



PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
approuvée par délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2022

Déclaration de projet n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
approuvée par délibération du Conseil Municipal du 5 octobre 2023

Sommaire

INTRODUCTION

p. 5

1 / OAP secteur des Ruchères

p. 7

2 / OAP centre bourg

p. 11

3 / OAP site Saint-Nicolas

p. 17

4 / OAP secteur Joliot Curie

p. 19

Introduction

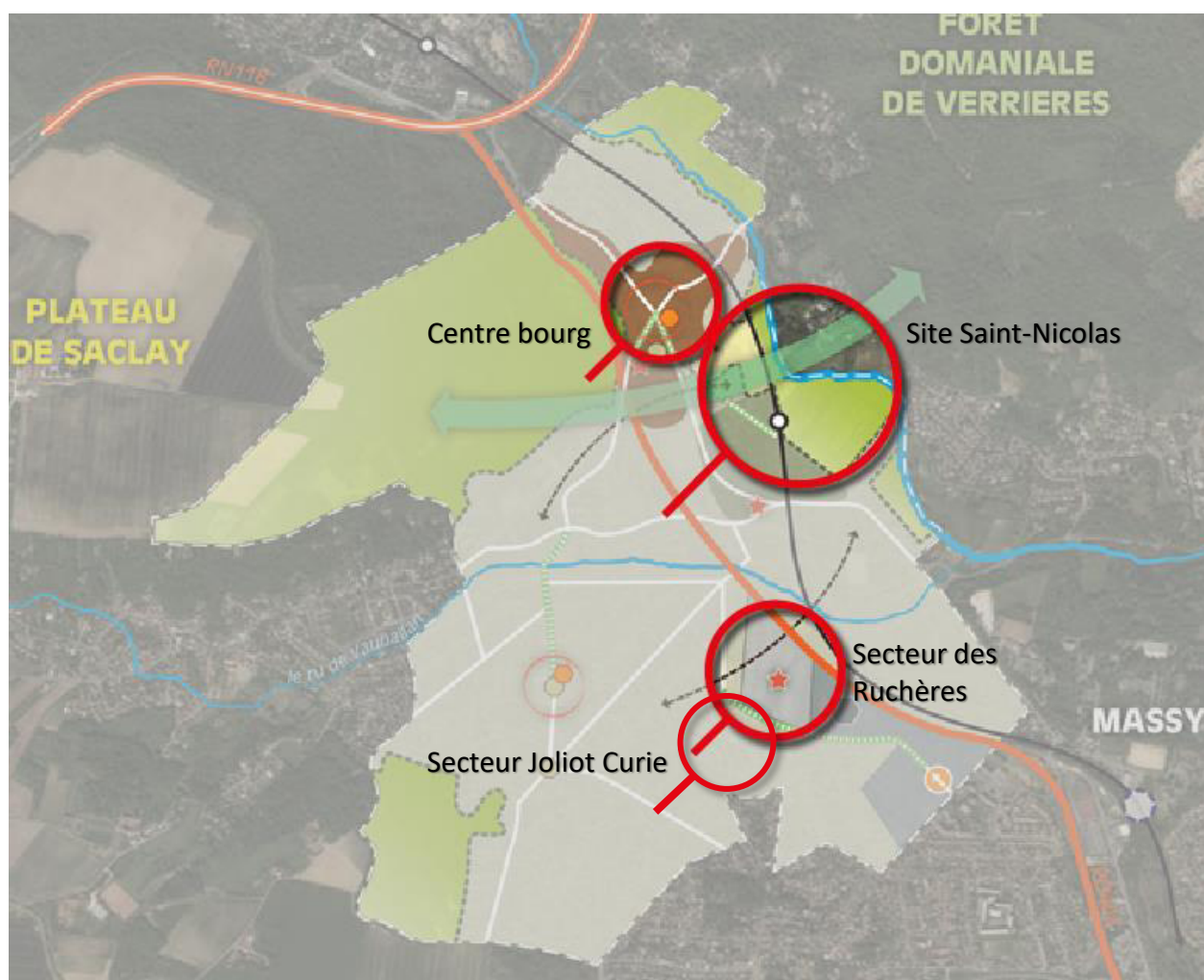
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), conformément aux articles L.151-6 et 7 du Code de l'urbanisme, comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, quatre OAP ont été définies. Elles concernent quatre secteurs spécifiques, chacun répondant à des enjeux particuliers :

- Le secteur des Ruchères qui 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.
- Le secteur Joliot Curie sur lequel un projet de requalification urbaine est envisagé. L'OAP permet d'afficher les objectifs de ce projet.

Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.



1/ OAP Secteur des Ruchères

Les orientations d'aménagement retenues pour l'opération fixent les éléments structurants : le dispositif hydraulique, le prolongement de la rue Maryse Bastié, la répartition entre les activités au nord et l'habitat au sud et la part des espaces verts et publics.

Le parti d'aménagement retenu permet de :

- 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

Prévoir une mixité des fonctions et de l'habitat

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.

L'objectif est la réalisation d'une opération équilibrée sur la base d'environ 235 logements. Le nombre de logements exact sera fixé en fonction de l'ajustement des besoins en grands et petits logements.

Le programme de logements suivra les préconisations du Programme Local de l'Habitat et les orientations du PADD et comptera au moins 30% de logements sociaux.

Le programme prévoit également la réalisation de locaux à dominante d'activités (artisanat, bureau, pôle multi-services, hôtel, restaurant...) et d'un équipement communal de type salle polyvalente. Néanmoins, les activités devront être compatibles avec l'habitat, c'est-à-dire ne pas générer de nuisances sonores, de pollutions, etc.

Renforcer le maillage viaire et développer les liaisons douces

Le site sera desservi par une voie principale est-ouest dans le prolongement de l'actuelle rue Maryse Bastié et une seconde voie nord-sud raccordant la première au boulevard Marcel Cachin :

- le prolongement de la rue Maryse Bastié sera ouverte à la circulation générale des véhicules, notamment pour la desserte des activités. La circulation à double sens sur l'ensemble de son tracé permettra d'éviter un report de trafic sur le boulevard Marcel Cachin et la rue du 4 septembre.
- l'axe nord-sud reliant le prolongement de la rue Maryse Bastié au boulevard Marcel Cachin aura une vocation résidentielle. En effet, les lots de logement devront être directement connectés sur cet axe. La chaussée sera réduite afin de limiter le passage des véhicules lourds.

L'ensemble du site sera parcouru de liaisons douces, liées ou non à la trame viaire :

- toutes les voiries prendront en compte la circulation des vélos en offrant des trottoirs mixtes, larges et accessibles à tous.
- un mail piéton traversant le site du nord au sud permettra la liaison entre le quartier Joliot-Curie et le passage sous la RD 444.

L'irrigation du nouveau quartier par l'ensemble de ces circulations douces permet d'accéder facilement aux équipements existants et futurs et de rejoindre le point d'arrêt bus situé à proximité du carrefour Joliot-Curie. Par ailleurs, l'implantation de nouveaux services de proximité dans le quartier contribuera à limiter les déplacements.

1/ OAP Secteur des Ruchères

Améliorer la gestion des eaux pluviales sur le site

L'objectif est de maîtriser les rejets d'eaux pluviales, d'une part d'un point de vue quantitatif pour ne pas aggraver les phénomènes d'inondation à l'aval, et d'autre part d'un point de vue qualitatif pour préserver le milieu naturel.

La réalisation de deux bassins paysagers du projet assurera la régulation des débits à 0,7 l/s/ha pour une pluie cinquantennale, selon les prescriptions du SIAVB. Collectées par une trame de noues enherbées, les eaux pluviales seront stockées et régulées dans ces deux bassins paysagers. Ce système de collecte des eaux pluviales, entièrement végétalisé, assurera un abattement significatif de la pollution avant rejet.

Une zone identifiée comme inondable par une crue centennale, qui s'étend sur une surface de 1,1 ha le long de la RD 444, sera conservée et fera l'objet d'un aménagement paysager. Tous les équipements et bâtiments de la ZAC, y-compris les bassins de rétention, seront implantés en dehors de cette plaine inondable de façon à protéger futurs occupants et activités contre le risque d'inondation. Cette plaine inondable sera aménagée sous forme d'espace vert paysager.

Aménager des espaces publics et espaces verts accessibles

Un mail nord-sud végétalisé reliera le projet aux quartiers existants. Il permettra l'articulation avec le secteur Joliot-Curie par l'intermédiaire d'une placette, marquant l'entrée des Ruchères et traitée de manière semi-végétale, puis il rejoindra et traversera la plaine inondable avec un accompagnement végétal.

La plaine inondable et les bassins de rétention paysagers seront des espaces verts accessibles au public. Ils seront composés d'une grande prairie plantée d'arbres et d'arbustes.

Le boulevard Marcel Cachin sera réaménagé au droit de la ZAC des Ruchères. Le vis-à-vis entre la résidence Joliot-Curie et les Ruchères sera ainsi adouci par des plantations d'alignement et les réseaux aériens seront enfouis le long du site des Ruchères.

Assurer la bonne insertion urbaine et paysagère du projet

L'un des objectifs du projet d'aménagement est de ne pas constituer un tout, fonctionnant de manière autonome et fermée, mais de constituer un quartier qui s'intègre à tissu urbain existant. Cet espace doit être un lieu de maillage pour la ville : espaces verts, équipements et services, existants et futurs, seront partagés.

Pour assurer la transition avec l'environnement, les gabarits seront prévus pour s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain et le paysage. Les constructions d'habitat collectif seront composées en plots ou petites unités, sans pouvoir comporter de linéaires de façades de plus de 50 mètres de long. Une partie de l'habitat prendra également la forme de maisons individuelles groupées.

Les espaces publics géreront les transitions entre les différentes fonctions.

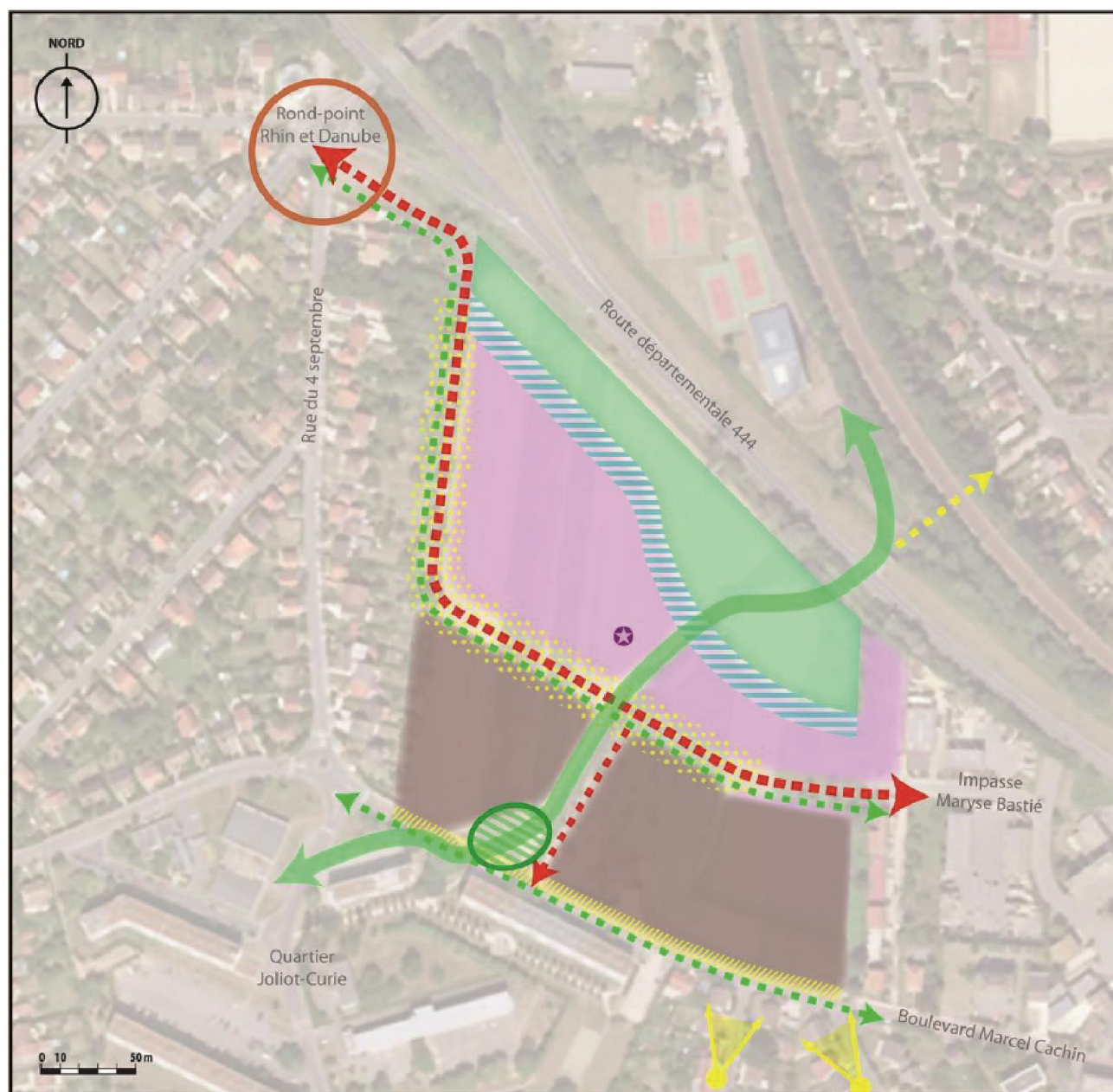
Diminuer les nuisances sonores venant de la RD 444

Une préoccupation essentielle est de lutter contre le bruit. Pour cela, le trafic lié à la zone d'activité sera localisé le long de la RD 444 et dissocié des circulations résidentielles.

L'implantation des bâtiments et des plantations permettra de protéger les logements du bruit de la RD 444 et l'organisation interne des logements sera pensée dans ce souci de protection. Ainsi, les bâtiments d'activité, qui sont ceux situés au plus près de la RD 444, assureront la protection sonores pour les logements situés à l'arrière.

Ces dispositions devront s'accompagner d'un bon respect de la réglementation sur l'isolation acoustique des façades (classement sonore des voies).

1/ OAP Secteur des Ruchères



Orientations d'aménagement du secteur des Ruchères

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Activités économiques et équipements : implantation en continuité avec la ZAE de la Sablière entre la RD 444 et les logements Pôle d'activités de services : implantation privilégiée Logements collectifs et individuels : implantation le long du boulevard Marcel Cachin Espace de transition : traitement de la limite entre habitat et activité Façade du boulevard Marcel Cachin : façade à traiter en accord avec le tissu urbain existant Cône de vue : valorisation des vues vers le grand paysage | <ul style="list-style-type: none"> Mail piéton : cheminement mixte traversant le site, intégrant une noue paysagère Liaison douce : trottoir mixte de largeur suffisante pour intégrer la circulation des piétons et celle des vélos Possibilité de liaison douce sous voies SNCF à conserver Desserte principale : voie est-ouest à double sens, intégrant un large trottoir mixte Desserte secondaire : voie nord-sud dédiée aux logements avec une chaussée rétrécie pour une circulation apaisée Carrefour à réaménager | <ul style="list-style-type: none"> Plaine inondable : espace vert paysagé ouvert au public et inconstructible Gestion des eaux pluviales du quartier : zone d'implantation de bassins de rétention Placette végétale : espace public marquant l'entrée des Ruchères, aménagé avec une forte présence du végétal |
|---|--|--|

2/ OAP Centre bourg

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. Il est marqué par l'implantation des constructions, leur volumétrie, leur architecture. A une époque plus

récente, s'est développé un bâti lui aussi spécifique, les petites maisons bourgeoises et notamment les maisons Muret.

Cet ensemble, de par sa structure, sa composition urbaine et architecturale, l'ensemble bâti qu'il compose, présente une forte valeur patrimoniale et identitaire.

L'objectif affirmé dans le PADD est de préserver et valoriser ce patrimoine en veillant à ce qu'il ne subisse pas de transformation dommageable ou irréversible.

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.



2/ 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'avant des terrains. A l'arrière se trouvaient les jardins ouverts à l'origine sur la campagne, les champs

et qui constituent de véritables cœurs 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 centre 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.

2/ OAP Centre bourg

- 3/ Les maisons Muret



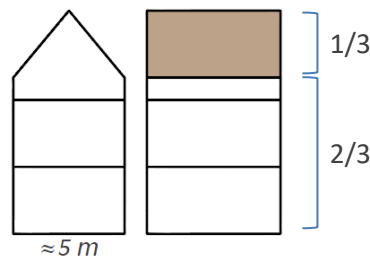
Plus récemment, quelques petites maisons bourgeoises se sont développées en centre village ou sur ses franges, dont les maisons de l'architecte Muret. Celles-ci présentent une qualité architecturale et

paysagère 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.

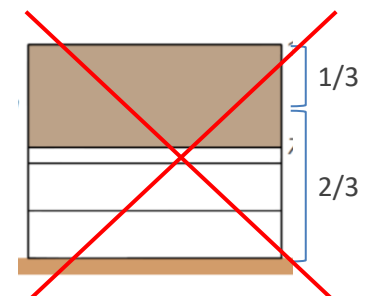
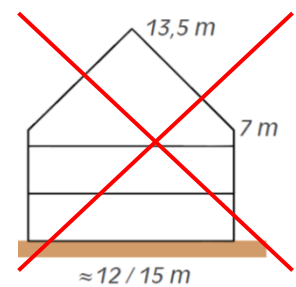
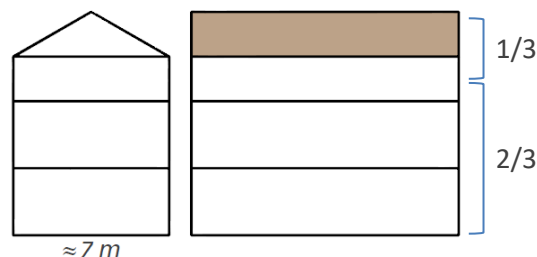
B/ LA VOLUMETRIE

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 1/3 – 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'inscrit dans le respect et la continuité du bâti voisin.



R+2 sans combles habitables :



2/ OAP Centre bourg

C/ LA COMPOSITION DES FACADES

• 1/ Les fermes et cours rurales

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

Toute intervention sur l'existant devra respecter la composition d'origine. Par ailleurs, lorsque la façade est en pierre apparente, celle-ci devra être conservée et appareillée selon l'état initial.



• 2/ L'alignement de bourg

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

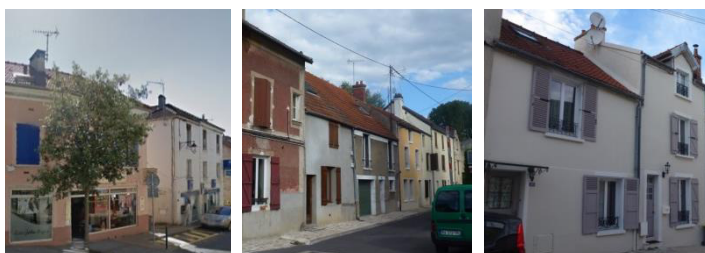
Toute intervention sur l'existant devra respecter la composition d'origine et les éléments de modénatures, ou détails architecturaux, seront à restaurer ou reconstituer.



• 3/ Le rythme des façades

Le centre village se caractérise par différentes séquences de linéaires rythmés 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'insérer en respectant le rythme des façades existants.



2/ OAP Centre bourg

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 éléments de modénatures, les lucarnes



- Les sentes



- Les cours



- Les puits



- Les clôtures



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

3/ OAP Site Saint-Nicolas

Le site Saint-Nicolas, intégré dans le site classé de la vallée de la Bièvre, présente un caractère tout particulier qui induit des enjeux spécifiques. En effet ce secteur se compose aujourd'hui d'espaces naturels (boisements, cours d'eau, etc.) et agricoles (serres et cultures). Il se situe aussi en continuité d'espaces bâtis que ce soit le centre historique ou des ensembles pavillonnaires. Enfin, une gare se trouve au cœur de cet ensemble.

Les enjeux sont 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.

Requalifier la façade de la rue Carnot à travers une opération de logements

Permettre une requalification du terrain en façade de la rue Carnot par la démolition des bâtiments vétustes existants et la construction de nouveaux logements s'inscrivant qualitativement dans l'ensemble urbain du village. Le futur programme devra en effet respecter les codes de l'architecture de centre village tel que décrit dans l'OAP précédente Centre Historique.

Cette restructuration doit être l'occasion de créer un passage accessible au public permettant de créer, depuis le centre ville et la rue Carnot, un cheminement piéton vers les espaces requalifiés du site de Saint-Nicolas mais également vers la gare.

Améliorer l'accessibilité du secteur et de la gare

Développer des places de stationnement ainsi qu'un cheminement piéton le long de l'avenue Jean Jaurès de manière à faciliter l'accès à la gare. Il s'agit également de faciliter la desserte des futurs espaces de loisirs et d'agriculture urbaine situés le long de l'avenue et de mettre en valeur la façade sur ces espaces naturels et agricoles de proximité à travers des aménagements qualitatifs.

Aménager un cheminement piéton, dans la continuité du passage qui sera créé au niveau de la rue Carnot, qui traverse les terrains Saint-Nicolas de manière à faciliter l'accès à la gare et aux espaces naturels, de loisirs et agricoles, depuis le centre-ville.

Mettre en valeur les espaces naturels et agricoles le long de la Bièvre

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. Accompagner cette action par l'aménagement d'un cheminement piéton, à l'emplacement de l'actuel bras de la Bièvre qui a été canalisé, en s'assurant du maintien de l'alignement remarquable d'arbres.

Ouvrir au public une partie du site, entre l'avenue Jean Jaurès et la Bièvre, en aménageant un parc ouvert qui préserve un aspect naturel et qui pourra être support d'évènements ou de manifestations sportives, culturelles, etc.

Revaloriser le vergers à travers le développement de la culture maraîchère et de l'arboriculture. S'inscrire dans une démarche d'agriculture urbaine en développant les liens avec les habitants à travers de la vente directe ou une démarche pédagogique par exemple.

Accueillir la maison de la nature et de la transition écologique dans une partie des bâtiments de la gare.

3/ OAP Site Saint-Nicolas



4/ OAP Secteur Joliot Curie

Créer un quartier de vie en développant une nouvelle offre de logements assurant une mixité sociale et une diversité fonctionnelle



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

Améliorer et structurer l'offre en équipement, commerces et services :

- Agrandissement de l'école et relocalisation d'une nouvelle cantine scolaire
- ⊙ Emplacements des équipements (médiathèque, gymnase)
- ⊙ Conforter le pôle de proximité (le Patio)
- Linéaire de rez-de-chaussée actifs (commerces, équipements)
- Requalifier les espaces publics du maillage viaire actuel et mettre en place des dispositifs permettant une pacification des usages
- Créer un espace public de centralité qui s'ouvre sur le parc
- ➔ Mise en valeur des cheminements des Ruchères à la place de Stalingrad

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 « ilots de fraîcheur », cœurs d'ilots 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