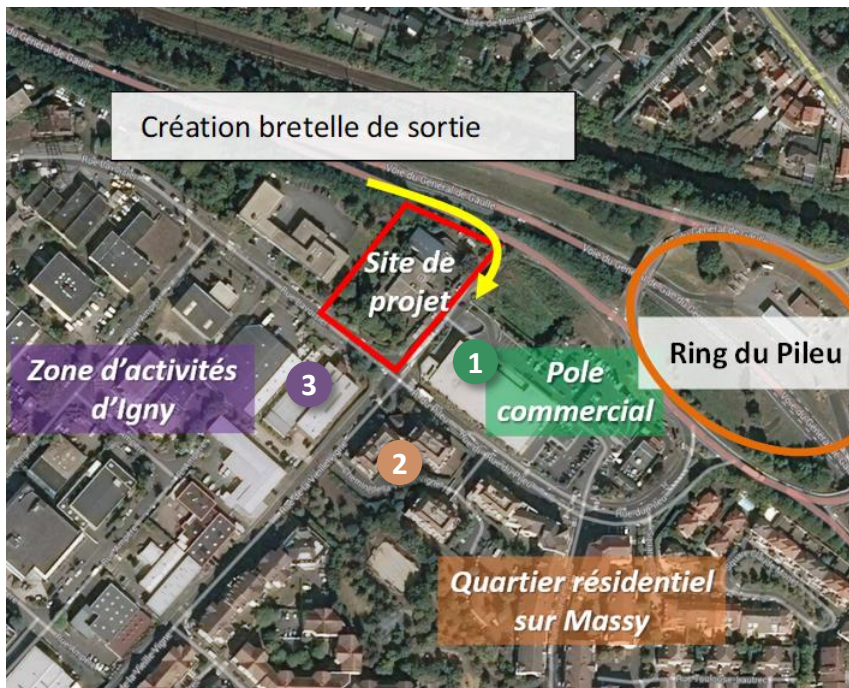
Le terrain qui fait l'objet du projet se situe à l'angle du chemin de la Sablière et de la rue Lavoisier, en limite sud-est de la commune d'Igny, et de la ville voisine de Massy.

Le terrain se trouve donc en entrée de ville d'Igny, en venant de Massy. Il s'agit également de l'entrée de la zone d'activités d'Igny, et plus particulièrement de la zone artisanale de la Sablière, zone réalisée à partir du milieu des années 1980.

Le terrain d'assiette du projet est bordé au nord par une départementale, la RD444, dont une future sortie va déboucher chemin de la Sablière, chemin actuellement en impasse. Cette sortie occupera une partie de l'actuelle parcelle faisant l'objet du projet (parcelle AH 305).

Le tissu environnant est essentiellement à dominante d'activités (début de la zone artisanale de la Sablière), et de commerces (présence d'un pôle commercial coté Massy). Au sud-est, sur la commune de Massy, sont également érigés des immeubles de logements collectifs en R+3+C ou R+4.

Le site de projet dans son environnement :



Présentation du site de projet

Accessibilité du site

Le site de projet est aujourd'hui accessible depuis la RD444, via le ring (structure qui fait actuellement l'objet d'aménagements en particulier pour faciliter la traversée de la RD444 à pied ou à vélo), mais aussi directement via une bretelle de sortie qui sera aménagée a terme.

Cet axe (la RD444), qui traverse la commune, permet de relier les autoroutes A6 et A10 à la RN 118. Néanmoins, il constitue également une coupure importante à l'échelle de la ville, et sépare le site de projet du centre-ville et de la gare RER. Les aménagements du ring, ainsi que l'aménagement d'un passage dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Ruchères ont toutefois permis d'améliorer la situation sur ce point.

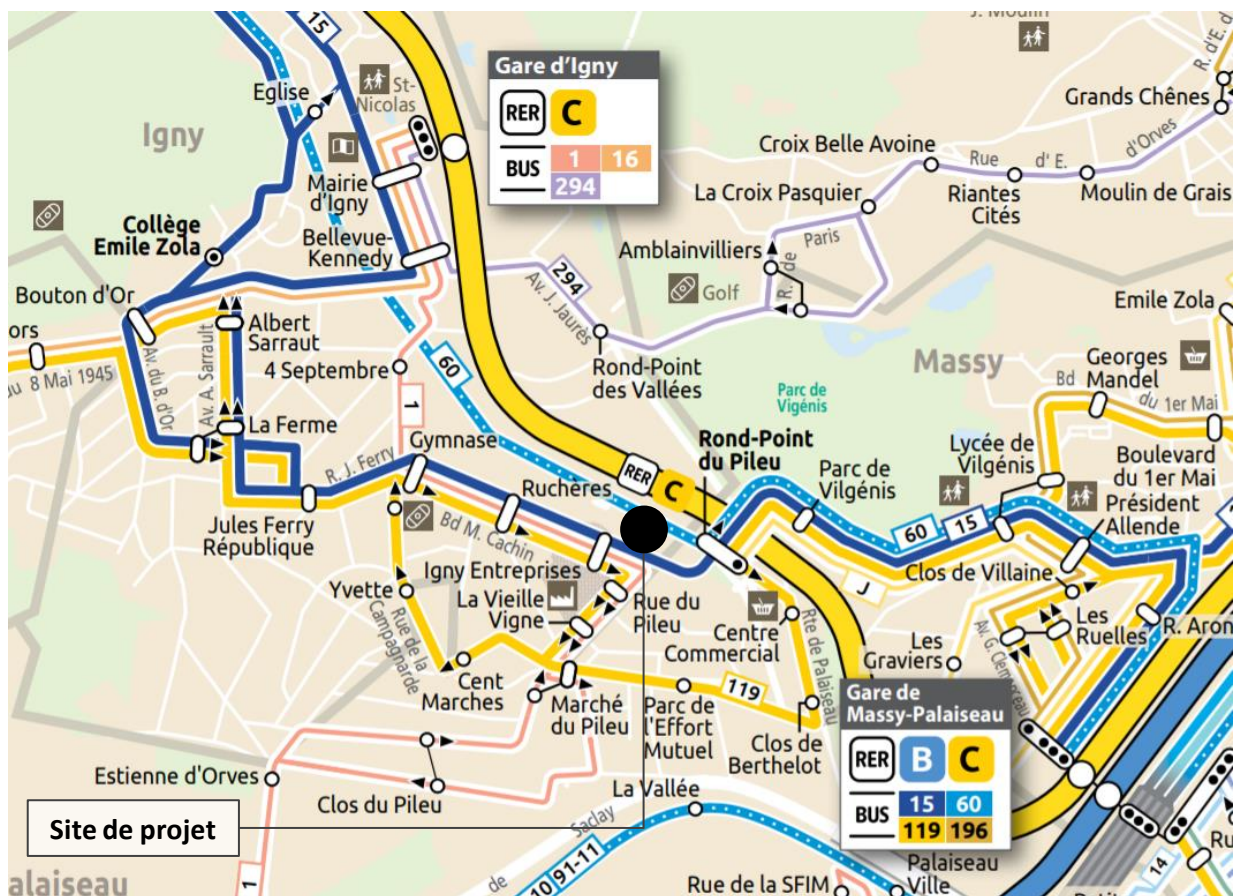
Au final, la gare est accessible en 20 minutes à pied et 6 minutes à vélo depuis le site de projet (la gare de Massy est à 25 minutes à pied et 8 minutes à vélo) et le centre bourg en 25 minutes à pied et 8 minutes à vélo.

D'autre part, le site est desservi par 2 lignes de bus avec des fréquences de passage moyennes (30 minutes en heures de pointe) :

- Ligne 1 : Gare d'Orsay - Gare d'Igny
- Ligne 15 : Massy-Palaiseau RER – Vélizy-Villacoublay (Vélizy 2)

Enfin, à l'horizon 2030, Igny devrait profiter de l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express à la gare de Massy-Palaiseau.

Plan des transports en commun :



Présentation du site de projet

Description du site

Le terrain est occupé actuellement par des locaux d'activités en R+1. Ces locaux sont des ensembles immobiliers à usage industriel et ateliers d'usine, qui ont autrefois accueilli une ancienne usine de confection de matériel scolaire. Les lieux sont inoccupés depuis septembre 2020.

Les deux parcelles concernées par le projet accueillent :

- Pour la parcelle AH 305, un ensemble immobilier à usage industriel, des espaces verts arborés, des parkings bitumés, et un bâtiment, comprenant : au niveau 1 bas, au rez-de-jardin, un atelier-stockage, au niveau 2, intermédiaire rez-de-chaussée, un logement de gardien, des bureaux, laboratoires (600 m²) et un atelier (200m²), et au niveau 3, des bureaux.
- Pour la parcelle AH 306 un bâtiment à usage d'atelier usine construit en béton comprenant trois niveaux : niveau 1, des locaux de stockage, parkings, niveau 2, des laboratoires, et niveau 3, des bureaux, un réfectoire et des sanitaires.

Le propriétaire actuel de ces deux parcelles déclare qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans les Biens n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement,
- que les Biens ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992),
- qu'il n'a pas eu nécessité d'exploiter au sein des Biens un transformateur contenant du pyralène qui n'aurait pas fait l'objet d'un traitement conformément à la réglementation en vigueur,
- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration au sein des Biens et qu'il n'a pas connaissance de l'exploitation d'une telle installation existant dans les Biens.

Occupation actuelle du sol du site de projet :





2. Présentation du projet

Présentation du projet

Intentions d'aménagements

Le projet vise donc à reconverter un site d'activités, situé en entrée de ville et en continuité d'un quartier résidentiel organisé autour d'un pôle de commerces (sur la commune voisine de Massy), pour accueillir un projet immobilier de 70 logements collectifs répartis sur 2 bâtiments élevés à R+3+A et comportant des commerces en rez-de-chaussée, à l'angle des 2 voies.

L'architecture envisagée sera déstructurée afin de casser les linéaires de façade sur rue. Cet aspect est renforcé par des choix variés de teintes, des toitures terrasses végétalisées ou des toitures en pente venant couronner les bâtiments.

Les espaces libres à RDC seront végétalisés et plantés. Une attention particulière sera portée sur la limite avec la départementale, avec un traitement végétalisé renforcé, ainsi que des dispositions supplémentaires si celles-ci s'avèrent nécessaires au regard des études acoustiques qui seront menées. Les accès piétons au terrain se feront de plain pied depuis la rue Lavoisier via un portillon. Le stationnement de l'ensemble de l'opération se fait en sous-sol, accessible via une rampe située rue Lavoisier.

Ce projet s'accompagne également d'une requalification de la voirie avec la création d'une sortie de la RD444 qui se connectera au chemin de la Sablière (actuellement en impasse) ainsi que le réaménagement du chemin de la Sablière et de la rue Lavoisier. La bretelle de sortie sera réalisée dans le cadre du projet de « Requalification des espaces publics de la ZAE d'Igny ».

La programmation

Le projet projeté consiste en la construction de 70 logements collectifs et de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

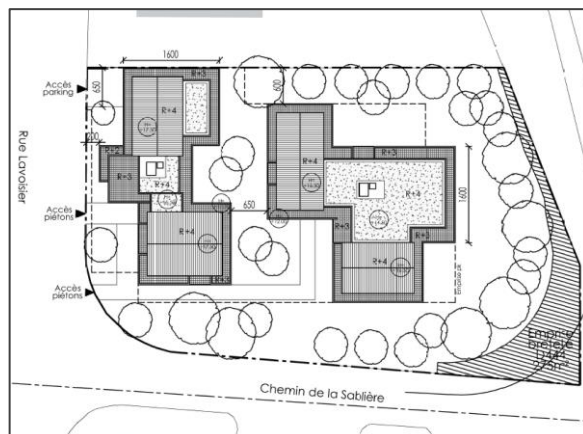
L'opération comprend 100% de logements locatifs sociaux. Ces logements auront pour vocation, d'une part, le relogement d'une partie des locataires SEQENS impactés par le projet Joliot Curie, mais également de proposer une offre nouvelle de logements sociaux à la ville d'IGNY.

Le projet développera des typologies de logement variées, allant du studio/2 pièces aux 4 pièces / 5 pièces, tout en développant des espaces extérieurs de type balcon ou loggia.

Perspective du projet :



Plan masse du projet :





3. Un projet d'intérêt général

L'intérêt général du projet

Ce projet présente un caractère d'intérêt général, et répond ainsi aux critères fixés par l'article L153-54 du Code de l'urbanisme, et notamment pour les raisons suivantes :

- **Un projet qui permet de répondre aux besoins en logements et qui participe de l'effort de production de logements locatifs sociaux**

Le projet de construction de logements collectifs sociaux de la Sablière est un projet qui est directement en lien avec le projet de réaménagement du quartier Joliot-Curie. En effet, dans le cadre de la restructuration de ce quartier, qui porte, entre autres, sur la démolition et reconstitution de logements sociaux, le projet de la Sablière participe au réaménagement en fléchant une partie des logements sociaux du programme pour le relogement des locataires du quartier Joliot-Curie. Ce relogement est indispensable à l'opération du quartier Joliot-Curie car il permet de libérer les bâtiments ayant vocation à être démolis.

Par ailleurs, outre le rôle de ce projet dans le relogement nécessaire à l'opération Joliot Curie, le logement social nouvellement créé sur le secteur de la Sablière participe à l'augmentation de l'offre locative sociale à l'échelle de la commune mais plus généralement du territoire dans une Région où le besoin est toujours prégnant.

- **Un projet qui participe de l'effort de construction dans une logique de renouvellement urbain et de lutte contre l'étalement urbain**

Le projet de la Sablière s'inscrit dans une volonté de limiter l'étalement urbain en valorisant les potentiels existant à l'intérieur des espaces déjà urbanisés, et en particulier en s'inscrivant dans une logique de valorisation de friches économiques.

En effet, le site de projet de construction de logements sociaux se trouve au sein d'espaces urbanisés et plus particulièrement sur une friche économique marquée par la présence de bâtiments à usage industriel ainsi qu'un grand parking bitumé.

Le projet porte donc sur la démolition de bâtiments d'activités inoccupés et la revalorisation du terrain en construisant un bâti de qualité. L'objectif est aussi de conserver au mieux la végétation présente sur le site, notamment du côté de la RD444, et de recréer un cadre de vie attractif et de qualité avec, par exemple, la présence de commerces en rez-de-chaussée.

Ce site est également déjà desservi par un réseau de transport bien établi, avec les rues Lavoisier et Sablière ainsi qu'une piste cyclable et une desserte de bus qui permettent de favoriser les trajets en transports doux ou en commun.

L'intérêt général du projet

- **Un projet qui participera de la requalification de l'entrée de ville**

Le site de projet est situé à un endroit stratégique, en entrée de ville, et invite à la requalification de l'îlot, déjà prescrite par le PADD actuel de la ville d'Igny, qui vise à requalifier cette zone afin de l'ouvrir à la mixité et aux communes attenantes.

Ainsi la création de logements, mais également de commerces, en lien avec les logements et le pôle commercial situé de l'autre côté du carrefour, côté Massy, rendra plus urbaine et accueillante cette entrée de ville.

De plus, ce projet s'accompagne d'une requalification de la voirie et d'une amélioration de la desserte du secteur avec la création d'une sortie de la RD444 (projet en lien avec le réaménagement du « ring ») qui se connectera au chemin de la Sablière (actuellement en impasse) ainsi que le réaménagement du chemin de la Sablière et de la rue Lavoisier. Tout cela s'inscrit dans un projet plus global de requalification des espaces publics de la ZAE ayant pour objectif de réorganiser la circulation, requalifier les voiries, aménager des voies douces, pistes cyclables, ou encore réaménager les arrêts de bus. Cette intervention permettra de pacifier les flux et de promouvoir des modes de déplacement alternatifs à la voiture (vélos, transports en commun, etc.).



4. Prise en compte des documents supra communaux

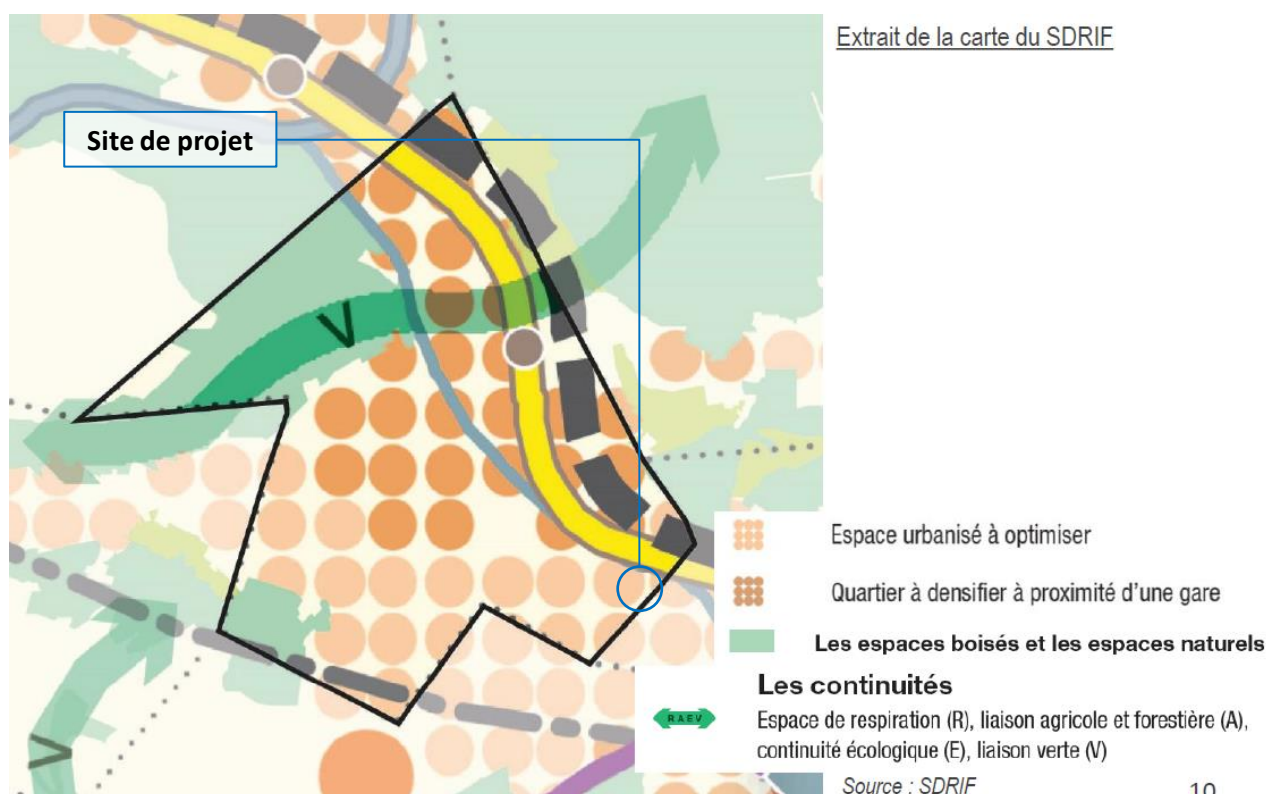
Le SDRIF

En l'absence de SCOT, le document supra communal de référence en matière d'urbanisme à Igny est le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France), document en vigueur depuis son approbation le 27 décembre 2013.

La commune d'Igny comprend des « *quartiers à densifier à proximité d'une gare* ». Le SDRIF impose donc que, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme permette une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le projet Sablière de valorisation d'une friche économique pour y accueillir des logements, et sa traduction dans le PLU, permettront de participer à la réponse de cet objectif du SDRIF.

Le site de projet en tant que tel est classé en « *espace urbanisé à optimiser* » sur la carte du SDRIF et il n'est impacté par aucune protection ou continuité au titre de ce document. Le projet ne présente donc aucune incompatibilité avec le SDRIF.



Le SRCE

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), co élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le SRCE identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ainsi que les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques.

Les cartes du SRCE, que ce soit la carte des composantes ou la carte des objectifs, n'identifient aucun enjeu ou objectif spécifique sur le site concerné par le projet.

Carte de composantes :



Carte des objectifs :



Site de projet

Le PLH

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH) de la Communauté Paris-Saclay a été approuvé en Conseil communautaire du 18 décembre 2019.

Le PLH définit pour six ans la politique intercommunale en faveur de l'habitat, précise les orientations stratégiques retenues et détaille les actions prioritaires.

Le PLH 2019-2024 de la Communauté Paris-Saclay est constitué des quatre tomes suivants :

- TOME 1 : le diagnostic qui présente une analyse du fonctionnement du parc de logements et la synthèse du PLH
- TOME 2 : les orientations stratégiques qui développent 5 axes de travail, prenant en compte les objectifs du SDRIF et du SRHH
- TOME 3 : le plan d'actions qui comprend les 18 actions opérationnelles pour répondre à ces orientations
- TOME 4 : présente les monographies communales et la localisation des projets de logements

Le projet de requalification du site de la Sablière s'inscrit dans le cadre de plusieurs actions définies par le PLH, et en particulier les actions suivantes :

- « Poursuivre l'effort d'augmentation de la construction de logements pour limiter la tension du marché »
- « favoriser les parcours résidentiels de proximité »
- « Diversifier l'offre de logement »
- « Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins identifiés »
- « Diminuer la pression importante sur le parc de logement social existant »



5. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en œuvre du projet

Les documents impactés

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général, un certain nombre d'ajustements du PLU sont nécessaires.

Les pièces concernées et impactées sont les suivantes :

- **Le plan de zonage** : un sous-secteur spécifique de la zone UI est créé sur le secteur de projet
- **Le règlement écrit** : quelques règles de la zone UI nécessitent un ajustement afin de permettre le projet

Le projet ne nécessite pas d'ajustements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Au contraire, il s'inscrit bien dans la philosophie du projet de territoire exprimé dans le PADD de l'actuel PLU qui porte notamment, sur ce secteur, les orientations suivantes :

- « *Accompagner la restructuration et la mutation d'une partie de la zone industrielle vers une mixité habitat activités* »
- « *Valoriser l'entrée de ville au niveau du Pileu* »

Dispositions du PLU ajustées

Le plan de zonage

Le site de projet est actuellement classé en zone UI. Cette zone, correspond aux secteurs destinés à l'implantation d'activités économiques.

Un premier sous-secteur (UIa), correspondant aux terrains situés entre la rue M. Bastié et le boulevard M. Cachin, qui, de par leurs composition et localisation en entrée de ville, sont amenés à muter et à accueillir des logements, existe d'ores et déjà.

Afin de disposer d'un règlement spécifique au projet Sablière, un deuxième sous-secteur est donc créé, à savoir le sous-secteur UIb. Cela permettra, sur la base du règlement de la zone UIa, d'intégrer quelques dispositions spécifiques adaptées à ce projet.

Par ailleurs, l'aménagement de la bretelle de sortie depuis la RD444 impacte une frange des terrains concernés par le projet et nécessite donc la mise en place d'un emplacement réservé.

Extrait plan de zonage avant mise en compatibilité du PLU :



Extrait plan de zonage après mise en compatibilité du PLU :

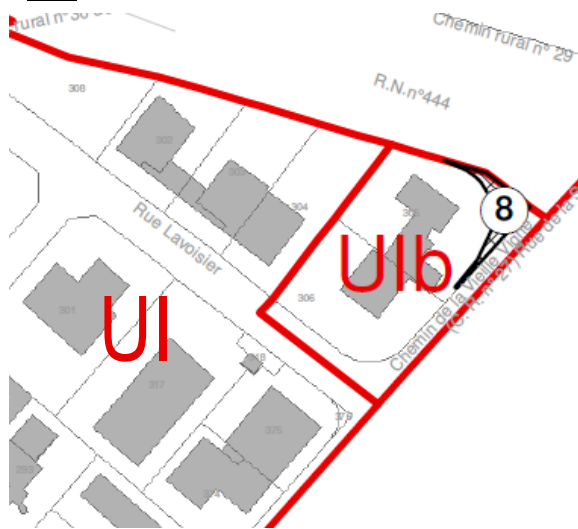


Tableau des emplacements réservés mis en compatibilité du PLU :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m ²)	Parcelles
1	Extension de terrains communaux	Commune	332 m ²	AM 81, AM 82
2	Stationnement public pour automobiles et cars, et chemin piéton	Commune	3946 m ²	AD 432, AD 433, AD 493, AD 495, AD 18
3	Aménagement du carrefour rue Carnot prolongée chemin rural n°1	Commune	289 m ²	AB 192, AB 193
4	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	203 m ²	AB 56, AB 57
5	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	513 m ²	AB 464, AB 466, AB 468, AB 49
6	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	240 m ²	AC 3, AC 483
7	Élargissement de la rue Jules Ferry	Commune	357 m ²	AL 294, AL 296, AL 898, AL 1027, AL 1033
8	Bretelle de sortie RN 444	Communauté d'agglomération Paris-Saclay	222 m ²	AH 305

Le règlement

Le règlement du sous-secteur U1b reprend largement celui du sous-secteur U1a. En effet, ce dernier avait été rédigé spécifiquement pour permettre une mutation d'une partie de la zone d'activités et l'ouvrir à une mixité activités / habitat qui convient donc globalement au projet sur le site de la Sablière.

Toutefois, certaines dispositions du règlement de la zone U1a ne sont pas adaptées au projet. Il est donc nécessaire de définir des règles spécifiques qui ne s'appliqueront qu'au sous secteur U1b et en particulier concernant :

- Les règles d'implantation.
- La règle d'emprise au sol
- La règle de hauteur

Articles	Extrait modifié après mise en compatibilité du PLU	commentaire
Art. 2	<p>2) les constructions à destination d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ dans les secteurs U1a et U1b sous condition : <ul style="list-style-type: none"> ▪ de respecter les dispositions du présent règlement, ▪ En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, de comporter au moins 30% en secteur U1a, et 100% en secteur U1b, de logements ou de surface de plancher, en logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, dès lors ces constructions aboutissent à au moins 20 logements ou 1 500 m² de surface de plancher, sur une même unité foncière. <p>Dans le secteur U1b, compte tenu de la réalisation de logements, il convient que les normes OMS pour la prise en compte du bruit soient le plus possible mises en œuvre par tout porteur de projet.</p>	<p>Cet ajustement permet d'autoriser les logements sur ce secteur, comme c'est déjà le cas en U1a.</p> <p>Par ailleurs, la règle de mixité sociale est adaptée à la réalité du projet, à savoir un projet de logements 100% sociaux.</p> <p>Compte tenu de la proximité d'une voie bruyante, la prise en compte des normes de l'OMS pour la prise en compte du bruit est mentionnée.</p>
Art. 7	<p>3.3 Caractéristiques des voies de desserte et des accès</p> <p>La largeur d'emprise des voies de desserte et des accès ne peut être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Toutefois, dans les secteurs U1a et U1b, la largeur d'emprise des voies de desserte et des accès peut être au minimum de 3,50 mètres sous condition de ne pas excéder 50 mètres de longueur et de ne pas desservir plus de 5 logements. A partir de 5 logements desservis, la voie ne peut être inférieure à 5 mètres.</p>	<p>Les règles d'accès et de desserte sont adaptées, en U1a, à un secteur permettant d'accueillir des logements. Le dispositif s'appliquera donc logiquement également au sous secteur U1b du site de projet.</p>
Art. 6	<p>6.2 Dispositions générales</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>Dans le secteur U1b, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.</p>	<p>Une disposition spécifique est introduite à l'article 6 pour le sous-secteur U1b. Celle-ci rend possible une implantation plus proche de la limite qui est prévue ponctuellement le long de la rue Lavoisier dans le projet.</p> <p>Pour le reste le projet prévoit un recul depuis la voie, et en particulier depuis le chemin de la Sablière ou encore les emprises de la RD444 et de sa future bretelle de sortie. Ces reculs sont garantis par ailleurs via l'OAP qui définit une enveloppe constructible et ainsi des implantations possibles.</p>

Dispositions du PLU ajustées

Le règlement

Articles	Extrait modifié après mise en compatibilité du PLU	commentaire
Art. 7	7.3 Calcul des retraits <i>7.3.1 Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies</i> Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres. Dans le secteur U1b, ce retrait minimum est fixé à 6 mètres.	Une distance de retrait spécifique est fixée au sein du sous-secteur U1b. Celle-ci est légèrement plus faible de manière à laisser suffisamment de souplesse au projet.
Art. 8	8.2 Règle générale Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs U1a et U1b , l'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée. [...] Dans le secteur U1b, l'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de : <ul style="list-style-type: none">▪ 6 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies ;▪ 3 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.	De la même manière que ce qui existe en U1a, l'implantation des constructions sur une même propriété est réglementée en U1b dans la mesure où les deux zones accueillent du logement. En revanche les distances minimum de retrait sont légèrement moins importantes qu'en sous secteur U1a et cela pour s'assurer de disposer d'une souplesse suffisante et de ne pas bloquer le projet.
Art. 9	9.1 Règle d'emprise Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs U1a et U1b , l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Dans le secteur U1a , l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. Dans le secteur U1b, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.	Ici aussi le règlement de la zone U1b se calque sur celui de la zone U1a en réglementant l'emprise au sol. En revanche l'emprise au sol maximale est légèrement plus importante (50% contre 40% en U1a) et cela toujours dans cette logique de disposer d'un règlement légèrement plus souple qui s'assure que le projet puisse bien être réalisé.
Art. 10	10.2 Règle générale La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. Dans le secteur U1b, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres et les constructions nouvelles ne pourront excéder un gabarit de R+4.	La hauteur autorisée en U1b est fixée de manière à permettre le projet qui développera des bâtiments en R+4, hauteur qui permet à la fois une valorisation et optimisation du terrain, tout en garantissant une bonne insertion des futurs bâtiments, en particulier au regard des collectifs situés en co visibilité, sur la commune de Massy, qui développent du R+4+C.
Art. 11	11.3 Toitures Dans les secteurs U1a et U1b , les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits. [...] 11.5.2 Clôtures Dans les secteurs U1a et U1b , les clôtures doivent être constituées : [...]	Dans la mesure où le projet développe un programme de logements, certaines dispositions de l'article 11, qui s'appliquent déjà au sous-secteur U1a, sont davantage adaptées pour le site de projet que les dispositions générales de la zone UI à vocation économique. C'est le cas en particulier pour les toitures et pour les clôtures

Le règlement

Articles	Extrait modifié après mise en compatibilité du PLU	commentaire
Art. 12	<p><i>12.1.2 Pour les constructions à destination d'artisanat, de commerce, d'industrie et d'entrepôt</i></p> <p>Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation, avec un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.</p> <p>En outre, pour les constructions de 500 m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention doit être aménagé.</p>	<p>Dans la mesure où le projet intègre du commerce, il s'est avéré nécessaire de règlementer le stationnement pour ces derniers. Aussi, une précision est apportée à l'article 12 pour que le cas des commerces soit bien pris en compte.</p> <p>La règle fixée est ainsi, conformément à ce qui est applicable de manière transversale dans le PLU aujourd'hui, calquée sur celle des constructions à destination d'artisanat (1 place par tranche de 80m² de SDP).</p>
Art. 13	<p>13.2 Règle générale</p> <p>Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 10% de la superficie des espaces libres.</p> <p>Dans le secteur U1a, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain.</p> <p>Dans le secteur U1b, des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 30% de la superficie du terrain, dont la moitié devront être en pleine terre. Par ailleurs, au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m² d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter).</p>	<p>La règle concernant les espaces verts a été établie en cohérence avec le projet et la règle d'emprise au sol.</p> <p>La disposition mise en place pour le secteur U1b intègre une obligation de pleine terre (la moitié des 30% minimum d'espace libre), conformément à l'un des objectifs du projet qui est de maintenir une part de pleine terre et d'espaces perméables.</p> <p>Les dispositions existantes imposant la plantation d'arbres dans les zones dédiées à l'habitat sont également reprises pour ce secteur destiné à accueillir du logement. Ceci permet de garantir la présence d'arbres qui aura un impact positif rafraichissant en période de forte chaleur mais aussi un impact positif pour limiter les nuisances sonores.</p>