



# QUATRIEME PARTIE : LES GRANDES LIGNES DU DIAGNOSTIC : BILAN





« Il (Le rapport de présentation) s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. » (Article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme)

Cette quatrième partie du rapport de présentation s'attache à synthétiser les enjeux du diagnostic.

Les atouts et les faiblesses sont résumés pour permettre de mieux cerner les enjeux qui en découlent et les objectifs que se fixe la commune pour y répondre.

Un dernier tableau regroupe ces grands enjeux et objectifs par thématiques (habitat et population, fonctionnement urbain et cadre de vie, environnement et qualité de vie, développement économique, déplacements). C'est ce tableau qui a servi de support à l'élaboration du PADD.



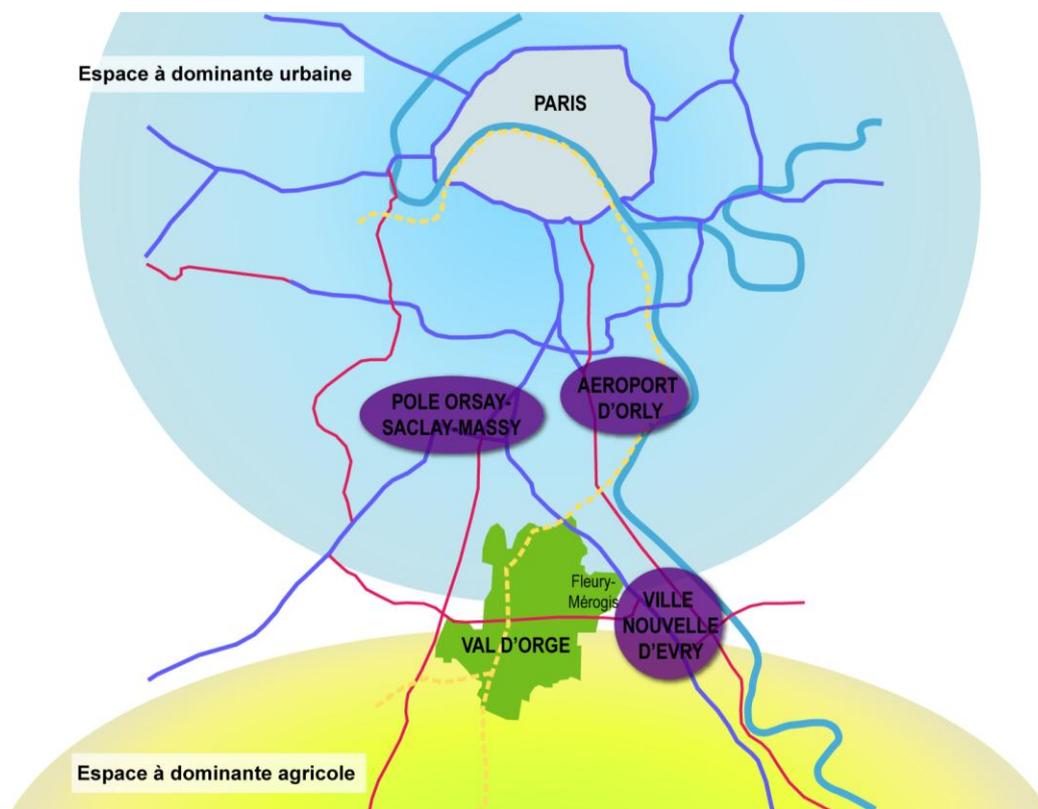
# 1. Les Atouts

## 1.1. De fortes potentialités de développement

La commune de Fleury-Mérogis se situe dans un territoire en plein essor, à la charnière entre l'espace urbanisé de la zone agglomérée au nord et l'espace plus agricole au sud. L'urbanisation se poursuit cependant fortement vers le sud : des projets sont prévus sur des terrains agricoles de la commune du Plessis-Pâté (projet de zone d'activité Valvert) et de Bondoufle (réalisation d'habitations).

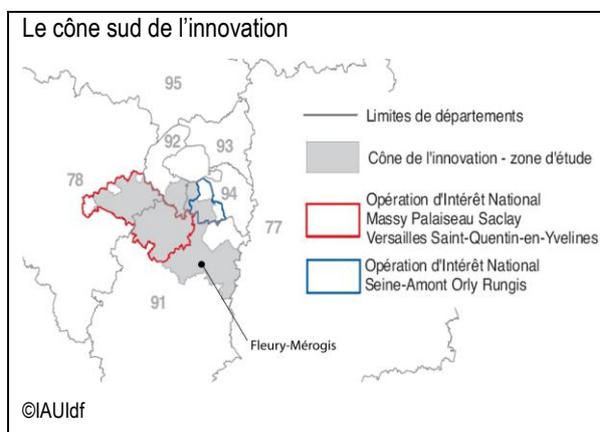
Le territoire s'urbanise en partie sous l'impulsion de plusieurs pôles de développement situés à proximité : Orly et Orsay-Saclay-Massy au nord et Evry plus à l'est.

La situation de Fleury-Mérogis dans l'espace régional



©SCOT du Val d'Orge

Fleury-Mérogis se trouve par ailleurs dans le faisceau sud du SDRIF qui comprend le «Cône sud de l'innovation». Ce dernier commence aux arrondissements centraux de Paris, siège des grandes universités et des centres de recherches, et s'élargit jusqu'au Centre Essonne. Outre les pôles parisiens d'innovation, il comprend de nombreux établissements d'enseignement supérieur, de recherche scientifique et technologique, concentrés au sein de quatre entités: la Vallée scientifique de la Bièvre, Évry-Génopôle, Masy Courtaboeuf-Plateau de Saclay et Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines-Vélizy.



©IAUIdf

Des projets sont à l'étude à proximité immédiate de la commune :

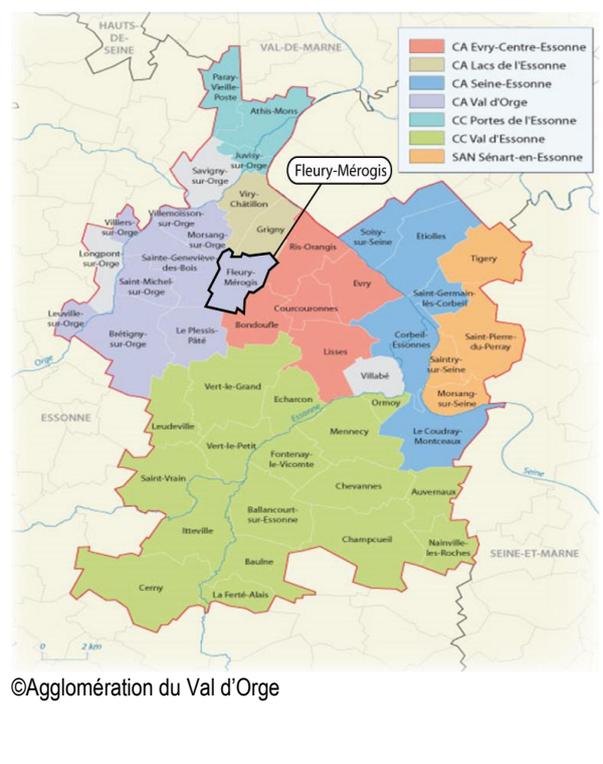
- le projet Valvert de plate-forme économique pour l'habitat intelligent et durable de l'agglomération du Val d'Orge, au sud de Fleury-Mérogis ;
- la zone de l'hippodrome et de l'ancienne usine Lu située en zone d'urbanisation conditionnelle au SDRIF à l'est de la commune.

Par ailleurs, le Val d'Orge regroupe des zones d'activité très dynamiques (zone commerciale de la Croix Blanche, zone industrielle des Ciroliers et des Radars). La zone commerciale de la Croix Blanche est d'ailleurs la zone d'emploi la plus créatrice en Essonne.

De plus, de nouvelles potentialités foncières vont se libérer lorsque les servitudes de hauteur de l'aérodrome de Brétigny seront levées.

Le dynamisme de cette partie de l'Essonne est accentué par la création en 2003 de l'agence d'urbanisme Audeso (Agence d'Urbanisme et de Développement Essonne Seine-Orge), dont le territoire d'étude intègre Fleury-Mérogis.

Le territoire d'étude de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Essonne Seine-Orge



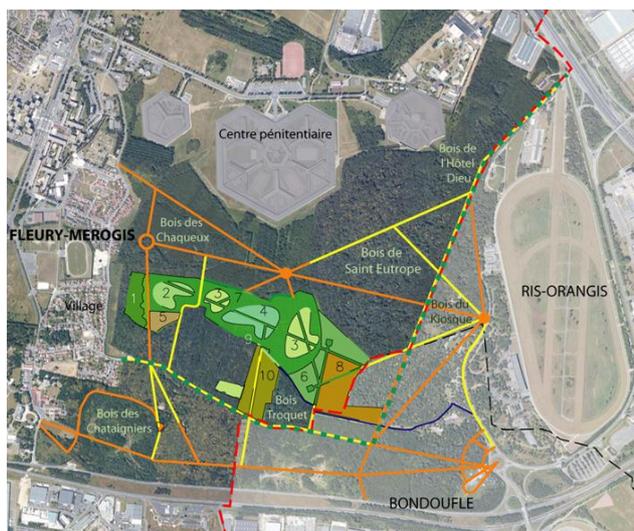
©Agglomération du Val d'Orge

La ville elle-même se démarque par les nombreux projets qui soutiennent le développement de son territoire : le lotissement des Joncs-Marins et l'aménagement de la forêt de Saint-Eutrope sont deux grands projets en cours de réalisation. De plus, les entrées de ville représentent des potentialités foncières importantes pour le développement des années à venir (Vernis Soudée, les 7Ha,...)

Les espaces du futur quartier des Joncs-Marins



Le plan d'ensemble de la forêt régionale de Saint-Eutrope

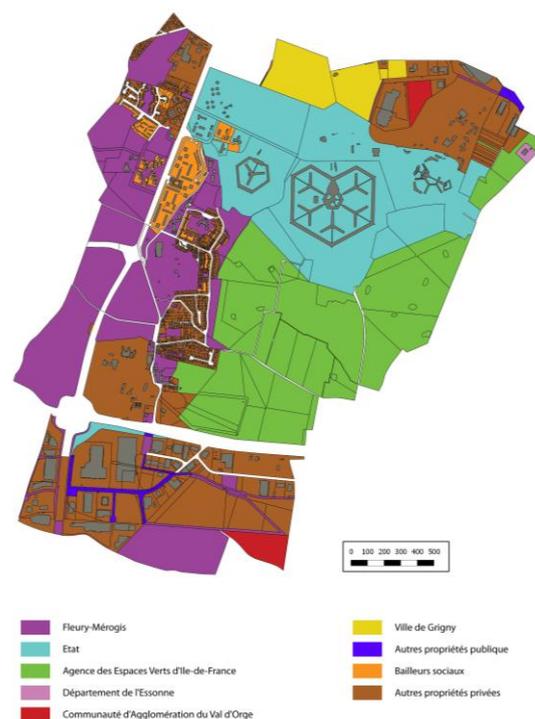


©Agence des espaces verts

Enfin, la ville possède des terrains dont une certaine partie est urbanisable.

Cependant, son territoire est encadré par des documents supra-communaux auxquels la municipalité ne peut déroger : SDRIF, SCOT, PDU. D'autres part, une grande partie des terrains est encore de la propriété de l'Etat, ou bien relève de la compétence de l'intercommunalité (zones industrielles, espaces boisés, Ministère de la Justice,...).

Les propriétés foncières à Fleury-Mérogis



©Agglomération du Val d'Orge, Réalisation : Atelier TEL

### Les grands enjeux

- maîtriser la croissance de l'urbanisation et le développement de la ville

### Objectifs

- Envisager l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains selon un rythme compatible avec la croissance de la ville (Vernis Soudée, les 7 ha, zones NC, terrains du Ministère de la Justice)

## 1.2. Des espaces verts en quantité et de qualité

Les espaces verts de Fleury-Mérogis constituent le poumon vert de l'agglomération du Val d'Orge et s'intègrent dans un réseau plus large comprenant la forêt de Sénart et le parc régional de la haute vallée de Chevreuse. La création de communication entre ces espaces verts et leur préservation, dans la mesure où elles développeront et renforceront les continuités écologiques (« couloirs » de déplacement de la faune et de la flore), sont le garant d'une plus grande diversité.

Les espaces verts représentent 53% du territoire de la ville, auxquels il faut ajouter les parcs et jardins familiaux.

Les espaces boisés floriacumois sont nombreux et de qualité : la forêt de Saint-Eutrope, le bois des Trous et le bois de la Marquise. Mais la spécificité de la commune provient de la présence de vastes espaces naturels ouverts qui, ailleurs, ont souvent disparu lors de l'urbanisation (la plaine d'Escadieu, les 7 hectares au nord de la mairie, les espaces au nord du centre pénitentiaire) et qui dégagent des points de vue sur les boisements ou sur les fronts bâtis.

Par ailleurs, la forêt de Saint-Eutrope abrite une biodiversité remarquable (mante religieuse, étoile d'eau,...) qui est protégée et renforcée en qualité de forêt régionale.

La ville possède également des parcs et jardins publics (parc de la Greffière, parc de la Marquise, espaces verts autour de la maison de la petite enfance,...). On ne trouve que très peu de jardins privés, les maisons individuelles étant moins nombreuses qu'ailleurs et surtout plus récentes et disposant de jardins assez réduits.

*Espaces verts et continuités écologiques autour de Fleury-Mérogis*



*Les espaces verts des 7Ha, en entrée du village*



**Les grands enjeux**

- **Changer l'image de la ville en valorisant ses atouts et sa spécificité**
- **Préserver et développer les espaces naturels**
- **Préserver et développer la biodiversité**

**Les objectifs**

- **Poursuivre la protection et la valorisation des espaces verts et boisés**
- **Redonner une dimension régionale à la Forêt de Saint-Eutrope**
- **Développer l'axe vert Seine-Orge prévu par le département**
- **Protéger et mettre en valeur les espaces verts existants : bois, espaces ouverts, parcs**
- **Valoriser la présence de la forêt régionale de Saint-Eutrope dans la ville de Fleury**
- **Favoriser la création de nouveaux espaces verts dans les futurs quartiers (parcs, cœurs d'îlots verts)**
- **Consacrer une partie des 7 hectares pour étendre le parc de la Marquise dans le cadre de la liaison forêt de Saint-Eutrope / bois des Joncs-Marins**
- **Relier les nombreux espaces verts et les cœurs d'îlots verts afin de recréer/maintenir des continuités écologiques**
- **Favoriser la biodiversité dans la gestion des espaces verts**
- **Tendre vers un rejet 0 des eaux pluviales en favorisant l'infiltration à la parcelle conformément aux objectifs du SIVOA**
- **Introduire une obligation de surface végétale minimum à la parcelle (Coefficient d'Emprise au Sol Végétal)**
- **Prendre en compte les nouvelles normes environnementales et notamment celles prévues dans les Grenelle(s) de l'Environnement 1 et 2**

### **1.3. Un parc de logements sociaux important comportant du collectif et de l'individuel**

Selon la préfecture, on recensait 1372 logements sociaux en 2009 soit 81.5% du parc de logements des résidences principales. Ces logements sont en majorité en collectif mais on trouve une part relativement importante de logements en individuel sur la commune, très appréciés des habitants du parc social.

Le parc de logements sociaux accueille beaucoup de fonctionnaires en lien avec le centre pénitentiaire, mais également d'autres catégories socioprofessionnelles.

La construction de types de logements plus diversifiés dans les futurs projets, et en particulier dans le quartier des Joncs-Marins, permettra le rééquilibrage entre habitat privé et habitat social, tout en maintenant une mixité sociale dans l'ensemble des quartiers.

*Logements collectifs sociaux, quartier des Aunettes**Logements sociaux individuels mitoyens, rue Rouget-de-l'Isle**Logements collectifs sociaux, quartier des Résidences**Logements sociaux individuels, quartier du Lac*

©Atelier TEL, 2009

### Les grands enjeux

- Assurer une mixité sociale dans l'ensemble de la ville

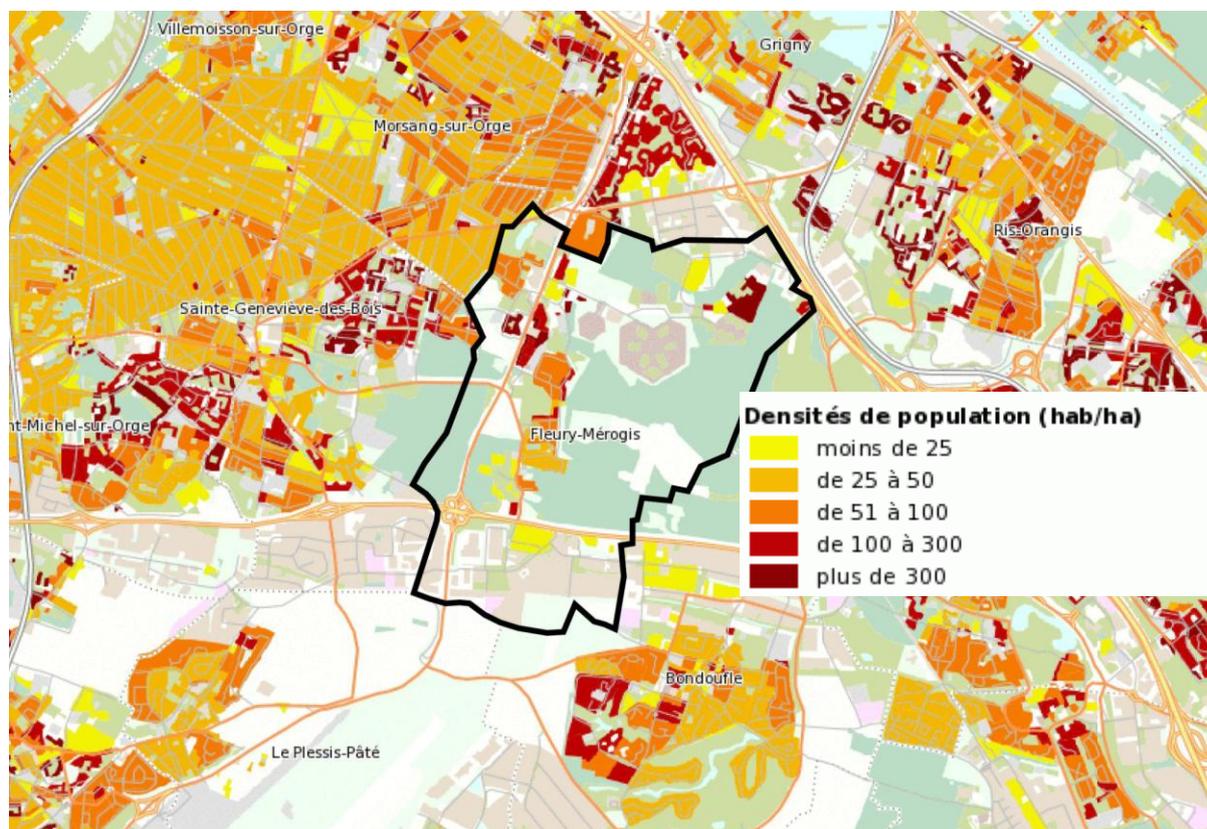
### Les objectifs

- Diversifier l'offre de logements pour permettre aux Floriacumois et aux habitants des communes voisines d'avoir un parcours résidentiel complet
- Construire de nouvelles catégories de logements pour libérer des logements sociaux dans la commune
- -Diminuer la part du logement social sur la commune afin de répondre aux objectifs de mixité de la loi SRU

## 1.4. Des formes urbaines peu consommatrices d'espace

Les formes urbaines présentes sur le territoire ont permis d'éviter une consommation excessive des espaces verts de la commune. En effet, 63% du parc des résidences principales est constitué d'appartements. De plus, un nombre important de logements ont été construits en individuel mitoyen. Le projet des Joncs-Marins va également dans le sens d'une ville compacte et peu consommatrice d'espace.

*Densité de population en 1999*



©luidf

### Les grands enjeux

- Continuer à maîtriser la croissance de l'urbanisation et le développement de la ville

### Les objectifs

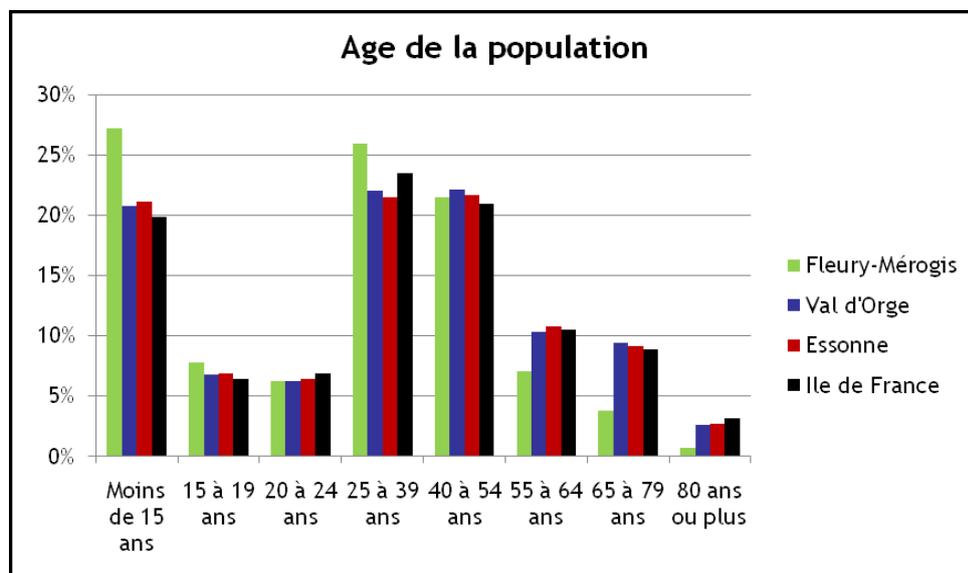
- Poursuivre la croissance de la ville dans les limites urbanisées
- Permettre une densification du tissu urbain le long de l'avenue Fichez

## 1.5. Une structure de population dynamique

La population de Fleury-Mérogis est plutôt jeune et active. De nombreux ménages se composent de couples avec enfants tandis que le phénomène de vieillissement de la population, malgré une petite augmentation entre 1999 et 2006, est plus limité qu'ailleurs : seulement 4,4% de la population a plus de 65 ans contre plus de 10% en moyenne en Essonne et en Ile-de-France.

Par ailleurs, le taux d'actifs est important et le taux de chômage modéré.

On compte 77% d'actifs dans la population des 15-64 ans contre 74% en moyenne dans le département et le Val d'Orge, tandis que le chômage, déjà assez faible en comparaison d'autres territoires, a tendance à baisser (8.2 % en 1999 contre 7.9% en 2006). La part des demandeurs d'emplois en fin de mois de moins de 25 ans (21.3%) reste cependant au-dessus des moyennes du département (16.3%) et de la région (13.2%).



©RGP 2006

Ce constat positif est lié, tout de moins en partie, à la présence du centre pénitentiaire. En règle générale, le centre pénitentiaire de Fleury-Mérogis est la première affectation des surveillants pénitentiaires. Logés pour la plupart dans le quartier des Résidences, leur présence entraîne une baisse de l'âge moyen des habitants et une hausse du taux d'emploi (le centre pénitentiaire est le premier employeur de la commune, avec environ 1400 emplois en 2009. Par ailleurs, le taux d'activité atteint 81% dans le quartier des Résidences, quartier où logent une grande partie des fonctionnaires du centre pénitentiaire).

Ce phénomène doit cependant être relativisé car une part des conjoints des employés du centre pénitentiaire rencontre des difficultés à trouver un emploi, souvent en raison de la courte durée des missions au centre pénitentiaire de Fleury-Mérogis.

*Taux de chômage*

	Fleury		Val d'Orge 2006	Essonne 2006	Ile-de-France 2006
	2006	1999			
Taux de chômage en %	7,9%	8,2%	8,1%	8,9 %	11,0 %
Taux de chômage des hommes en %	5,5%	5,3%	7,2 %	8,3 %	10,6 %
Taux de chômage des femmes en %	10,4%	11,7%	8,9 %	9,5 %	11,5 %
Part des femmes parmi les chômeurs en %	63,7%	64,5%	53,6 %	51,9 %	50,7 %
Part des demandeurs d'emploi de moins de 25 ans	21,3%	-	-	16,3%	13,2%

©RGP 2006 et source Mipes 2007 pour les demandeurs d'emplois de moins de 25 ans

**Les grands enjeux**

- **Mettre en cohérence l'offre de logements avec la création d'emplois**

**Les objectifs**

- **Diversifier l'offre de logements pour permettre aux Floriacumois et aux habitants des communes voisines d'avoir un parcours résidentiel complet**

## 1.6. Une ville qui offre des emplois

La ville de Fleury-Mérogis est richement dotée en emplois, grâce notamment à la présence de deux grandes zones d'activité : les Radars et l'Hôtel Dieu au nord, la Croix Blanche et les Ciroliers au sud. Elle accueillait 4349 emplois en 2006, ce qui représente une augmentation de 19% (+701) par rapport à 1999.

La bonne desserte du territoire floriacumois, ainsi que la présence de zones d'activité dynamiques, agissent positivement sur l'implantation d'activités sur la commune.

Toujours selon le recensement de 2006, le taux d'emploi dans le Val d'Orge est de 0.63. Il atteint 1.58 à Fleury-Mérogis, soit 158 emplois sur la commune pour 100 actifs recensés (pour mémoire l'objectif fixé par le SCOT est d'améliorer progressivement le taux d'emploi afin d'atteindre un taux de 0,75 à l'horizon 2020).

Cette situation s'explique en particulier par la présence du centre pénitentiaire dont la grande partie des agents résident à Fleury-Mérogis. L'enjeu pour les autres habitants de Fleury-Mérogis, notamment les jeunes dont le taux de chômage atteint 24%, est de favoriser l'accès à l'emploi et aux zones d'activité par un travail déjà engagé avec les entreprises et par une meilleure desserte en transports collectifs (bus, gare routière, tramway).

Les zones d'emploi à Fleury-Mérogis



©Fond de carte IGN, Réalisation : Atelier TEL

### Les grands enjeux :

- **Mettre en cohérence l'offre de logements avec la création d'emplois**

### Les objectifs :

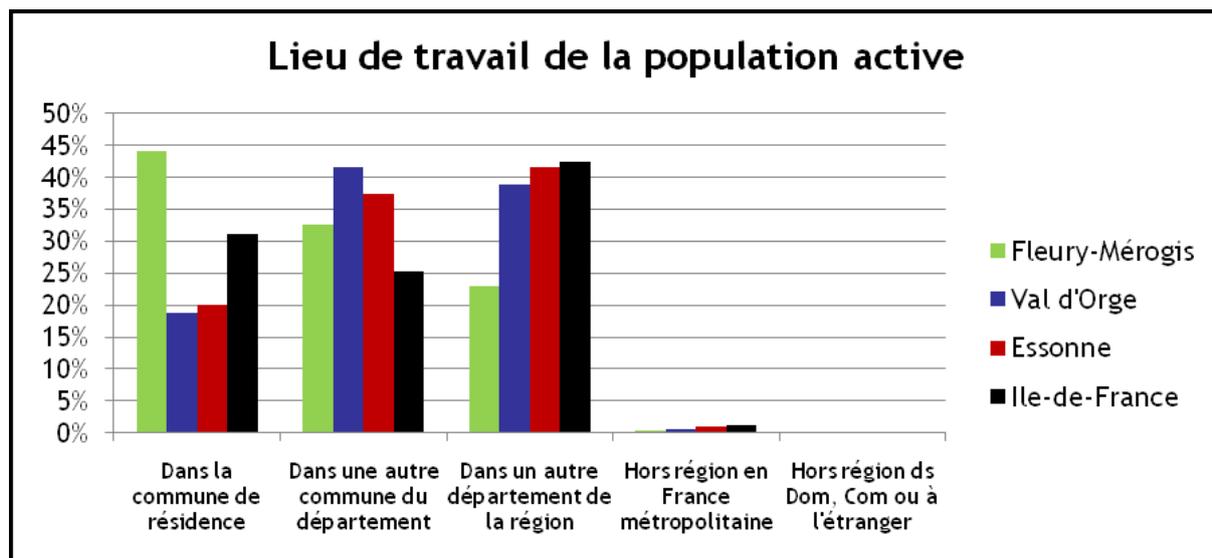
- **Diversifier les emplois en créant une centralité commerçante autour de l'avenue Fichez**
- **S'associer au projet Valvert de l'agglomération pour développer les activités économiques durables et améliorer les transports**

### 1.7. Des temps de déplacement assez courts

L'importante offre d'emploi dans la commune a des conséquences positives sur les temps et les modes de déplacement domicile-travail : près d'un actif sur deux travaille dans la commune et 17% de la population se rend sur son lieu de travail à pied.

La présence des fonctionnaires du centre pénitentiaire, en particulier dans le quartier des Résidences, influence beaucoup ces statistiques.

Cependant, même si on ne prend pas en compte le quartier des Résidences, on constate que 36.5% des actifs travaillent sur la commune et seulement 20% dans un autre département.

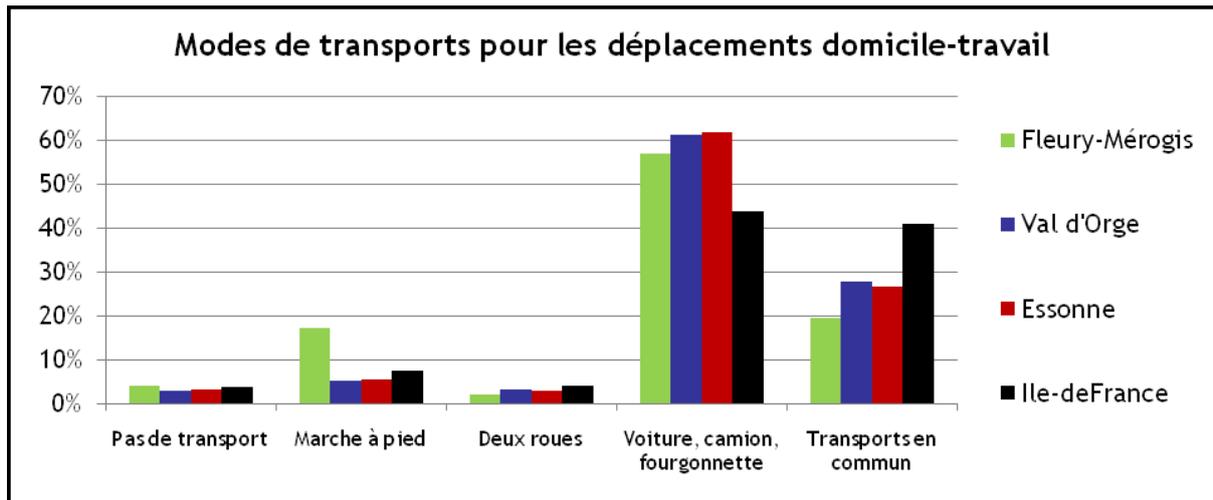


©RGP 2006

Par ailleurs, de nombreux déplacements s'effectuent à pied. En effet, 17% de la population se rend sur son lieu de travail à pied.

La taille de la ville permet ce type de déplacements puisqu'on peut se rendre du village au centre commercial de la Greffière en moins de 20 minutes. Lors de la construction des quartiers, de nombreuses sentes et cheminements piétonniers ont été prévus pour améliorer les déplacements des piétons. Ces cheminements ne sont toutefois pas bien reliés entre les différents quartiers. Des projets de circulations douces devraient changer cette situation.

Le développement de la pratique de la marche à pied s'explique également par la proximité du centre de détention avec les lieux de résidences d'une grande part de ses employés (quartier des Résidences et quartier des Fonctions).



©RGP 2006

**Les grands enjeux :**

- Réduire la place de la voiture dans les déplacements

**Les objectifs :**

- Permettre la réalisation des pistes cyclables prévues par le département, l'agglomération et la ville
- Mailler les cheminements piétonniers entre les quartiers
- Développer les cheminements doux à l'échelle communale en direction des logements, des équipements, des emplois et des services de proximité

**1.8. Un bon niveau d'équipement à l'échelle communale**

*Le centre médical*



*Les espaces sportifs en entrée de ville*



©Atelier TEL

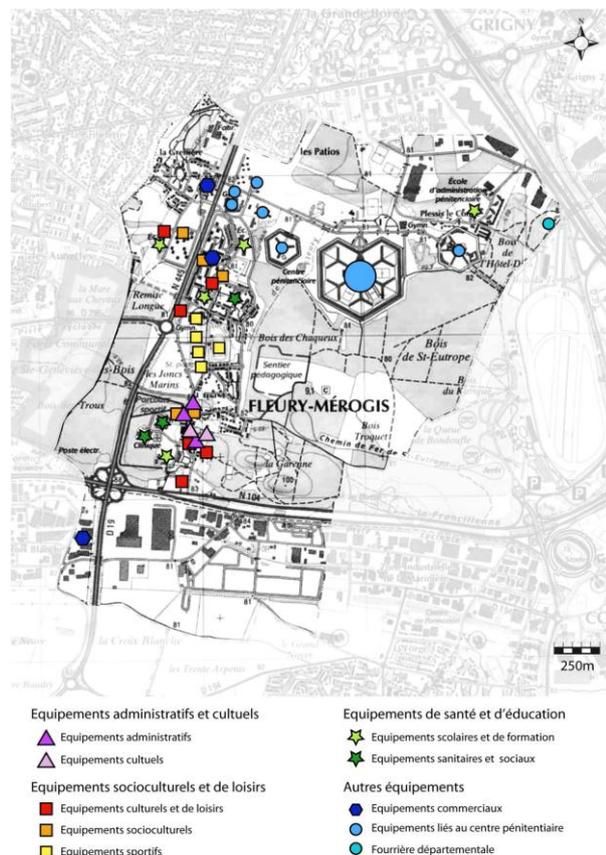
### Les équipements à Fleury-Mérogis

La commune est bien dotée en équipements de proximité et de nombreuses associations sportives ou culturelles offrent leurs services à la population. Les équipements administratifs, de services à la population et socioculturels (Centre Musical et Artistique, Médiathèque, Centre Médico-Psychologique, Maison de la Petite Enfance, équipements sportifs, salle de spectacle, centre de loisirs,...) et de santé (cabinet médical) sont bien représentés et organisés par pôles/

La taille de la commune rend ces équipements facilement accessibles à pied.

Cependant, ces équipements sont majoritairement situés à l'est de la RD445. Ce manque sera compensé par la construction des équipements prévus dans le nouveau quartier des Joncs-Marins.

Des commerces sont également implantés dans la commune. Le centre commercial de la Greffière, qui propose commerces et restaurants, est assez fréquenté, mais ses espaces publics sont dégradés. Le centre commercial du quartier des Résidences souffre de son enclavement.



©Fond de carte IGN, Réalisation : Atelier TEL

### Les grands enjeux

- Offrir de nouveaux équipements et services de proximité

### Les objectifs

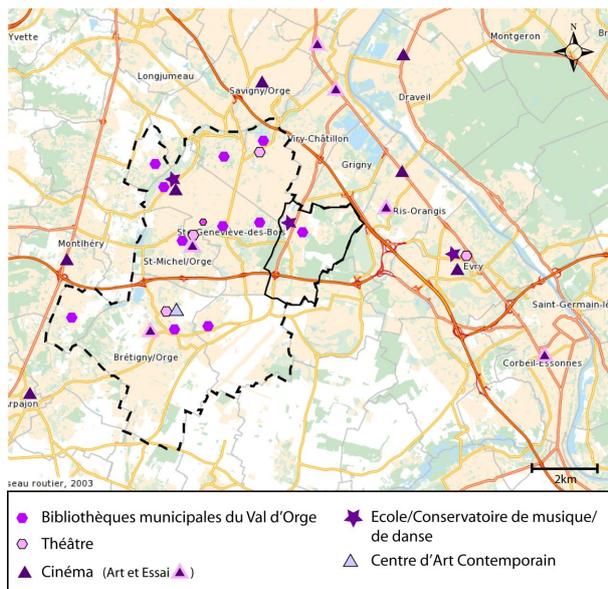
- Reconsidérer le rôle du centre commercial du 8 mai dans la ville
- Construire les équipements publics prévus à l'ouest de la commune pour rééquilibrer l'offre sur le territoire (écoles, Maison de quartier,...)

## 1.9. Un très bon niveau d'équipements à l'échelle intercommunale

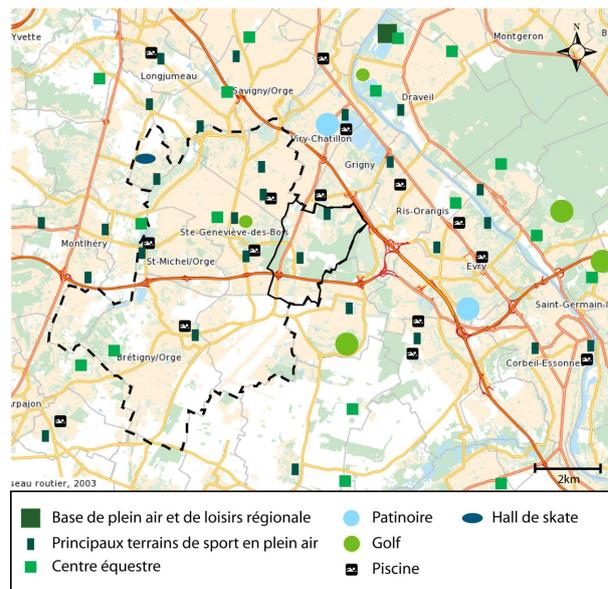
Les équipements alentours viennent utilement compléter les équipements communaux de Fleury-Mérogis :

- L'agglomération du Val d'Orge est bien dotée en équipements culturels, tels que théâtres et cinémas et possède une Maison de la Justice et du Droit.
- Des équipements sportifs comme les piscines ou centres équestres sont accessibles en bus ou en voiture à partir du territoire communal.
- Des commerces sont implantés dans la zone commerciale de la Croix Blanche au sud de la commune et dans les grandes communes de l'agglomération.

Les équipements culturels autour de Fleury-Mérogis



Les équipements sportifs autour de Fleury-Mérogis

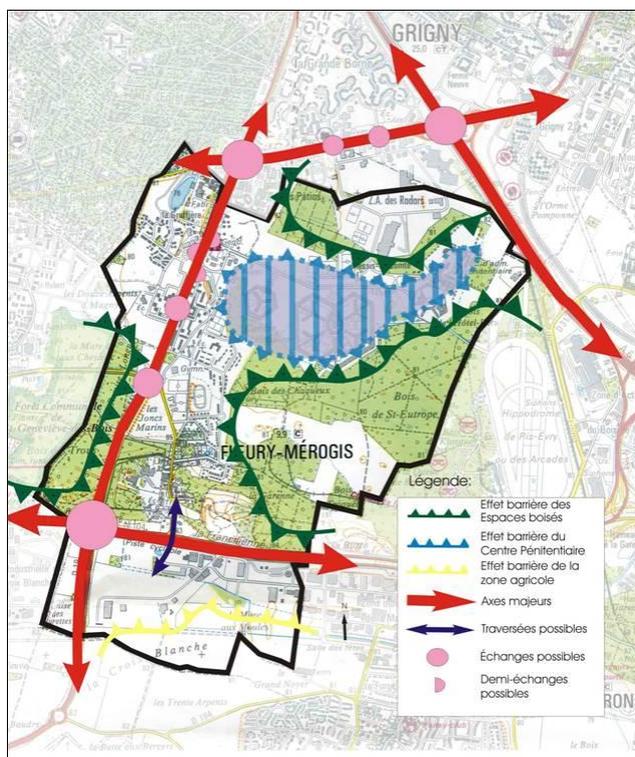


© Fond de carte : agglomération du Val d'Orge, lauidf, Réalisation : Atelier TEL.

## 2. Les faiblesses

### 2.1. Un territoire morcelé

Le morcellement du territoire floriacumois



©Fond de carte IGN, Réalisation : Atelier TEL

De fortes coupures territoriales rendent les communications difficiles entre quartiers et avec les communes voisines.

La RD445, qui traverse le territoire du nord au sud, constitue une coupure urbaine majeure. Cette voie départementale n'est pas intégrée dans le tissu urbain floriacumois. Elle sépare distinctement l'ouest de l'est de la commune, engendre des nuisances sonores importantes ainsi que des risques (transports, vitesse,...).

Plusieurs autres grandes voies de circulation routière traversent le territoire communal (A6, Francilienne). Elles offrent une desserte routière très satisfaisante et sont un atout pour l'installation de zones d'activité économique et commerciale.

Ces axes de grande circulation sont toutefois des coupures majeures dans le territoire communal et des sources de pollutions atmosphériques et sonores. En outre, ils favorisent l'utilisation de la voiture au détriment des transports en commun plus respectueux de l'environnement.

D'autres composantes importantes morcellent fortement le territoire : l'emprise du centre pénitentiaire au nord-est, les forêts qui isolent la commune, le manque de voies de circulation pour se rendre dans les communes alentours, le fonctionnement autarcique des quartiers dû au mode d'urbanisation par vagues successives et autocentré (paysage urbain uniforme d'habitat individuel ou collectif, réseau secondaire qui n'assure par bien les liaisons inter-quartiers et peu développé, nombreuses voies en impasse, liaisons piétonnes discontinues, pistes cyclables quasi inexistantes).

Toutes ces coupures renforcent la tendance de certains quartiers à être repliés sur eux-mêmes, comme le quartier des Aunettes et surtout celui des Résidences.

#### Les grands enjeux

- Mailler le territoire à l'échelle communale et intercommunale
- Créer des continuités entre les différents espaces de la ville
- Transformer la coupure urbaine de l'avenue Fichez (RD445) en atout pour la ville

#### Les objectifs

- Mener à terme la couture urbaine avec la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge (quartier des Joncs-Marins, transport,...)
- Transformer la RD445 en "avenue" de ville (supprimer le terre plein central, réaliser des bordures, des caniveaux, un assainissement, des trottoirs, des stationnements, site

propre de transports en commun)

- Améliorer la qualité des espaces publics de liaisons entre les différentes fonctions de la ville (habitat, zones d'activités, équipements)
- Réaliser des liaisons transversales est-ouest
- Relier les nombreux espaces verts et les cœurs d'îlots verts afin de recréer/maintenir des continuités écologiques
- Créer un maillage continu avec les territoires alentours en développant le réseau secondaire et les cheminements doux (notamment vers Sainte-Geneviève-des-Bois et Morsang-sur-Orge)
- Poursuivre le renforcement du réseau viaire entre les quartiers
- Permettre la réalisation des pistes cyclables prévues par le département, l'agglomération et la ville
- Mailler les cheminements piétonniers entre les quartiers
- Réaliser une segmentation de la RD445 en aménageant quatre traversées supplémentaires (soit à terme six carrefours)

## 2.2. Une ville en mal de centralité

Le mode de développement urbain « autoritaire » (développement du centre pénitencier, construction de l'ancienne nationale 445) n'a pas permis le renforcement de la centralité villageoise, ni le développement d'une nouvelle centralité.

Les équipements, dispersés sur tout le territoire, amorcent cependant parfois un début de centralité : la médiathèque et la maison de la petite enfance, le parvis Fiches et le centre commercial de la place du 8 mai ou bien encore la mairie dans le quartier du Village.

### Les grands enjeux

- Retrouver une centralité dans la ville

### Les objectifs

- Transformer la RD445 en "avenue" de ville
- Associer la transformation de la RD 445 à la réalisation d'une nouvelle centralité urbaine

## 2.3. Des espaces publics insuffisamment valorisés

A Fleury-Mérogis, les espaces publics et le paysage urbain en général n'ont pas bénéficié d'un traitement qualitatif qui pourrait les rendre agréables et conviviaux. Ce paysage urbain tranche avec le paysage naturel de grande valeur. Certains espaces en particulier nécessitent un traitement plus qualitatif : les espaces de sport en entrée de village, le centre commercial de la Greffière (une succession de boîtes implantées sans souci d'intégration paysagère), l'entrée de ville nord et plus globalement le traitement de la RD445.

Une requalification de ces espaces serait utile pour la qualité paysagère et le confort des habitants. Cette requalification a déjà débuté par la création du parvis sur la RD445, ainsi que par la requalification des zones d'activité du sud de la Francilienne par la communauté d'agglomération.

Le nombre et la qualité des espaces verts de Fleury, par leur mise en réseau et leur mise en valeur, seront un atout pour la requalification des espaces publics.

*La RD445*



©Atelier TEL, 2009

*Le centre commercial de la place du 8 mai*



©Atelier TEL, 2009

En outre, le patrimoine bâti de la ville présente peu de constructions d'une architecture remarquable. Le patrimoine bâti ancien est très réduit et mériterait, dans le village, une plus grande mise en valeur. Ailleurs, le patrimoine architectural intéressant reste limité aux équipements publics. De plus, les quartiers d'habitat social sont vieillissants et, malgré la réalisation de travaux d'entretien et de rénovation (ravalement de façade, espaces publics,...), leur forme urbaine est aujourd'hui moins attractive.

*Le bâtiment contemporain dans le parc du château*



©Atelier TEL, 2009

### **Les grands enjeux**

- **Changer l'image de la ville par la requalification des espaces dégradés**

### **Les objectifs**

- **Adapter /réhabiliter les logements sociaux vieillissants (Résidences, Aunettes)**
- **Poursuivre la protection et la valorisation des espaces verts et boisés**
- **Mettre en valeur les atouts du village et en particulier le site historique du centre Jean Moulin**
- **Repenser/requalifier/restructurer le lotissement commercial de la Greffière**
- **Reconsidérer le rôle du centre commercial du 8 mai dans la ville**
- **Résidentialiser le quartier des Aunettes**
- **Travailler sur la qualité des entrées de ville**
- **Améliorer la qualité des espaces publics de liaisons entre les différentes fonctions de la ville (habitat, zones d'activités, équipements)**
- **Transformer la RD445 en "avenue" de ville**
- **Développer l'axe vert Seine-Orge prévu par le département**
- **Protéger et mettre en valeur les espaces verts existants : bois, espaces ouverts, parcs**
- **Valoriser la présence de la forêt régionale de Saint-Eutrope dans la ville de Fleury**
- **Favoriser la création de nouveaux espaces verts dans les futurs quartiers (parcs, cœurs d'îlots verts)**
- **Consacrer une partie des 7 hectares pour étendre le parc de la Marquise dans le cadre de la liaison forêt de Saint-Eutrope / bois des Joncs-Marins**
- **Favoriser la réalisation d'une opération ANRU qui permettra de requalifier l'habitat social existant**
- **Permettre une meilleure gestion et une meilleure intégration dans le paysage des places de stationnement.**

## **2.4. Une ville construite autour du centre pénitentiaire**

La ville est très dépendante du centre pénitentiaire. On peut considérer sa construction comme l'élément fondateur du Fleury contemporain. Son implantation a marqué le début de l'urbanisation de la commune. S'il a apporté de nombreux emplois (il reste le principal employeur de la commune), il isole le nord-est de la commune des autres quartiers et gèle une partie des espaces disponibles. Ce gel a cependant vraisemblablement permis à Fleury de conserver son caractère de ville verte.

Le centre pénitentiaire a engendré la création d'un quartier au départ réservé exclusivement aux fonctionnaires de la prison, aujourd'hui peu connecté avec les autres quartiers. L'équipement influence aujourd'hui encore très largement l'image de la commune au niveau national.

La rotation importante des fonctionnaires du centre pénitentiaire a des conséquences importantes pour la commune, notamment pour l'ajustement des services à la population (équipements scolaires, petite enfance,...). Cette rotation explique le faible taux de sédentarité des habitants des Résidences (seulement 30% des habitants y vivent depuis plus de 10 ans).

Cependant, le centre pénitentiaire, passage obligé des jeunes sortant de l'Ecole Nationale de l'Administration Pénitentiaire (ENAP), fait de Fleury-Mérogis une ville jeune au taux d'emploi élevé.

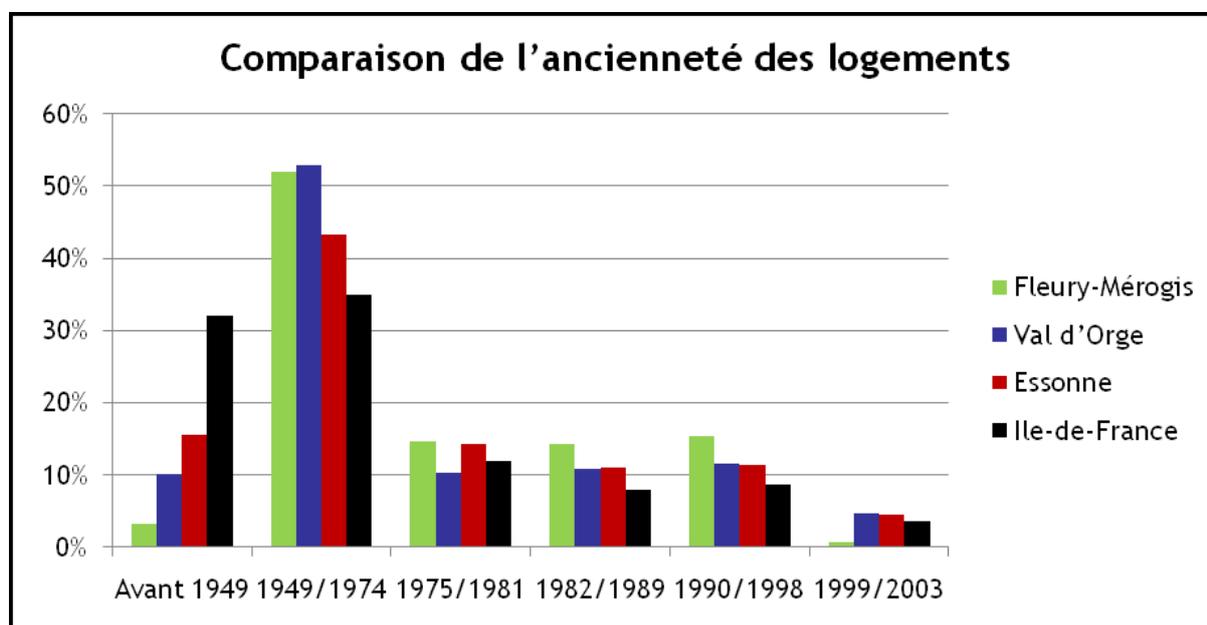
### Les grands enjeux

- **Changer l'image de la ville en valorisant ses atouts et sa spécificité**

## 2.5. Une faible croissance de logements

La croissance des logements a connu un net ralentissement ces dernières années. La ville s'est en effet construite par grandes vagues successives, et seulement 0.72% du parc a été construit entre 1999 et 2003, ce qui a permis l'accueil de 27 habitants supplémentaires dans la population des ménages entre 1999 et 2006 selon l'Insee. Dans ces conditions, le parc de logements social peut difficilement jouer son rôle de parc de transition et le solde migratoire est négatif sur la commune (-0.8%).

Les différents projets en cours devraient permettre de remédier à cette situation.



©RGP 2006

### Les grands enjeux

- **Répondre aux besoins de la population floriacumoise et des communes limitrophes, en matière de logements et de réduction des temps de déplacement**
- **Une croissance maîtrisée de l'urbanisation**

### Les objectifs

- **Permettre une densification du tissu urbain le long de l'avenue Fiches**
- **Créer les conditions d'évolution maîtrisée du tissu urbain dans le village**
- **Envisager l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains selon un rythme compatible avec la croissance de la ville (Vernis Soudée, les 7 ha, les zones NC et les terrains du Ministère de la Justice)**

## **2.6. Un parc de logements qui ne permet pas un parcours résidentiel**

Le parc floriacumois est très peu diversifié, en type comme en taille de logements.

81.5% du parc est composé de logements sociaux : on trouve ainsi peu de logements en accession en collectif comme en individuel et très peu de logements collectifs locatifs privés. Cette offre limitée ne permet pas un parcours résidentiel diversifié et adapté à l'évolution des modes de vie des ménages.

Par exemple, les familles dont les besoins se transforment soit en raison de la baisse ou de l'augmentation du nombre de personnes du foyer, soit en raison des modifications de leurs revenus ou de leurs aspirations, n'ont que rarement la possibilité de trouver dans la commune un nouveau logement mieux adapté.

Dans ce cadre, le logement social peut parfois avoir des difficultés à maintenir son rôle de parc de transition. Les principaux types de logements très peu représentés sont les logements en accession en collectif comme en individuel, ainsi que les logements collectifs locatifs privés.

Par ailleurs, le manque de diversité dans le parc de logements n'amène pas de mixité sociale dans une population homogène déjà fragilisée.

### **Les grands enjeux**

- **Répondre aux besoins de la population floriacumoise et des communes limitrophes, en matière de logements et de réduction des temps de déplacement**
- **Diversifier l'offre de logements pour permettre aux Floriacumois et aux habitants des communes voisines d'avoir un parcours résidentiel complet**

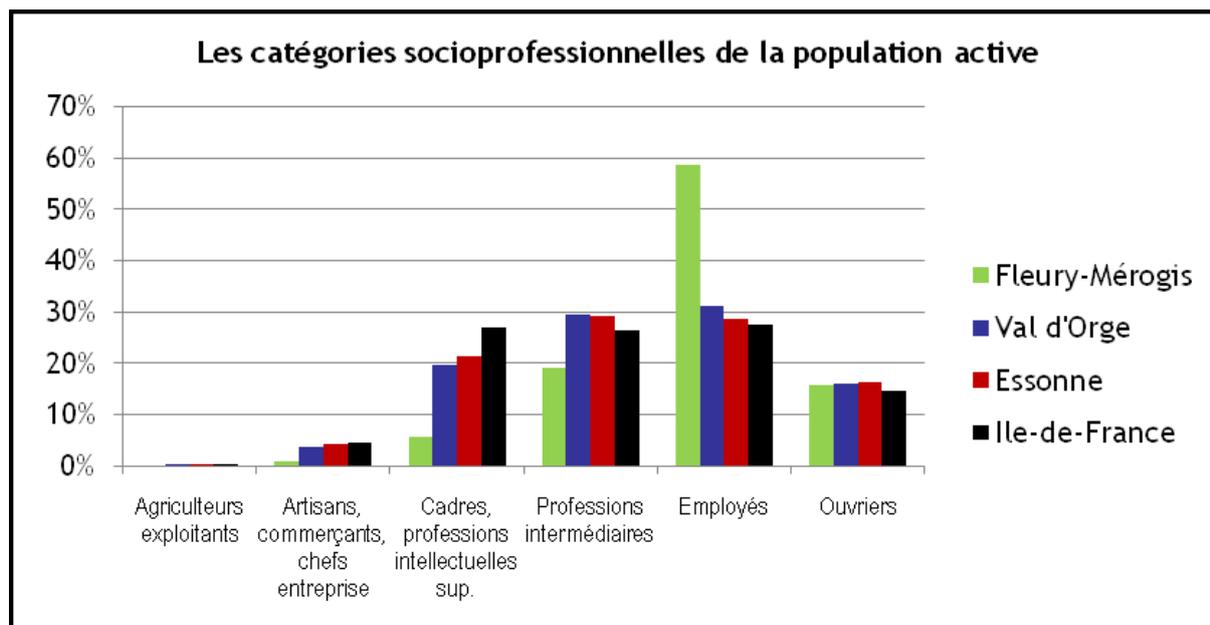
### **Les objectifs**

- **Construire de nouvelles catégories de logements pour libérer des logements sociaux dans la ville.**
- **Construire de nouvelles catégories de logements pour diversifier l'offre dans la ville.**
- **Proposer des logements et des outils pour l'accession sociale**
- **Permettre la primo-accession**
- **Diversifier les types de logements pour équilibrer la part du logement social et répondre aux objectifs de mixité sociale de la loi SRU**
- **Répondre aux besoins en logements identifiés pour Fleury-Mérogis dans le PLH : logements en intermédiaire locatifs ou en accession, logements pour les jeunes, adapter les logements pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite.**
- **Mettre en cohérence l'offre de logements avec la création d'emplois\***

## **2.7. Des signes de fragilité sociale**

La population de Fleury semble sous plusieurs aspects fragilisée :

- Selon un rapport du Conseil Général datant de 2008, la commune connaît le 6<sup>ème</sup> taux de précarité le plus fort de l'Essonne ;
- les employés et les ouvriers sont surreprésentés et peu de cadres et de professions intermédiaires vivent à Fleury-Mérogis (même si ces catégories sont en augmentation) ;
- le taux de chômage des jeunes est bien supérieur à la moyenne départementale : plus de 23% des actifs de moins de 25 ans sont au chômage contre 16% en moyenne dans le département ;
- 75% de la population est locataire de son logement ;



©RGP 2006

Les ménages les plus modestes habitent en majorité dans les deux grands quartiers d'habitat collectif social que sont les Résidences (612 logements), quartier bénéficiant du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) et les Aunettes (396 logements), classé en Zone Urbaine Sensible (ZUS) depuis 1996. Ces deux quartiers accueillent des familles précarisées, pour différentes raisons.

Le quartier des Résidences accueille une très grande majorité des fonctionnaires du centre pénitentiaire. Beaucoup sont surveillants au centre pénitentiaire, parfois stagiaires et disposent de revenus modestes. En 2005, le revenu médian par unité de consommation dans le quartier s'établissait à 15 657 euros contre 19 300 euros pour l'unité urbaine de Paris (à laquelle appartient Fleury-Mérogis) et 18 020 euros pour l'ensemble du territoire français. En 2006, les employés représentaient 74% des actifs du quartier. On y dénombre par ailleurs 21% de familles monoparentales, qui sont souvent des familles très précarisées.

La problématique dans le quartier des Aunettes est toute différente. Le chômage touche 10,5% de la population. Le revenu médian par unité de consommation atteignait seulement 11 109 euros en 2005 et 11 957 euros en 2007, soit à peine au-dessus du seuil de pauvreté français (11 202 euros en 2007).

#### Les grands enjeux

- Offrir de nouveaux équipements et services de proximité
- Maintenir et diversifier l'offre d'emploi sur la commune

#### Les objectifs

- Obtenir une opération isolée ANRU au titre de l'article 6 sous la conduite du préfet
- Répondre aux objectifs de la loi DALO, sans aggraver le taux de précarité du territoire.

## 2.8. Une place très importante accordée à la voiture

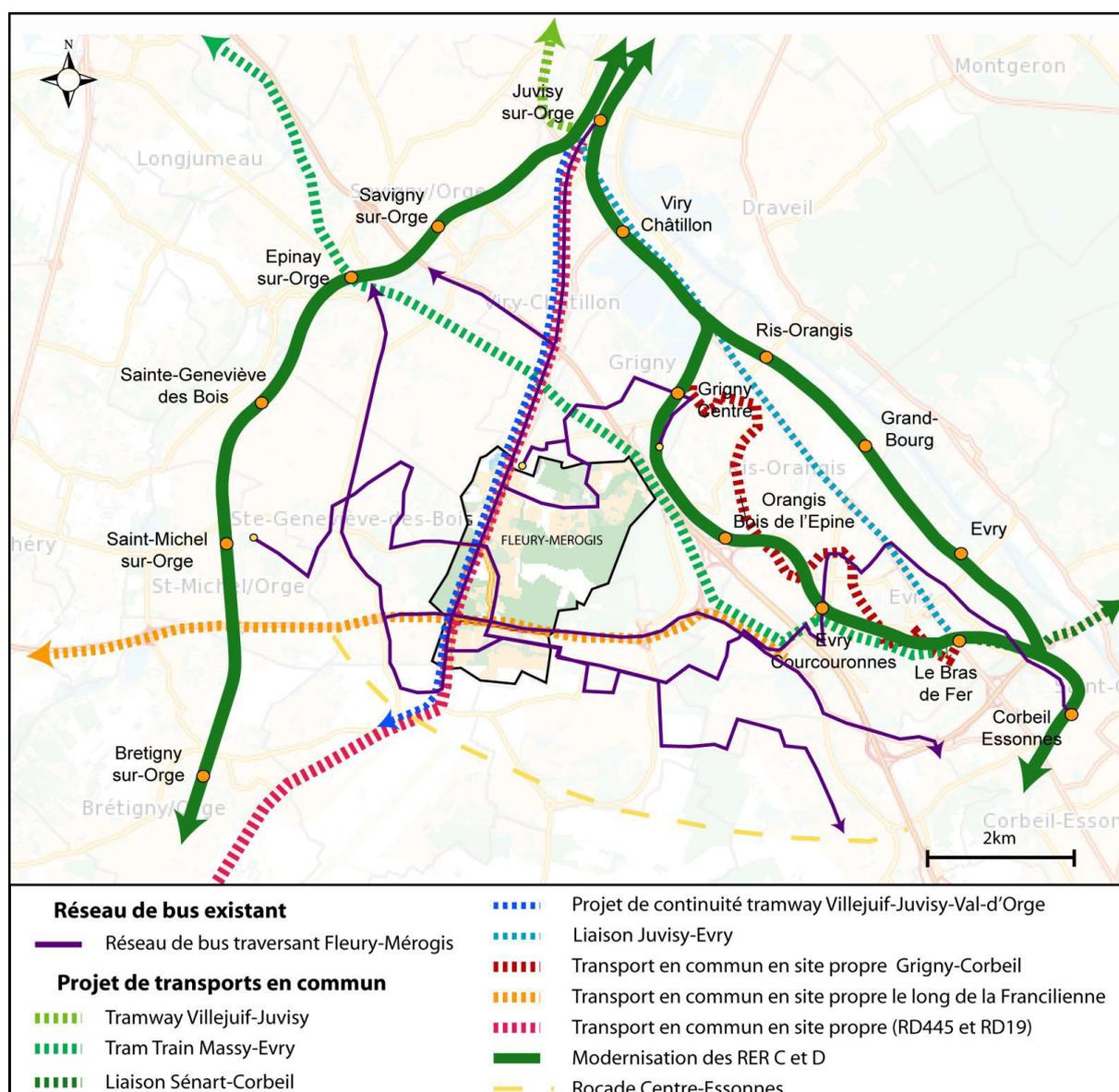
En l'absence de gare, la voiture reste le mode de déplacement majoritaire : 59% de la population utilise sa voiture pour se rendre sur son lieu de travail, et seulement 20% les transports en commun (contre 25% dans le Val d'Orge et l'Essonne et 40% en Ile-de-France).

On observe tout de même une augmentation de la marche à pied et de l'utilisation des transports en commun, ainsi qu'une légère baisse de l'utilisation de la voiture dans les déplacements domicile-travail entre 1999 et 2006

Les transports en commun restent cependant inadaptés aux déplacements domicile-travail, ne maillent pas tout le territoire et les fréquences de passage restent très faibles. Le Plan Local de Déplacement prévoit cependant d'améliorer la situation et des grands projets de transport en commun devraient s'implanter à proximité du territoire et améliorer la situation (tram-train, bus en site propre,...). Enfin, la ville et le Val d'Orge sont mobilisés pour l'implantation de grands projets de transport collectif (tramway, transport en commun en site propre), dans la continuité du tramway Villejuif/Athis-Mons/Juvisy, en particulier sur la RD445.

Par ailleurs, le gabarit et l'aspect des voiries ainsi que la prégnance du stationnement, notamment le long de la RD 445, confèrent à la voiture une place visuellement très importante dans l'espace public. En particulier, l'axe routier de la RD445 traverse le territoire sans s'intégrer au tissu urbain et tourne le dos aux habitations.

La présence de ces grands axes sur le territoire occasionne de nombreuses nuisances sonores et d'importantes pollutions atmosphériques aux abords des voies. Ces routes sont également facteur de risque.



©Fond de carte : IAUIdf, Réalisation : Atelier TEL

**Les grands enjeux**

- Favoriser les modes de transport respectueux de l'environnement (circulations douces, transports en commun)
- Réduire la place de la voiture dans les déplacements
- Diminuer les nuisances sonores liées aux voies routières
- Atténuer la coupure urbaine que constitue la RD445 et inciter à prendre d'autres itinéraires de transit

**Les objectifs**

- Réduire le flux de circulation sur l'avenue Fichez
- Créer des aménagements obligeant les automobilistes à respecter la vitesse réglementaire en milieu urbain de 50km/h
- Créer un maillage continu avec les territoires alentours en développant le réseau secondaire et les cheminements doux (notamment vers Sainte-Geneviève-des-Bois et Morsang-sur-Orge)
- Développer les cheminements doux à l'échelle communale en direction des logements, des équipements, des emplois et des services de proximité
- Aménager les cheminements de manière à appliquer les nouvelles règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- Faciliter l'accès aux pôles de transports en commun plus lourds à l'échelle intercommunale, en s'associant au projet du Val d'Orge de création d'une antenne du tram-train Massy-Evry vers le projet Valvert et plus particulièrement en soutenant la création d'une troisième tranche de tramway de Juvisy au Val d'Orge par la RD445
- Réaliser un site propre de transports en commun sur la RD445
- Améliorer la fréquence et la régularité des transports en commun
- Étendre la desserte de transports en commun aux quartiers

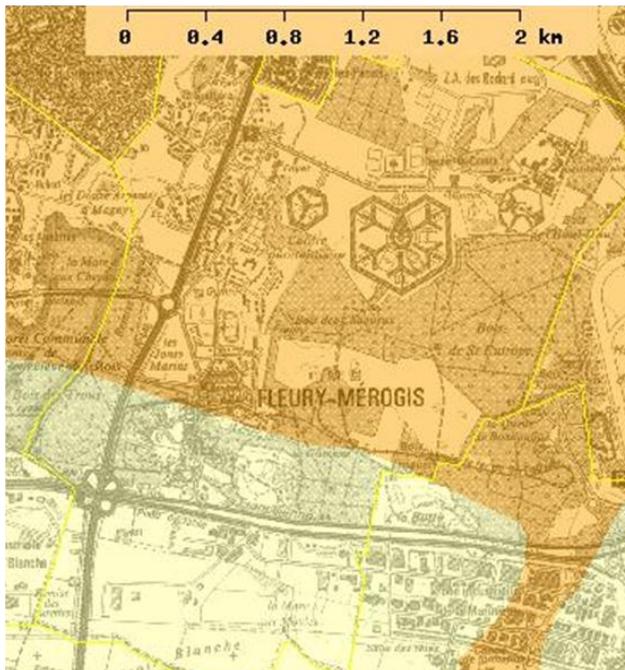
## 2.9. Les risques connus et encadrés

La commune est assez peu touchée par des risques naturels ou technologiques. Il n'y a pas d'entreprise SEVESO dans la commune

Les risques connus sont :

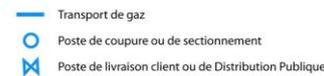
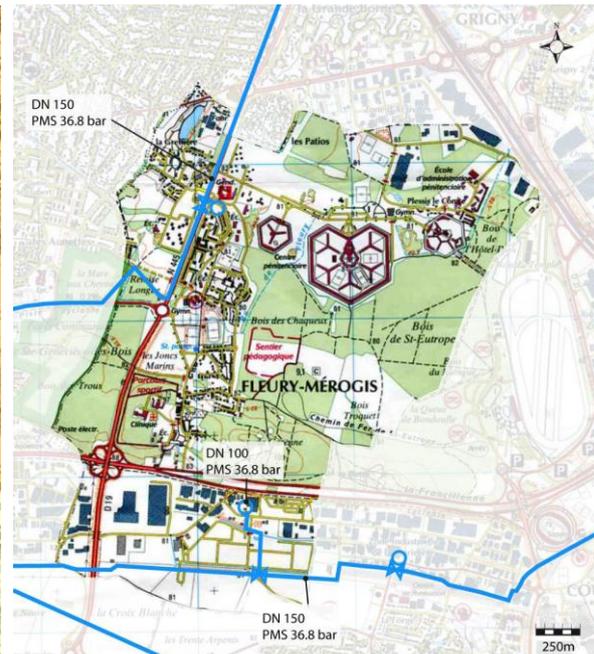
- Les risques pour les personnes (risque des transports de matières dangereuses avec les canalisations de transport de gaz et le transport routier sur la RD445 et la Francilienne) ;
- Le risque pour les biens (risque moyen de retrait-gonflement d'argile au nord de la ville) ;
- Les risques pour l'environnement (les sols pollués de l'entreprise Vernis-Soudée, les cinq établissements soumis à autorisation dans les zones d'activité, etc).

Le risque retrait-gonflement d'argile à Fleury-Mérogis



©IGN, brgm

Les canalisations de gaz



©DDEA

**Les enjeux**

- Prendre en compte les risques naturels et technologiques lors de l'urbanisation

**Les objectifs**

- Prendre en compte les recommandations relatives aux constructions sur les espaces soumis à des risques de retrait-gonflement d'argile
- Inciter à la dépollution des terrains industriels pollués
- Encourager la délocalisation de l'entreprise Vernis Soudée dans une zone plus adaptée.

**2.10. Des besoins relatifs aux équipements et services de proximité**

Des manques se font ressentir, notamment en direction des populations fragilisées : centralisation des services d'aide, en particulier pour les besoins d'insertion, gestion urbaine de proximité. Avec l'arrivée des futurs habitants du quartier des Joncs-Marins, il est par ailleurs nécessaire de prévoir le renforcement des équipements scolaires. Ces équipements devront prioritairement s'implanter à l'ouest de la RD445, afin de rééquilibrer la situation existante.

Par ailleurs, en dehors du centre pénitentiaire, Fleury-Mérogis ne dispose pas d'équipement dont le rayonnement dépasse l'échelle communale. La municipalité prévoit d'inscrire au futur contrat d'agglomération un équipement communautaire rayonnant au-delà du Val d'Orge.

**ENJEUX**

- Offrir de nouveaux équipements et services de proximité
- Changer l'image de la ville en valorisant ses atouts et sa spécificité

**OBJECTIFS**

- Construire les équipements publics prévus à l'ouest de la commune pour rééquilibrer l'offre sur le territoire (écoles, Maison de quartier,...)
- Permettre la réalisation d'un équipement communautaire

### 3. Synthèse des enjeux et objectifs par thématique

#### 3.1. Habitat et population

Enjeux	Objectifs
<b>Répondre à l'occasion de la réalisation du nouveau quartier des Joncs-Marins aux besoins de la population floriacumoise et des communes limitrophes, en matière de logements et de réduction des temps de déplacement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construire de nouvelles catégories de logements pour libérer des logements sociaux dans la commune.</li> <li>- Diversifier l'offre de logements pour permettre aux Floriacumois et aux habitants des communes voisines d'avoir un parcours résidentiel complet.</li> <li>- Proposer des logements et des outils pour l'accession sociale.</li> <li>- Permettre la primo-accession.</li> <li>- Diminuer la part du logement social sur la commune afin de répondre aux objectifs de mixité de la loi SRU.</li> </ul>
<b>Répondre aux besoins particuliers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter /réhabiliter les logements sociaux vieillissants (Résidences, Aunettes).</li> <li>- Obtenir une opération isolée ANRU au titre de l'article 6 sous la conduite du préfet.</li> <li>- Répondre aux besoins en logements identifiés pour Fleury-Mérogis dans le PLH : logements en intermédiaire locatifs ou en accession, logements pour les jeunes, adapter les logements pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite.</li> <li>- Mettre en cohérence l'offre de logements avec la création d'emplois*.</li> <li>- Répondre aux objectifs de la loi DALO, sans aggraver le taux de précarité du territoire.</li> </ul>

\*La population de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge représente 10% de celle du département pour 25% des emplois créés. De plus, les disponibilités foncières pour création de zones d'activités dans la Croix-Blanche et le projet Valvert présentent des réceptivités de 80 à 100 emplois à l'hectare.

#### 3.2. Fonctionnement urbain et cadre de vie

Enjeux	Objectifs
<b>Une croissance maîtrisée de l'urbanisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la croissance de la ville dans les limites urbanisées.</li> <li>- Mener à terme la couture urbaine avec la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge (quartier des Joncs-Marins, transport,...).</li> <li>- Envisager l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains selon un rythme compatible avec la croissance de la ville (Vernis Soudée, les 7 ha, zones NC, terrains du Ministère de la Justice).</li> <li>- Créer les conditions d'évolution maîtrisée du tissu urbain dans le village.</li> </ul>
<b>Changer l'image de la ville en valorisant ses atouts et sa spécificité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre la réalisation d'un équipement communautaire en entrée de Ville.</li> <li>- Poursuivre la protection et la valorisation des espaces verts et boisés.</li> <li>- Redonner une dimension régionale à la Forêt de Saint-Eutrope.</li> <li>- Diversifier les types de logements pour équilibrer la part du logement social.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en valeur les atouts du village et en particulier le site historique du centre Jean Moulin.</li> </ul>
<b>Changer l'image de la ville par la requalification des espaces dégradés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Repenser/requalifier/restructurer le lotissement commercial de la Greffière.</li> <li>- Reconsidérer le rôle du centre commercial du 8 mai dans la ville.</li> <li>- Résidentialiser le quartier des Aunettes.</li> <li>- Transformer la RD445 en "avenue" de ville.</li> <li>- Travailler sur la qualité des entrées de ville.</li> </ul>
<b>Offrir de nouveaux équipements et services de proximité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construire les équipements publics prévus à l'ouest de la commune pour rééquilibrer l'offre sur le territoire (écoles, Maison de quartier,...).</li> </ul>
<b>Créer des continuités entre les différents espaces de la ville</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la qualité des espaces publics de liaisons entre les différentes fonctions de la ville (habitat, zones d'activités, équipements).</li> <li>- Réaliser des liaisons transversales est-ouest.</li> </ul>
<b>Transformer la coupure urbaine de l'avenue Fichez (RD445) en atout pour la ville</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménager la RD445 en "avenue" de ville.</li> <li>- Associer la transformation de la RD 445 à la réalisation d'une nouvelle centralité urbaine.</li> <li>- Permettre une densification du tissu urbain le long de l'avenue Fichez.</li> </ul>

### 3.3. Environnement et qualité de vie

Enjeux	Objectifs
<b>Préserver et développer les espaces naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'axe vert Seine-Orge prévu par le département.</li> <li>- Protéger et mettre en valeur les espaces verts existants : bois, espaces ouverts, parcs.</li> <li>- Valoriser la présence de la forêt régionale de Saint-Eutrope dans la ville de Fleury.</li> <li>- Favoriser la création de nouveaux espaces verts dans les futurs quartiers (parcs, cœurs d'îlots verts).</li> <li>- Consacrer une partie des 7 hectares pour étendre le parc de la Marquise dans le cadre de la liaison forêt de Saint-Eutrope / bois des Joncs-Marins.</li> </ul>
<b>Préserver et développer la biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relier les nombreux espaces verts et les cœurs d'îlots verts afin de recréer/maintenir des continuités écologiques.</li> <li>- Favoriser la biodiversité dans la gestion des espaces verts.</li> <li>- Préserver et valoriser les milieux aquatiques tels que le ru de Fleury et les mares.</li> <li>- Réduire l'usage des produits phytosanitaires.</li> </ul>
<b>Diminuer les nuisances sonores liées aux voies routières</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les modes de transport respectueux de l'environnement (circulations douces, transports en commun).</li> <li>- Réduire le flux de circulation sur l'avenue Fichez.</li> <li>- Réduire les nuisances de la Francilienne.</li> </ul>
<b>Prendre en compte les risques naturels et technologiques lors de l'urbanisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les recommandations relatives aux constructions sur les espaces soumis à des risques de retrait-gonflement d'argile.</li> <li>- Inciter à la dépollution des terrains industriels pollués.</li> <li>- Encourager la délocalisation de l'entreprise Vernis Soudée dans une zone plus adaptée.</li> </ul>
<b>Introduire des mesures qui favorisent le</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la réalisation d'une opération ANRU qui permettra de requalifier l'habitat social existant.</li> </ul>

<b>développement durable dans les constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tendre vers un rejet 0 des eaux pluviales en favorisant l'infiltration à la parcelle conformément aux objectifs du SIVOA.</li> <li>- Introduire une obligation de surface végétale minimum à la parcelle (Coefficient d'Emprise au Sol Végétal).</li> <li>- Prendre en compte les nouvelles normes environnementales et notamment celles prévues dans les Grenelle(s) de l'Environnement 1 et 2.</li> </ul>
---	--

### 3.4. Développement économique

Enjeux	Objectifs
<b>Maintenir et diversifier l'offre d'emploi sur la commune</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier les emplois en créant une centralité commerçante autour de l'avenue Fichez.</li> <li>- S'associer au projet Valvert de l'agglomération pour développer les activités économiques durables et améliorer les transports.</li> </ul>

### 3.5. Déplacements

Enjeux	Objectifs
<b>Mailler le territoire à l'échelle communale et intercommunale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer un maillage continu avec les territoires alentours en développant le réseau secondaire et les cheminements doux (notamment vers Sainte-Geneviève-des-Bois et Morsang-sur-Orge).</li> <li>- Poursuivre le renforcement du réseau viaire entre les quartiers.</li> <li>- Permettre la réalisation des pistes cyclables prévues par le département, l'agglomération et la ville.</li> <li>- Mailler les cheminements piétonniers entre les quartiers.</li> </ul>
<b>Réduire la place de la voiture dans les déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer les cheminements doux à l'échelle communale en direction des logements, des équipements, des emplois et des services de proximité.</li> <li>- Aménager les cheminements de manière à appliquer les nouvelles règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.</li> <li>- Faciliter l'accès aux pôles de transports en commun plus lourds à l'échelle intercommunale, en s'associant au projet du Val d'Orge de création d'une antenne du tram-train Massy-Evry vers le projet Valvert et plus particulièrement en soutenant la création d'une troisième tranche de tramway de Juvisy au Val d'Orge par la RD445.</li> <li>- Réaliser un site propre de transports en commun sur la RD445.</li> <li>- Améliorer la fréquence et la régularité des transports en commun.</li> <li>- Étendre la desserte de transports en commun aux quartiers.</li> <li>- Permettre une meilleure gestion et une meilleure intégration dans le paysage des places de stationnement.</li> </ul>
<b>Atténuer la coupure urbaine que constitue la RD445 et inciter à prendre d'autres itinéraires de transit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalifier cet axe routier en avenue de ville (supprimer le terre-plein central, réaliser des bordures, des caniveaux, un assainissement, des trottoirs, des stationnements, site propre de transports en commun).</li> <li>- Réaliser une segmentation de la RD445 en aménageant quatre traversées supplémentaires (soit à terme six carrefours).</li> <li>- Créer des aménagements obligeant les automobilistes à respecter la vitesse réglementaire en milieu urbain de 50km/h.</li> </ul>





# CINQUIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS ET MOTIVATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE DOSSIER DE PLU

---





Faisant suite au diagnostic et à l'état initial de l'environnement, cette cinquième partie du rapport de présentation expose les choix retenus pour élaborer les différents documents du plan local d'urbanisme. Il convient de rappeler l'article R123-2 du Code de l'urbanisme : *"le rapport de présentation : [...] explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 123-2 [...]"*.



# 1. Les choix retenus pour établir le PADD

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour vocation de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune dans le respect des objectifs généraux fixés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD constitue la véritable nouveauté du passage d'un Plan d'Occupation des Sols à un Plan Local d'Urbanisme. Document rendu obligatoire par le Code de l'Urbanisme, il exprime les objectifs et le projet de la collectivité. Centre de gravité du dossier de PLU, le PADD va guider l'ensemble des orientations développées dans les documents qui lui sont associés.

## 1.1. Le projet de ville de Fleury-Mérogis

Le projet de ville a été élaboré à partir du diagnostic partagé qui a mis en évidence les particularités de la commune, ainsi que ses enjeux, ses atouts et ses faiblesses.

Les grandes lignes du projet de ville peuvent être résumées comme suit :

La ville fait le choix de s'appuyer sur son statut de *poumon vert* de l'agglomération pour affirmer une nouvelle identité communale et se tourne vers un développement urbain maîtrisé qui passera par une politique en faveur de l'intensification urbaine et du renouvellement urbain. Les espaces verts seront protégés et valorisés. Leur rôle sera double : protéger et développer la biodiversité et offrir un espace de respiration et de loisirs à l'échelle de l'agglomération.

Pour *retrouver un centre ville et construire une trame urbaine plus qualitative et plus lisible*, les abords de la RD445 feront l'objet de plusieurs opérations de renouvellement urbain. Une partie de ces secteurs sont déjà en cours de mutation (les Joncs-Marins, le secteur du Totem). La requalification de la RD445 en avenue de ville renforcera la transformation/création du centre-ville. La création de nouveaux équipements et espaces publics viendront compléter la nouvelle trame urbaine.

Concernant *la politique du logement*, un positionnement clair a été adopté : le renouvellement urbain permettra d'offrir de nouveaux logements pour répondre aux besoins existants et accueillir de nouveaux habitants. La construction de nouveaux logements à proximité d'une zone d'emplois dynamique permettra de rapprocher les habitants de leur lieu de travail. La ville conservera un taux important de logements sociaux, mais leur part sera rééquilibrée au profit de types de logements peu présents actuellement : logements en accession et en location privée. La construction de nouveaux logements profitera aux fonctionnaires du centre pénitentiaire et permettra d'ouvrir le quartier des Résidences aux nouveaux ménages. Cette ouverture à la mixité participera à l'intégration du centre pénitentiaire à la ville.

La mise en œuvre de ce projet n'est néanmoins pas du ressort exclusif de la ville. L'arrivée d'un transport en commun en site propre sur la RD445 et sur la Francilienne dépendra des financements et des priorités de l'agglomération, de la région et de l'Etat. La gestion et la mise en valeur de la forêt régionale de Saint-Eutrope relève de l'Agence des Espaces Verts de la région Ile-de-France.

Ce projet, porté par la ville de Fleury-Mérogis, nécessite donc une volonté commune de la part de l'ensemble des acteurs agissant sur la ville.

## 1.2. La déclinaison du projet par grandes orientations

Le PADD se compose de quatre grandes orientations, découlant du diagnostic territorial, qui se recoupent *in fine* et constituent le plan-guide du projet de ville. Ces orientations reprennent quatre thèmes : **le développement urbain, le logement et l'emploi, le cadre de vie et les déplacements.**

Orientation n°1 : Améliorer le fonctionnement urbain de la ville par la valorisation de sa trame paysagère, la requalification de la RD445 en avenue de ville et la création d'un véritable centre urbain.

→ Compte tenu du développement urbain rapide dont la maîtrise a parfois échappé à la ville (construction du centre pénitentiaire, aménagement de la route nationale puis départementale), le tissu urbain de Fleury-Mérogis apparaît peu lisible et décousu. La construction de nouveaux logements, le renforcement des équipements et espaces publics proches de la RD445 permettra de constituer un « centre urbain » qui peine aujourd'hui à s'affirmer et qui sera relayée par la requalification programmée de la RD445 en avenue de ville. L'ensemble de ces aménagements sera enrichi par la valorisation des espaces verts (qui occupent aujourd'hui plus de 50 à 60% du territoire), et la création d'une authentique trame paysagère sur l'ensemble du territoire communal.

Objectifs	Outils de mise en œuvre
Améliorer le fonctionnement urbain par la requalification des espaces dégradés et la prise en compte des potentialités de renouvellement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Repenser et hiérarchiser les centralités de quartier existantes et en projet, requalifier les espaces publics associés aux services et équipements de la ville pour faire émerger un centre urbain bien identifiable ;</li> <li>- Développer les opérations de résidentialisation ;</li> <li>- Requalifier la RD445 ;</li> <li>- Travailler sur la qualité des entrées de ville ;</li> <li>- Mener à terme la couture urbaine avec les autres communes de l'agglomération.</li> </ul>
Assurer une croissance maîtrisée de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la croissance de la ville dans ses limites urbanisées actuelles;</li> <li>- Envisager le renouvellement urbain de certains secteurs selon un rythme compatible avec la croissance de la ville ;</li> <li>- Créer les conditions d'évolution maîtrisée du tissu urbain dans <i>le village</i>.</li> </ul>
Changer l'image de la ville et lui redonner une lisibilité en valorisant ses atouts et sa spécificité de ville verte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la protection et la valorisation des espaces verts et boisés, notamment en les reliant par un réseau principal de circulations douces ;</li> <li>- Permettre la réalisation d'un équipement communautaire en entrée de ville ou dans le quartier des Joncs-Marins ;</li> <li>- Mettre en valeur les atouts patrimoniaux.</li> </ul>
Transformer l'avenue Fichez (RD445), qui constitue aujourd'hui une coupure urbaine, en atout pour la ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménager la RD445 en "avenue" de ville ;</li> <li>- Permettre une densification du tissu urbain le long de l'avenue Fichez ;</li> <li>- Réorganiser le traitement de la voie par séquences paysagères.</li> </ul>
Valoriser le paysage urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en valeur et poursuivre les alignements d'arbres ;</li> <li>- Repenser les espaces publics de la ville.</li> </ul>

**Orientation n°2 : Assurer une mixité sociale et fonctionnelle dans la ville par la diversification des types de logements, le renforcement de l'emploi et le développement de l'offre de services et d'équipements.**

→ Le parc de logements existant à Fleury-Mérogis paraît peu favorable au développement de la mixité sociale, puisqu'il totalise aujourd'hui plus de 80% de logements sociaux. Un rééquilibrage doit être effectué par la diversification de l'offre de logements, et en favorisant la mixité dans tous les quartiers afin de permettre aux habitants un parcours résidentiel plus complet (notamment en favorisant l'accession à la propriété). A cela s'ajoute un taux de chômage particulièrement élevé chez les jeunes (qui concernait, en 2007, 21.3% des actifs de moins de 25 ans). Le développement de la mixité fonctionnelle se traduisant par l'installation de services et d'emplois à proximité des secteurs résidentiels constitue un objectif décisif pour la collectivité.

Objectifs	Outils de mise en œuvre
Répondre aux besoins de la population et des communes limitrophes en matière de logements et de réduction des temps de déplacements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier l'offre de logements, adapter /réhabiliter les logements sociaux vieillissants;</li> <li>- Proposer des outils pour l'accession sociale ;</li> <li>- Diminuer la part relative du logement social sur la commune afin de répondre aux objectifs de mixité de la loi SRU ;</li> <li>- Favoriser la réalisation d'une opération ANRU.</li> </ul>
Maintenir et diversifier l'offre d'emploi sur la commune	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier les emplois en créant une centralité commerçante, en développant les zones d'activités et par la création d'un Espace Emploi;</li> <li>- S'associer au projet Valvert de l'agglomération pour développer les activités économiques durables et améliorer les transports.</li> </ul>
Offrir de nouveaux équipements et services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construire un nouvel équipement de <i>centre-ville</i> et un centre social ;</li> <li>- Programmer un développement des équipements scolaires en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants ;</li> <li>- Permettre l'accueil d'équipements en lien avec le patrimoine historique et naturel dans <i>le village</i>.</li> </ul>

**Orientation n°3 : Favoriser un cadre de vie agréable et respectueux de l'environnement par la protection des espaces verts et de la biodiversité et par la prise en compte des risques et nuisances.**

→ Les espaces verts occupent actuellement plus de 60% du territoire communal. La conservation, la protection et la mise en valeur de ces espaces représentent donc un objectif important pour la ville de Fleury-Mérogis. L'axe vert Seine-Orge mettait déjà en évidence l'importance d'un corridor écologique sur la commune : les milieux naturels abritent une importante biodiversité et la mise en place de corridors de circulations est déterminante pour son bon développement. Cela va de paire avec la réduction des nuisances liées au trafic et aux infrastructures routières, importantes sur la commune. Enfin, des dispositifs favorables à la protection de l'environnement sont prévus pour toutes les constructions à venir et soutiendra l'image de « ville verte » dont peut se réclamer la commune de Fleury-Mérogis.

Objectifs	Outils de mise en œuvre
Préserver et développer les espaces naturels et la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'axe vert Seine-Orge prévu par le département, protéger et mettre en valeur les espaces verts existants, recréer/maintenir des continuités écologiques entre les nombreux espaces verts et cœurs d'îlots verts de la commune lors de nouveaux aménagements;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Affirmer la dimension intercommunale du parc de la Gribellette ;</li> <li>- Favoriser la création de nouveaux espaces verts dans les futurs quartiers (parcs, cœurs d'îlots verts) ;</li> <li>- Consacrer une partie des 7 hectares pour étendre le parc de la Marquise ;</li> <li>- Favoriser le développement de la biodiversité dans la gestion des espaces verts.</li> <li>- Préserver et valoriser les milieux aquatiques tels que le ru de Fleury et les mares.</li> <li>- Réduire l'usage des produits phytosanitaires.</li> </ul>
Diminuer les nuisances sonores liées aux voies routières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les circulations douces et l'utilisation des transports en commun;</li> <li>- Réduire les nuisances en aménageant la voie pour modérer les flux et les vitesses de circulation, en soutenant la réalisation d'un site propre de transport en commun.</li> </ul>
Prendre en compte les risques naturels et technologiques lors de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les recommandations relatives aux constructions sur les espaces soumis à des risques de retrait-gonflement d'argile ;</li> <li>- Inciter à la dépollution des terrains industriels ;</li> <li>- N'autoriser l'implantation des activités pouvant être sources de nuisances que dans des zones adaptées.</li> </ul>
Introduire des mesures qui favorisent le développement durable dans les aménagements et les constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la réalisation d'une opération ANRU qui permettra de requalifier l'habitat social existant et notamment dans une logique de maîtrise des dépenses énergétiques des bâtiments</li> <li>- Tendre vers un rejet 0 des eaux pluviales ;</li> <li>- Introduire une obligation de surface végétale minimum à la parcelle, introduire les nouvelles normes environnementales, fixer des normes minimales d'efficacité énergétique dans les constructions.</li> </ul>

**Orientation n°4 : Faciliter les déplacements par la valorisation des circulations douces et des transports en communs, et par un meilleur maillage entre quartiers et avec les communes limitrophes.**

→ Le rapport entretenu par le centre-ville et la RD445, à Fleury-Mérogis, est problématique à plus d'un titre : la route agit en tant que fracture urbaine entre l'est et l'ouest du territoire, génère d'importantes nuisances et est facteur de dangerosité. D'une manière générale, le gabarit et la fréquentation de la route ne permettent actuellement pas le développement de circulations douces en son long. Mais paradoxalement, la RD445 constitue également l'axe principal de Fleury-Mérogis. Axe de transit, la RD445 traverse la commune du nord au sud sans pour autant lier les pôles urbains entre eux. Une large opération de requalification est donc à entreprendre, afin de conforter la position du centre ville en lui donnant une plus grande lisibilité. Elle permettra également d'organiser de nouvelles connexions douces sur l'ensemble de la commune depuis et vers cet axe.

Objectifs	Outils de mise en œuvre
Atténuer la coupure urbaine que constitue la RD445 et inciter à prendre d'autres itinéraires de transit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalifier cet axe routier en avenue de ville ;</li> <li>- Réaliser une segmentation de la RD445 en aménageant des traversées ;</li> <li>- Réduire les vitesses observées sur cet axe.</li> </ul>
Mailler le territoire à l'échelle communale et	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer un maillage continu avec les territoires alentours en développant le réseau secondaire et les cheminements doux entre les quartiers ;</li> </ul>

intercommunale	- Améliorer la qualité des espaces publics de liaisons entre les différentes fonctions de la ville (habitat, zones d'activités, équipements) ;
Réduire la place de la voiture dans les déplacements et dans le paysage	- Développer les cheminements doux à l'échelle communale et les réseaux de transports en commun ; - Faciliter l'accès aux pôles de transports en commun plus lourds à l'échelle intercommunale ; - Permettre une meilleure gestion et une meilleure intégration dans le paysage des places de stationnement.

Ces orientations permettent de caractériser le projet de ville soutenu par la commune de Fleury-Mérogis. Les quatre axes présentés précédemment sont complétés par des outils de méthode et de mise en œuvre. C'est en cela que le PADD constitue le plan guide du dossier de PLU.

Il n'en demeure pas moins que cette vision du projet de ville doit faire l'objet d'une traduction réglementaire pour permettre des actions concrètes sur les questions de développement économique et social et d'environnement

### **1.3. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le PADD expose des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans la sous-partie « Assurer une croissance maîtrisée de l'urbanisation » de l'orientation n°1 : « Organiser un développement urbain harmonieux par la valorisation de la trame paysagère, la requalification de la RD445 en avenue de ville et la création d'un véritable centre urbain ».

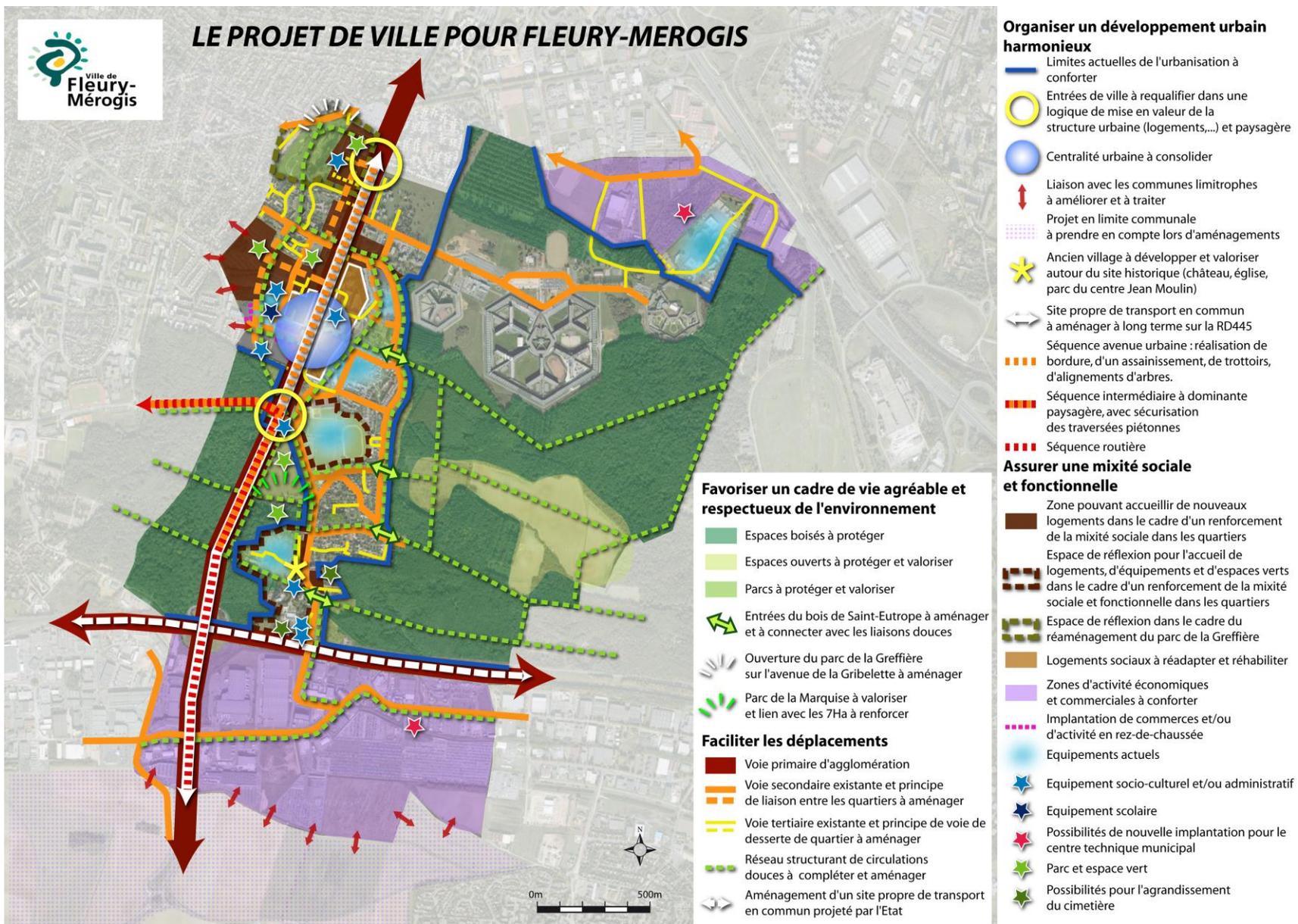
Par ailleurs, le plan de PADD définit les limites actuelles de l'urbanisation qui seront à conforter.

Extrait du PADD :

*« Les limites de l'urbanisation actuelle devront être confortées, assurant la protection et le développement des espaces verts existants, composante essentielle du territoire floriacumois. Les potentialités en termes de renouvellement urbain à Fleury-Mérogis permettent en effet un développement de la ville sur la ville, qui apportera une plus grande urbanité : la concentration urbaine favorise l'implantation de commerces, d'équipements, de services et le développement de réseaux de transports en commun plus performants. L'urbanisation des différents secteurs devra se faire selon un rythme compatible avec un développement harmonieux de la ville, associant logements et équipements à la population. Le renouvellement urbain doit aussi être l'occasion de renforcer le réseau viaire, aujourd'hui trop limité entre les quartiers et en direction des communes limitrophes.*

- *Poursuivre la croissance de la ville dans les limites urbanisées ;*
- *Envisager le renouvellement urbain de certains secteurs selon un rythme compatible avec la croissance de la ville ;*
- *Créer les conditions d'évolution maîtrisée du tissu urbain dans le village. »*

Renouvellement urbain envisagé à :	Terrains concernés
Moyen terme	- les Joncs-Marins - les terrains du Totem, en façade de la RD445 - les terrains de Vernis Soudée, - les zones agricoles dans la zone d'activité des Ciroliers, - les friches boisées situées entre la ZAC des Radars et le SDIS.
Long terme	- la mutation du lotissement commercial de la Greffière, - la mutation du nord des Résidences, - la mutation d'une partie des terrains sportifs en entrée de village,



## **2. Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation**

---

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.. »*

(Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme)

## **2.1. Définition d'une orientation d'aménagement et de programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement particulières à certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers. Les opérations de construction ou d'aménagement doivent les suivre, les respecter dans l'esprit.

## **2.2. Les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le PLU de Fleury-Mérogis**

Elles concernent cinq secteurs à Fleury-Mérogis :

- le quartier des Résidences (1) ;

Ce secteur est occupé par des logements collectifs construits dans les années 1960 afin d'accueillir les fonctionnaires du centre pénitentiaire. Sa situation est transformée par le projet de ville. Situé en face du quartier des Joncs-Marins et de la nouvelle centralité commerciale, il appartient désormais au centre urbain de Fleury-Mérogis. S'il n'est pas prioritaire pour l'accueil de logements, l'orientation d'aménagement doit toutefois permettre d'améliorer les liaisons internes et la lisibilité des équipements et placettes du quartier afin d'intégrer le quartier dans son nouveau contexte urbain de centre-ville.

- le cœur historique (2) ;

Le secteur comprend le parc du château, la Mairie et le parc de la Marquise. L'orientation d'aménagement indique les principes d'aménagements retenus pour mettre en valeur ce secteur historique et améliorer ses liaisons avec le reste de la ville.

- L'entrée de ville nord (3);

L'orientation d'aménagement comprend les terrains de l'entreprise Vernis-Soudée et le parc de la Greffière. Les terrains de l'entreprise Vernis Soudée constituent un des secteurs prioritaires de renouvellement urbain de la commune. L'orientation d'aménagement prévoit les grandes lignes de son aménagement afin de le relier au reste de la ville et de mettre en valeur sa situation de belvédère par rapport au parc de la Greffière.

- le quartier des Joncs-Marins (4) ;

Situé à l'ouest de la RD445, embrassant le quartier des Aunettes, le quartier des Joncs-Marins est en cours de réalisation. L'orientation d'aménagement doit permettre d'accompagner les deuxième et troisième tranches d'aménagement de ce quartier.

- le quartier du Totem (5).

Ce secteur se situe au nord du quartier des Joncs-Marins, le long de la RD445. Tout comme le lotissement communal des Joncs-Marins, ce quartier est en cours de réalisation. L'orientation d'aménagement doit guider sa finalisation en terme de liaisons avec les autres quartiers de la ville. Son aménagement doit également signaler l'entrée dans le centre urbain de la ville.



### **3. Les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables**

---

#### **3.1. Mode d'emploi du règlement du PLU**

##### **Le rôle du règlement du PLU**

La règle d'urbanisme est un des outils de traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. A ce titre, le règlement d'urbanisme a pour objectif de répondre aux grands objectifs retenus dans le projet urbain de la commune.

Le règlement d'urbanisme détermine le droit d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que les conditions dans lesquelles ce droit s'exerce dans les diverses zones du PLU, couvrant l'ensemble du territoire communal. Pièce maîtresse de la gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU, dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

Le présent rapport de présentation a pour objectif d'expliquer les choix de la délimitation des zones et des règles d'urbanisme.

Le rapport de présentation doit également apporter un complément pédagogique, une sorte de guide à la lecture du règlement, mais ne pourra se substituer à une lecture rigoureuse du document original.

##### **La portée du règlement**

*«Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » (Article L.123-5 du code de l'urbanisme).*

Cependant, un certain nombre de réglementation ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continue de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU.

Il s'agit, notamment :

##### **Des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme listés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :**

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R.111-21 relatif au respect des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **Des servitudes d'utilité publique annexées au PLU :**

Fleury est notamment concernée par :

- L'application du régime forestier des bois et forêts (limite de la forêt communale de Sainte-Geneviève-des-Bois et le Bois des Joncs-Marins);
- Les servitudes relatives aux routes express et déviations d'agglomération (RN104, RD445, RD19, RN440 et RD311) ;
- Les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques : perturbations électromagnétiques (centre radioélectrique de Brétigny-sur-Orge et liaison hertzienne Etampes-Morigny-Champigny à l'aérodrome d'Orly) et obstacles (Centre radioélectrique de Brétigny-sur-Orge) ;
- Les servitudes relatives à la conservation des eaux (Aqueduc de la Vanne et du Loing);
- Les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz;

Des restrictions en matière d'urbanisme concernent plus particulièrement les projets relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH).

Cette réglementation distingue 3 zones :

	Zone justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		zone justifiant vigilance et information
	une zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	une zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent.	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.
DN 600 et PMS 56.8 bar	5 m	245 m	305 m
DN 100 et PMS 40 bar	5 m	15 m	15 m
DN 150 et PMS 40 bar	5 m	30 m	30 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

**En gras : les distances indiquées sont à considérer avec précaution car prises pour une PMS de 67,7 bar.**

#### Zone justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation.

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes,...). En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE et GRT Gaz devront être consultés a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

- Les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (deux lignes aériennes 225Kv Liers-Villejust et Les Loges-Liers) ;
- Les servitudes relatives aux permis de recherches d'hydrocarbures (concession de la Croix-Blanche) ;
- Les servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage (aéroport d'Orly et aérodrome de Brétigny).

**Des règles et règlements spécifiques aux lotissements quand ils ont été maintenus s'appliquent concomitamment aux dispositions du PLU :**

### **D'autres périmètres et informations annexés au PLU, et notamment :**

- Les périmètres de secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestre, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictées :

Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont : l'A6 (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300m), la RN104 (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 m), la RN440 (type 2 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 m), la RD445 (type 3 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 m), la RD19 (type 2 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 m), la RD296 (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 m), le tronçon de la RD296 situé sur la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois (type 3 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 m), le tronçon de la RD310 (type 3 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 m).

- Le périmètre du droit de préemption urbain ;
- Le périmètre de la ZAC des Radars.

### **Les dérogations et adaptations mineures**

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

L'article L.123-5 du Code de l'urbanisme précise également que :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, **accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an**, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ».

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, **accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques**, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles. »

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, **accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.** »

## Les constructions détruites ou démolies

Au titre de article L.111-3 du Code de l'Urbanisme,

**« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »**

Dans le PLU de Fleury-Mérogis, cette autorisation est applicable uniquement pour les bâtiments détruits ou démolis **suite à un sinistre.**

## La composition du règlement

Le règlement du PLU de Fleury-Mérogis se compose, comme le prévoit la réglementation, de deux volets : les pièces écrites et les documents graphiques.

### Les pièces écrites.

#### Les dispositions réglementaires par zone.

Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce les règles propres à chacune des zones.

Les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones sont indiquées au titre 1 du règlement.

Le titre 2 porte sur les dispositions applicables aux zones urbaines et le titre 3 sur les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.

#### Les annexes du règlement.

Elles regroupent :

- les définitions des termes techniques du règlement permettant d'alléger, de simplifier et de clarifier le document, notamment en évitant de répéter des définitions identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence dans l'expression réglementaire ;
- la fiche technique concernant les risques liés au retrait/gonflement des sols argileux ;
- la liste des espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'urbanisme ;
- la liste des emplacements réservés

### Les documents graphiques (ou plan de zonage)

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'urbanisme, sont obligatoires. Ils sont en outre indissociables et complémentaires des pièces écrites du règlement.

Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée.

Les documents graphiques prévoient des dispositions particulières qui s'inscrivent en complément du zonage de la règle écrite, tels que les secteurs de constructibilité limitée défini au titre de l'article L.123-2a du Code de l'urbanisme ou bien les emplacements réservés définis au titre de l'article L.123-2b et L.123-2c du Code de l'urbanisme.

Pour chaque zone, les règles d'urbanisme sont déclinées selon les 16 articles définis dans le Code de l'urbanisme (article R.123-9 du Code de l'urbanisme), à savoir :

N° d'article	Contenu de l'article	Objectifs généraux de l'article
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites.	<b><i>Définissent les destinations des occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition.</i></b>
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.	
Article 3	Conditions de desserte et d'accessibilité des terrains par voie publique ou privée.	<b><i>Conditions de desserte par les voies et réseaux publiques et conditions d'accessibilité.</i></b>
Article 4	Condition de desserte par les réseaux publics (eau, électricité, assainissement...).	
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles.	<b><i>Règle applicable uniquement si elle est justifiée par des questions d'assainissement individuel ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.</i></b>
Article 6	Implantation des constructions sur la parcelle par rapport à la voie publique.	<b><i>Conditionnent l'organisation de la forme urbaine, c'est-à-dire la forme du paysage urbain.</i></b>
Article 7	Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives.	
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.	
Article 9	Emprise au sol des constructions (surface au sol qu'occupe la base d'une construction, exprimée en ratio de la surface du terrain).	<b><i>Définissent la densité.</i></b>
Article 10	Hauteur des constructions.	
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.	<b><i>Contribue à la qualité et l'harmonie visuelle de la ville.</i></b>
Article 12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.	<b><i>Définit les normes minimales pour les réalisations de places de stationnement et les règles de leur intégration dans le volume bâti.</i></b>
Article 13	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations.	<b><i>Participe à la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine nature.</i></b>
Article 14	Coefficient d'occupation des sols (Surface de plancher susceptible d'être construite par m <sup>2</sup> au sol).	<b><i>Définit également la densité.</i></b>
Article 15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	<b><i>Participe à la qualité environnementale des constructions et aménagements.</i></b>
Article 16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	

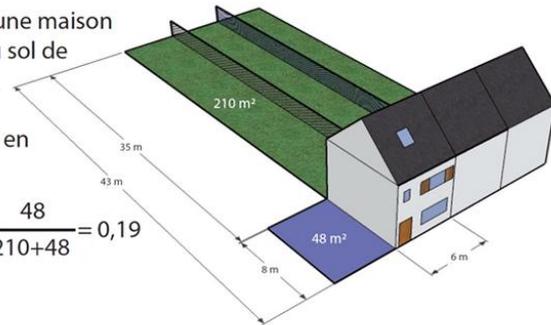
**Explication graphique du CES (article 9) et du COS (article 10):**

**CES** (Coefficient d'emprise au sol)  

$$\frac{\text{Emprise au sol du bâti}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Illustration : soit une maison d'une emprise au sol de 48 m<sup>2</sup> (8m x 6m), disposant d'un terrain de 210 m<sup>2</sup> en fond de parcelle.

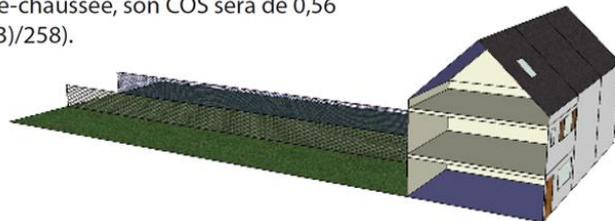
Son CES sera de  $\frac{48}{210+48} = 0,19$



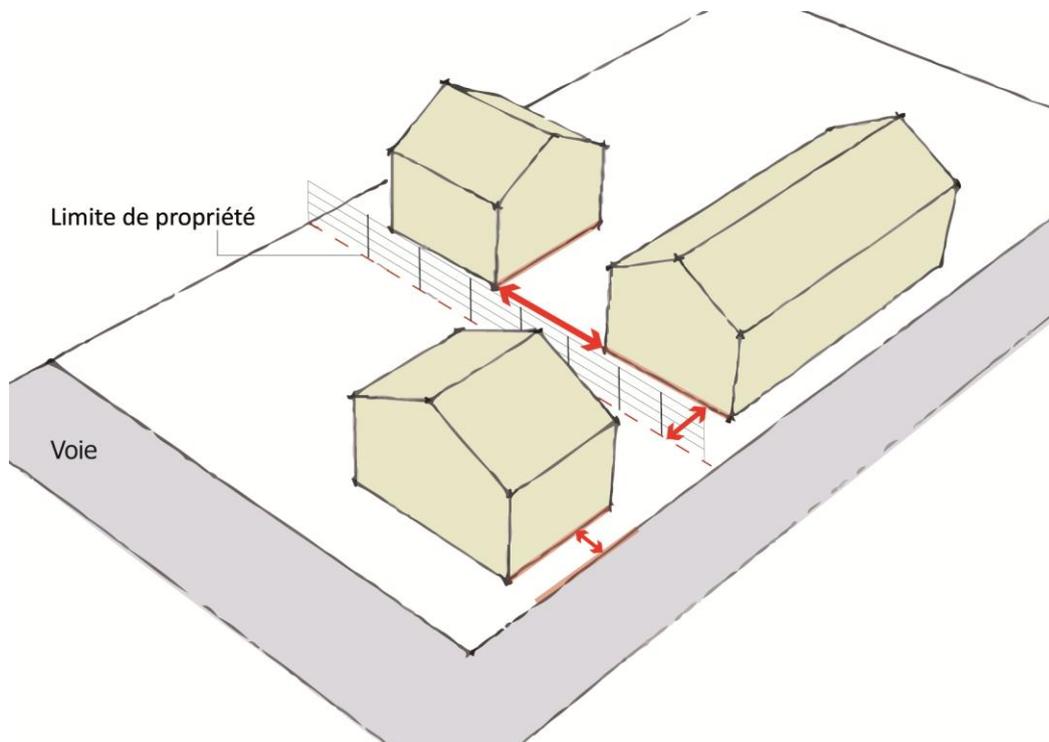
**COS** (Coefficient d'occupation du sol)  

$$\frac{\text{Surface de plancher}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

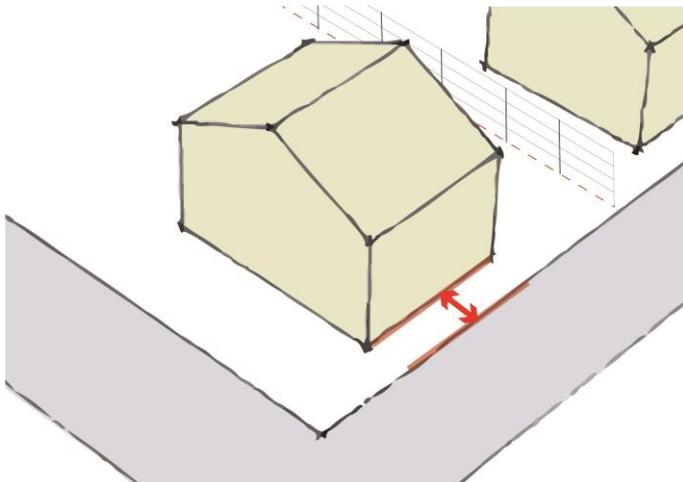
Disposant de deux niveaux en plus du rez-de-chaussée, son COS sera de 0,56 ((48x3)/258).



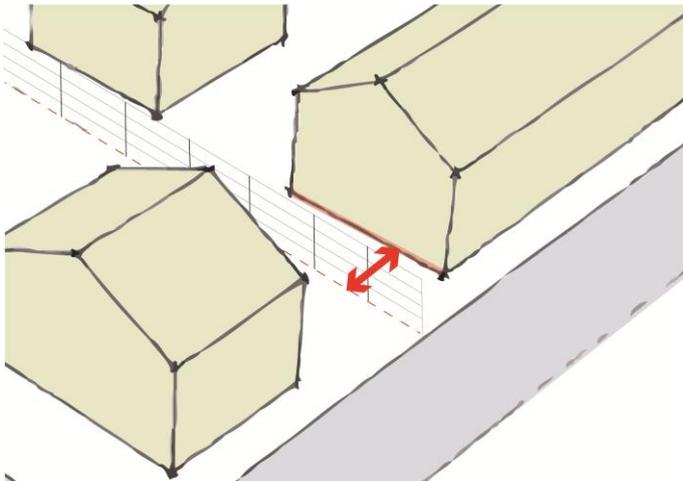
**Explication graphique des articles 6, 7 et 8 du règlement :**



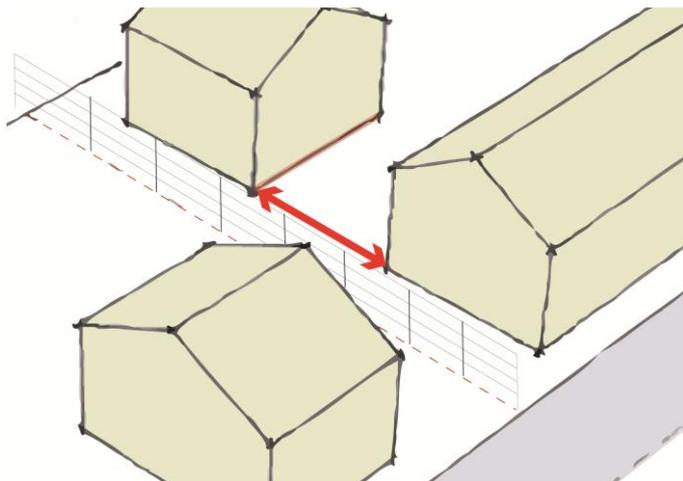
**Article 6** : implantation des constructions sur la parcelle par rapport à la voie publique.



**Article 7** : implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives.



**Article 8** : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.



### 3.2. Les grands principes du plan de zonage

Le plan de zonage est une pièce constitutive du règlement du PLU. Il se construit en fonction des objectifs mis en avant dans le projet de ville et portés par le PADD.

Le plan de zonage prend également en compte les stratégies de développement du territoire à différentes échelles : celle de la ville, celle de l'agglomération et, dans une moindre mesure, celle du département, de la région et de l'Etat.

#### Du plan d'intentions au plan de zonage

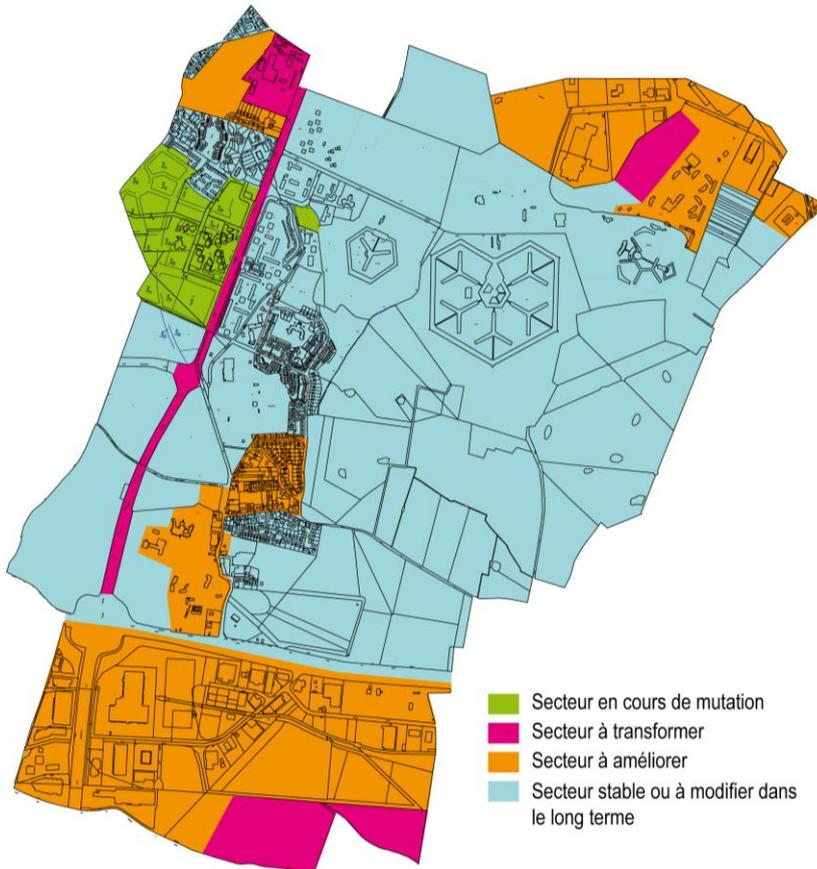
Pour la commune de Fleury-Mérogis, la réalisation d'un plan d'intentions (présenté ci-dessous) a permis de faire le lien entre les objectifs du PADD, à moyen et long terme, et le plan de zonage, qui sera opposable immédiatement.

Quatre intentions ont été identifiées :

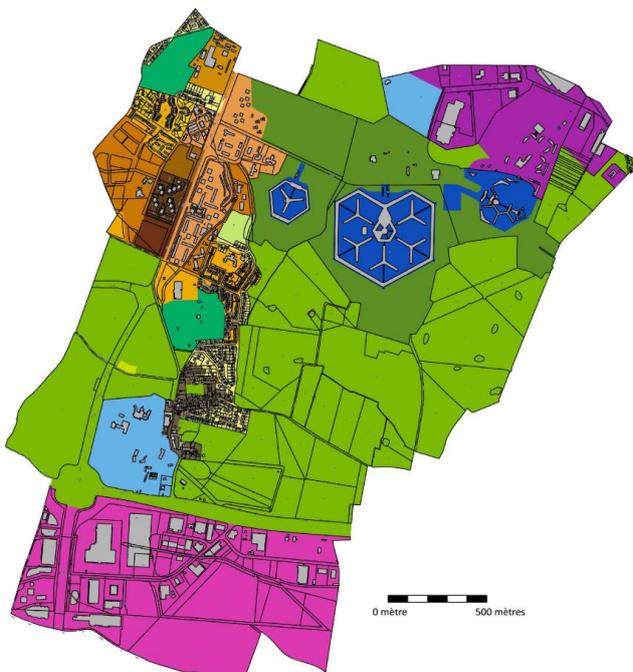
- L'accompagnement des *mutations en cours* pour les secteurs dont la mutation est nécessaire et prioritaire pour la mise en œuvre du projet de ville ;
- des intentions de *transformation*, également pour les secteurs dont la mutation est nécessaire et prioritaire pour la mise en œuvre du projet de ville ;
- une intention d'amélioration pour les secteurs où les règles applicables devront accompagner une modification qualitative de la trame urbaine ;
- une intention de stabilité pour les secteurs qui ne connaîtront pas de profondes mutations car leur logique répond déjà aux objectifs du projet de ville, ou bien qui connaîtront une amélioration ou une mutation lorsque les secteurs prioritaires auront été réalisés.

Ces intentions traduisent la stratégie de développement de la commune et permettent d'esquisser un découpage territorial par objectifs de développement. Le plan de zonage final reprend ce découpage en le superposant à celui des formes et fonctions urbaines existantes et projetées.

**Le plan d'intentions**



**Le plan de zonage**



<span style="color: brown;">■</span>	<b>UA : BOURG HISTORIQUE</b>
<span style="color: yellow;">■</span>	<b>UB : HABITAT INDIVIDUEL</b>
<span style="color: orange;">■</span>	UBa : Opération d'ensemble dense
<span style="color: lightyellow;">■</span>	UBb : Opération d'ensemble peu dense
<span style="color: yellowgreen;">■</span>	UBc : Pavillonnaire classique
<span style="color: brown;">■</span>	<b>UC : HABITAT COLLECTIF</b>
<span style="color: darkbrown;">■</span>	UCa : Collectif centre-ville
<span style="color: brown;">■</span>	UCb : Collectif centre-ville Aunettes
<span style="color: darkbrown;">■</span>	UCc : Collectif centre-ville Totem
<span style="color: orange;">■</span>	UCd : Collectif entrée de ville nord
<span style="color: brown;">■</span>	UCe : Collectif de hauteur modérée
<span style="color: orange;">■</span>	UCf : Collectif de hauteur modérée déjà constitué
<span style="color: blue;">■</span>	<b>UE : EQUIPEMENTS</b>
<span style="color: darkblue;">■</span>	UEa : Equipements centre pénitentiaire
<span style="color: lightblue;">■</span>	UEb : Equipements d'intérêt collectif
<span style="color: magenta;">■</span>	<b>UI : ZONE D'ACTIVITE</b>
<span style="color: magenta;">■</span>	UIa : Zone industrielle et commerciale
<span style="color: purple;">■</span>	UIb : Zone industrielle
<span style="color: green;">■</span>	<b>N : NATURELLE</b>
<span style="color: darkgreen;">■</span>	Nc : Espaces autour du centre pénitentiaire
<span style="color: green;">■</span>	Ne : Equipements de sport et de loisirs
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Nf : Jardins familiaux
<span style="color: green;">■</span>	Nn : Zone naturelle à protéger
<span style="color: yellowgreen;">■</span>	Nv : Aire d'accueil des gens du voyage

**A/ LES SECTEURS EN COURS DE MUTATION**Rappel des grands objectifs du PADD

- Améliorer le fonctionnement urbain par la requalification des espaces dégradés et la prise en compte des potentialités de renouvellement urbain
- Assurer une croissance maîtrisée de l'urbanisation
- Valoriser le paysage urbain
- Répondre aux besoins de la population floriacumoise et des communes limitrophes en matière de logements et de réduction des temps de déplacements
- Maintenir et diversifier l'offre d'emploi sur la commune
- Offrir de nouveaux équipements et services de proximité
- Diminuer les nuisances sonores liées aux voies routières
- Atténuer la coupure urbaine que constitue la RD445 et inciter à prendre d'autres itinéraires de transit
- Mailler le territoire à l'échelle communale et intercommunale
- Réduire la place de la voiture dans les déplacements et dans le paysage

Traduction dans le plan de zonage

Il s'agit du lotissement des Joncs-Marins, du quartier des Aunettes, du quartier du Totem et d'un terrain situé le long de la rue de l'Ecoute-s'il-pleut.

Ces secteurs sont considérés comme étant prioritaires pour permettre la réalisation des objectifs du projet de ville, et notamment la construction d'une nouvelle trame urbaine au nord de la ville, l'affirmation d'un centre-ville et la requalification de la RD445 en avenue de ville.

Déjà en cours de mutation, ils sont situés à l'ouest (**opération des Joncs-Marins et du Totem**) et à l'est de la ville (**opération de la rue de l'Ecoute-s'il-pleut**).

Ces secteurs doivent permettre l'accueil de nouveaux logements, en cohérence avec les formes urbaines existantes : ils sont donc classés en zone UC et UB selon les cas, dans des secteurs assurant des droits à construire relativement importants.

Le secteur identifié comme le cœur de ville (UCa, UCb et UCc) dispose de droits à construire plus importants qui lui permettront de consolider cette position.

Des orientations d'aménagement viennent compléter le zonage afin de guider plus finement l'aménagement de ces espaces.

**B/ LES SECTEURS A TRANSFORMER**Rappel des grands objectifs du PADD

- Assurer une croissance maîtrisée de l'urbanisation
- Transformer la coupure urbaine de l'avenue Fiches (RD445) en atout pour la ville
- Valoriser le paysage urbain
- Répondre aux besoins de la population floriacumoise et des communes limitrophes en matière de logements et de réduction des temps de déplacements
- Offrir de nouveaux équipements et services de proximité
- Diminuer les nuisances sonores liées aux voies routières
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques lors de l'urbanisation
- Atténuer la coupure urbaine que constitue la RD445 et inciter à prendre d'autres itinéraires de transit
- Mailler le territoire à l'échelle communale et intercommunale
- Réduire la place de la voiture dans les déplacements et dans le paysage

### Traduction dans le plan de zonage

Ces secteurs sont considérés comme étant prioritaires pour permettre la réalisation des objectifs du projet de ville. Cependant, contrairement aux secteurs en cours de mutations, la réglementation du POS ne permettait pas leur transformation.

#### **Il s'agit tout d'abord du secteur de Vernis Soudée.**

L'emplacement de l'usine, dans un secteur d'habitat en cours de densification, proche d'un parc communautaire à valoriser (parc de la Greffière), n'est pas adapté.

Ce secteur doit permettre l'accueil de nouveaux logements, mais il ne constitue pas le cœur de ville. Le secteur est donc classé en zone UC. Cependant, les droits à construire seront plus restreints que dans le cœur de ville.

Une orientation d'aménagement vient compléter le zonage du secteur afin de guider plus finement l'aménagement de ces espaces.

#### **Il s'agit également des espaces anciennement classés en zone agricole au sud de la zone d'activité des Ciroliers. Ces espaces sont classés en zone UI dans le PLU.**

Ces secteurs avaient été maintenus en espaces agricoles du fait du Plan d'Exposition au Bruit et des servitudes aéronautiques qui le touchaient. Cependant, la levée du PEB et la suppression prochaine des servitudes va permettre d'optimiser cet espace.

Ce secteur est déjà entouré de grands projets car la dynamique économique de l'agglomération est source de création de nombreux nouveaux emplois : la ville de Bondoufle prévoit une zone d'activité et d'habitat et l'agglomération du Val d'Orge a mis sur pied le projet de zone d'activité Valvert Croix Blanche pour « l'habitat intelligent et durable ». L'agglomération a ainsi indiqué dans son SCOT la volonté de transformer ces espaces en zone d'activité.

#### **Il s'agit enfin de la parcelle en friche dans la zone d'activité des Radars.**

Cette parcelle, auparavant classé en espace naturel et en EBC, est essentiellement composée de rejets végétaux, bien développés pour certains, mais qui ne présentent pas de grandes qualités paysagère et environnementale.



Par ailleurs, cette friche morcelle la zone d'activité et ne facilite pas la desserte des parcelles qui la constitue. La ville souhaite donc pouvoir développer l'activité dans ce secteur tout en améliorant le maillage et en optimisant les nouvelles parcelles disponibles.

Des espaces verts et boisés seront maintenus au sud du secteur dans le but de former un écran vert entre la zone d'activité et le centre pénitentiaire. Ces espaces sont soit classés en Nn, soit en Nc et sont recouverts par un Espace Vert Protégé.

**C/ LES SECTEURS A AMELIORER****Rappel des grands objectifs du PADD**

- Valoriser le paysage urbain
- Maintenir et diversifier l'offre d'emploi sur la commune
- Offrir de nouveaux équipements et services de proximité
- Diminuer les nuisances sonores liées aux voies routières
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques lors de l'urbanisation
- Mailler le territoire à l'échelle communale et intercommunale
- Réduire la place de la voiture dans les déplacements et dans le paysage

**Traduction dans le plan de zonage**

Ces secteurs sont déjà en cohérence avec le projet de ville. Cependant, ils méritent une attention particulière afin de guider leur évolution dans le sens d'une amélioration qualitative de leurs formes urbaines et de leurs fonctionnalités.

La plupart de ces secteurs sont donc concernés par une orientation d'aménagement.

**Les zones d'activité.**

Classées en zone UI dans le POS, le PLU entérine cette vocation mais les règles applicables doivent permettre une meilleure insertion urbaine, une limitation des nuisances auprès des habitations et doivent apporter des solutions pour éviter le stationnement excessif des poids lourds sur les espaces publics.

**Le secteur de la Greffière (le parc et les logements directement situés à l'est du parc).**

Les règles applicables doivent permettre de protéger et de mettre en valeur le parc aujourd'hui en partie délaissé, par exemple en y installant des équipements de loisirs et en l'ouvrant visuellement vers les quartiers alentours. Le parc est donc classé en zone Ne.

L'orientation d'aménagement concernant le secteur de Vernis Soudée intègre le secteur de la Greffière, afin de compléter le règlement du secteur et de guider plus finement l'aménagement de ces espaces.

**Le sud du secteur pavillonnaire et le nord du village, autour de la rue Jean-Marillier.**

Ces secteurs sont constitués en majorité de maisons individuelles et sont donc classés en zone UB. Cependant, ces secteurs sont traversés par un corridor écologique. Des recommandations doivent favoriser le développement de la biodiversité en facilitant le passage de la petite faune.

**Le secteur du château.**

Les équipements sont classés en zone UE, hormis ceux qui longent la rue Roger-Clavier. Ces derniers sont classés en zone UA afin d'assurer des mutations en harmonie avec les formes urbaines du village. Le zonage doit permettre d'optimiser ces fonctionnalités. Une orientation d'aménagement complète le dispositif afin d'améliorer et de mettre en valeur le secteur historique de Fleury-Mérogis.

**D/ LES SECTEURS STABLES****Rappel des grands objectifs du PADD**

- Assurer une croissance maîtrisée de l'urbanisation
- Changer l'image de la ville et lui redonner une lisibilité en valorisant ses atouts et sa spécificité de ville verte
- Préserver et développer les espaces naturels et la biodiversité
- Mailler le territoire à l'échelle communale et intercommunale
- Réduire la place de la voiture dans les déplacements et dans le paysage

### Traduction dans le plan de zonage

Ces secteurs connaîtront très peu de mutations à court et moyen terme, voire seront sanctuarisés en ce qui concerne les espaces naturels.

Les zones urbaines concernées n'ont pas été identifiées comme prioritaires pour l'accueil de nouveaux logements. Elles répondent aujourd'hui en grande partie aux objectifs du projet de ville. Par ailleurs, la ville doit hiérarchiser les mutations afin d'assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation. Les droits à construire dans ces secteurs doivent néanmoins permettre l'évolution du bâti.

Il s'agit avant tout :

- **des secteurs d'habitation individuelle** au nord (la Greffière), au centre (autour de la maison de la Petite Enfance) et au sud de la commune (le sud du village). Ces secteurs sont classés en zone UB qui correspond à leurs formes urbaines.

- **des secteurs d'habitation collective** : le quartier des Fonctions et le quartier des Résidences déjà constitué. Le développement de ces quartiers n'est pas apparu comme prioritaire et sera limité en attendant les mutations des secteurs prioritaires. Ces espaces sont classés en zone UC, mais dans un secteur qui ne doit permettre que des modifications ponctuelles (UCf).

**Le centre pénitentiaire** rentre également dans la catégorie des secteurs stables. L'objectif est de permettre le fonctionnement de l'établissement. Il est classé en zone UE, dans un secteur spécialement dédié, le secteur UEa.

Les autres secteurs stables concernent **les zones naturelles**. Ces zones doivent être protégées et mises en valeur. Elles sont donc classées en zone N. Des secteurs particuliers permettent des aménagements spécifiques selon la destination actuelle des espaces (équipements de sports et de loisirs, espaces autour du centre pénitentiaire, jardins familiaux).

## Le découpage par zones

Le plan de zonage retenu pour le PLU s'organise en six zones, qui reprennent six formes urbaines et tissus urbains identifiés lors de la phase de diagnostic sur la commune de Fleury-Mérogis. **Contrairement au POS, qui déclinait neuf zones, le document de PLU tend vers une clarification de la réglementation, et vers la traduction la plus simple possible du projet de ville développé dans le PADD.** Le règlement du PLU va définir, pour chaque zone, un ensemble de règles qui cadreront les opérations de construction à venir. Par la réglementation, la collectivité se donne les moyens d'agir sur la qualité des tissus urbains.

<b>UA BOURG HISTORIQUE</b>
<b>UB HABITAT INDIVIDUEL</b>
UBa Opération d'ensemble dense
UBb Opération d'ensemble peu dense
UBc Pavillonnaire classique
<b>UC HABITAT COLLECTIF</b>
UCa Collectif centre-ville
UCb Collectif centre-ville Aunettes
UCc Collectif centre-ville Totem
UCd Collectif entrée de ville nord
UCe Collectif de hauteur modérée
UCf Collectif de hauteur modérée déjà constitué
<b>UE EQUIPEMENTS</b>
UEa Equipements centre pénitentiaire
UEb Equipements d'intérêt collectif
<b>UI ZONES D'ACTIVITE</b>
UIa Zone industrielle et commerciale
UIb Zone industrielle
<b>N NATURELLE</b>
Nc Espaces autour du centre pénitentiaire
Ne Equipements de sport et de loisirs
Nf Jardins familiaux
Nn Zone naturelle majeure à protéger
Nv Secteur destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage

L'identification préalable de six zones à enjeux permet de définir autant d'axes de développement.

- La zone UA concerne le bourg historique, une partie du *village*, dont le développement urbain s'est opéré sur un temps long et qui détient aujourd'hui une grande partie du patrimoine historique bâti de Fleury-Mérogis.
- La zone UB, qui regroupe les quartiers d'habitat individuel de la commune, s'étend principalement sur le nord-ouest de la commune (secteur de *la Greffière*) et sur la frange sud-est du pôle urbanisé de Fleury-Mérogis (*quartier des Chaqueux, le village*). Décomposée en trois secteurs, la zone UB concerne les tissus urbains composés de maisons de ville ou de pavillons.
- La zone UC rassemble l'habitat collectif et se localise sur ce qui constituera le futur « cœur de ville ». Elle recouvre les quartiers des *Fonctions*, des *Joncs-Marins*, des Résidences et des *Aunettes*. Une partie des territoires inscrits en zone UC font actuellement l'objet de projets de renouvellement urbain. A cet égard, l'ouest de la zone avait été identifié comme « secteur en cours de mutation » dans le plan d'intentions. La zone comprend 6 secteurs dont le contenu est adapté à leur rôle dans le projet de ville : cœur de ville, création de l'avenue de ville, secteurs de renouvellement urbain et secteurs stables.
- La zone UE est une zone dédiée aux équipements de la commune. Elle regroupe les équipements du centre pénitentiaire (au nord) en secteur UEa et les équipements d'intérêt collectif (situés au sud-ouest et au nord du territoire communal) en secteur UEb. Elle a été créée pour prendre en compte ces vastes zones dédiées à des équipements spécifiques de la ville. Les secteurs sud, indiqués comme étant « à améliorer » au plan d'intentions, sont amenés à

évoluer dans les années à venir.

- La zone UI concerne les zones d'activité des *Ciroliers*, de la *Croix-Blanche* et des *Radars* qui couvrent à elles trois plus de cent hectares sur le territoire. Situées au nord-est et au sud de la commune, elles représentent un enjeu fort en terme de développement puisqu'elles possèdent une large zone de chalandise. La zone se divise en deux secteurs : le secteur UIa intègre les zones industrielles et commerciales, le secteur UIb ne regroupe que des zones industrielles.

- La zone N est divisée en cinq secteurs : les zones naturelles majeurs à protéger (Nn), qui concernent une large partie du territoire (aujourd'hui, les espaces verts représentent 50 à 60% du territoire communal), les équipements de sport et de loisirs (au cœur du pôle urbanisé) (Ne), les jardins familiaux (Nf), les espaces autour du centre pénitentiaire (Nc) et l'espace destiné à accueillir l'aire d'accueil des gens du voyage (Nv). La protection des espaces verts est une orientation forte du projet de ville défendue dans le PADD et le plan de zonage respecte cet axe.

### 3.3. Caractéristiques des zones et justification des règles retenues

#### ZONE UA/ BOURG HISTORIQUE



#### CARACTERISTIQUES

Cette zone correspond au bourg historique de Fleury-Mérogis. Le village se développe le long de la rue des Petits-Champs, de la rue Jean-Marillier, de la rue Roger-Clavier et de la rue Moncoquet.

Il présente une association de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement et de maisons implantées en retrait. La continuité urbaine est maintenue par des constructions et/ou des clôtures implantées à l'alignement. Au sein de ce tissu urbain caractéristique s'est inséré un bâti pavillonnaire plus récent. Il s'agit de constructions disposées de manière plus disparates.

Cette zone a une vocation principalement résidentielle mais il n'est pas exclu de pouvoir y implanter des commerces. Les caractères morphologiques de cette zone doivent être maintenus.

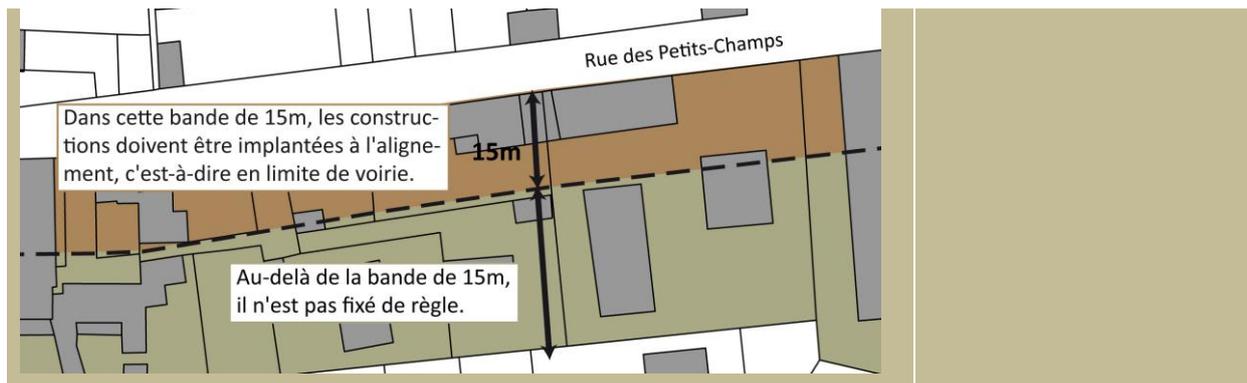
La zone comporte, en application de l'article L.123-2a et R.123-12 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de constructibilité limitée dans l'attente de l'approbation d'une réflexion d'ensemble menée en concertation avec les propriétaires et les riverains afin d'encadrer l'évolution urbaine harmonieuse de ce secteur. Ces dispositions sont applicables pendant une durée de cinq ans suivant l'approbation du présent PLU. Le périmètre de constructibilité limitée est figuré par une zone hachurée marron au plan de zonage.

Trois constructions remarquables ont été identifiées dans la zone au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme : la maison sise 9 rue Roger Clavier, la maison sise 11 rue Roger-Clavier et les ornements de la maison 4, rue des Petits Champs.

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des sols argileux. »

## REGLES ET OBJECTIFS POURSUIVIS

REGLES	JUSTIFICATIONS	EVOLUTIONS SIGNIFICATIVES PAR RAPPORT AU POS
<b>ARTICLES 1&amp;2</b>		
<p><u>Interdictions</u> : aménagements industriels ou d'entreprises Seveso, d'exploitations agricoles, de construction d'entrepôts.</p> <p><u>Implantation soumise à condition</u> pour les installations polluantes, soumises à déclaration ou à autorisation.</p>	<p>Ces modes d'occupation du sol sont interdits car leur cohabitation avec des habitations est peu souhaitable.</p>	<p>Aucune évolution significative.</p>
<b>ARTICLE 3</b>		
<p>Les voies en impasse ne sont autorisées que si le ou les terrains ne peuvent être desservis aisément par un autre type de voirie (par exemple voirie en sens unique dont l'entrée et la sortie sont distinctes). L'impasse sera alors tolérée avec une placette de retournement à son extrémité.</p> <p>Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 m. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.</p> <p>Les accès particuliers, desservant une seule habitation, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m.</p>	<p>Le tissu urbain dense du village n'est pas propice au développement d'impasses qui rendraient difficile l'accès aux véhicules d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Les dimensions des voies sont relativement importantes afin d'assurer la sécurité et le confort dans les déplacements dans un secteur où la configuration du bâti rend la circulation difficile.</p>	<p>Les dimensions minimales des voies sont plus importantes dans le PLU que dans le POS.</p> <p>Cependant, les impasses n'étaient pas autorisées dans le POS. Elles le sont dans le PLU sous condition.</p>
<b>ARTICLE 6</b>		
<p><u>Dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement le long du côté sud de la rue des Petits-Champs, et le long de la rue Jean-Marillier et de la rue Roger-Clavier.</li> <li>- Implantation à l'alignement ou en retrait d'au moins 5m de l'alignement, sous réserve que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement par des clôtures</li> </ul> <p><u>Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement</u>:</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>La règle doit permettre de préserver et prolonger le tissu urbain historique et de ménager la qualité de « rue » qui le constitue.</p> <p>Toutefois, la règle prend en compte les constructions qui se sont historiquement implantées différemment : celles implantées en recul au nord de la rue des Petits-Champs afin de bénéficier de l'ensoleillement et celles implantées en recul dans le tissu de l'ancienne ferme du village, rue Moncoquet.</p>	<p>Toutes les constructions devaient auparavant s'implanter à l'alignement.</p>



**ARTICLE 7**

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la rue des Petits-Champs, de la rue Jean-Marillier et de la rue Roger-Clavier pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 13m :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la rue des Petits-Champs, de la rue Jean-Marillier et de la rue Roger-Clavier pour les terrains dont la largeur est supérieure à 13m :

Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des deux limites séparatives aboutissant aux voies.

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la rue des Petits-Champs, de la rue Jean-Marillier et de la rue Roger-Clavier et dans les autres cas :

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives aboutissant aux voies ou sur les deux.

Les marges de recul doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à :

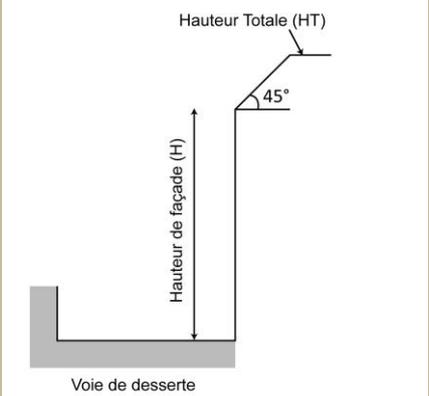
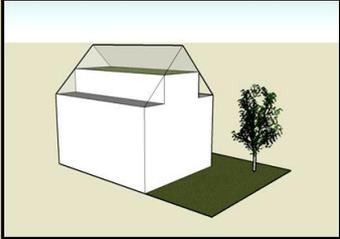
-  $L=1/2H$  de la façade, si celle-ci comporte des baies avec un minimum

Les implantations sont obligatoires sur les limites séparatives latérales afin de préserver et prolonger le tissu urbain historique et ménager la qualité de « rue » qui le constitue. Cette règle est cependant adaptée à la largeur de façade du terrain.

Des retraits minimum sont imposés en cas de recul des constructions afin de limiter les troubles de voisinages, sans toutefois imposer des reculs trop importants, toujours dans l'objectif de préserver la qualité du tissu urbain historique.

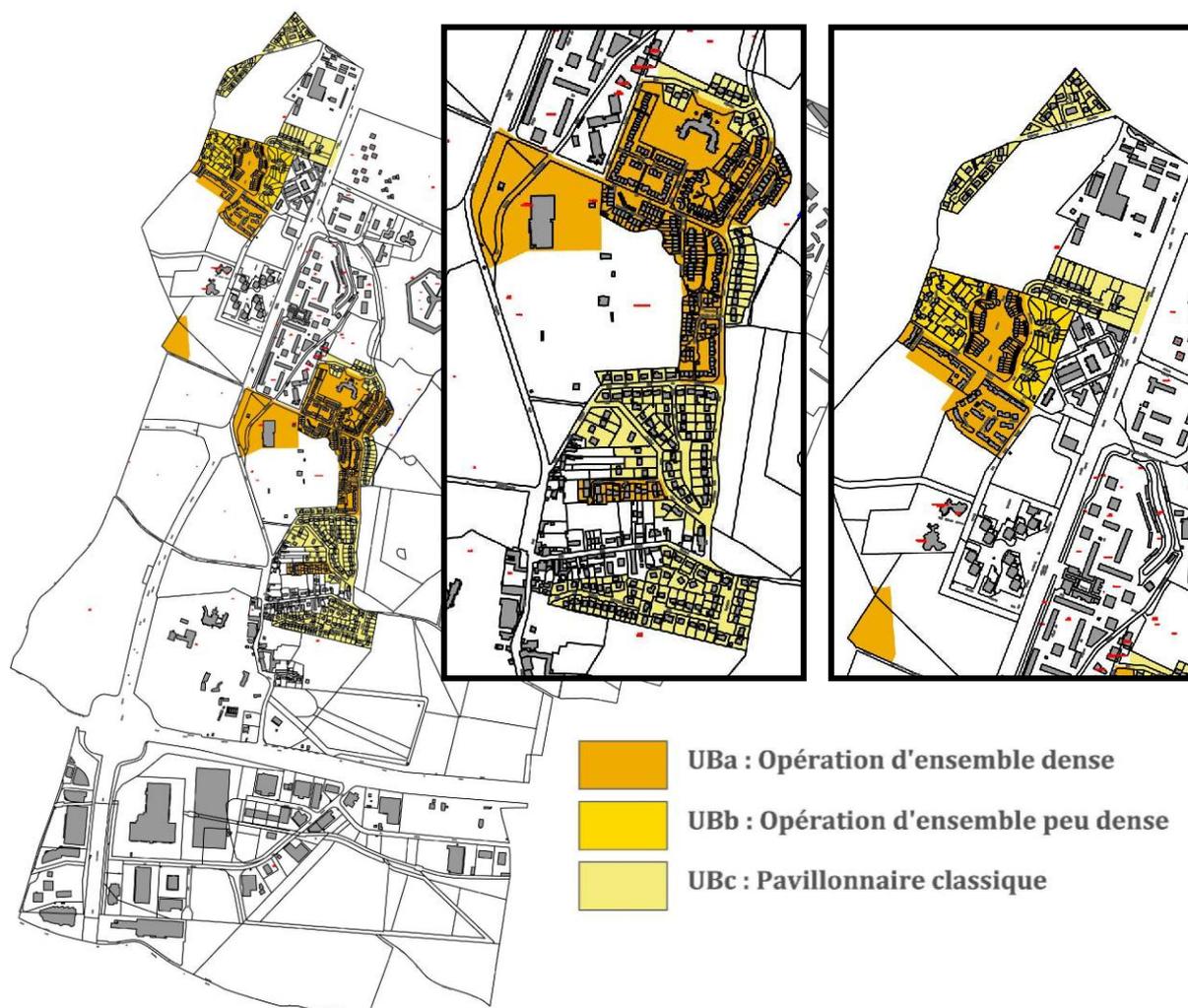
Les marges de recul assurent aussi des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes d'éclairage et d'ensoleillement.

Le POS ne prenait pas en considération la bande de 15m par rapport à l'alignement de la rue des Petits-Champs, de la rue Jean-Marillier et de la rue Roger Clavier.

<p>de 4 mètres</p> <p>- <math>L=1/4H</math> de la façade, lorsque celle-ci est aveugle avec un minimum de 2.5 mètres.</p>		
<b>ARTICLE 8</b>		
<p>La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies.</p> <p>La distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 2,5 m.</p>	<p>Ces marges de recul assurent des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes d'éclairage et d'ensoleillement.</p>	<p>Le POS était moins permissif en imposant 8m de distance lorsque les deux bâtiments comportaient des baies. La règle a été assouplie afin de s'adapter au tissu très resserré du village et ainsi permettre l'évolution des constructions.</p>
<b>ARTICLE 9</b>		
<p>Pour toute parcelle dont la surface est supérieure à 200m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0,45 est imposé.</p>	<p>Cette règle autorise des extensions mesurées des logements existants et l'implantation de nouveaux logements dans des densités légèrement supérieures à celles existantes.</p> <p>La règle des 200 m<sup>2</sup> doit permettre les extensions des constructions sur les petites parcelles très denses pour lesquelles un CES de 0.45 n'est pas adapté.</p>	<p>CES inexistant dans le POS. La densité est maintenant gérée avec le CES et les hauteurs.</p>
<b>ARTICLE 10</b>		
<p>Les hauteurs sont limitées à R+1+combles aménagés ou étage en retrait. Les constructions doivent s'inscrire dans un « gabarit enveloppe » défini par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une verticale de hauteur <math>H = 7.5</math> mètres,</li> <li>- une oblique à 45° jusqu'à une hauteur totale (HT) de 11 mètres.</li> </ul>	<p>La nouvelle règle laisse une liberté propice à la créativité architecturale. Elle est adaptée aux formes urbaines contemporaines.</p> <p>Le « gabarit enveloppe » définit un volume à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire pour respecter la hauteur de façade et la hauteur maximale autorisée.</p>	<p>Le POS ne prévoyait qu'une organisation à R+1+combles aménagés pour une hauteur totale de 10m maximum.</p>
		

<b>ARTICLE 13</b>		
<p>20% de la superficie du terrain seront obligatoirement conservés en pleine terre.</p> <p>Cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération.</p> <p>Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.</p>	<p>La règle permet de limiter l'imperméabilisation des sols tout en prenant en considération les petites parcelles de moins de 200m<sup>2</sup> pour lesquelles ce dispositif n'est pas adapté (ces parcelles ne pourraient plus aménager de places de stationnement ou d'abri de jardins par exemple).</p>	<p>Cette règle n'existait pas dans le POS.</p>
<b>ARTICLE 14</b>		
<p>Il n'est pas fixé de règle pour le COS.</p>	<p>Dans le village, les règles de gabarit, de hauteurs et d'emprise au sol sont plus adaptées que le COS pour assurer une forme urbaine compatible avec le tissu urbain existant.</p>	<p>Le POS fixait un COS maximal à 0,6. La densité résidentielle est désormais gérée par les articles 9 et 10.</p>
<b>ARTICLE 16</b>		
<p>Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.</p>	<p>Ce dispositif assurera la desserte en réseaux de télécommunications électroniques de l'ensemble de la commune et contribuera à réduire la fracture numérique.</p>	

## ZONE UB/ HABITAT INDIVIDUEL



### CARACTERISTIQUES

Dans cette zone de type habitat individuel peuvent être distinguées trois typologies urbaines.

- Un habitat relativement dense qui se retrouve principalement le long des rues Andrée-Malraux, des Chaqueux (au nord), de la Mérantaise, Nelson-Mandela et autour de la place Victor-Hugo. Ce type d'habitat qui correspond en grande partie à des opérations d'ensemble d'habitat social individuel organisé autour de cœurs verts.
- Au nord de la zone des opérations d'ensemble peu denses. Les maisons sont construites à l'alignement et se regroupent autour de petits placettes en impasse : allée Albert-Camus, place Colette, place Louis-Aragon.
- Le reste de la zone est composé d'habitat pavillonnaire classique : rue de la Greffière, rue du Bois-des-Eacheux, rue Jean-Marillier, rue du Colonel Rol-Tanguy et rue de la Garenne.

Cette zone a une vocation résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat individuel. Elle doit permettre l'évolution modérée du bâti en tenant compte des caractéristiques des formes urbaines existantes.

Elle se divise en trois secteurs : le secteur UBa, qui comprend des opérations d'ensemble relativement denses implantées en retrait et sur limites séparatives latérales, le secteur UBb présentant des opérations d'ensemble

moins denses, souvent implantées à l'alignement et le secteur UBc, principalement composé d'habitat pavillonnaire classique.

La zone comporte, en application de l'article L.123-2a et R.123-12 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de constructibilité limitée dans l'attente de l'approbation d'une réflexion d'ensemble menée en concertation avec les propriétaires et les riverains afin d'encadrer l'évolution urbaine harmonieuse de ce secteur. Ces dispositions sont applicables pendant une durée de cinq ans suivant l'approbation du présent PLU. Le périmètre de constructibilité limitée est figuré par une zone hachurée marron au plan de zonage.

La zone est concernée par

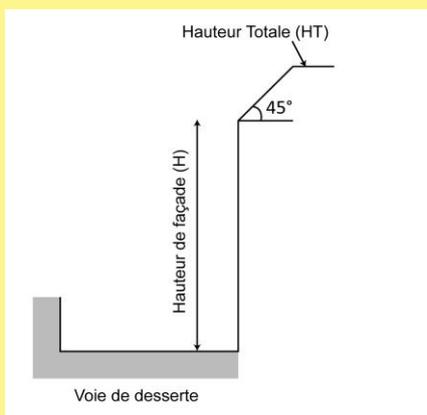
- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF,
- le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux.

### REGLES ET OBJECTIFS POURSUIVIS

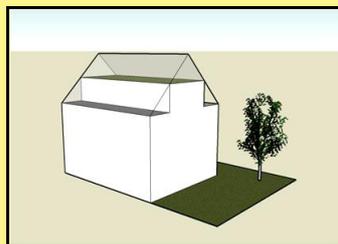
REGLES	JUSTIFICATIONS	EVOLUTIONS SIGNIFICATIVES PAR RAPPORT AU POS
<b>ARTICLE 1 ET 2</b>		
<p><u>Interdictions</u> : aménagements industriels ou d'entreprises Seveso, exploitations agricoles, construction d'entrepôts, hôtels.</p> <p><u>Implantation soumise à condition</u> pour les installations polluantes, soumises à déclaration ou à autorisation.</p>	<p>Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptés au contexte urbain de la zone, facteurs de risques et de nuisances.</p>	<p>Prise en considération des impacts environnementaux engendrés par les installations à risque : interdiction d'entreprises Seveso et autorisation d'installations classées soumises à déclaration et à autorisation sous certaines conditions.</p>
<b>ARTICLE 3</b>		
<p>La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulation douce.</p> <p>Les voies privées à créer desservant plus de trois habitations devront avoir une largeur au moins égale à 8 m. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.</p> <p>Les voies privées à créer desservant deux ou trois habitations devront avoir une largeur au moins égale à 6 m.</p> <p>Les accès particuliers, desservant une seule habitation, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m.</p>	<p>La règle introduit la notion de continuité piétonne obligatoire afin de mailler les circulations douces entre elles et d'éviter la constitution d'enclaves urbaines.</p> <p>Les dimensions des voies assurent la sécurité et le confort dans les déplacements.</p>	<p>Les impasses étaient auparavant autorisées mais sans condition de continuité piétonne du réseau.</p> <p>Les dimensions minimales des voies sont plus importantes dans le PLU que dans le POS.</p>
<b>ARTICLE 6</b>		
Implantations : construction en recul de	La règle s'adapte aux formes urbaines	Un retrait des constructions

5m minimum pour le secteur UBc, à l'alignement ou en recul de 3m minimum pour les secteurs UBa et UBb.	existantes. Elle ménage la qualité d'ensemble du tissu urbain pavillonnaire tout en permettant son évolution.	de 5 à 10m par rapport à l'alignement était imposé pour l'ensemble de la zone.
<b>ARTICLE 7</b>		
<p><b>Dans le secteur UBa</b>, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale.</p> <p><b>Dans les secteurs UBb et UBc</b>, les constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites latérales ou sur les deux.</p> <p><u>Marque de recul des constructions par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p>L=1/2H des façades avec baies, avec un minimum de 4 mètres</p> <p>L=1/4H des façades aveugles, avec un minimum de 2.5 mètres.</p>	Les marges de recul assurent des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes de vue, d'éclairage et d'ensoleillement.	Les règles d'implantation sont inchangées mais la définition des marges de recul est plus précise
<b>ARTICLE 8</b>		
<p>La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies.</p> <p>La distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 2,5 m.</p>	Ces marges de recul assurent des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes de vue, d'éclairage et d'ensoleillement.	Règle identique au POS.
<b>ARTICLE 9</b>		
<p><b>Secteur UBa</b> CES de 0,45</p> <p><b>Secteurs UBb et UBc</b> CES de 0,35.</p> <p>Ces règles s'appliquent pour les parcelles dont la surface est supérieure à 200m<sup>2</sup>.</p>	<p>Cette règle autorise des extensions mesurées des logements existants et l'implantation de nouveaux logements dans des densités légèrement supérieures à celles existantes.</p> <p>La règle des 200 m<sup>2</sup> doit permettre les extensions des logements sur les petites parcelles très denses pour lesquelles un CES de 0.45 ou 0.35 serait insuffisant ou bloquerait toute possibilité d'évolution.</p>	Le POS ne fixait pas de CES. La densité est maintenant gérée avec le CES et les hauteurs.
<b>ARTICLE 10</b>		
<p>Les hauteurs sont limitées à R+2. Les constructions doivent s'inscrire dans un « gabarit enveloppe » défini par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une verticale de hauteur H = 6 mètres,</li> <li>- une oblique à 45° jusqu'à une</li> </ul>	<p>La nouvelle règle laisse une liberté propice à la créativité architecturale. Elle est adaptée aux formes urbaines contemporaines.</p> <p>Le « gabarit enveloppe » définit un volume à l'intérieur duquel la</p>	Le POS n'autorisait qu'une hauteur maximum de 7m soit du R+1. Le PLU prévoit donc un niveau supplémentaire par rapport au POS.

hauteur totale (HT) de 10,5 mètres.



construction doit s'inscrire pour respecter la hauteur de façade et la hauteur maximale autorisée.



**ARTICLE 13**

**Dans le secteur UBa**, 20% de la superficie du terrain seront obligatoirement conservés en pleine terre.

**Dans les secteurs UBb et UBc**, 30% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre.

Cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération.

Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 200 m².

La règle permet de limiter l'imperméabilisation des sols tout en prenant en considération les petites parcelles de moins de 200m² pour lesquelles ce dispositif n'est pas adapté (ces parcelles ne pourraient plus aménager de places de stationnement ou d'abri de jardins par exemple).

Cette règle n'existait pas dans le POS.

**ARTICLE 14**

Il n'est pas fixé de règle pour le COS.

Le CES est un indicateur qui apparaît plus pertinent que le COS dans la détermination des densités résidentielles.

Le POS fixait un COS maximal à 0,6. La densité résidentielle est désormais gérée par les articles 9 et 10.

**ARTICLE 16**

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.

Ce dispositif assurera la desserte en réseaux de télécommunications électroniques de l'ensemble de la commune et contribuera à réduire la fracture numérique.

## ZONE UC/ HABITAT COLLECTIF



### CARACTERISTIQUES

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat, composée principalement d'ensemble d'habitations collectives et d'équipements publics. La zone s'est urbanisée dans les années 1960-1970, à la suite de l'implantation du centre pénitentiaire, sous la forme de grands ensembles peu denses, implantés le long de la RD445. La zone comprend plusieurs terrains disponibles ou à réaménager pour accueillir de nouveaux logements. Elle englobe la plus grande partie du nouveau quartier des Joncs-Marins.

Au-delà de la constitution du centre urbain, la zone doit permettre l'accroissement du nombre de logements en adéquation avec les formes urbaines existantes, et le réaménagement de la RD445 en avenue de ville.

La zone est subdivisée en plusieurs secteurs :

- **le secteur UCa** : il accueille de grands immeubles collectifs qui constituent le cœur de ville et qualifient l'avenue urbaine ;
- **le secteur UCb** : actuellement composé d'un grand ensemble d'habitat collectif de hauteurs R+7 à R+9, il doit permettre une nouvelle constructibilité qui assurera la transition avec les secteurs UCa et UCc qui l'entourent où les hauteurs maximales sont fixées à R+5 ;
- **le secteur UCc** : il doit permettre l'accueil d'habitations collectives ainsi que des commerces et des services, mais il ne constitue plus, à proprement parler, le cœur de ville ;

- **le secteur UCd** : ce secteur doit assurer la requalification de l'entrée de ville nord, où est actuellement implantée une entreprise de peinture industrielle. Le règlement doit permettre sa mutation pour l'accueil d'habitations collectives, ainsi que, dans une moindre mesure, des commerces, bureaux et équipements. Son urbanisation devra mettre en valeur le parc de la Greffière et donner à voir une entrée de ville « verte » en offrant des points de vue vers celui-ci.
- **le secteur UCe** : il porte sur des secteurs destinés à muter qu'ils soient peu denses, à requalifier ou bien en cours d'urbanisation à proximité du centre-ville. Il doit permettre l'accueil de logements collectifs de hauteur modérée en adéquation avec les formes urbaines existantes ;
- **le secteur UCf** : il comprend des secteurs déjà constitués de logements collectifs et de commerces de hauteur modérée ;

Des orientations d'aménagement viennent utilement compléter les règles de la zone.

La zone est concernée par :

- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF,
- le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux.

### REGLES ET OBJECTIFS POURSUIVIS

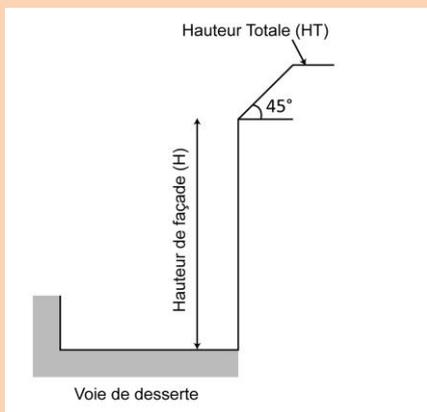
REGLES	JUSTIFICATIONS	EVOLUTIONS SIGNIFICATIVES PAR RAPPORT AU POS
<b>ARTICLE 1 ET 2</b>		
<p><u>Interdictions</u> : aménagements industriels ou d'entreprises Seveso, d'exploitations agricoles, de construction d'entrepôts.</p> <p><u>Implantation soumise à condition</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les installations polluantes, soumises à déclaration ou à autorisation.</li> </ul> <p><u>Autorisations spécifiques</u> :</p> <p><b>Dans le secteur UCa</b> : les constructions à usage de commerce et de bureaux, les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage et les constructions à usage d'hébergement hôtelier</p> <p><b>Dans le secteur UCb</b> : les constructions à usage de commerce et de bureaux, les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage et les constructions à usage d'hébergement hôtelier</p> <p><b>Dans le secteur UCc</b> : les constructions à usage de commerce et de bureaux, les constructions à</p>	<p>Les modes d'occupation du sol peu adaptés au voisinage des futures habitations du secteur sont interdites.</p> <p>L'autorisation des commerces, bureaux et hôtels dans des secteurs bien définis permettra à la fois la dynamisation du centre-ville et aura un effet d'entraînement sur la vitalité commerciale.</p>	<p>Prise en considération des impacts environnementaux engendrés par les installations à risques : interdiction d'entreprises Seveso et autorisation d'installations classées soumises à déclaration et à autorisation sous certaines conditions.</p> <p>Création de secteurs permettant d'affiner les destinations autorisées afin de constituer un centre-ville bien identifié.</p>

<p>usage d'hébergement hôtelier.</p> <p><b>Dans le secteur UCd</b> : les constructions à usage de commerce et de bureaux,.</p> <p><b>Dans le secteur UCe</b>, le long de la voie nouvelle créée en prolongement de la voie Charlie-Chaplin, les constructions à usage de commerces.</p> <p><b>Dans le secteur UCf</b>, sur la place du 8 mai, les constructions à usage de commerce et de bureaux.</p>		
<b>ARTICLE 3</b>		
<p>La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulation douce.</p> <p>Les voies privées à créer desservant plus de trois habitations devront avoir une largeur au moins égale à 8 m. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.</p> <p>Les voies privées à créer desservant deux ou trois habitations devront avoir une largeur au moins égale à 6m.</p> <p>Les accès particuliers, desservant une seule habitation, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m.</p>	<p>La règle introduit la notion de continuité piétonne obligatoire afin de mailler les circulations douces entre elles et d'éviter la constitution d'enclaves urbaines.</p> <p>Les dimensions des voies assurent la sécurité et le confort dans les déplacements.</p>	<p>Les impasses étaient auparavant autorisées mais sans condition de continuité piétonne du réseau.</p> <p>Les dimensions minimales des voies sont plus importantes dans le PLU que dans le POS.</p>
<b>ARTICLE 6</b>		
<p><u>Lorsqu'une limite d'implantation obligatoire des constructions est indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées en respectant cette limite d'implantation.</u></p> <p><u>Lorsqu'aucune limite d'implantation obligatoire des constructions n'est indiquée au plan de zonage :</u></p> <p>a/ Les constructions comportant du commerce ou du bureau en rez-de-chaussée peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement.</p> <p>b/ Les constructions ne comportant ni commerce, ni bureau en rez-de-chaussée doivent être édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement.</p>	<p>L'objectif est de permettre la requalification de la RD445 en avenue de ville, de favoriser l'implantation de commerces et de préserver la tranquillité et/ou l'intimité des logements situés en rez-de-chaussée sur rue</p>	<p>Le POS prévoyait un recul d'au moins 8m par rapport à la voie, sauf dans le secteur UCa.</p> <p>Désormais, les règles évoluent afin d'intégrer dans le secteur UC les anciennes zones NA du POS (lotissement des Joncs-Marins).</p>
<b>ARTICLE 7</b>		
<p><u>Sur les limites latérales du terrain</u>, les constructions pourront être établies soit sur une ou deux limites latérales séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou plusieurs limites.</p> <p><u>Sur les limites de fond de terrain</u>, le recul est obligatoire.</p>	<p>Les marges de recul assurent des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes de vue, d'éclairage et d'ensoleillement.</p> <p>Sur les limites de zone, les</p>	<p>Les règles se fondent sur la zone NA du POS.</p>

<p><u>Définition de la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p>L=1/2H des façades avec baies, avec un minimum de 4 mètres</p> <p>L=1/4H des façades aveugles, avec un minimum de 2.5 mètres.</p> <p><u>Sur les limites coïncidant avec les limites de zone,</u> le recul est obligatoire. L=H des façades, avec un minimum de 8 mètres.</p>	<p>règles sont moins permissives afin de s'adapter aux formes urbaines moins denses que la zone UC et de préserver le cadre de vie des riverains.</p>	
<b>ARTICLE 8</b>		
<p>La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies.</p> <p>La distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 4 m.</p> <p><b>Dans le secteur UCa,</b> il n'est pas fixé de règles.</p>	<p>Ces marges de recul assurent des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes de vue, d'éclairage et d'ensoleillement.</p> <p>Le secteur UCa ne comporte pas de règle afin de permettre la création du lieu de centralité principale de la ville. La règle permet ainsi d'adapter les formes urbaines à cette fonction. Les vues et l'ensoleillement sont préservés par la constitution d'un vaste cœur d'îlot vert dans ce secteur du lotissement des Joncs-Marins.</p>	<p>Les règles reprennent celles de la zone NA du POS.</p>
<b>ARTICLE 9</b>		
<p><b>Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UCf,</b> le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,60</p> <p><b>Dans le secteur UCf,</b> le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0.25</p>	<p>Cette règle doit permettre la constitution d'une avenue de ville le long de la RD445 et la construction de nouveaux logements.</p> <p>Dans le secteur UCf, les règles du POS sont maintenues afin de limiter les mutations dans ce secteur déjà en grande partie constitué et qui n'est pas actuellement prioritaire.</p>	<p>Les règles reprennent celles de la zone NA et UC du POS.</p>
<b>ARTICLE 10</b>		

**Dans les secteurs UCa, UCb, et UCc,** les hauteurs sont limitées à R+5. Les constructions doivent s'inscrire dans un « gabarit enveloppe » défini par :

- une verticale de hauteur H = 17 mètres,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de hauteur totale (un niveau supplémentaire).



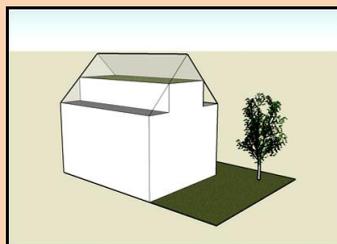
**Dans les secteurs UCd et UCe,** les hauteurs sont limitées à R+4. Les constructions doivent s'inscrire dans un « gabarit enveloppe » (cf schéma ci-dessus) défini par :

- une verticale de hauteur H = 13 mètres,
- une oblique à 45° jusqu'au plafond de hauteur totale (un niveau supplémentaire).

**Dans le secteur UCf,** le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+2. La hauteur maximum des constructions ne devra pas dépasser 11 mètres.

La nouvelle règle laisse une liberté propice à la créativité architecturale. Elle est adaptée aux formes urbaines contemporaines.

Le « gabarit enveloppe » définit un volume à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire pour respecter la hauteur de façade et la hauteur maximale autorisée.



Dans le secteur UCf, les règles du POS sont maintenues afin de limiter les mutations dans ce secteur déjà en grande partie constitué et qui n'est pas actuellement prioritaire.

Les règles reprennent en grande partie celles de la zone NA et UC du POS.

### ARTICLE 13

20% de la superficie du terrain seront obligatoirement conservés en pleine terre.

Cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération.

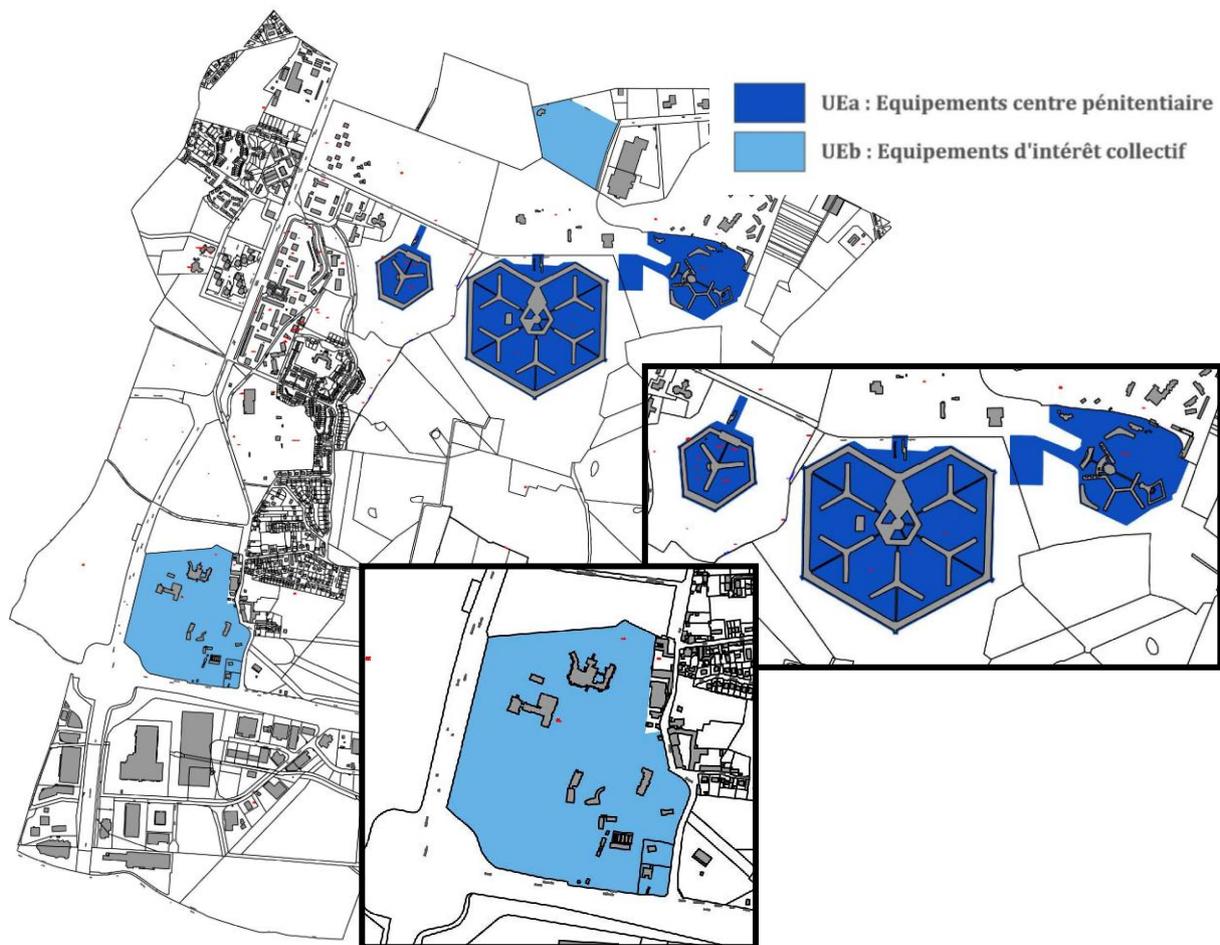
La règle permet de limiter l'imperméabilisation des sols tout en prenant en considération les petites parcelles de moins de 200m<sup>2</sup> pour lesquelles ce dispositif n'est pas adapté (ces parcelles ne pourraient plus aménager de places de stationnement ou d'abri de jardins par exemple).

Nouvelle règle par rapport au POS

### ARTICLE 14

<p><b>Dans le secteur UCa</b> : COS total : 1.85. Pour les constructions à usage d'habitation, il ne peut dépasser 1.45</p> <p><b>Dans les secteurs UCc et UCd</b> : COS total : 1.85. Pour les constructions à usage d'habitation, il ne peut dépasser 1.55.</p> <p><b>Dans les secteurs UCb et UCe</b> : il n'est pas fixé de règles.</p> <p><b>Dans le secteur UCf</b> : COS totale : 1.00. Pour les constructions à usage d'habitation, il ne peut dépasser 0.80. Pour les constructions à usage de commerce, il ne peut dépasser 0.20.</p>	<p>Des COS sont déterminés pour les secteurs les plus denses. Les règles d'emprise au sol et de hauteur permettent en effet une constructibilité importante. Le COS doit permettre de modérer les droits à construire dans le but de préserver le cadre de vie et de diversifier les typologies de construction.</p> <p>Dans le secteur UCf, les règles du POS sont maintenues afin de limiter les mutations dans ce secteur déjà en grande partie constitué et qui n'est pas actuellement prioritaire.</p>	<p>Les règles reprennent en grande partie celles de la zone NA et UC du POS.</p>
<p><b>ARTICLE 16</b></p>		
<p>Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.</p>	<p>Ce dispositif assurera la desserte en réseaux de télécommunications électroniques de l'ensemble de la commune et contribuera à réduire la fracture numérique.</p>	

## ZONE UE/ EQUIPEMENTS



### CARACTERISTIQUES

La zone UE a été créée afin de prendre en compte des secteurs spécifiquement dédiés aux équipements. Il s'agit tout d'abord du centre pénitentiaire implanté le long de l'avenue des Peupliers. Il y a aussi le parc du château, situé à l'ouest du village, le long de la rue-Roger Clavier, qui présente également des particularités : on y retrouve un patrimoine bâti et paysager remarquable : le château, l'escalier en colimaçon menant aux serres, des alignements d'arbres...ainsi que des équipements contemporains : une maison de retraite, un hôpital et un monument contemporain accueillant un foyer pour les élèves du centre Jean Moulin (centre de réadaptation). Enfin, il s'agit également de la zone d'équipements située à l'ouest de la ZAC des Radars, occupée par des terrains de sport.

La zone doit permettre l'accueil des équipements de service public ou d'intérêt général dans des conditions harmonieuses avec l'environnement proche.

La zone se divise en deux secteurs : le secteur UEa, qui a été créé afin de prendre en compte la spécificité du centre pénitentiaire et les constructions nécessaires à son fonctionnement et le secteur UEb, qui comprend les équipements liés aux loisirs, aux sports, à la culture et à l'éducation ainsi que des équipements collectifs sanitaires et sociaux.

Une orientation d'aménagement vient utilement compléter les règles du secteur du parc du château.

Par ailleurs, trois constructions remarquables ont été identifiées dans la zone au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme : le château de Fleury-Mérogis, le foyer du centre Jean-Moulin, l'escalier du Parc du Château.

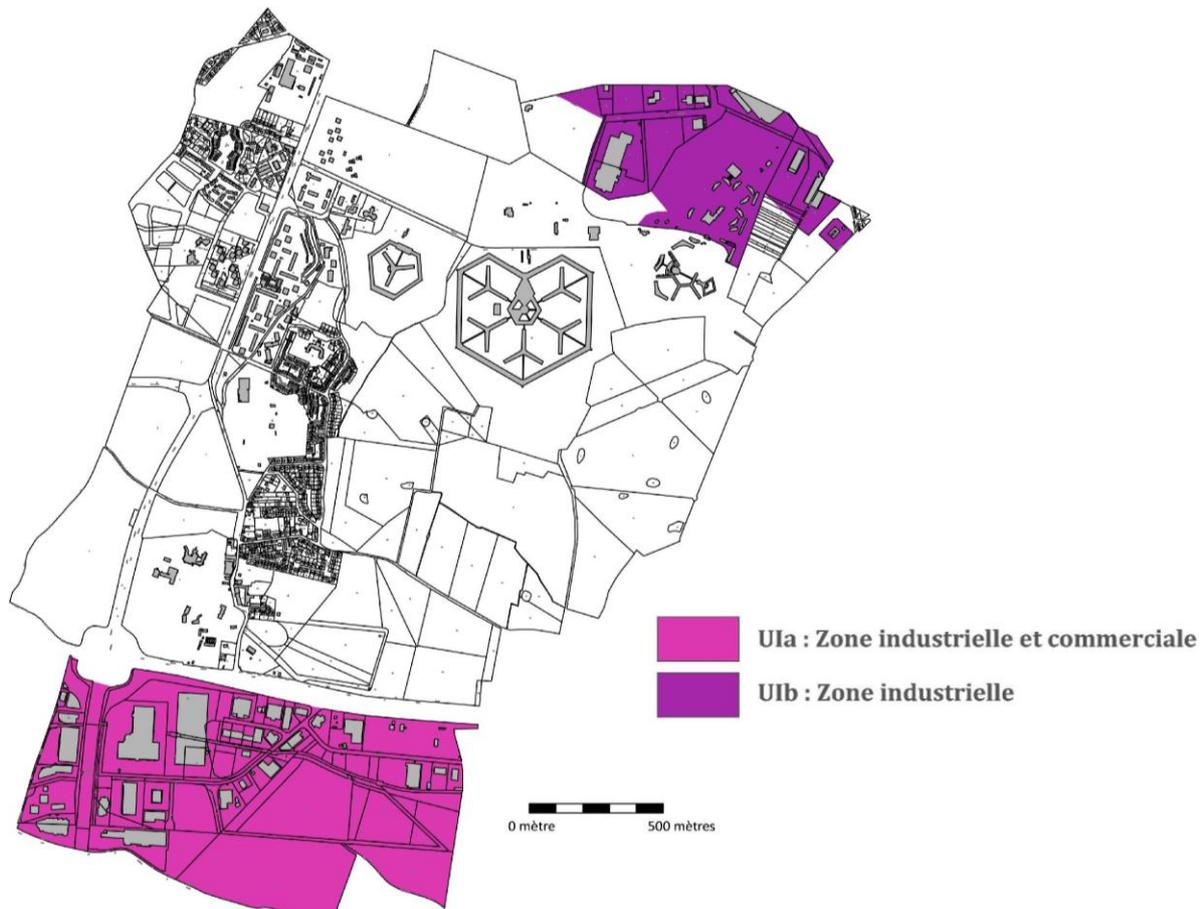
En outre, la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF et le risque de retrait-gonflement des sols argileux.

## REGLES ET OBJECTIFS POURSUIVIS

REGLES	JUSTIFICATIONS	EVOLUTIONS SIGNIFICATIVES PAR RAPPORT AU POS
<b>ARTICLE 1 ET 2</b>		
<p><b>Interdictions</b> : exploitations agricoles, entrepôts, commerces, artisanat, hébergement hôtelier, industrie, entreprises Seveso.</p> <p><b>Autorisation sous condition en zone UEa</b> : Les constructions, travaux, installations et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><b>Autorisation sous condition en zone UEb</b> : les habitations nécessaires aux fonctionnements des équipements et activités, les entrepôts liés aux activités autorisées dans la zone.</p>	<p>La ville souhaite conforter le pôle dédié aux équipements, le rendre lisible et intégré à la ville.</p> <p>Concernant spécifiquement le centre pénitentiaire, les règles du PLU permettent à cet équipement d'évoluer suivant ses besoins particuliers.</p>	<p>La règle reprend les règles des zones UE et UF du POS.</p>
<b>ARTICLE 3</b>		
<p>La création de nouvelles voies en impasse est autorisée à condition que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulation douce.</p> <p>Les voies privées à créer desservant plus de trois habitations devront avoir une largeur au moins égale à 8 m. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.</p> <p>Les voies privées à créer desservant deux ou trois habitations devront avoir une largeur au moins égale à 5 m.</p> <p>Les accès particuliers, desservant une seule habitation, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m.</p>	<p>La règle introduit la notion de continuité piétonne obligatoire afin de mailler les circulations douces entre elles et d'éviter la constitution d'enclaves urbaines.</p> <p>Les dimensions des voies assurent la sécurité et le confort dans les déplacements.</p>	<p>Les impasses étaient auparavant interdites.</p> <p>Les dimensions minimales des voies sont plus importantes dans le PLU que dans le POS.</p>
<b>ARTICLE 6</b>		
<p><b>Dans le secteur UEa</b>, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement.</p> <p><b>Dans le secteur UEb</b>, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement.</p>	<p>Dans le secteur UEb, la règle permet de conserver l'aspect aéré des implantations dans le parc du château.</p>	<p>La règle est identique au POS.</p>
<b>ARTICLE 7</b>		
<p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres des limites séparatives.</p>	<p>Ces marges de recul assurent des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes de vue, d'éclairage, d'ensoleillement et de circulation interne et</p>	<p>La règle reprend les règles des zones UE et UF du POS.</p>

	permettent de conserver l'aspect aéré du parc du château.	
<b>ARTICLE 8</b>		
La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.	Ces marges de recul assurent des conditions d'implantation satisfaisantes en termes de vue, d'éclairage, d'ensoleillement et de circulation interne et permettent de conserver l'aspect aéré du parc du château.	La règle reprend les règles des zones UE et UF du POS.
<b>ARTICLE 9</b>		
Non réglementé	Compte tenu de la diversité architecturale nécessaire aux équipements, aucune norme d'occupation n'est fixée.	La règle reprend les règles des zones UE et UF du POS.
<b>ARTICLE 10</b>		
<b>Dans le secteur UEa</b> , la hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 16 m par rapport au niveau du terrain naturel. <b>Dans le secteur UEb</b> , la hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 12 m par rapport au niveau du terrain naturel.	Compte tenu de la diversité architecturale nécessaire aux équipements, il n'est pas fixé de gabarit enveloppe.	La règle reprend les règles des zones UE et UF du POS.  Cependant, les ouvrages techniques nécessaires à la sécurité du centre pénitentiaire sont réglementés dans le PLU.
<b>ARTICLE 13</b>		
Aucune réglementation spécifique sur les surfaces de pleine terre.	Dans le parc du château, les espaces verts sont protégés par des Espaces Verts Protégés (EVP).	Des obligations de plantation sont introduites pour la végétalisation des places de stationnement.
<b>ARTICLE 14</b>		
Un COS est défini pour chaque secteur : <b>Secteur UEa</b> : COS = 1 ; <b>Secteur UEb</b> : COS = 0,35.	Volonté de poursuivre l'urbanisation en accord avec les volumétries existantes.	La règle reprend les règles des zones UE et UF du POS.
<b>ARTICLE 16</b>		
Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.	Ce dispositif assurera la desserte en réseaux de télécommunications électroniques et contribuera à réduire la fracture numérique.	

## ZONE UI/ ZONE D'ACTIVITE



### CARACTERISTIQUES

La zone porte sur les zones industrielles et commerciales de Fleury-Mérogis. Le sud de la Francilienne est occupé par la zone industrielle et commerciale de la Croix-Blanche et des Ciroliers. Au nord du centre pénitentiaire sont implantés la Zone d'activité des Radars et de l'Hôtel Dieu et le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

La zone UI est destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services. Elle doit assurer l'intégration paysagère des zones d'activité.

Elle se divise en deux secteurs :

- le secteur U1a, où sont implantées les zones industrielles et commerciales des Ciroliers et de la Croix Blanche, qui permet l'installation d'activités industrielles et commerciales.
- le secteur U1b, qui accueille la zone industrielle des Radars et de l'Hôtel Dieu ainsi que le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), et qui permet uniquement l'implantation d'activités industrielles.

La zone est concernée par

- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF,
- le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses,
- des protections sanitaires liées aux aqueducs de la ville de Paris,
- le risque lié aux ouvrages électriques à haute et très haute tension,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux. »

## REGLES ET OBJECTIFS POURSUIVIS

REGLES	JUSTIFICATIONS	EVOLUTIONS SIGNIFICATIVES PAR RAPPORT AU POS
<b>ARTICLE 1</b>		
<p><u>Interdictions</u> : habitations sauf celles mentionnées à l'article 2, exploitations agricoles, entreprises Seveso. Pour le secteur Ulb, l'installation de commerces et d'hébergements hôteliers est interdite.</p> <p><u>Autorisation sous condition</u> : les habitations liées aux activités de la zone (surveillance et gardiennage), les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation</p>	<p>La zone UI permet d'accueillir les installations qui apporteraient des nuisances dans les zones d'habitation. Ainsi, seules les installations liées aux activités seront autorisées en zone UI.</p>	<p>La zone reprend les règles de la zone UI et UJ du POS et les règles du PAZ de la zone d'activité des Radars.</p>
<b>ARTICLE 3</b>		
<p>Des dispositions particulières sont édictées pour l'accès à certaines voies de circulation : la Francilienne, la RD19 et les autres voiries régionales et départementales.</p> <p>Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 m.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>	<p>Ces règles sont instituées afin de préserver la sécurité des usagers sur des artères au trafic important et rapide.</p> <p>La dimension des voies privées et des impasses doit permettre d'assurer la sécurité et le confort dans les déplacements, en particulier pour les poids lourds.</p>	<p>La zone reprend les règles de la zone UI et UJ du POS et les règles du PAZ de la zone d'activité des Radars.</p>
<b>ARTICLE 6</b>		
<p><u>Règle générale</u> :</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement</p> <p><u>Règles particulières</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recul de 20m par rapport à la Francilienne ;</li> <li>- recul de 10m par rapport à la RD19 ;</li> <li>- recul de 3m par rapport aux voiries du transport en commun en site propre en U1a.</li> </ul>	<p>Intégration harmonieuse des volumes construits particulièrement massifs dans ce type d'urbanisation.</p>	<p>La zone reprend les règles de la zone UI et UJ du POS et simplifie les règles du PAZ de la zone d'activité des Radars.</p>
<b>ARTICLE 7</b>		
<p><b>Dans le secteur U1a :</b></p> <p>Pour les unités foncières d'une superficie égale ou supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, les constructions devront s'implanter en retrait.</p> <p>Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve qu'elles présentent une cohérence</p>	<p>La prise en compte de la taille de l'unité foncière en U1a doit permettre d'éviter la construction de volumes trop massifs.</p> <p>Ces marges de recul assurent des conditions d'implantation satisfaisantes en termes de vue,</p>	<p>La zone reprend les règles de la zone UI et UJ du POS et simplifie les règles du PAZ de la zone d'activité des Radars.</p>

<p>architecturale avec les bâtiments mitoyens.</p> <p>En cas de retrait, la marge de recul des constructions sera au moins égale à ½ de la hauteur de la façade, avec un minimum de 5 mètres.</p> <p><b>Dans le secteur UIb :</b></p> <p>Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve qu'elles présentent une cohérence architecturale avec les bâtiments mitoyens.</p> <p>Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies.</p> <p>En cas de retrait, la marge de recul de la construction sera au moins égale à ½ de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres.</p>	<p>d'éclairage, d'ensoleillement et de circulation interne.</p>	
<b>ARTICLE 8</b>		
<p><b>Dans le secteur UIa :</b></p> <p>Les constructions peuvent être contiguës.</p> <p>En cas de retrait, la distance entre deux constructions situées sur une même propriété sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 5 mètres.</p> <p><b>Dans le secteur UIb :</b></p> <p>La distance entre deux constructions situées sur une même propriété sera au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1/2H de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies.</li> <li>- 1/2H de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.</li> </ul>	<p>Ces marges de recul assurent des conditions d'implantation satisfaisantes en termes de vue, d'éclairage, d'ensoleillement et de circulation interne.</p>	<p>La zone reprend les règles de la zone UI et UJ du POS et celles du PAZ de la zone d'activité des Radars.</p>
<b>ARTICLE 9</b>		
<p>Dans le secteur UIa, le CES est fixé à 0,6.</p> <p>Dans le secteur UIb, le CES est fixé à 0,65.</p>	<p>Pour maintenir une unité urbaine au sein de la zone, le CES fixé par le POS est maintenu.</p>	<p>La zone reprend les règles de la zone UI et UJ du POS et celles du PAZ de la zone d'activité des Radars.</p>
<b>ARTICLE 10</b>		
<p><b>Dans le secteur UIa</b>, la hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 15.</p> <p><b>Dans le secteur UIb</b>, la hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 20.</p> <p>Des dispositions particulières sont applicables le</p>	<p>Pour maintenir une unité urbaine au sein de la zone, les limites de hauteurs fixées par le POS sont maintenues.</p>	<p>La zone reprend les règles de la zone UI et UJ du POS et celles du PAZ de la zone d'activité des Radars.</p>

long de l'autoroute A6, de la Francilienne et de la RD.19.		
<b>ARTICLE 13</b>		
<p>10% de la superficie du terrain seront obligatoirement conservés en pleine terre.</p> <p>Cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération.</p> <p>Obligation de paysagement en limite des autres zones U et en limite de Bondoufle, au sud.</p>	<p>Le règlement du PLU insiste sur le traitement paysager des « limites » de zones qui est un enjeu fort à l'échelle de la commune. Il s'agit de limiter les nuisances pour les secteurs d'habitation de la commune, et des communes limitrophes.</p> <p>La règle de pleine terre permet de limiter l'imperméabilisation des sols et par la même le maintien de la végétalisation, l'infiltration des eaux pluviales ou leur rétention et l'amélioration du paysage.</p>	<p>Le POS réglementait les haies et zones de plantations.</p>
<b>ARTICLE 14</b>		
<p><b>Dans le secteur U1a</b>, le coefficient d'occupation des sols autorisé est égal à 1.3.</p> <p><b>Dans le secteur U1b</b>, le coefficient d'occupation des sols autorisé est égal à 0.85.</p>	<p>Pour maintenir une unité urbaine au sein de la zone, le COS fixé par le POS est maintenu.</p>	<p>Les règles du POS indiquées en m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de terrain ont été transformées en COS.</p>
<b>ARTICLE 16</b>		
<p>Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.</p>	<p>Ce dispositif assurera la desserte en réseaux de télécommunications électroniques de l'ensemble de la commune et contribuera à réduire la fracture numérique.</p>	

## ZONE N/ ESPACES NATURELS



### CARACTERISTIQUES

La zone N couvre la majeure partie du territoire communal : environ 60% de la surface de la commune sont occupés par des espaces verts. Cette zone regroupe le bois des Trous et des Joncs-Marins à l'ouest de la RD445, la forêt régionale de Saint-Eutrope, les espaces verts au nord et autour du centre pénitentiaire, le parc Marcille, le parc de la Marquise, le parc de la Greffière, les jardins familiaux, les 7 ha et les terrains de sport et de loisirs en entrée de village.

La zone est une zone naturelle à préserver, du fait de l'intérêt écologique et paysager qu'elle représente. Cette protection n'exclut pas une utilisation à usage de loisirs ainsi que l'entretien des espaces verts et l'exploitation forestière.

La zone se divise en cinq secteurs :

- le secteur Nn, correspondant aux espaces naturels majeurs,
- le secteur Ne, correspondant aux équipements de sport et de loisirs,
- le secteur Nf, correspondant aux jardins familiaux,
- le secteur Nc, correspondant aux espaces verts autour du centre pénitentiaire,
- le secteur Nv, destiné à accueillir de l'aire d'accueil des gens du voyage.

La zone est concernée par

- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF,
- le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses,
- des protections sanitaires liées aux aqueducs de la ville de Paris,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux. »

## REGLES ET OBJECTIFS POURSUIVIS

REGLES	JUSTIFICATIONS	EVOLUTIONS SIGNIFICATIVES PAR RAPPORT AU POS
<b>ARTICLE 1 ET 2</b>		
<p><u>Types d'aménagement interdits:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute occupation du sol dans la bande des 50m en lisière de forêt matérialisée sur le document graphique ;</li> <li>- tout ce qui n'est pas autorisé en article 2.</li> </ul> <p><u>Autorisation sous condition de leur bonne intégration paysagère et environnementale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions pour l'exploitation et l'entretien de la forêt, les constructions et équipements liés à l'entretien des espaces verts, les équipements d'intérêt collectif liés aux réseaux, les forages pour une exploitation agricole (à des fins environnementales et en fonction des besoins de la zone), les exhaussements et affouillements dans le but d'améliorer la protection de l'environnement.</li> <li>- <b>Secteur Nc et Ne</b> : les aires de jeux et de sport, les constructions et installations de sport et de loisir ainsi que celles nécessaires à l'établissement pénitentiaire et les logements pour la surveillance et le gardiennage.</li> <li>- <b>Secteur Nf</b> : abris de jardin pour les jardins familiaux.</li> <li>- <b>Secteur NV</b> : L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes.</li> </ul>	<p>Dans le but de préserver les espaces naturels de la commune, la rédaction de l'article 1 est volontairement restrictive.</p> <p>La volonté de préserver les espaces naturels apparaît également dans l'article 2 qui cadre les droits à construire. Le découpage par secteurs permet d'adapter les droits à construire en fonction de la vocation initiale du site : la zone Nn est très encadrée et protégée, les secteurs Ne et Nf permettent une gestion plus souple des espaces verts.</p> <p>Le secteur Nv doit permettre de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage.</p>	<p>Le règlement du secteur Nd du POS actait, en accord avec le SDRIF, le principe de protection de la bande des 50m. Il a été repris dans la réglementation du secteur Nn.</p> <p>Le PLU introduit des secteurs dans la zone N afin de permettre une gestion plus souple des espaces verts les moins fragiles.</p> <p>Enfin, le PLU crée un secteur particulier pour réaliser une aire d'accueil des gens du voyage.</p>
<b>ARTICLE 3</b>		
Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.		Règles identiques au POS.
<b>ARTICLE 6</b>		
Implantation en recul d'au moins 5m.	L'objectif est de préserver des lisières et zone tampons permettant le développement de la	Règles identiques au POS.

	faune et de la flore et de préserver l'ambiance végétale.	
<b>ARTICLE 7</b>		
Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.	L'objectif est de préserver l'ambiance végétale.	Règles identiques au POS.
<b>ARTICLE 8</b>		
La distance entre deux bâtiments situés sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.	L'objectif est de préserver l'ambiance végétale.	Règles identiques au POS.
<b>ARTICLE 9</b>		
Non réglementé	La réglementation prévue aux articles 1 et 2 déterminant les occupations du sol ainsi que les règles de COS suffisent à cadrer l'implantation des constructions.	Règles identiques au POS.
<b>ARTICLE 10</b>		
<b>Dans le secteur Ne</b> , la hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 12 m. <b>Dans les secteurs Nc et Nf</b> , la hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 9 m. <b>Dans le secteur Nn</b> , la hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 7 m.	Ces hauteurs doivent assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement.	Règles identiques au POS.
<b>ARTICLE 14</b>		
Un COS est défini pour chaque secteur : -Secteur Nv : COS = 0.2 ; - Secteur Nn : COS = 0,001 ; -Secteurs Nc, Ne & Nf : COS = 0,05.	Le COS très faible limite fortement les constructions tout en permettant des aménagements nécessaires au fonctionnement de la zone.	Règles identiques au POS, hormis le COS de 0.2 pour le nouveau secteur Nv destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage.
<b>ARTICLE 16</b>		
Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.	Ce dispositif assurera la desserte en réseaux de télécommunications électroniques de l'ensemble de la commune et contribuera à réduire la fracture numérique.	

### 3.4. La protection du patrimoine naturel

Le document de Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Fleury-Mérogis accorde une attention particulière aux espaces verts et naturels de la commune. Il est le garant de l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels, de la qualité du cadre de vie, de la préservation de la biodiversité et participe à la définition du corridor écologique de la commune.

La protection des espaces verts prend diverses formes :

- la création d'espaces verts protégés,
- l'introduction de surfaces de pleine terre obligatoires,
- l'identification d'un corridor écologique dans la zone urbanisée pour lequel des recommandations sont apportées.

#### Les espaces verts protégés



Certains espaces de végétation sont identifiés au plan de zonage sous la dénomination "espaces verts protégés" ou EVP. Ils sont protégés au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur ces espaces, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert dans l'unité foncière.

Les EVP remplacent les anciens Espaces Boisés Classés (EBC) qui étaient très contraignants dans le cadre d'une mise en valeur des espaces verts pour les loisirs (création de cheminements, aménagements légers tels qu'espaces de pique-nique, bancs...). En outre, les EBC ont comme finalité la protection ou la création de boisements en laissant de côté la protection des espaces verts non boisés, en particulier les espaces ouverts qui sont plus souvent fragilisés par la croissance urbaine. Ces espaces ouverts sont nombreux à Fleury et leurs qualité est remarquable, en particulier la plaine d'Escadieu du parc régional de Saint-Eutrope ou les terrains dits des « 7 ha » en entrée de village.

Les espaces verts protégés sont plus souples avec des possibilités de moduler le périmètre des terrains tout en conservant leur superficie initiale.

Les espaces verts protégés ont donc pour objet la protection de deux types d'espaces :

- les espaces verts protégés boisés qui représentent les anciens espaces boisés classés : la forêt régionale de Saint-Eutrope, le Bois des Trous et des Joncs-Marins, les espaces boisés du parc du château, les espaces boisés au nord du centre pénitentiaire, le parc des Chênes dans le quartier des Joncs-Marins et les arbres remarquables dans le secteur de l'entreprise Vernis-Soudée.
- les espaces verts protégés ouverts nombreux à Fleury-Mérogis. Les espaces boisés classés ne permettaient pas la protection de ces espaces. Il s'agit des pelouses du parc du château qui valorisent les équipements et le patrimoine bâti du parc, de la plaine d'Escadieu dans la forêt régionale de Saint-Eutrope, du parc central et du bassin sec du quartier des Joncs-Marins, des espaces verts du Totem et du parc de la Greffière.

Ces espaces sont répertoriés en annexe du règlement avec leur localisation et leur superficie.

### **La protection des lisières.**

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France interdit, en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares.

La forêt régionale de Saint-Eutrope est concernée par cette interdiction. La réglementation prévoit donc l'interdiction de toute occupation du sol dans la bande de 50 mètres de lisière de forêt matérialisée sur le document graphique.

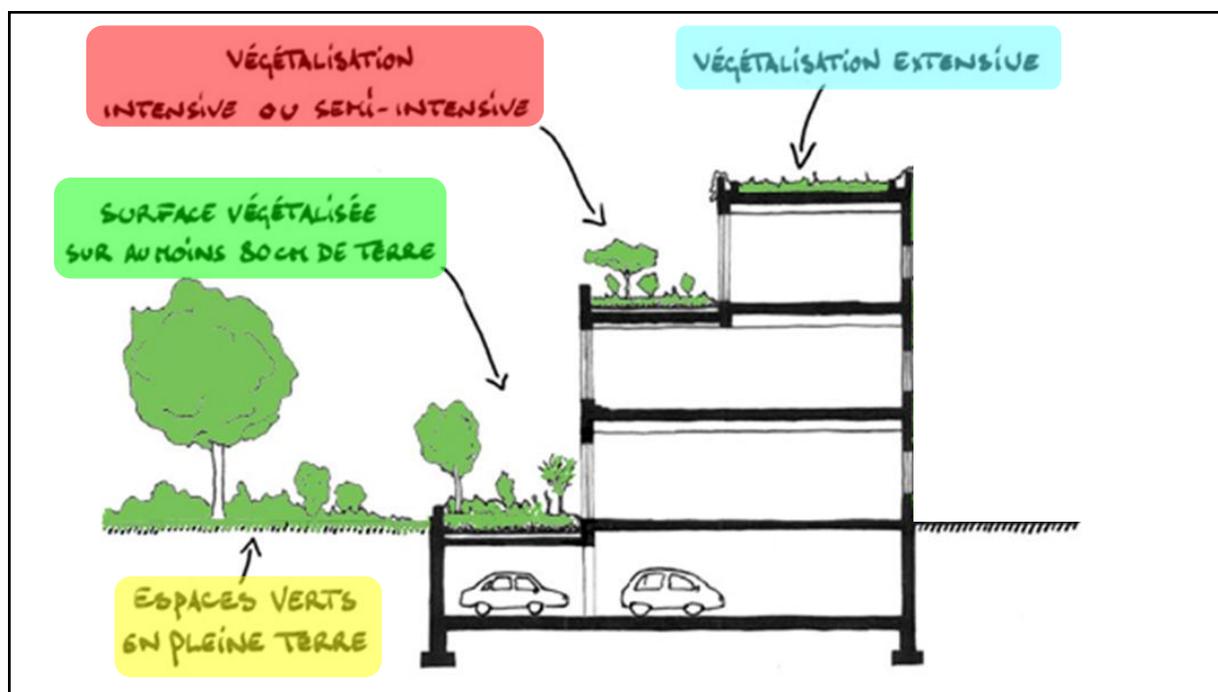
### **Le coefficient de végétalisation des sols**

Afin d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols et pour favoriser les surfaces de pleine-terre qui participent pleinement au développement de la biodiversité et à la lutte contre le réchauffement climatique, le règlement du PLU instaure un coefficient de végétalisation des sols obligatoire sur les zones UA, UB et UC de la commune de Fleury-Mérogis.

Ce coefficient détermine la part de la surface totale du terrain d'assiette qui devra obligatoirement pouvoir être végétalisée. En fonction de la nature des sols et pour valoriser les espaces de pleine terre, un coefficient (dégressif selon l'état de perméabilité du sol) sera appliqué dans le calcul de la surface végétalisée. Pour ce faire, seront distinguées :

- les surfaces de pleine terre (Spt) (coefficient 1) ;
- les surfaces végétalisées sur une épaisseur d'au moins 0,80m de terre (Ssv) (coefficient 0,6) ;

- la végétalisation intensive ou semi-intensive sur une épaisseur de 15 à 60 cm (Svi) (coefficient 0,4) ;
- la végétalisation extensive sur une épaisseur inférieure à 15cm (Sve) (coefficient 0,3) ;



Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Pour toutes les zones, la règle du coefficient de végétalisation ne s'applique qu'aux unités foncières dont la surface est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Comme vu précédemment, chaque unité foncière concernée par la règle devra alors justifier de la surface totale du terrain d'assiette qui devra obligatoirement être végétalisée.

**Elle est calculée comme suit :  $S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0.6) + (S_{vi} \times 0.4) + (S_{ve} \times 0.3)$ .**

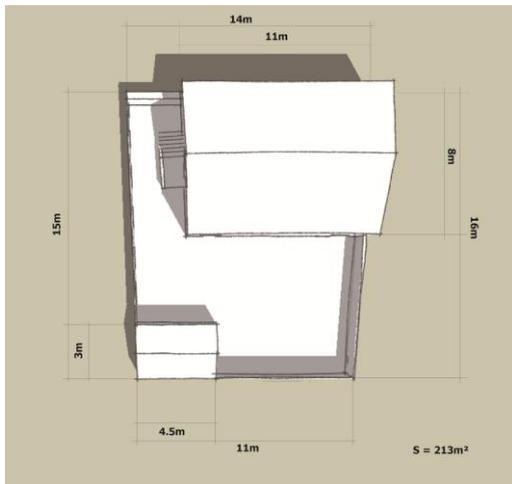
Ces coefficients sont recommandés par l'association des toitures végétales.

La part considérée comme obligatoire est variable selon les zones :

- pour la zone UA, elle devra atteindre au moins 20% de la surface totale ;
- pour le secteur UBa (secteur urbain dense), elle devra également atteindre au moins 20% de la surface totale ;
- pour les secteurs UBb et UBc (secteurs urbains peu denses), elle devra atteindre au moins 30% de la surface totale ;
- pour la zone UC, elle devra atteindre au moins 20% de la surface totale.

Illustration d'un coefficient de végétalisation de 20% appliqué à une parcelle de la zone UA.

Etat parcellaire



Surface obligatoire de pleine terre

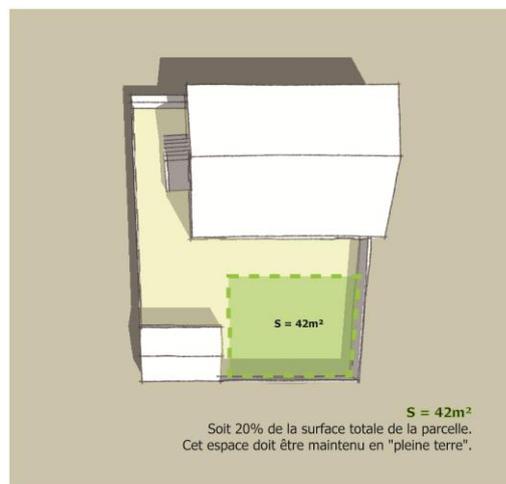
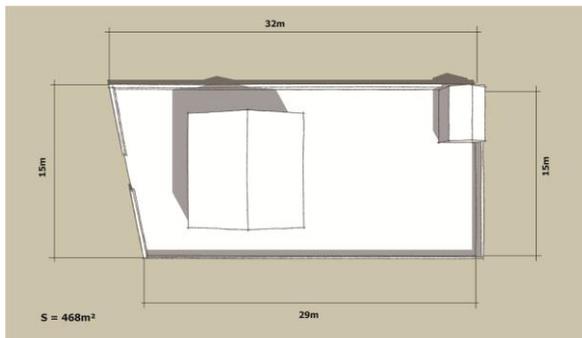
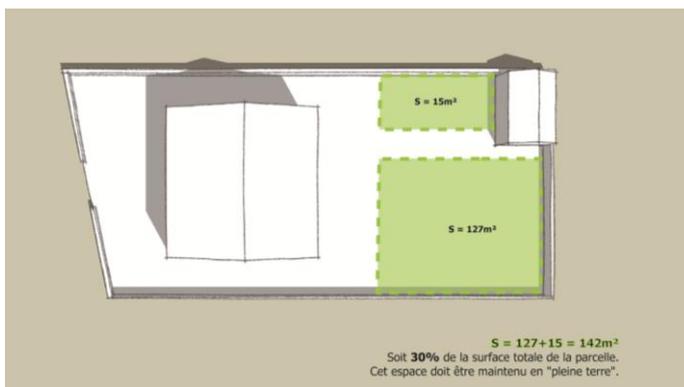


Illustration d'un coefficient de végétalisation de 30% appliqué à une parcelle de la zone UBc.

Etat parcellaire



Surface obligatoire de pleine terre

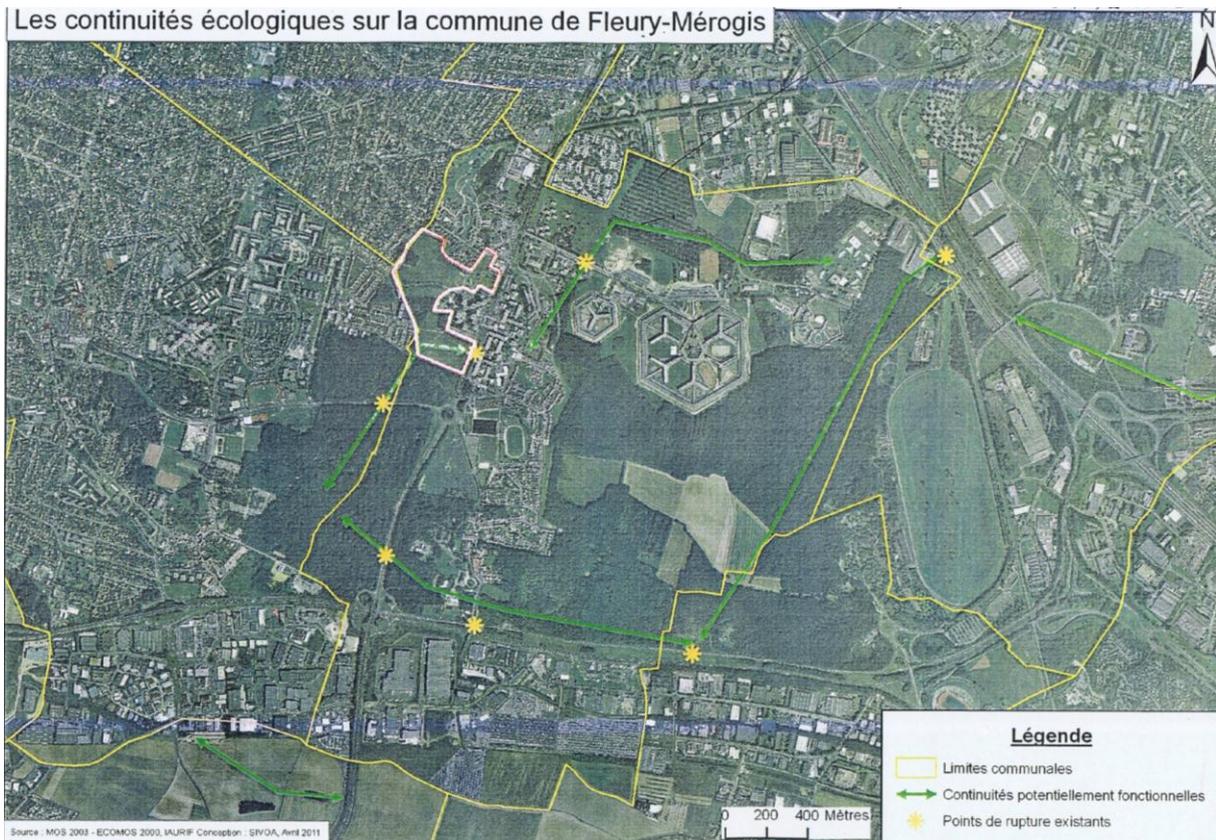


**L'identification de corridors écologiques**

La ville de Fleury-Mérogis est traversée par un corridor écologique de niveau local entre la forêt régionale de Saint-Eutrope et les Bois des Trous et des Joncs-Marins.

Le corridor écologique de Fleury-Mérogis est une orientation préfigurée par la création du Périmètre Régional d'Intervention Foncière sur la forêt régionale de Saint-Eutrope. Des études menées dans ce cadre ont identifié une biodiversité importante tant au niveau de la faune que de la flore.

Conforté par le SDRIF de 2008 et des études du SIVOA, repris dans le PADD, l'identification de corridors écologiques est aujourd'hui actée par l'ensemble des acteurs du territoire.



Afin de préserver et de développer les corridors écologiques, notamment dans les zones urbaines traversées (secteur de l'Ecoute-s'il-pleut, des résidences, du parc du château, du village et des extensions pavillonnaires nord du village), des recommandations sont apportées dans le cahier des recommandations annexé au PLU.

### 3.5. La protection du patrimoine remarquable

Des éléments patrimoniaux remarquables ont été identifiés dans la commune. Ils sont inscrits aux documents graphiques du règlement et font l'objet d'une fiche présentant leurs caractéristiques principales. Ils sont protégés au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur ces constructions, les travaux sont autorisés si les interventions ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des constructions remarquables pourra être autorisée.

Liste des constructions remarquables :

Le château



L'escalier droit du château menant aux serres.



Le monument contemporain (foyer du centre Jean Moulin) dans le parc du château :



La maison en pierre meulière, 9, rue Roger-Clavier :



La maison en pierre meulière, 11, rue Roger-Clavier :



Les ornements de la maison, 4, rue Roger Clavier :



### **3.6. Les mesures favorables aux performances environnementales des bâtiments.**

L'isolation des bâtiments conditionne leurs dépenses de chauffage tout au long de leur durée de vie. Un surcoût lié à une bonne isolation sera largement amorti sur la durée de vie du bâtiment. La reprise de l'isolation des bâtiments anciens permet d'améliorer leurs performances thermiques et de leur faire approcher les niveaux de performance de bâtiments neufs.

Un bâtiment pourvu d'une bonne inertie aura un déphasage thermique important et sera moins sensible aux variations journalières et annuelles de températures.

Afin de permettre l'isolation par l'extérieur des bâtiments anciens, le règlement prévoit des dispositifs dérogatoires aux articles 6 et 7.

Ainsi, pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite de l'alignement pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure à 0.30 m.

Cette dérogation est également possible pour l'implantation des constructions en limites séparatives, sous réserve que les constructions ne soient pas implantées en limites séparatives. Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise sous réserve que cette diminution soit inférieure à 0.30 m.

### 3.7. Les emplacements réservés

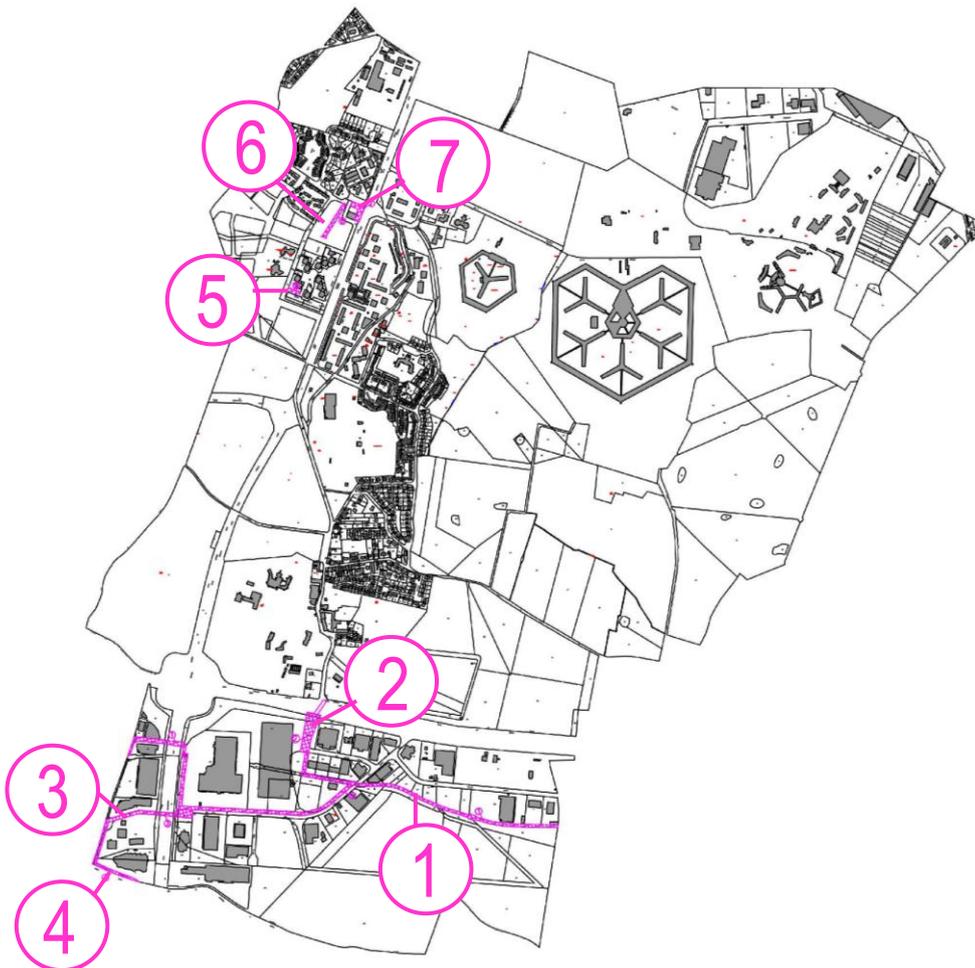
En application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU des emplacements réservés « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques, sont numérotés et répertoriés dans une liste en annexe du PLU. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concernée inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue.

En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.123-17 du Code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son terrain.

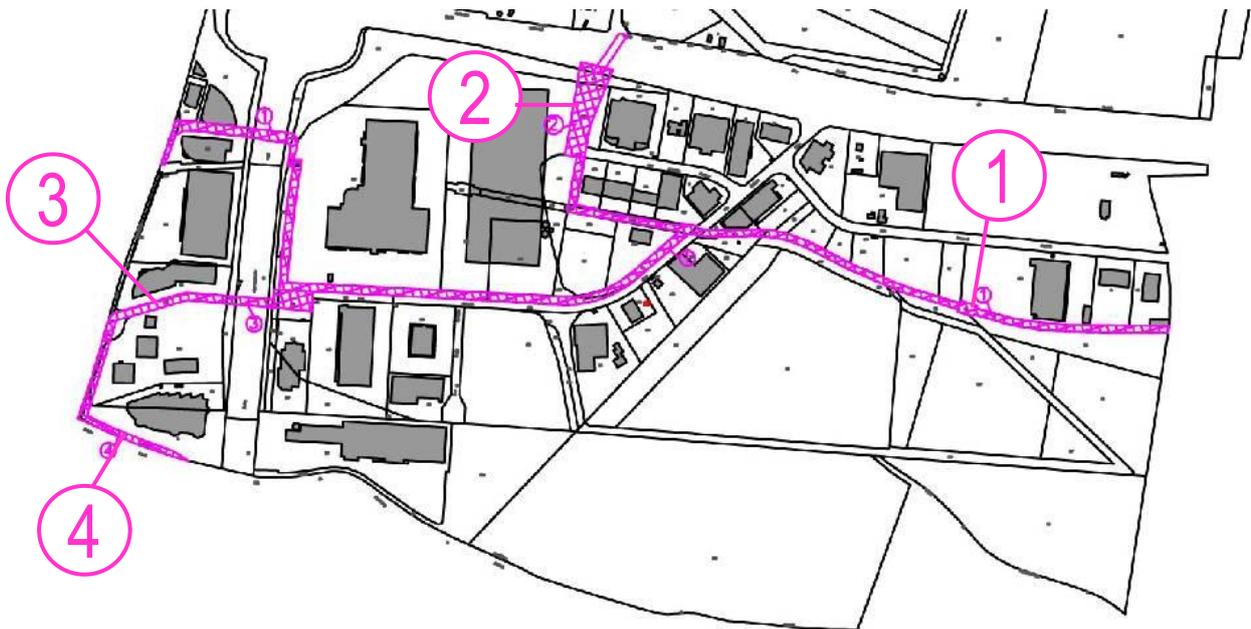
Le PLU localise sept emplacements réservés. L'ensemble de ces emplacements réservés ont été conservés de l'ancien POS. Les autres emplacements réservés figurant au POS ont été supprimés soit parce qu'ils ont été acquis par le bénéficiaire et réalisés, soit parce que le projet a été abandonné. L'ensemble des emplacements réservés sont établis au bénéfice de la commune.



Quatre emplacements réservés se situent dans les zones d'activité des Ciroliers et de la Croix-Blanche. Leur objectif est d'améliorer les liaisons de la zone avec les secteurs alentours (village, Croix-Blanche).

Le premier emplacement réservé définit l'emprise d'un transport en commun en site propre qui traversera la zone d'est en ouest. Le second correspond au franchissement au-dessus de la RN 104 et son raccordement au niveau du sol dans la zone des Ciroliers. Le troisième doit créer une nouvelle liaison entre la zone d'activité des Ciroliers

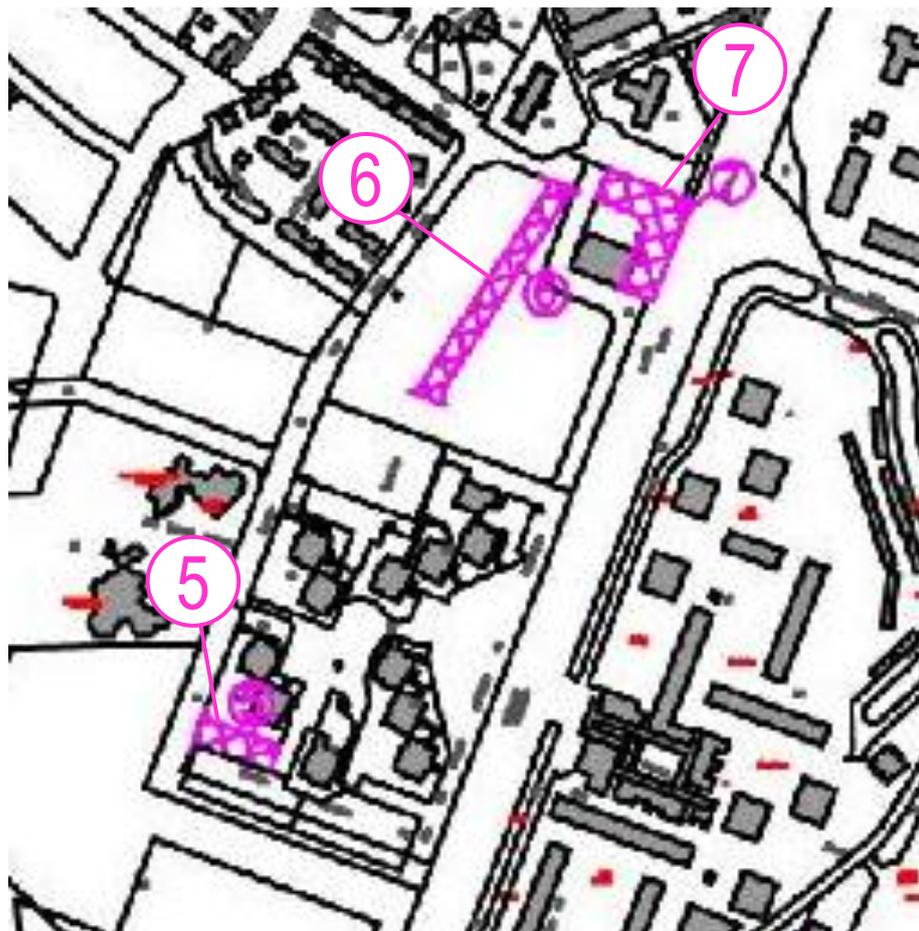
et celle de la Croix-Blanche. Enfin, le quatrième permettra la réalisation d'un accès sud à la zone de la Croix-Blanche et des Ciroliers.



L'emplacement réservé n°5 assurera la réalisation d'une voirie entre le quartier des Aunettes et celui des Joncs-Marins (lot n°4.1 et 4.2 du lotissement). Il pourra notamment accueillir des emplacements de stationnement pour le quartier des Aunettes.

L'emplacement réservé n°6 assurera la réalisation d'une liaison piétonne entre le quartier des Aunettes et le lotissement commercial de la Greffière.

L'emplacement réservé n°7 a pour objectif de permettre le réaménagement de l'entrée du quartier de la Greffière et du Totem.



### 3.8. Les secteurs de constructibilité limitée

L'article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme permet d'instituer une servitude en zone urbaine consistant « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite pour une durée au plus de 5 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. Les travaux ayant pour objet la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».

Un périmètre de constructibilité limitée a été institué à Fleury-Mérogis. Il est indiqué aux documents graphiques. Dans ce périmètre, toute construction ou installation est interdite. les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. Cette servitude est imposée pour une durée maximum de cinq ans comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

Le périmètre se situe à cheval entre la zone UA et la zone UB. Il concerne des parcelles libres en cœur d'îlot dont le potentiel de constructibilité est important. Il a été institué dans l'attente de la conduite d'une réflexion d'ensemble qui sera menée en concertation avec les propriétaires et les riverains. Cette réflexion permettra d'élaborer un projet urbain harmonieux qui encadrera l'évolution de ce secteur.



#### **4. Les motifs de la délimitation des orientations d'aménagement et de programmation et des règles qui y sont applicables.**

---

*« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

*Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »*

(Article L.123-5 du Code de l'Urbanisme)

#### **4.1. Les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le PLU de Fleury-Mérogis**

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement particulières à certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers. Les opérations de construction ou d'aménagement doivent les suivre, les respecter dans l'esprit.

Elles concernent cinq secteurs à Fleury-Mérogis :

- le quartier des Résidences (1) ;
- le cœur historique (2) ;
- l'entrée de ville nord (3) ;
- le quartier des Joncs-Marins (4) ;
- le quartier du Totem (5).

## 4.2. Le quartier des Résidences

Le secteur des Résidences est le premier quartier moderne de Fleury-Mérogis. Il s'est construit suite à l'implantation du centre pénitentiaire dans les années 1960 afin d'accueillir les fonctionnaires qui y travaillaient. Le quartier s'est depuis progressivement ouvert à d'autres habitants de Fleury-Mérogis.

Le quartier porte les traces de son époque de construction : des bâtiments implantés dans de vastes espaces verts, un centre commercial de quartier, une large place dédiée aux déplacements piétons.

Le développement programmé de la ville lui donne aujourd'hui une situation de « centre-ville », en face du secteur commercial du nouveau quartier des Joncs-Marins et de vitrine le long de la RD445 qui doit être transformée en avenue urbaine.

Plusieurs éléments limitent l'intégration du quartier dans ce nouveau contexte :

- le tissu urbain a une organisation aujourd'hui trop lâche pour rendre visibles les centralités du quartier (jardins familiaux, équipements,...), la centralité principale de la place du 8 mai, ou pour mettre en évidence les espaces publics existants ;
- l'accessibilité dans et vers le quartier des résidences est peu adaptée à sa situation de quartier central.



Le périmètre de l'orientation d'aménagement est délimité à l'ouest par la RD445. Au nord, il ne comprend pas l'avenue des peupliers afin de ne pas empiéter sur une zone réservée au fonctionnement du centre pénitentiaire.

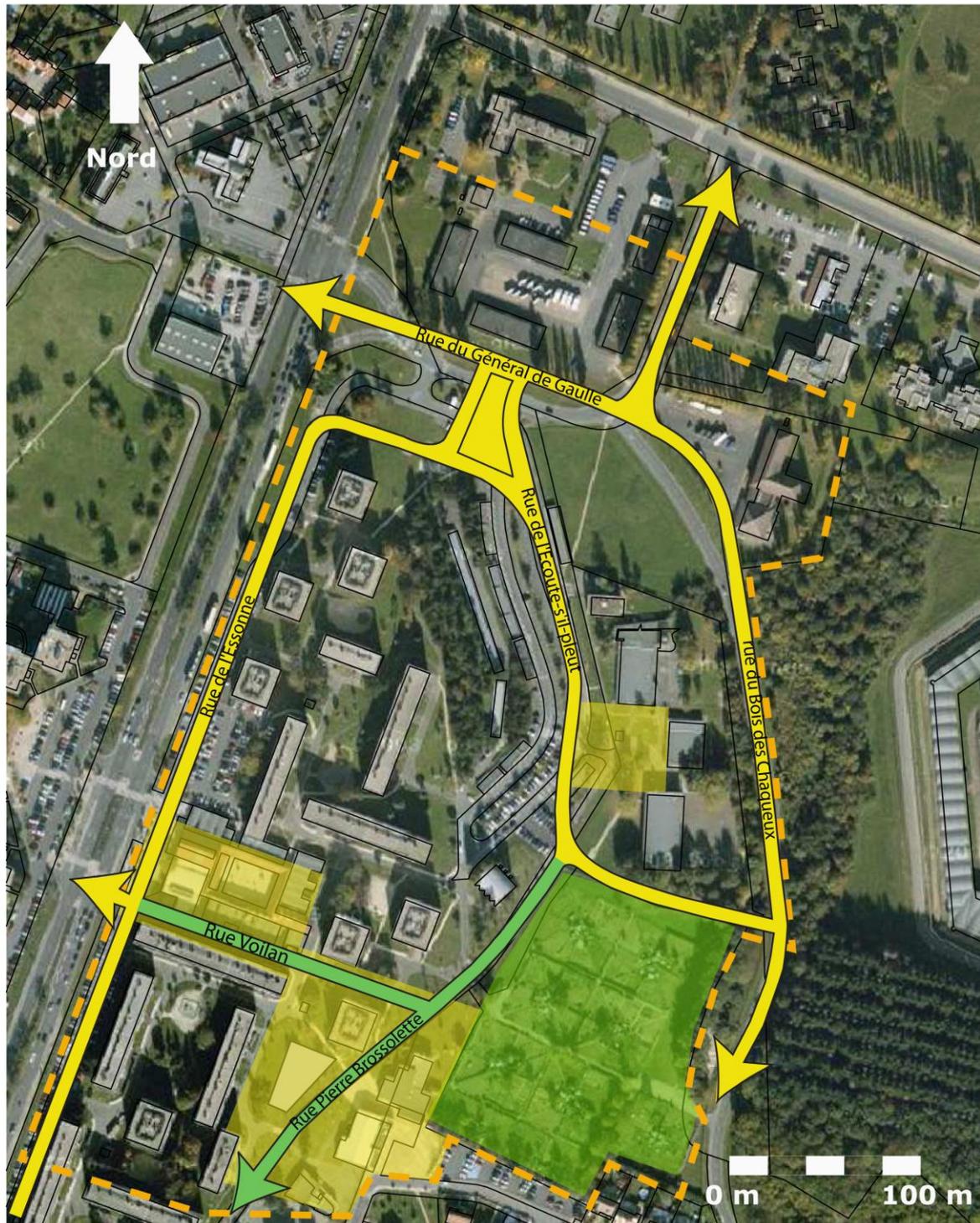
### Les enjeux d'aménagement

- Participer à la création du centre urbain (place du 8 mai) ;
- Désenclaver l'ensemble du secteur pour mieux l'intégrer dans la ville ;
- Améliorer la lisibilité du quartier en créant des points de centralité (pôle d'équipement, parvis devant l'école, place du 8 mai) et en améliorant la qualité de l'espace public et de la composition urbaine (perspectives, cheminements,...) ;
- Offrir un traitement plus qualitatif et convivial des espaces publics et notamment réaménager l'ensemble boxes/stationnements attenant au quartier des Résidences, réaménager le secteur du centre commercial du 8 mai et réaménager un parvis devant l'entrée de l'école Curie et permettre son évolution/agrandissement ;
- Préserver et valoriser les jardins familiaux.

### Les principes d'aménagement

- Création d'une voie de désenclavement au sud de l'école Joliot-Curie ;
- Transformation de la double voie de l'Ecoute-s'il-pleut en une seule rue à double sens pour gagner de l'espace constructible et minimiser l'emprise de la voirie sur l'espace public. Cette nouvelle voie sera plantée d'arbres à l'alignement et offrira des places de stationnement longitudinales ;

- Réaménagement de l'entrée nord du quartier :
  - déplacement de la rue du Général de Gaulle plus au nord et de la rue de l'Essonne plus au sud pour libérer de l'espace constructible ;
  - réalisation d'un carrefour/placette qui doit faciliter et fluidifier les déplacements, offrir de l'espace pour des places de stationnement publiques et permettre un accès aisé à la crèche pour déposer les enfants ;
- Réhabilitation de la place du 8 mai et de l'espace public autour du pôle d'équipement de la médiathèque, notamment par une ouverture de la place du 8 mai sur la RD445, un traitement qualitatif du sol, du mobilier urbain et de la liaison entre ces deux espaces publics (création de placettes intermédiaires, de cheminements piétons confortables,...);
- Création d'un parvis/espace public devant l'école Joliot-Curie qui pourra intégrer un dépose-minute et sera relié à la place du 8 mai par une liaison douce confortable.



Espaces verts/Espaces publics	Déplacements	Autres
 Jardins familiaux à conserver et à valoriser	 Principe de voirie	 Espace concerné par l'orientation d'aménagement
 Espace public à créer ou valoriser	 Axe structurant de liaison douce	

### 4.3. Le cœur historique



Situé au sud de la commune, le secteur du parc du Château accueille la majeure partie du patrimoine historique bâti de Fleury-Mérogis : l'église, le château et son parc, quelques maisons rurales encore très bien conservées. Le patrimoine naturel est également important dans ce secteur, le village est limité à l'est par la forêt régionale de Saint-Eutrope et à l'ouest par le bois des Trous, qui ont limité son développement. Enfin, on y trouve de nombreux équipements (mairie, église, cimetière, hôpital, maison de retraite...).

L'orientation d'aménagement comprend le parc du château, qui s'est développé suite à son achat par la Fédération Nationale des Déportés Internés Résistants et Patriotes (FNDIRP). Dès lors sont apparus un foyer, une maison de retraite, un hôpital et des salles de formation (dans le château et en bordure de la rue Roger Clavier). Cependant, le parc, propriété privée, s'est peu à peu coupé du reste du village. L'orientation d'aménagement comprend également la mairie, située au nord du parc du château et le parc de la Marquise qui

appartient à la commune mais qui était auparavant partie intégrante du parc du château.

L'orientation d'aménagement précise les aménagements nécessaires pour conserver le caractère pittoresque du site, le mettre en valeur et lui conférer une véritable accessibilité depuis le nord de la commune.

#### Les enjeux d'aménagement

- Ouvrir le secteur *historique* de la ville de Fleury-Mérogis aux habitants et aux visiteurs, lui rendre son caractère attractif par la mise en place :
  - d'espaces publics
  - de circuits de promenades
  - d'un programme de découverte du patrimoine
- Organiser et mettre en évidence les liaisons entre le *village*, le *parc du château* et les bois alentours
- Proposer un traitement plus qualitatif des espaces publics :
  - requalifier l'espace des *jardins de la mairie*
  - entretenir/prolonger les allées plantées
  - réinventer l'espace public autour de l'église

#### Les principes d'aménagement

Le mur qui longe le parc de la Marquise présente un double intérêt :

- paysager : il structure l'espace et borne le chemin qui le longe

- patrimonial : il marque le tracé historique du parc du Château

A ce titre, le mur devra être conservé et intégré aux projets à venir. Des percements seront autorisés dans le cadre d'un projet paysager.

#### La création d'un jardin public face à la mairie.

Le projet devra conserver le nombre de places de stationnements actuel (soit une quarantaine de places). Le parking pourrait être séparé du jardin par le mur existant qui sera conservé. Dans le cadre d'un aménagement qualitatif, deux types d'espaces sont envisagés : le parvis de la mairie, placette minérale et les jardins de la mairie, qui constitueront une ouverture sur les promenades plantées du parc du Château.

#### L'espace vert longeant la Francilienne au sud du parc du château sera à réaménager.

Il pourrait accueillir un cimetière paysager.

#### Les indications du plan.

Le plan indique les espaces verts ouverts et les espaces boisés à conserver et, pour certains, à réaménager afin d'améliorer l'accueil du public.

Il présente également les alignements d'arbres à protéger.

Le plan intègre les principes de liaisons douces à aménager qui permettraient d'améliorer les liaisons du parc avec le reste de la ville. Par ailleurs, l'allée historique qui se prolongeait autrefois jusque dans le bois des Trous pourrait retrouver son utilité, relier le parc aux espaces boisés intercommunaux (Bois des trous) et mettre en valeur le château.

Enfin, les éléments de patrimoine remarquable sont identifiés et devront être mis en valeur dans le cadre de l'aménagement du secteur.



#### 4.4. L'entrée de ville nord



Le secteur de Vernis Soudée constitue aujourd'hui l'entrée de ville nord principale de Fleury-Mérogis. Marqué par la présence de la RD445, les aménagements sont actuellement peu propices aux circulations douces : la délimitation entre les cheminements piétonniers et la route nationale n'est constituée que d'une simple ligne blanche tracée sur la chaussée. Plus généralement, le traitement de la RD 445 (terre-plein central, accotements), la vitesse des véhicules qui l'empruntent et la rareté des traversées piétonnes donnent l'impression d'un axe reliant un point à un autre sans générer un tissu urbain spécifique.

A l'ouest du secteur se situe le parc de la Greffière (espace vert naturel important à l'échelle de la commune), le quartier d'habitat de la Greffière, ainsi qu'une zone commerciale qui y est accolée. Ici, les bâtiments sont implantés relativement loin de la route nationale,

parfois selon une géométrie autonome comme les locaux commerciaux de la zone d'activité. L'entreprise de peinture *Vernis-Soudée* est promise à un prochain déménagement car l'implantation de cette installation classée est peu adaptée au site actuel (entrée de ville, habitat et commerces, parc de la Greffière). La libération de ces terrains permettra le lancement de l'opération du renouvellement urbain du secteur.

Le secteur de Vernis-Soudée est donc un quartier d'entrée de ville aux enjeux importants en termes d'image et de développement urbain pour la commune. Il fera l'objet d'une importante restructuration et les axes développés au sein de l'orientation d'aménagement en donnant la teneur initiale.

### **Les enjeux d'aménagement**

- Valoriser l'entrée de ville nord, en particulier d'un point de vue paysager, afin de mieux signaler l'entrée dans la ville de Fleury-Mérogis et de souligner son entité de ville "verte";
- Construire de nouveaux logements;
- Valoriser le parc de la Greffière ;
- Créer une nouvelle traversée sur la RD445 afin de limiter les vitesses et d'offrir une bonne desserte pour le quartier (voirie et bus) ;
- Mailler davantage l'ensemble du secteur, à l'intérieur même du quartier et par rapport au reste de la ville (au sud et à l'est) ;
- Engager la dépollution des terrains ;
- Anticiper une éventuelle mutation du lotissement commercial de la Greffière

### **Principes d'aménagement**

- Requalifier les abords du parc de la Greffière et ses entrées, notamment l'entrée nord, améliorer sa visibilité et ses accès, en particulier par la création d'accès supplémentaires ;
- Réorganiser les circulations autour de deux grands axes :
  - un axe nord/sud de déplacements doux, qui doit permettre de désenclaver le secteur et de créer une nouvelle liaison inter-quartier. Cette voie pourrait tirer avantage du relief existant et être aménagée le long du parc de la Greffière sous forme de voie en belvédère offrant des points de vue sur le parc et son lac.
  - un axe nord/sud ouvert à la circulation automobile qui traversera le secteur afin de desservir l'ensemble des habitations et qui sera relié à la RD445. Cette voie devra être conçue pour une desserte de quartier.
- Permettre la requalification de la RD445 en aménageant des trottoirs, une piste cyclable et une traversée sécurisée de type parvis vers l'arrêt de bus ;
- Créer de nouveaux logements en veillant à la diversité des typologies bâties ;



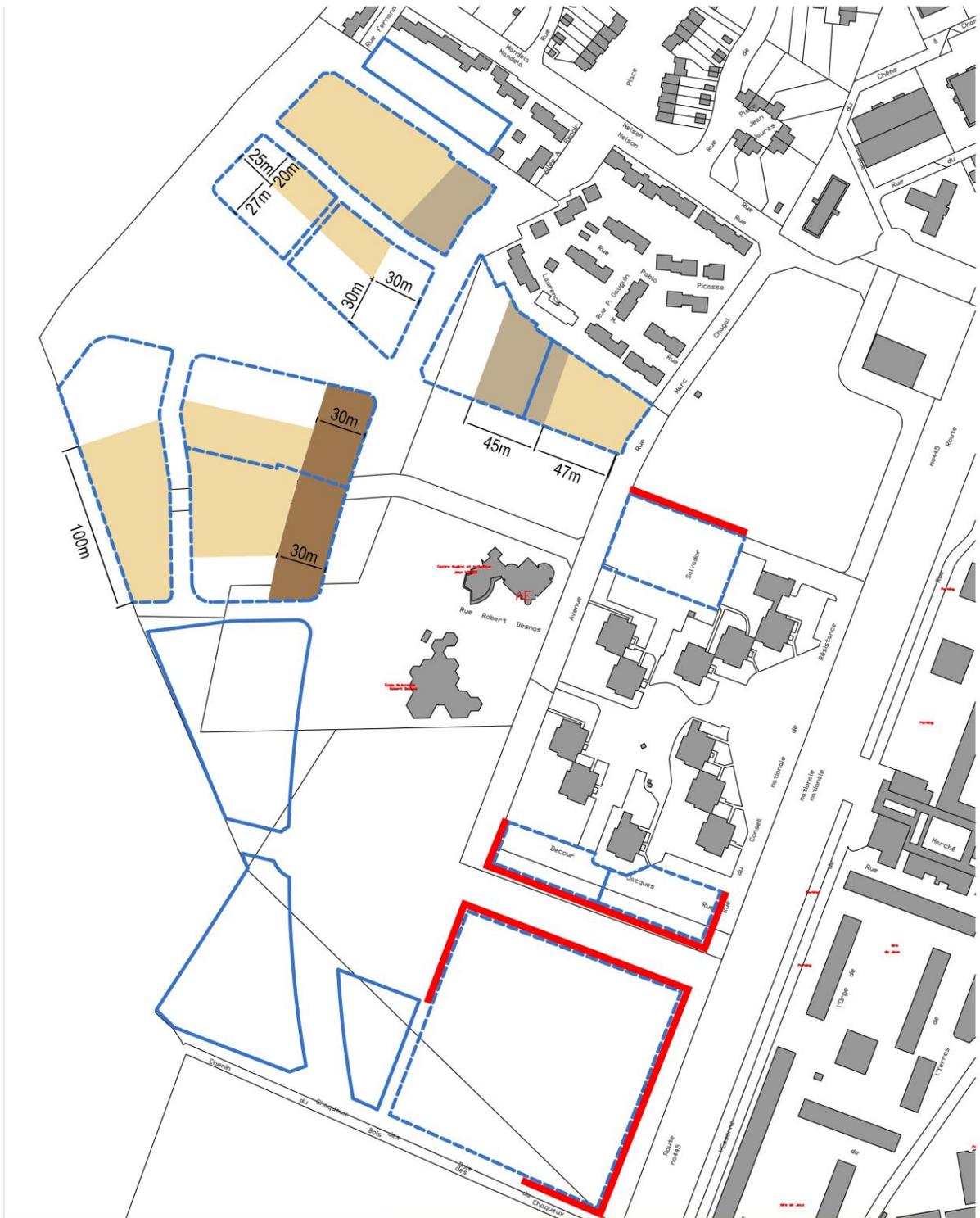
Principes espaces verts	Principes déplacements	Autres
<p> Espace vert à valoriser</p> <p> Espace où des arbres remarquables sont à identifier et valoriser</p>	<p> Principe de voirie à créer</p> <p> Principe de liaison douce à créer</p> <p> Voie à requalifier</p>	<p> Espace concerné par l'orientation d'aménagement</p>

#### **4.5. Le quartier des Joncs-Marins**

Le lotissement communal des Joncs-Marins est situé à l'ouest de la RD445. La première tranche du lotissement a déjà été viabilisée et les permis ont été déposés. Les deuxième et troisième tranches sont en cours de réalisation. L'orientation d'aménagement apporte des indications supplémentaires au plan de zonage afin de préciser les formes urbaines attendues.

##### **Les enjeux et principes d'aménagement**

- Indiquer les implantations obligatoires à l'alignement qui permettront de constituer l'avenue de ville et l'avenue commerciale.
- Encadrer les hauteurs des constructions sur les deuxième et troisième tranches du lotissement des Joncs-Marins afin d'assurer une transition harmonieuse entre les constructions du lotissement et les quartiers alentour, notamment en termes de vues et d'ensoleillement des habitations actuelles.



Eléments indicatifs		Composition urbaine	
	Parcelles du lotissement des Joncs-Marins		Hauteur R+2 maximum
	Parcelles concernées par l'orientation d'aménagement		Hauteur R+3 maximum
			R+5 autorisé (un niveau supplémentaire de 3 mètres par rapport aux règles du PLU est autorisé)
			Implantation obligatoire à l'alignement
			Cotation à respecter

## 4.6. Le quartier du Totem

Le secteur du Totem est situé à l'interface des quartiers des Joncs-Marins et de la Greffière. Il s'agit d'un îlot dont le réaménagement doit annoncer le début du centre urbain et permettre de constituer l'avenue de ville.



### Enjeux et principes d'aménagement

- Signifier l'entrée dans le centre urbain par une implantation à l'alignement et le réaménagement du carrefour,
- Permettre la continuité de l'urbanisation le long de la RD445 tout en assurant une transition entre l'échelle de la RD445 (grands gabarits) et celle des pavillons en arrière de quartier,
- Construire de nouveaux logements,
- Relier le centre commercial de la Greffière et le quartier des Aunettes et diviser la parcelle du Totem par la création d'une nouvelle voie piétonne,
- Créer un nouveau jardin public.







**SIXIEME PARTIE : EVALUATION DES  
INCIDENCES DU PLAN SUR  
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES EN  
COMPTE POUR SA PRESERVATION ET SA MISE  
EN VALEUR**

---





*Le rapport de présentation « Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur » (Article R. 123-2 du code de l'urbanisme)*

Ce chapitre expose les incidences du plan sur l'environnement physique et naturel, sur la salubrité, l'hygiène, les nuisances et la santé, sur le patrimoine naturel et urbain et sur les déplacements.

Le Plan Local d'Urbanisme de Fleury-Mérogis prévoit la grande majorité des constructions nouvelles dans des secteurs déjà urbanisés. Pour répondre aux nouveaux besoins en logements, le PADD vise en effet à faire évoluer et orienter le tissu urbain existant de la commune.

Deux espaces font exception :

- la zone agricole du sud de la commune qui est désormais classée en zone industrielle ;
- la partie nord de la bande boisée dans le secteur industriel des Radars qui est également classée en zone industrielle.

Ces deux secteurs sont donc les plus susceptibles d'avoir un impact environnemental.

Les espaces naturels, les parcs et espaces verts, les continuités écologiques sont mis en valeur dans un double objectif de qualité de l'environnement et d'amélioration du cadre de vie.

Les grands principes de développement des déplacements misent sur un maillage plus important du réseau de déplacements doux et sur la requalification de la RD445 en avenue urbaine afin de réduire l'impact de la voiture sur l'environnement, notamment par le développement d'un réseau de transport en commun en site propre. Par ailleurs, la création de nouveaux emplois à proximité des lieux d'habitation limitera les déplacements.

Pour répondre aux nouveaux besoins, notamment aux besoins criants en logements dans la région Ile-de-France, et dans le but d'équilibrer les fonctions du territoire, en proposant de nouveaux emplois, le développement du territoire est nécessaire, et les orientations du PLU auront un impact sensible sur l'environnement.

Cette partie montre comment cet impact est pris en compte, minimisé par le biais de mesures compensatoires, voire transformé positivement par la mise en valeur de nouveaux pans du territoire. Le PLU, par l'élaboration d'un projet global durable, est en effet un des outils permettant le développement harmonieux du territoire.



# **1. Les incidences du plan sur l'environnement physique et naturel**

## **1.1. Topographie et relief**

### **Les enjeux**

La ville de Fleury-Mérogis est implantée sur un plateau qui offre peu de relief. Le village est cependant légèrement surélevé : à partir de la mairie, vers le nord, la vue s'ouvre sur la zone dite des 7 hectares et, plus loin, le quartier des Résidences et des Joncs-Marins. Le sud de la forêt régionale de Saint-Eutrope, au niveau du village, présente également du relief.

### **Les incidences prévisibles du plan**

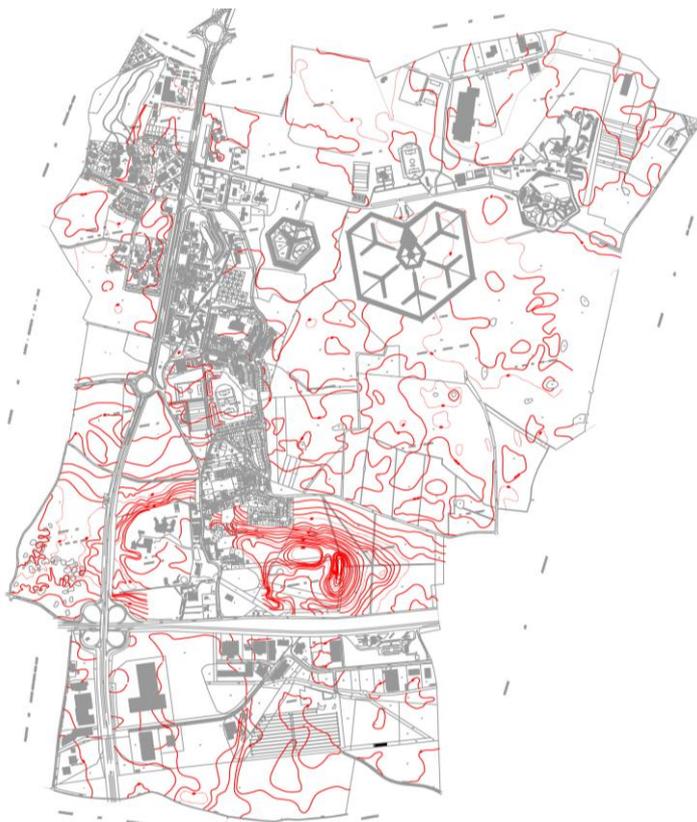
Le projet d'aménagement ne prévoit pas de modification de la topographie et sera donc sans impact sur le relief. Devant la mairie, au nord, le parc de la Marquise et la zone dite des 7 hectares sont classés en zone N. Elles sont donc préservées de toute urbanisation.

Par ailleurs, le PADD prévoit de renforcer les liens entre le parc de la Marquise et la zone dite des 7 hectares. De plus, l'orientation d'aménagement du secteur historique envisage l'aménagement d'un jardin devant la Mairie qui permettrait de mettre en valeur ces points de vue.

Enfin, la forêt régionale de Saint-Eutrope est également classée en zone N.

### **Les mesures de prise en compte**

#### **Le relief à Fleury-Mérogis**



Les espaces susmentionnés sont classées en zone N et le PADD et l'orientation d'aménagement du secteur historique prévoient d'améliorer les liens et les points de vues à partir de la mairie vers les nord.

## 1.2. Climatologie et effet de serre

### Les enjeux

Un des grands enjeux du XXIème siècle concerne la lutte contre le réchauffement climatique. Les climatologues ont en effet constaté une augmentation de la température moyenne de la planète au cours du XXe siècle. Les activités humaines sont en majeure partie responsables de ce réchauffement lié aux gaz à effet de serre (GES : consommation d'énergie fossile, gaz d'échappement,...). L'Agence Internationale de l'Energie (AIE) estime que 70% de nos émissions de gaz à effet de serre concerne la production et la consommation d'énergie et ces émissions vont continuer d'augmenter ces prochaines années. Au rythme actuel, selon les dernières estimations de l'AIE, à moins d'engager d'ambitieuses politiques combinant maîtrise de la consommation d'énergie, développement des énergies non carbonées (nucléaire et renouvelables) et séquestration géologique du carbone, les rejets de GES devraient croître de 43 % d'ici à 2030.

Les conséquences du réchauffement peuvent être la multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes (canicules, feux de forêts à répétition, tempêtes très violentes...), la fonte de la banquise, la disparition de certaines espèces animales,...

L'enjeu pour la commune est de réduire la contribution du territoire à la pollution atmosphérique et aux émissions de gaz à effet de serre, notamment en réduisant l'empreinte écologique des constructions.

### Les incidences prévisibles du plan

L'augmentation du nombre de logements et d'activités dans la commune aura un impact sur la consommation d'énergie et sur le nombre de déplacements automobiles.

### Les mesures de prise en compte

Plusieurs nouvelles possibilités offertes dans le règlement peuvent avoir un impact limité mais positif sur la consommation d'énergie fossile :

- la possibilité d'utiliser des panneaux photovoltaïques ;
- l'incitation à réaliser des terrasses végétalisés pour atteindre le coefficient de pleine terre obligatoire dont la présence augmente l'inertie thermique du bâtiment et réduit le besoin en énergie ;
- d'une manière générale, les procédés d'architecture durables sont autorisés, sous réserve de leur intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain.

Par ailleurs, la nouvelle réglementation thermique (RT2012) applicable restreint les consommations d'énergie des bâtiments.

La volonté de développer les transports en commun le long de la RD445 contribuera également à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

En outre, la création d'emplois et de logements dans la commune limite les déplacements et donc les besoins en énergie. La création d'un centre-ville offrant de nouveaux commerces et services devrait également réduire les déplacements motorisés.

Enfin, le PADD a pour objectif de développer les déplacements doux et de compléter le maillage du réseau afin de favoriser ce type de déplacement.

Cette orientation se traduit réglementairement par :

- l'obligation de maintenir ou réaliser une liaison piétonne avec le reste du réseau de déplacements lorsqu'une impasse routière est nouvellement créée.

- l'obligation de créer des places de stationnement pour les vélos dans les logements, commerces, activités, équipements publics,...

### 1.3. **Les risques naturels**

#### **Les enjeux**

La commune de Fleury-Mérogis n'est pas soumise à des risques naturels majeurs:

- Le risque d'inondation

Fleury-Merogis a fait l'objet d'un arrêté CATNAT sans PPR (Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles) prescrit ou approuvé. Elle fait ainsi partie des communes concernées par les risques d'inondation et de coulée de boue. Cependant, aucun sinistre n'a été recensé sur la commune.

- Le risque de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux ;

L'ampleur et la spécificité du phénomène de la sécheresse de l'été 2003 ont conduit le gouvernement à adopter des critères assouplis, au titre de la procédure de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle : en Essonne, 46 communes ont été reconnues en état de catastrophe naturelle, dont Fleury-Merogis. Quatre sinistres ont été recensés sur la commune. Ils se situent tous sur le pourtour nord des terrains de sport (le gymnase sur l'allée Pierre Brossolette, deux particuliers rue du Tiers-Etat et un particulier rue du Bois-des-Chaqueux). Par ailleurs, la commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs, le risque de mouvement de terrain de type retrait/gonflement est moyen sur la commune.

Ces risques peuvent causer des dégâts importants dans les constructions si certaines recommandations ne sont pas respectées.

#### **Les incidences prévisibles du plan**

Les constructions nouvelles autorisées doivent prendre en compte ces risques bien identifiés et encadrés par des règles précises dans le cas des risques de retrait-gonflement d'argiles. Ces règles ne sont que des recommandations car aucun PPR (Plan de Prévention des Risques) n'est en vigueur sur la commune.

#### **Les mesures de prise en compte**

Les annexes du règlement localisent le risque de retrait-gonflement des sols argileux et détaillent les mesures de protection ou de prévention qu'il convient de prendre.

## 1.4. Les risques technologiques

### Les enjeux

La commune est également soumise à quelques risques technologiques :

- le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses (gaz et hydrocarbures), localisées sur le plan de servitudes ;
- le risque lié aux voies de circulations empruntées par des véhicules pouvant transporter des matières dangereuses ;
- le risque de pollution des terrains des anciens sites industriels.

### Les incidences prévisibles du plan

Tout comme pour les risques naturels, les constructions nouvelles autorisées doivent prendre ces risques en considération et appliquer les règles de construction particulières.

### Les mesures de prise en compte

Le plan des servitudes localise les canalisations de transport de matières dangereuses et est accompagné d'un règlement encadrant prioritairement l'urbanisation des terrains concernés.

L'urbanisation importante de la commune a conduit à interdire les entreprises classées SEVESO sur l'ensemble de la commune.

L'orientation d'aménagement et de programmation « entrée de ville nord » indique que les terrains de l'entreprise Vernis-Soudée sont susceptibles d'être pollués. Le plan de zonage prévoit la mutation de ce secteur en zone d'habitat, ce qui permettra de dépolluer le site et d'implanter l'usine dans un secteur plus adapté à son activité.

La liste des sites industriels et activités de service susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré une pollution de l'environnement est indiquée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

## **2. Les incidences du plan sur la salubrité, l'hygiène, les nuisances et la santé**

---

### **2.1. La gestion de l'eau**

#### **Les enjeux**

La directive européenne 98/83/CE relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine est entrée en vigueur le 25 décembre 1998.

Cette directive européenne a été transcrite en droit français sous la forme du décret 2007-49 du 11 janvier 2007, codifié dans la partie réglementaire du Code de la Santé Publique.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) 2010-2015.

En cohérence avec le Grenelle de l'environnement et de la Directive Cadre sur l'Eau, le SDAGE donne les objectifs environnementaux et les dispositions nécessaires pour les atteindre.

C'est principalement par la bonne gestion des réseaux d'assainissement, tant d'eaux usées que pluviales, ainsi que de ceux d'alimentation en eau potable, que la ville peut contribuer à ces objectifs à l'échelle de son territoire.

#### **Les incidences prévisibles du plan**

De nouvelles pressions sur les ressources en eau pourront être induites par le développement urbain, liées aux consommations d'eau et aux rejets polluants supplémentaires des eaux usées et pluviales

#### **Les mesures de prise en compte**

##### **L'eau potable**

Le Val d'Orge est alimenté en eau potable par de l'eau traitée provenant de la Seine. Il n'existe pas de captage d'eau potable pour l'alimentation sur le territoire de la Communauté du Val d'Orge.

La fourniture d'eau potable pour Fleury-Mérogis est assurée par ESP (Eau du Sud Parisien), filiale de Suez-Lyonnaise des Eaux.

La commune est raccordée au réseau interconnecté (zone nord de l'Essonne), alimenté par les usines de potabilisation de Viry-Châtillon et Morsang-sur-Seine refoulant sur les réservoirs d'équilibre de Linas, Savigny-sur-Orge et Saux-les-Chartreux.

La commune de Fleury-Mérogis est principalement desservie par l'usine de Morsang-sur-Seine. L'usine de potabilisation de Morsang-sur-Seine traite l'eau de la Seine (91%) et l'eau des forages (10%).

Le règlement de PLU prévoit que toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau d'eau potable public.

##### **L'assainissement**

L'assainissement est de compétence intercommunale. Le règlement d'assainissement élaboré par le SIVOA prévoit des règles pour tenter de supprimer la pollution des eaux.

L'assainissement de la commune est réalisé par un réseau de type séparatif. Le règlement indique la manière dont les rejets doivent être effectués dans les deux réseaux d'eaux usées et pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les rejets des eaux usées artisanales et industrielles sont également encadrés.

Quelque soit la zone considérée, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 1 litre / seconde / hectare.

Par ailleurs, la réglementation prévoit des zones obligatoires de pleine terre pour chaque unité foncière dans les zones urbaines, ce qui contribue à limiter la pollution des eaux pluviales et leur traitement par mélange des eaux pluviales en provenance de différents secteurs plus ou moins pollués (voirie,...).

Concernant la réutilisation des eaux de pluie, le règlement rappelle que les installations devront être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Enfin, des systèmes de dépollution (type déboureur/déshuileur) sont obligatoires pour les aménagements de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 10 véhicules de type poids lourds.

## **2.2. La qualité de l'air**

### **Les enjeux**

D'une façon générale, il existe deux types de pollution de l'air : la pollution de proximité et la pollution régionale ou globale. La première provient des effets directs du tabagisme, du chauffage individuel, des fumées des usines et des gaz produits par les voitures. La seconde résulte de phénomènes physico-chimiques plus complexes et variés. On peut citer par exemple la production d'ozone dans les basses couches atmosphériques, les pluies acides qui ont un impact non négligeable sur les écosystèmes aquatiques, la réduction de la couche d'ozone à haute altitude ou encore l'augmentation de l'effet de serre qui pourrait provoquer des changements climatiques importants.

La pollution existe surtout dans les grandes agglomérations mais elle est variable dans le temps et l'espace. Depuis les années 70, on constate une relative amélioration de la qualité de l'air et certaines pollutions sont en voie d'être maîtrisées. C'est notamment le cas de la pollution par le soufre dans les villes françaises. Aujourd'hui, la pollution des villes est due essentiellement aux automobiles et aux transports routiers.

Dans l'espace, la qualité de l'air varie au sein même de la ville. Elle est plutôt bonne dans les endroits où la circulation est faible et dans les lieux protégés. Elle devient mauvaise lorsque l'on se trouve dans une zone de circulation automobile importante, comme le long de la RD445.

Selon un sondage de l'ADEM, les Français sont 72 % à percevoir la pollution atmosphérique comme une réelle menace pour la santé. 45 % d'entre eux déclarent en être directement victimes ou connaître des personnes gênées par cette pollution dans leur entourage.

### **Les incidences prévisibles du plan**

Hormis l'augmentation des déplacements motorisés liée à l'arrivée de nouveaux ménages, le plan devrait avoir des impacts plutôt positifs sur la qualité de l'air.

### **Les mesures de prise en compte**

Le PADD prévoit en effet de réduire la place de la voiture au profit des déplacements doux, en renforçant le maillage existant. Cet objectif est retranscrit réglementairement par l'obligation faite de réaliser des places de stationnement pour les vélos et de créer des liaisons douces lorsqu'une impasse est créée.

Le PADD prévoit également la création de nouveaux logements et de nouvelles activités, ce qui pourra limiter les distances domicile-travail.

Par ailleurs, le projet de requalification de la RD445 intègre la réalisation d'un transport en commun en site propre qui contribuera à réduire les déplacements voitures. Dans cet objectif, les droits à construire sont plus importants le long de cet axe afin d'améliorer la rentabilité des transports en commun et donc leur développement. La création d'un centre-ville proposant commerces et services contribuera également à améliorer la desserte de cet axe aujourd'hui très routier.

Enfin, l'accueil d'entreprises potentiellement génératrices de pollution atmosphérique est encadré par la réglementation sur les installations classées et le règlement du PLU (articles 1 et 2 relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol).

## **2.3. Les nuisances sonores**

### **Les enjeux**

Selon l'ADEME, les nuisances sonores sont dénoncées par une large majorité de Français comme la première gêne à laquelle ils sont confrontés dans leur vie quotidienne.

Le bruit issu des transports domine la ville et peut représenter jusqu'à 80% de l'énergie acoustique totale perçue par les riverains des axes routiers les plus importants. Globalement le bruit routier est perturbant, mais des enquêtes ont pu montrer que les habitants des villes différencient les sources de gêne : les poids lourds sont les plus gênants, puis viennent les deux-roues motorisés et enfin la voiture particulière.

Mais le bruit produit par certaines activités économiques, industrielles ou de loisirs, de même que les bruits de comportements, communément appelés bruits de voisinage, sont également très gênants pour de nombreux citoyens.

Trop de bruit peut provoquer une perte partielle ou totale de l'ouïe. Etre soumis, huit heures par jour pendant plusieurs années, à un niveau de bruit de 85 ou 90 décibels, entraîne ainsi une altération irréversible de l'oreille interne. Mais contrairement à une idée longtemps véhiculée, le bruit n'agit pas uniquement sur le système auditif. En perturbant les échanges et la communication, en contrariant le sommeil, en stressant les individus, il peut entraver le bon fonctionnement de l'organisme (vue, système cardio-vasculaire, système gastro-intestinal...), causer vertiges et nausées et être à l'origine de troubles psychologiques.

L'enjeu est de réduire prioritairement le bruit à la source : bruit des véhicules, bruit des trains, bruits de voisinage, bruit de source industrielle.

### **Les incidences prévisibles du plan**

Le plan prévoit l'agrandissement de la zone d'activités des Ciroliers au sud-est de la commune. Cette zone se situe à proximité d'une zone d'activité et d'une zone de logements de la ville de Bondoufle.

Hormis ce point et l'augmentation des déplacements motorisés liée à l'arrivée de nouveaux ménages, le plan devrait avoir des impacts plutôt positifs sur les nuisances sonores.

### **Les mesures de prise en compte**

La prise en compte de la lutte contre le bruit dans le plan s'exprime par un certain nombre de réflexions et d'actions déjà en cours :

- le respect de la réglementation en vigueur en matière d'isolement acoustique des bâtiments situés le long des axes bruyants dans la bande définie dans le document graphique ;
- l'interdiction d'installation des activités nuisantes non compatibles avec l'habitat dans les zones à dominante d'habitat ;

En ce qui concerne l'extension de la zone d'activité des Ciroliers, le règlement oblige à réaliser une bande plantée d'une profondeur minimum de 5m sur les limites de propriété coïncidant avec la limite des autres zones U et avec les zones d'habitat existantes ou en projet des communes limitrophes. Cette mesure devrait atténuer les bruits en éloignant les activités des zones d'habitat. Cette mesure contribue également à améliorer le cadre paysager de ces zones.

Enfin, les différentes mesures décrites dans la thématique « qualité de l'air » contribuant à la réduction de déplacements motorisés auront également pour impact de réduire les nuisances sonores liées à ces déplacements.

## **2.4. La gestion des déchets**

### **Les enjeux**

La politique nationale de gestion des déchets initiée par la loi de juillet 1992 est axée sur la prévention de la production de déchets, le développement de la valorisation et de filières spécifiques pour certaines catégories de déchets (huiles usagées, emballages, piles et accumulateurs, pneus usagés, véhicules hors d'usage, déchets des équipements électriques et électroniques...).

Le plan d'actions national sur les déchets est directement issu des travaux du Grenelle de l'environnement. L'objectif de la politique nationale traduite dans ce plan est de poursuivre et amplifier le découplage entre croissance et production de déchets.

Il couvre la période 2009-2012 et fixe des objectifs quantifiés :

- réduire de 7 % la production de déchets ménagers et assimilés par habitant sur les cinq premières années ;
- porter le taux de recyclage de la matière organique des déchets ménagers et assimilés à 35 % en 2012 et 45 % en 2015 de déchets ménagers et assimilés. Ce taux est fixé à 75 % dès 2012 pour les déchets des entreprises et pour les emballages ménagers ;
- diminuer de 15 % les quantités partant à l'incinération ou au stockage.

Ces objectifs exigent des politiques volontaristes, cohérentes et hiérarchisées : priorité à la réduction à la source, développement de la réutilisation et du recyclage, extension de la responsabilité des producteurs, réduction de l'incinération et du stockage. Ils supposent l'implication de tous les partenaires concernés : Etat, collectivités locales, acteurs économiques, professionnels du déchet, associations, citoyens.

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2003, la gestion des déchets ménagers fait partie des compétences de l'agglomération. La communauté est ainsi responsable de la collecte (harmonisation des moyens de pré-collecte et suivi des opérations de collecte), de l'élimination et de la valorisation des déchets.

Le Val d'Orge a établi un Schéma Directeur de gestion des déchets en 2004 dont le but est d'harmoniser les modes de collecte pour obtenir des gains de productivité et d'améliorer l'efficacité de la collecte.

Le 21 mai 2007, le Conseil général a en outre adopté une nouvelle politique des déchets pour la période 2007-2011. Il s'agit de prévenir la production des déchets, d'améliorer les collectes, notamment sélectives, des déchets, de moderniser les installations de traitement et de participer à la rénovation ou à la création de nouvelles déchèteries.

L'ensemble des communes du Val d'Orge fait partie du Syndicat Intercommunal pour la Revalorisation et l'Élimination des Déchets et des Ordures Ménagères (SIREDOM). La commune de Fleury-Mérogis est adhérente au (SIREDOM) depuis le 17 mai 1979. Ce syndicat regroupe environ les deux tiers des communes de l'Essonne et a pour missions principales l'organisation du traitement des déchets ménagers, la mise en place du tri sélectif (3 filières : verre, papier, plastique) et la gestion de 7 déchèteries, dont celle de Sainte-Geneviève-des-Bois et de Vert-le-Grand.

Le ramassage des ordures ménagères est confié à des entreprises prestataires. La société SAER assure le ramassage des ordures ménagères à Fleury-Mérogis.

### **Les incidences prévisibles du plan**

Les constructions nouvelles devront se conformer aux exigences concernant la gestion des déchets sur la commune.

### **Les mesures de prise en compte**

Le règlement intègre des prescriptions pour favoriser l'élimination et la valorisation des déchets :

- Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles, doivent comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.
- Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques
- Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.
- Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.
- L'agglomération élabore actuellement un cahier des charges qui devrait améliorer les conditions de stockage des déchets dans les habitations et ainsi améliorer leur tri et leur valorisation.

Par ailleurs, la commune de Fleury-Mérogis est actionnaire de la SEMARDEL. Cette Société anonyme d'économie mixte, dont le principal actionnaire est le SIREDOM, agit pour la revalorisation des déchets et des énergies locales. Elle traite et valorise les déchets des communes du SIREDOM.

Enfin, dans le quartier des Aunettes, la collecte s'effectue désormais par apport volontaire en silo semi enterrés. La collecte des déchets s'en trouve facilité : le nombre de passage est réduit et par conséquent les nuisances sonores également. Ce type de collecte pourrait être introduit dans le quartier des Joncs-Marins.

### **3. Les incidences du plan sur le patrimoine naturel et urbain**

---

#### **3.1. Le patrimoine urbain et le paysage**

##### **Les enjeux**

La protection du patrimoine et du paysage a été progressivement intégrée dans le droit français au cours du XXème siècle :

- loi relative à la protection des monuments et sites naturels de 1930,
- loi paysage de 1993,
- loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire de 1999,
- loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain de 2000

Fleury-Mérogis possède quelques éléments de patrimoine urbain intéressant dans le village : le parc et son château, la rue des Petits-Champs. Le village s'est quant à lui développé dans un cadre paysager façonné par l'homme : le parc de la Marquise, le Bois des Trous et des Joncs-Marins, la forêt régionale de Saint-Eutrope.

##### **Les incidences prévisibles du plan**

Le cadre architectural, urbain et paysager du village pourrait peu à peu s'effacer si aucune mesure de protection n'était envisagée.

##### **Les mesures de prise en compte**

La PADD identifie le village et son site comme un secteur historique à valoriser. Plusieurs constructions remarquables sont identifiées et protégées.

Par ailleurs, des règles sur les volumétries et le traitement des façades, les toitures, les matériaux, les menuiseries et les clôtures indiquent les règles à respecter pour favoriser l'insertion urbaine des constructions dans le tissu ancien.

Le patrimoine paysager est protégé par son classement en zone N et l'inscription d'espaces boisés et ouverts en espaces verts protégés. Il est valorisé par l'identification d'un réseau structurant de circulations douces à compléter et/ou aménager. La forêt régionale de Saint-Eutrope se trouve dans un Périmètre Régional d'Intervention Foncière de l'Agence des Espaces Verts d'Ile-de-France. Ce périmètre contribue à sa protection et à sa valorisation auprès des habitants de Fleury-Mérogis et plus généralement des Franciliens.

Enfin, l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur historique prévoit de valoriser ce secteur en l'ouvrant davantage sur le reste de la ville, en particulier par de nouvelles liaisons piétonnes ou la réouverture d'anciennes allées historiques.

## **3.2. Les milieux naturels et les espaces verts**

### **Les enjeux**

Plusieurs conventions internationales font de la lutte contre l'érosion de la biodiversité et des milieux naturels un enjeu majeur, notamment la convention sur la diversité biologique issue du sommet de la Terre de Rio en 1992.

A l'échelle nationale, l'esprit de cette convention est notamment repris dans le Grenelle de l'environnement. La Loi Grenelle 1 a par exemple ajouté à l'article L110 du Code de l'urbanisme l'objectif général de préservation de la biodiversité, en particulier par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.

L'article 23 de la loi prévoit la constitution d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités territoriales.

Par ailleurs, le SDRIF identifie des espaces à vocation naturelle à préserver, notamment la forêt régionale de Saint-Eutrope, le Bois des Troues et des Joncs-Marins, les espaces boisés au nord de la commune.

L'enjeu pour la commune est de protéger et valoriser ces espaces naturels bien identifiés, mais également de protéger et valoriser l'ensemble des espaces verts et naturels de la commune.

### **Les incidences prévisibles du plan**

L'urbanisation est la principale cause de disparition des espaces naturels et des espaces verts. Dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme, les constructions nouvelles se réaliseront dans le cadre d'un renouvellement urbain. Elles n'auront donc que peu d'impact sur les espaces naturels.

Deux espaces font exception :

- la zone agricole du sud de la commune qui est désormais classée en zone industrielle ;
- la partie nord de la bande boisée dans le secteur industriel des Radars qui est également classée en zone industrielle au PLU.

### **Les mesures de prise en compte**

Le PADD ambitionne de participer à la protection et à la valorisation des espaces verts ainsi qu'au développement des continuités écologiques.

Ces protections sont inscrites dans le règlement au travers de :

- Une zone N qui couvre les espaces naturels (Bois des Troues et des Joncs-Marins, Forêt Régionale de Saint-Eutrope, espaces boisés au nord du centre pénitentiaire, la zone dite des sept hectares en entrée de village), les parcs (parc de la Marquise, par Marcille et parc de la Greffière) et les jardins familiaux du quartier des Résidences ;
- La création d'espaces verts protégés boisés et ouverts dans les parcs et forêts ;

Un cahier des recommandations environnementales vient compléter utilement la réglementation dans un souci de préservation des continuités écologiques : palette végétale d'essences locales, constitution de haies champêtres composées des trois strates herbacée, arbustive et arborée, type de clôture permettant le passage des petits animaux ...

Par ailleurs, la forêt régionale de Saint-Eutrope se trouve dans un Périmètre Régional d'Intervention Foncière de l'Agence des Espaces Verts d'Ile-de-France. Ce périmètre contribue à sa protection et à sa valorisation auprès des habitants de Fleury-Mérogis et plus généralement des Franciliens.

Concernant la protection des rivières et cours d'eau, le règlement prévoit des règles d'assainissement limitant les pollutions (cf chapitre 2.1 : la gestion de l'eau).

### 3.3. Le patrimoine archéologique

#### Les enjeux

Le patrimoine archéologique constitue le témoignage essentiel sur les activités humaines passées. Sa protection et sa gestion attentive sont donc indispensables pour permettre aux archéologues de l'étudier et de l'interpréter pour le bénéfice des générations présentes et à venir.

Le secteur ancien de la ville de Fleury-Mérogis est assez réduit. Il se trouve dans le village. Hormis la morphologie urbaine du village, plusieurs éléments patrimoniaux peuvent être recensés : le parc et son Château, l'Eglise, l'ancienne ferme aujourd'hui reconvertie en centre de loisirs et en ateliers municipaux, certains murs et maisons en meulières.

Dans les autres secteurs de la ville, le patrimoine ancien a disparu. Il s'agissait pour l'essentiel de deux fermes, la ferme de Plessis-le-Comte et la ferme de la Greffière, situées au nord de la commune et aujourd'hui détruites. La première a été démolie lors de la construction du centre pénitentiaire, la seconde lors de l'aménagement du centre commercial de la Greffière.

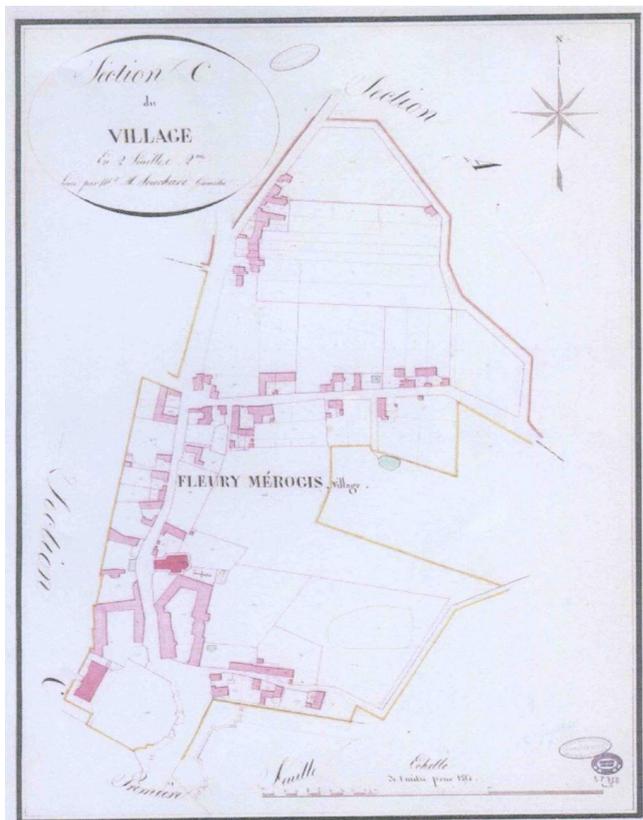
La borne à fleur de Lys n°18 (route de Corbeil) en limite avec la commune de Bondoufle a disparu lors de travaux d'élargissement de la RN446 effectués par l'Etat. Cette servitude n'est donc plus applicable.

Il n'existe donc site archéologique recensé sur la commune.

#### Les incidences prévisibles du plan

Aucun site archéologique n'est recensé sur la commune.

#### Les mesures de prise en compte



Le rapport de présentation propose une cartographie ancienne du site historique du village.

De plus, sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L. 531-14 du Code du patrimoine), à savoir qu'il faut en déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

## **4. Les incidences du plan sur les déplacements**

---

### **Les enjeux**

Les enjeux relatifs aux déplacements rejoignent en partie ceux décrits dans les thématiques « climatologie », « qualité de l'air » et « nuisances sonores ».

L'enjeu en matière de déplacements consiste en outre à permettre à chacun de se déplacer sans danger sur le territoire communal. Il recoupe enfin un enjeu économique et de justice sociale en permettant à chacun d'accéder aux services publics et aux emplois.

La commune doit aussi prendre en compte les besoins des populations futures en termes de voirie et de places de stationnements. Le manque de places de stationnement peut en effet poser problème pour les personnes à mobilité réduite et parfois empêcher la libre circulation des véhicules, notamment des véhicules de secours.

### **Les incidences prévisibles du plan**

Les constructions nouvelles prévues dans le cadre du développement de la commune auront des conséquences sur le nombre de déplacements et sur l'espace public si le nombre de places de stationnement n'est pas correctement dimensionné.

### **Les mesures de prise en compte**

Le PADD projette de développer les déplacements doux et de compléter le maillage du territoire.

Cette orientation se traduit réglementairement par :

- l'obligation de maintenir ou réaliser une liaison piétonne avec le reste du réseau de déplacements lorsqu'une nouvelle impasse routière est créée ;
- l'obligation de prévoir des places de stationnement pour les vélos dans les logements, commerces, activités, équipements publics, etc.

Par ailleurs, le projet de la requalification de la RD445 en avenue de ville prévoit la réalisation d'un transport en commun en site propre qui contribuera à réduire les déplacements voitures.

Dans cet objectif, les droits à construire sont plus importants le long de cet axe afin d'améliorer la rentabilité des transports en commun et donc leur développement. La création d'un centre-ville proposant commerces et services contribuera également à améliorer la desserte de cet axe aujourd'hui très routier.

Enfin, les normes de stationnement ont été adaptées à la situation floriacumoise identifiée dans le diagnostic. La réglementation intègre toutefois la nécessité de ne pas prévoir un nombre excessif de places de stationnement qui serait propice à l'accroissement des déplacements motorisés individuels.



# SEPTIEME PARTIE : INDICATEURS A ELABORER POUR L'EVALUATION DE L'APPLICATION DU PLAN

---





Cette septième partie du rapport de présentation précise les indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats de l'application du plan. Il convient de rappeler l'article R123-2 du Code de l'urbanisme : *"le rapport de présentation : [...] précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1 »*

L'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme précise : *« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. [...] »*



## 1. Qu'est-ce qu'un indicateur ?

Un indicateur permet de mesurer ou d'évaluer de façon objective un phénomène étudié. L'évaluation est essentielle car garante de la capacité à réagir et à apporter les réponses les plus pertinentes face à un contexte mouvant, en respectant les ambitions initiales poursuivies.

L'indicateur est un outil décisionnel : il permet de déterminer si un changement est en cours et de mesurer l'efficacité d'un dispositif mis en place, ici, le PLU.

L'indicateur doit être facile à utiliser. Il ne doit pas permettre différentes interprétations.

Un indicateur n'a pas de valeur en soi. Il constitue un outil qui répond à un besoin. Il peut être quantitatif (chiffré), ou qualitatif (apprécié).

## 2. Liste des indicateurs à prévoir

Liste des indicateurs à élaborer afin d'évaluer la satisfaction des besoins en logements :

Type d'indicateur	Informations disponibles
Evolution de la demande en logement social dans la commune.	Liste des demandes sur le territoire communal, nombre d'années de demande, évolution des typologies demandées par rapport aux typologies disponibles,... (données disponibles en Mairie).
Evolution des typologies d'habitat (nombre de pièces) en fonction des besoins identifiés dans le PLH.	Chiffres Insee, permis de construire si cette information est indiquée (ce n'est pas obligatoire).
Evolution des logements spécifiques (habitat pour personnes âgées, jeunes travailleurs, étudiants,...) en fonction des besoins identifiés dans le PLH.	Création de nouvelles structures d'accueil, d'associations,...
Calcul du point mort, c'est-à-dire du nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour répondre au desserrement des ménages (baisse de la taille des ménages). Si le nombre de logements construit est inférieur au point mort, la ville perd des habitants.	Chiffres Insee, permis de construire permettant de nouvelles constructions,...
Evolution des prix du marché du logement au regard des revenus moyens des habitants de la commune.	Revenus moyens des ménages: chiffres de la Direction Générale des Impôts (accessible sur internet).  Prix du marché : suivi des déclarations d'intention d'aliéner si un droit de préemption urbain existe, informations auprès des agences immobilières.





# HUITIEME PARTIE : EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENT

---





# **1. Les grandes évolutions du zonage**

---

## **1.1. La transformation de la zone NA en zone UC.**

Le lotissement communal des Joncs-Marins couvrait l'ensemble de la zone NA dans le POS. Le lotissement étant en cours de réalisation, l'ensemble des secteurs de la zone NA est maintenant classé en zone UC.

## **1.2. La suppression de la zone agricole.**

La partie sud-est de la commune était classée en zone NC (zone agricole) dans le POS. La bande ouest de la zone est aujourd'hui occupée par des emplacements de stationnement. Ce secteur est en effet en plein développement économique pour accueillir de nombreux nouveaux emplois. Au sud est de la zone se développe le nouveau quartier de Bondoufle qui inclut de l'habitat et de l'activité. Au sud-ouest, le projet Valvert est en cours de création. Il doit accueillir des activités en lien avec le développement durable. La préservation de ces terres agricoles qui seront à cours terme totalement enclavées ne semble donc pas opportune. Le SCOT de l'agglomération prévoit d'ailleurs leur mutation en zone d'activité.

Le PLU prend acte de cet objectif et classe donc la zone agricole du POS (NC) en zone UI du PLU (à vocation industrielle).

## **1.3. La suppression d'un espace boisé classé dans la zone d'activité des Radars**

La bande d'espace boisé classé, couverte par la zone N, qui s'insérait entre la zone d'activité des Radars et celle du SDIS est supprimée dans le PLU. Cette zone est en effet composée de friches dont les qualités faunistiques et floristiques ne méritent pas de classement en espace boisé classé. La ville souhaite par ailleurs étendre la zone d'activité des Radars afin de créer de nouveaux emplois.

La bande boisée est donc supprimée au profit d'un classement en zone UI. Sa partie sud reste cependant protégée : elle est classée en zone N et recouverte par un Espace Vert Protégé.

Pour le reste, la zone N est maintenue dans sa totalité.

## **1.4. La suppression du PAZ de la ZAC des Radars.**

Conformément à la réglementation, le PLU intègre désormais la ZAC des Radars. Le secteur ouest de la ZAC, dédié aux équipements, est classé en zone UEb. Les deux autres secteurs, dédiés à l'implantation d'activités et situés à l'est de la ZAC, sont classés en zone UI.

## **1.5. La clarification du zonage en zone UI et UE.**

Le nombre de zones a été réduit dans le PLU afin de clarifier le zonage. Désormais, l'ensemble des zones d'équipements sont regroupées au sein de la zone UE qui comprend donc l'ancienne zone UF (le parc du château) et la zone d'équipements du centre pénitentiaire. A l'intérieur de la zone, des secteurs sont créés afin de tenir compte des spécificités des différents secteurs d'équipements.

L'ancien secteur UEb, qui correspondait à la zone du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), intègre la zone UI du PLU. C'est également le cas de l'ancienne ZAC de l'Hôtel-Dieu (ancienne zone UJ du POS)

et de la ZAC des Radars. Une nouvelle zone UI est donc créée au nord qui intègre l'ensemble de ces secteurs pour leur donner des règles communes. Ces règles assureront l'unité de la zone.

### **1.6. La suppression de la zone UK.**

La zone UK couvrait l'entreprise Vernis Soudée implantée au nord de la commune, en limite du parc de la Greffière. Cette implantation n'est pas adaptée pour ce type d'entreprise et la ville a donc décidé de faire muter la zone en habitat. L'entreprise doit être déplacée dans une zone d'activité au sud de la commune afin de préserver les emplois.

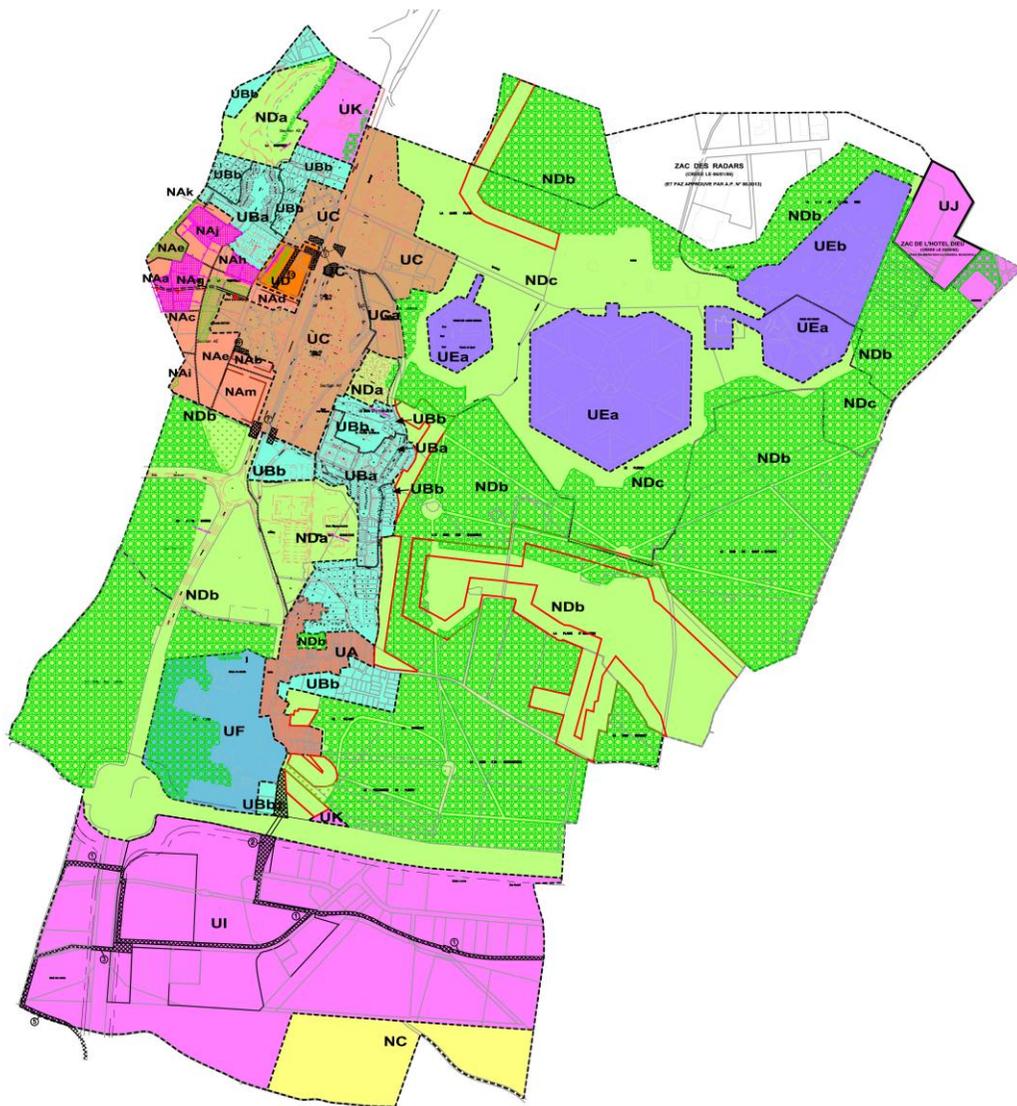
La zone UK couvrait également un secteur d'une ancienne station service au nord de la Francilienne. Ce secteur est désormais classé en zone N.

### **1.7. La création d'un secteur destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage.**

Le schéma départemental d'aire d'accueil des gens du voyage prévoit que la commune de Fleury-Mérogis réalise et gère une aire de 11 places de longue durée.

La ville a donc décidé de se mettre en conformité avec le schéma et a pour cela créé un nouveau secteur, le secteur Nv, qui permettra de réaliser un aire d'accueil de 11 places en bordure sud de l'espace dit des « 7 hectares » en entrée de village.

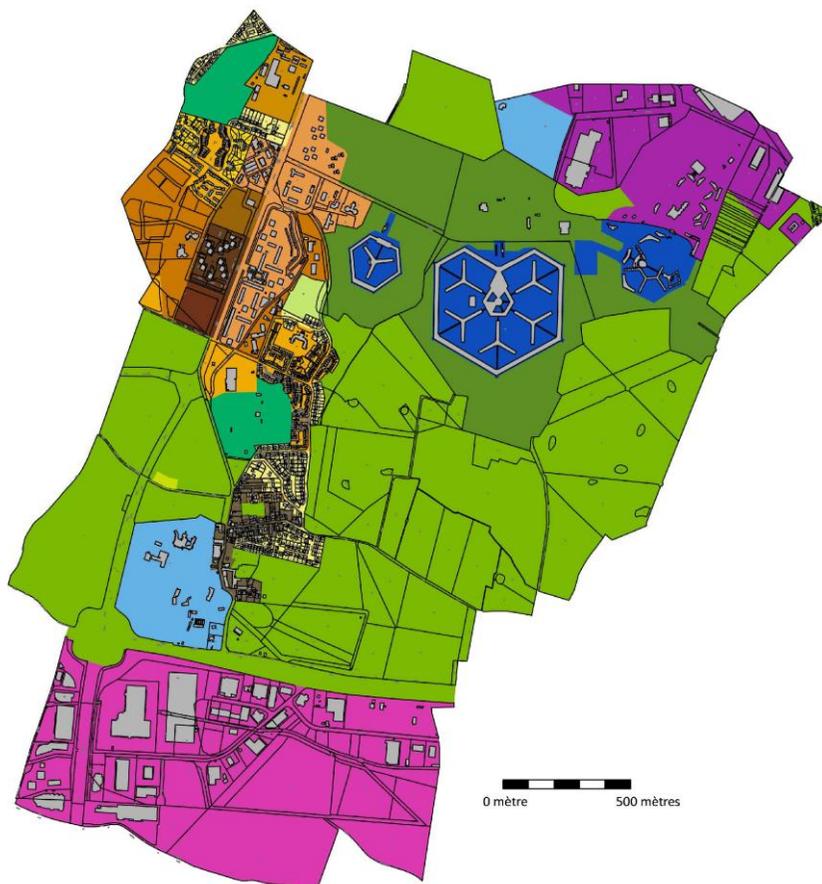
**Plan de zonage du POS du 30 mai 2012**



**LEGENDE**

- ZONE UA
- ZONE UB
- ZONE UC
- ZONE UD
- ZONE UE
- ZONE UF
- ZONE UI UJ UK
- ZONE NA
- ZONE NC
- ZONE ND
- UA ZONE
- NDb SECTEUR
- ZAC
- ESPACE BOISES CLASSES
- ESPACE VERT PROTEGE
- EMPLACEMENT RESERVE
- LIMITE DE ZONE
- LIMITE DE SECTEUR
- EMPRISE DANS LAQUELLE LES VOIRIES SERONT REALISEES
- IMPLANTATION OBLIGATOIRE DES CONSTRUCTIONS
- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS SUR L'EMPRISE
- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS EN FAÇADE
- VOIE DE TYPE 1
- VOIE DE TYPE 2
- VOIE DE TYPE 3
- VOIE DE TYPE 4

## Carte du PLU



- UA : BOURG HISTORIQUE**
- UB : HABITAT INDIVIDUEL**
- UBa : Opération d'ensemble dense**
- UBb : Opération d'ensemble peu dense**
- UBc : Pavillonnaire classique**
- UC : HABITAT COLLECTIF**
- UCa : Collectif centre-ville**
- UCb : Collectif centre-ville Aunettes**
- UCc : Collectif centre-ville Totem**
- UCd : Collectif entrée de ville nord**
- UCe : Collectif de hauteur modérée**
- UCf : Collectif de hauteur modérée déjà constitué**
- UE : EQUIPEMENTS**
- UEa : Equipements centre pénitentiaire**
- UEb : Equipements d'intérêt collectif**
- UI : ZONE D'ACTIVITE**
- UIa : Zone industrielle et commerciale**
- UIb : Zone industrielle**
- N : NATURELLE**
- Nc : Espaces autour du centre pénitentiaire**
- Ne : Equipements de sport et de loisirs**
- Nf : Jardins familiaux**
- Nn : Zone naturelle à protéger**
- Nv : Aire d'accueil des gens du voyage**

## 2. Evolution de la superficie des zones et analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le présent tableau montre l'évolution de la superficie des zones entre le POS et le PLU.

La superficie totale de la commune diffère légèrement (-984 m<sup>2</sup>) car le cadastre a été mis à jour.

Le PLU urbanise 223 751m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport au POS. Cette différence provient de l'intégration de la zone NC du POS dans le secteur U1a du PLU et de la suppression de la bande de N au nord de la commune au profit d'un classement en secteur U1b. Ces changements ont été motivés dans la partie n°5 du rapport de présentation (justifications et motivations des choix retenus pour élaborer le dossier de PLU).

Hormis l'espace en friche au nord de la commune, intégré à la zone U1, la totalité des espaces boisés classés ont été préservés. Ils ont cependant été transformés en espaces verts protégés boisés. Certains d'entre eux ont pu être légèrement modifiés dans leur forme afin de mieux correspondre à la réalité du terrain et de préserver les espaces boisés de qualité. Des espaces verts protégés ouverts ont été créés afin de préserver la qualité de certains espaces verts non plantés.

SUPERFICIE DES ZONES DU PLU en m <sup>2</sup>		CORRESPONDANCE PAR RAPPORT AU POS		
	TOTAL en m <sup>2</sup>		TOTAL en m <sup>2</sup>	DIFFERENCE
<b>ESPACE URBAIN</b>		<b>ESPACE URBAIN</b>		
Zone UA (Village)	62 830	Zone UA (Village)	65 344	-2 514
Zone UB	341 275	Zone UB (Pavillonnaire UBa et UBb)	322 169	19 106
UBa (individuel dense)	175 692			
UBb (individuel intermédiaire)	29 525			
UBc (individuel peu dense)	136 058			
Zone UC	556 469	Zone UC (Résidences, Aunettes, Totem, Fonctions, lotissement commercial de la Greffière)	340 381	216 088
UCa (Joncs-Marins)	27 012			
UCb (Aunettes)	44 073			
UCc (Totem)	27 712			
UCd (Vernis Soudée)	53 480			
UCe ( Joncs-Marins)	166 425			
UCf (Résidences, Fonctions, lotissement commercial de la Greffière)	237 767			
Zone UE	585 720	Zone UE (équipements)	616 377	-30 657
UEa (Centre pénitentiaire)	344 020	Uea (centre pénitentiaire) et UEb (SDIS)	444 225	
UEb (parc du château, zone d'équipement au nord)	241 700	UF (Parc du château)	172 152	
Zone UI	1 528 622	Zones industrielles	1 325 987	202 635
U1a (Croix-Blanche et Ciroliers)	1 100 421	UI (Croix-Blanche et Ciroliers)	938 217	
U1b (ZAC des RADARS, Hôtel Dieu, SDIS)	428 201	UJ (Hôtel Dieu)	83 128	
		UK (Vernis Soudée)	54 335	
		ZAC des RADARS	250 307	
		Zone NA (Joncs-Marins)	180 907	-180 907
<b>TOTAL URBAIN AU PLU</b>	<b>3 074 916</b>	<b>TOTAL URBAIN AU POS</b>	<b>2 851 165</b>	<b>223 751</b>
<b>ESPACE NON URBANISE</b>		<b>ESPACE NON URBANISE</b>		
Zone N	3 302 106	Zone N	3 364 214	-62 108
Nc (espaces verts autour du centre pénitentiaire)	698 852			
Ne (espaces verts de loisirs)	140 566			
Nf (jardins familiaux)	21 189			
Nv (aire d'accueil des gens du voyage)	3 737			
Nn (espace naturel majeur)	2 437 762			
dont		dont		
ESPACE VERT PROTEGE BOISE	1 941 493	ESPACE BOISE CLASSE	2 052 727	-111 234
ESPACE VERT PROTEGE OUVERT	292 833			292 833
		Zone NC	162 621	-162 621
<b>TOTAL NON URBANISE AU PLU</b>	<b>3 302 106</b>	<b>TOTAL NON URBANISE AU POS</b>	<b>3 526 835</b>	<b>-224 729</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6 377 022</b>		<b>6 378 000</b>	<b>-978</b>

### **3. Les grandes évolutions de la réglementation**

---

#### **3.1 Intégration de critères environnementaux**

La réglementation du PLU intègre un certain nombre de dispositifs qui agissent en faveur d'une protection renforcée des espaces verts et naturels de la commune, et ce sur toutes les zones.

##### **Implantation d'entreprises Seveso**

L'implantation d'entreprises classées Seveso fait l'objet d'une interdiction sur l'ensemble de la commune, réglementée dans l'article 1 des dispositions applicables aux zones. Ces entreprises, susceptibles de créer des risques (pour la sécurité et la santé des riverains) ou de provoquer des pollutions ou nuisances, voient leurs implantations réglementées par la directive Européenne 2003/105/CE.

##### **Implantation d'entreprises soumises à autorisation ou déclaration**

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration présentent elles aussi divers risques, même s'ils sont théoriquement moins importants que ceux exposés par les entreprises classées Seveso. Le cadre juridique global de ces installations est régi par les articles L.512-8 et suivants du code de l'environnement.

Ces entreprises sont soumises à conditions dans le PLU :

- elles doivent correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
- elles ne doivent entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

##### **Surfaces de pleine terre et coefficient de végétalisation**

Afin d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols et pour favoriser les surfaces de pleine terre qui participent pleinement au développement de la biodiversité, le règlement du PLU instaure une surface de pleine terre obligatoire sur les zones UA, UB, UC et UI de la commune de Fleury-Mérogis, modulable suivant des équivalents en surfaces végétalisées (Cf chapitre 2.4, sous-titre : le coefficient de végétalisation dans la présente partie du rapport de présentation). Dans le POS, cette règle ne concernait que la zone NA.

##### **La création d'espaces verts protégés**

Certains espaces de végétation étaient déjà identifiés au plan de zonage du POS sous la dénomination "espaces verts protégés" ou EVP. Il s'agissait du Bois des Chênes, du parc central et du parc du Totem.

Sur ces espaces, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

La modification de la configuration de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert dans l'unité foncière.

Désormais, cette protection est élargie à l'ensemble des espaces verts à protéger :

- les espaces boisés classés sont transformés en espaces verts protégés boisés (la forêt régionale de Saint-Eutrope, le Bois des Trous et des Joncs-Marins, les espaces boisés du parc du château, les espaces boisés au nord du centre pénitentiaire, le parc des Chênes dans le quartier des Joncs-Marins et les arbres remarquables dans le secteur de l'entreprise Vernis-Soudée). Les Espaces Boisés Classés (EBC) étaient en effet très contraignants dans le cadre d'une mise en valeur des espaces verts pour les

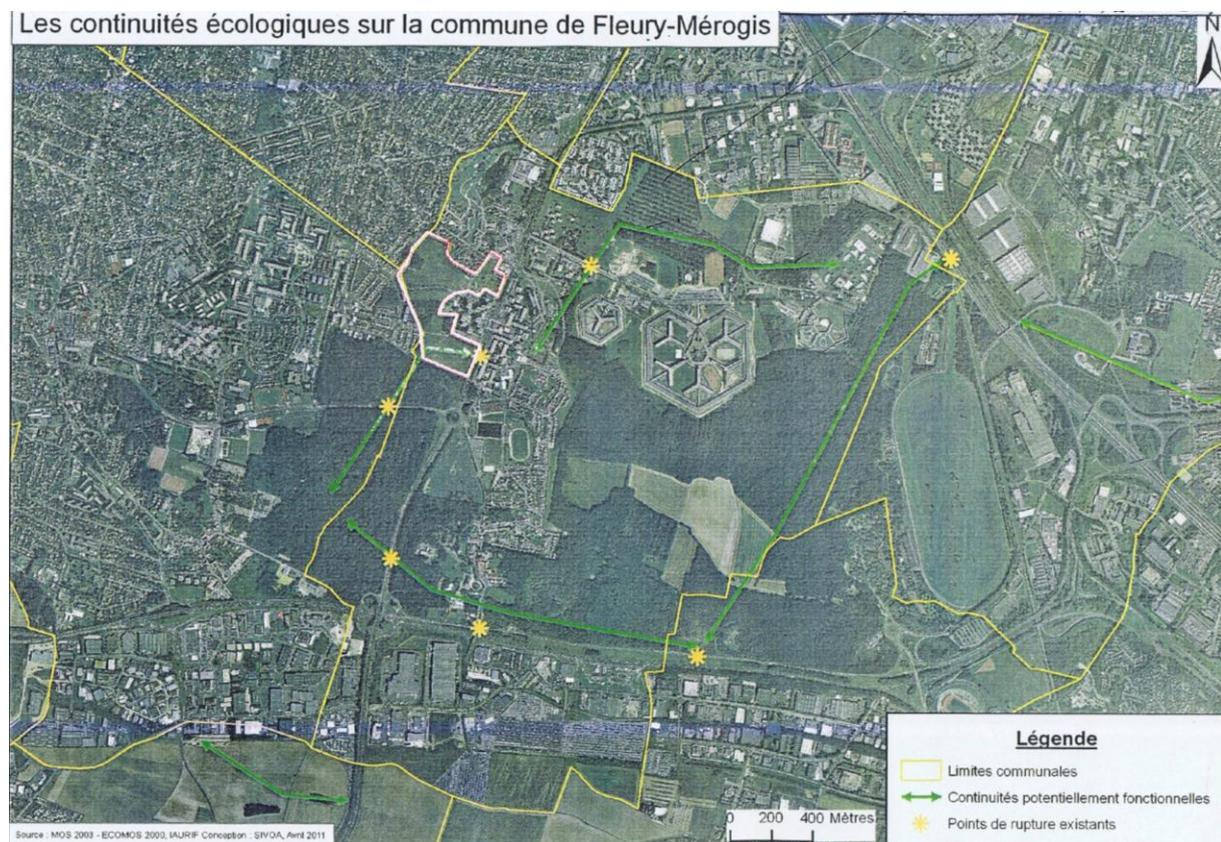
loisirs (création de cheminements, aménagements légers tels qu'espaces de pique-nique, bancs,...). Les espaces verts protégés sont plus souples, avec des possibilités de moduler la configuration des terrains tout en conservant leur superficie initiale.

- les espaces verts protégés ouverts nombreux à Fleury-Mérogis sont maintenant protégés, y compris dans les zones urbanisées. Les espaces boisés classés ne permettaient pas la protection de ces espaces. Il s'agit des pelouses du parc du château qui valorisent les équipements et le patrimoine bâti du parc, de la plaine d'Escadieu dans la forêt régionale de Saint-Eutrope, du parc central et du bassin sec du quartier des Joncs-Marins, des espaces verts du Totem et du parc de la Greffière.

### **Définition de corridors écologiques**

La ville de Fleury-Mérogis est traversée par des corridors écologiques de niveau local.

Afin de préserver et de développer les corridors écologiques, notamment dans les zones urbaines traversées (secteur de l'Ecoute-s'il-pleut, des résidences, du parc du château, du village et des extensions pavillonnaires du village au nord), un cahier des recommandations a été créé. Il est rédigé de manière pédagogique et apporte des informations simples aux pétitionnaires sur les mesures à mettre en œuvre pour assurer la protection et le développement des corridors écologiques.



### **3.2 Dispositifs en faveur de la constitution de l'avenue de ville et de l'évolution modérée des autres zones.**

La densité résidentielle est dans le règlement principalement définie par la combinaison de deux critères : l'emprise au sol de la construction et sa hauteur. Le règlement du PLU de Fleury-Mérogis est établi pour imposer aux constructeurs la constitution de l'avenue de ville et la construction de nouveaux logements. Dans les autres zones qui ne sont pas prioritaires, le règlement doit encadrer la constructibilité, tout en laissant la possibilité à chacun d'agrandir, d'adapter et de s'approprier son logement.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) définit le rapport entre la surface de plancher et la surface de la parcelle. Il est prescrit par l'article 14 du règlement de zone. Il est souvent complété par une règle fixant une hauteur limite pour le bâtiment, ainsi que par le corpus des règles d'implantations (retraits et alignements, mitoyenneté et diverses règles de constructibilité). Le COS attribue donc une certaine marge de liberté aux constructeurs puisqu'il permet d'ajuster la surface d'occupation de la parcelle en fonction du nombre de niveaux tant qu'il respecte le rapport préalablement établi.

Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est un indicateur plus strict, puisqu'il fixe une part maximale d'occupation de la parcelle. Il est défini par l'article 9 du règlement de zone. Il résulte d'un rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface du terrain d'assiette dont le résultat peut s'exprimer en un pourcentage d'occupation de la parcelle. Les règles qui le complètent (hauteur maximale et règles d'implantation) cadrent l'intégration volumétrique de la construction dans le tissu urbain environnant.

Plusieurs évolutions ont été apportées dans le PLU par rapport au POS :

- Dans les zones UA et UB, zones à vocation principalement résidentielle, le COS a été supprimé au profit du CES et de hauteurs maximales. Dans ces zones, le CES est en effet plus pertinent dans la détermination de la densité résidentielle, puisqu'associé aux hauteurs maximales, il permet d'ajuster les gabarits des constructions et d'agir plus finement sur les formes urbaines.
- Dans la zone UC, pour les secteurs prioritaires pour l'accueil de nouveaux logements et dont la forme urbaine doit permettre de constituer l'avenue de ville, c'est l'application conjointe d'un CES, de hauteurs maximales et d'un COS qui s'appliquera. Sur ces secteurs (UCa, UCc et UCd), les CES et les hauteurs sont donc volontairement importants afin de créer des gabarits permettant de constituer l'avenue de ville et d'assurer une diversité de formes architecturales. Cependant, l'utilisation de l'ensemble de la surface de plancher de ces gabarits pourrait être disproportionnée par rapport au nombre de logements attendus. Par ailleurs, les grandes surfaces des parcelles ne permettent pas un cadrage suffisant de l'implantation des constructions par le biais des articles 9 (CES) et 10 (hauteurs). L'instauration d'un COS permet ainsi de modérer la densité.
- Pour les zones UE, UI et N, le COS a été conservé. Dans ces zones peu denses, aux surfaces de parcelles importantes, l'application du CES et de hauteurs maximales n'aurait pas permis d'encadrer la densité.

### **3.3 La mise en valeur du patrimoine**

Des éléments patrimoniaux remarquables ont été identifiés dans la commune. Ils sont inscrits aux documents graphiques du règlement de PLU et font l'objet d'une fiche présentant leurs caractéristiques principales. Ils sont protégés au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur ces constructions, les travaux sont autorisés si les interventions ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des constructions remarquables, pourra être autorisée.

Liste des constructions remarquables identifiées dans le PLU :

- Le château
- L'escalier droit du château menant aux serres.
- Le monument contemporain (foyer du centre Jean Moulin) dans le parc du château.
- La maison en pierre meulière, 9, rue Roger Clavier.
- La maison en pierre meulière, 11, rue Roger Clavier.
- Les ornements de l'habitation, 4, rue des Petits Champs.