



Commune de Brétigny-sur-Orge

3. Projet d'aménagement et de développement durables

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2013

Dossier modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet – Conseil Municipal du 26 juin 2014

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 22 février 2017

Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2017

Déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2018

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2020

SOMMAIRE

1- Répondre aux besoins actuels et futurs en logements	4
2- Mettre en place des mesures concrètes en faveur d'une meilleure qualité environnementale :.	5
3- Protéger les espaces verts, le patrimoine naturel, la trame verte et la trame bleue :	5
4- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et mettre en valeur les traces de l'histoire	5
5- Adoucir la ville, atténuer les coupures, créer plus de fluidité :.....	6
6- Maintenir un bon niveau d'équipements accessibles au plus grand nombre :	6
7- Conforter la présence de l'activité économique sur le territoire communal.....	7
8- Définir un mode d'évolution adapté aux différents quartiers d'habitation en tenant compte des besoins et des spécificités de chaque quartier :	8

L'esprit général du projet d'aménagement et de développement durables

Pour les dix prochaines années l'objectif principal est d'accompagner la réalisation du quartier Clause Bois Badeau qui constitue le projet majeur des années à venir. En conséquence, il n'est pas envisagé, sur cette période, de programmer la réalisation d'autres opérations importantes qui viendraient augmenter de manière significative le nombre de logements. Le parti retenu est de répondre aux besoins actuels et futurs, notamment aux besoins en logements et en équipements, en poursuivant les projets engagés de renouvellement urbain (Clause Bois Badeau) ou de requalification urbaine (centre-ville) et, en parallèle d'affirmer la protection des zones agricoles ou naturelles.

Deux autres objectifs sont pris en compte dans le PADD :

- Terminer la ZAC Maison Neuve en poursuivant les actions en faveur de l'accueil de nouvelles activités économiques
- Mettre en place les conditions optimales d'évolution du site de l'ex base aérienne 217 en partenariat avec les acteurs concernés, en application des orientations du Contrat de Redynamisation du Site de la Défense.

Par ailleurs, dans le cadre du présent PLU sont fixés des objectifs d'évolution qualitative à l'intérieur de zones déjà urbanisées qui connaissent aujourd'hui des dysfonctionnements ou qui auraient besoin d'améliorations ou de protections affirmées. Cela ne se traduira pas par un développement important de constructions nouvelles mais plutôt par une amélioration et une mise en valeur du cadre de vie. Ces objectifs d'amélioration qualitative portent notamment sur les sites suivants :

- Le centre-ville
- La plupart des quartiers d'habitations individuelles ou collectives
- Certaines zones d'activités anciennes qui présentent des signes d'obsolescence.

Objectif chiffré de modération de consommation de l'espace agricole et naturel :

L'objectif de consommation de l'espace agricole et naturel est de ne pas dépasser 8 % de la superficie totale du territoire communal. Ces 8 % sont considérés comme nécessaires pour atteindre les objectifs de développement économique, après que l'ensemble des potentialités existantes dans les zones urbaines aient été identifiées et valorisées.

1- Répondre aux besoins actuels et futurs en logements

- Développer une offre adaptée aux besoins les plus larges, tant en taille de logement qu'en mode de financement : besoins liés notamment à la décohabitation, besoins spécifiques, logements pour jeunes, personnes âgées, personnes en difficulté. Mais l'objectif est aussi de maintenir les équilibres sociaux en accueillant des jeunes ménages, jeunes actifs tout en maintenant la proportion actuelle de logements sociaux. Cette orientation sera traduite concrètement au travers de la réalisation du projet Clause Bois Badeau qui constitue le principal site d'accueil de logements nouveaux au cours des 10 prochaines années.
- Participer à une large réflexion qui pourrait être engagée à une échelle intercommunale, en liaison avec les partenaires intéressés (l'Etat, la Région, le Département, le Val d'Orge) sur les solutions à mettre en place pour résoudre la situation des gens du voyage installés sur le territoire, en lien avec l'objectif de protection des espaces naturels, notamment de l'espace naturel des Joncs Marins.

Données de cadrage : perspectives d'évolution : démographie/logements

Rappel : Brétigny compte aujourd'hui environ 23 600 habitants et 9 840 logements, soit, en moyenne, 2,4 habitants par logement.

Perspectives retenues à l'horizon du PLU (2025) :

Perspectives de constructions de logements pour les 13 années à venir : 2012/2025

- Dans le cadre du projet Clause Bois Badeau : 2 200 logements
- Sous la forme d'opérations diffuses : en moyenne 50 logements par an : soit 650 logements.

Soit 2850 logements supplémentaires, pour atteindre un parc total de 12 700 logements, avec un taux d'occupation qui baisserait légèrement pour atteindre 2,3 habitants par logement, cela fait une population d'environ 29 200 habitants. Ce seuil a été défini sur la base des principes suivants :

- Tenir compte de la capacité d'accueil des équipements existants et de ceux qui sont programmés de manière à éviter de déséquilibrer les finances communales.
- Permettre une bonne intégration des nouveaux arrivants et préserver les équilibres sociaux.
- S'inscrire dans l'effort général de construction de logements, tel qu'il a été défini au niveau régional et intercommunal.

2- Mettre en place des mesures concrètes en faveur d'une meilleure qualité environnementale :

- Par la réalisation de constructions économes en énergie ou faisant une part à l'utilisation des énergies renouvelables : éco quartier Clause Bois Badeau ; choix en faveur d'une architecture bio climatique
- Pour le parc de logements existant : mesures en faveur de l'isolation thermique ou du développement des énergies renouvelables.
- Par une gestion écologique des eaux pluviales dans le cadre du règlement d'assainissement fixé par le SIVOA et le Val d'Orge: stockage à la parcelle et réutilisation pour des usages domestiques, infiltration a la parcelle, limitation du débit de fuite et traitement des rejets dans le réseau.
- Par le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture :
 - Valorisation des circulations douces
 - Développement de l'intermodalité vélo/train
 - Promotion de l'autopartage.
- Par le choix d'essences végétales favorables à la biodiversité dans les jardins, les clôtures...

3- Protéger les espaces verts, le patrimoine naturel, la trame verte et la trame bleue :

- le Bois Badeau, le Bois de Beaulieu, les Joncs Marins
- Les parcs : parc la Fontaine, parc du Carouge, le bois de Saint Pierre, château de la Garde,
- Les mails, les alignements d'arbres
- Le bassin du Petit Paris, le bassin du Carouge et leurs abords
- L'Orge et ses abords, le Blutin
- Les mares et les zones humides
- Les grands espaces agricoles : l'Orme Fourmi, Bellevue Carouge, La Moinerie, les Cendrennes, la pointe Sud-est du territoire route de Leudeville
- Les jardins remarquables et les grands cœurs d'ilots verts

4- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et mettre en valeur les traces de l'histoire

- Les monuments : Eglise Saint Pierre, les châteaux
- Le patrimoine lié à l'Orge : moulins, ponts...
- Les demeures et les grandes villas
- Les maisons et ensembles remarquables, notamment la cité jardin Georges Charles Burger
- Les monuments emblématiques : mairie, gare, écoles
- Dans le centre-ville et les hameaux, le tracé des anciennes voies et les espaces publics

5- Adoucir la ville, atténuer les coupures, créer plus de fluidité :

- Poursuivre l'action en faveur de l'amélioration des franchissements de la voie ferrée
- Créer une nouvelle voie de liaison et de désenclavement entre le quartier Clause Bois Badeau et l'accès à la Francilienne.
- Développer et relier les itinéraires piétons et/ou vélo pour les déplacements de proximité et l'accès à la gare
Suivre les chemins existants pour faire de nouvelles liaisons douces en respectant les terres agricoles (la commune devra travailler conjointement avec les représentants du monde agricole pour tout projet lié à la circulation ou à des aménagements pour liaison douce traversant ou longeant des terres agricoles).
- Conformément aux objectifs du CRSD :
 - Créer un accès à la départementale 19 permettant de désenclaver le site de l'ex base aérienne 217,
 - Etudier une liaison possible entre le RER C et le RER D en vue d'une meilleure desserte du site

6- d'équipements accessibles au plus grand nombre :

- Conforter le pôle d'équipements Henri Douard/Albert Camus et poursuivre l'effort de réhabilitation et de modernisation des équipements existants : écoles...
- Rééquilibrer la répartition géographique avec la création de nouveaux équipements à l'ouest de la voie ferrée. Dans le cadre du projet Clause Bois Badeau accueillir un programme complets d'équipements publics (groupe scolaire, maison du projet, équipements sportifs) ainsi qu'une médiathèque communautaire sur la place Fédérico Garcia Lorca
- Réhabiliter et réaménager deux grands domaines présents sur le territoire communal afin d'ouvrir les parcs au public et d'accueillir des fonctions d'équipements collectifs : Château de Rosière et Château de la Garde.

- Accompagner le transfert et l'extension du Centre de Formation à l'Apprentissage des Métiers du Bâtiment sur le site de Maison-Neuve.
- Améliorer l'accès Internet à haut débit des habitants et privilégier le déploiement d'infrastructures de communication électronique à très haut débit dans les quartiers résidentiels mal desservis en ADSL,
- Permettre aux entreprises et aux services publics d'accéder à des réseaux très hauts débit performants particuliers dans les secteurs accueillant des activités des emplois (Maison Neuve, centre-ville...)
- Faciliter le déploiement des infrastructures de communications électroniques à très haut débit en faisant en sorte que tout bâtiment neuf groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, pour lequel un permis de construire est déposé, doit être desservi en fibre optique.

7- Conforter la présence de l'activité économique sur le territoire communal

- Dans le cadre défini par le Contrat de Redynamisation du site de la Défense, développer l'activité économique y compris les activités agricoles sur le site de l'ancienne Base Aérienne 217 :
 - o développer une offre d'accueils diversifiés et adaptés aux attentes exigences des entreprises visées à proximité du centre de recherche :
 - une offre complète et diversifiée : foncier, immobilier locatif ouvert aux jeunes entreprises, comme aux entreprises matures et aux équipes de recherches, pôle d'animation et de services mutualisés
 - qualité des aménagements paysagers des constructions
- Finaliser la ZAC Maison Neuve par l'accueil d'un parc d'activités commerciales au sud de la zone, et prolonger les activités existantes sur le site des Cochets, en mettant à profit la proximité de l'embranchement ferroviaire.
- Conforter les zones ou les sites d'activités existants : La Moinerie, Les Cochets, Maison Neuve, le Petit Paris, le Moulin d'Aulnay, Champcueils, Les Daumones, Rosière, le site du Commissariat de l'Armée de Terre
- Revitaliser les zones d'activités anciennes qui présentent des signes de vétusté : Les Cochets, la Moinerie, les Champcueils... leur redonner de l'attractivité, diversifier l'activité.
- Favoriser la création d'une pépinière d'entreprises
- Créer de nouveaux commerces dans le quartier Clause Bois Badeau autour de la place Federico Garcia Lorca et rue du Bois de Châtres.
- Prendre des mesures en faveur du commerce et des services de proximité en centre-ville notamment en confortant le rôle du marché

- Maintenir l'activité artisanale, développer une offre en faveur des artisans qui souhaiteraient se délocaliser ou s'implanter à Brétigny
- Mettre en place les conditions de maintien d'une activité agricole stable et pérenne sur le territoire.

8- Définir un mode d'évolution adapté aux différents quartiers d'habitation en tenant compte des besoins et des spécificités de chaque quartier :

- Quartiers d'habitations collectives (grande partie du Centre-Ville, Clause Bois Badeau, La Fontaine) : protéger les espaces verts, les arbres, permettre la réhabilitation des immeubles existants en vue de l'amélioration de la qualité esthétique et environnementale

- Pour les quartiers d'habitations individuelles denses et structurés (les 80 Arpents, Bois Vétille, Les Cendrennes) : permettre une évolution douce dans le respect des formes urbaines existantes

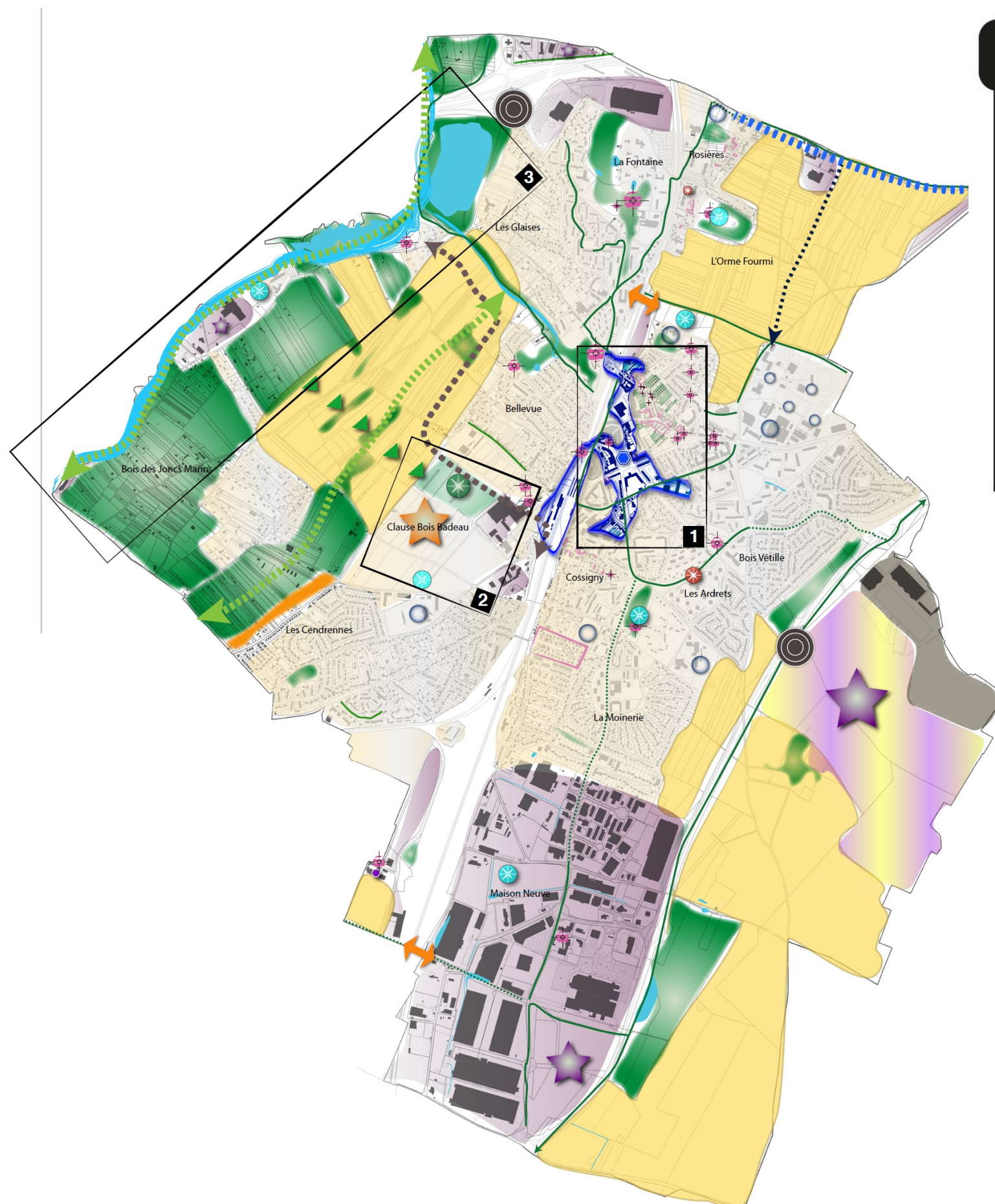


- Pour les quartiers d'habitat diffus dans un environnement urbain affirmé (Léon Blum, les Glaises, Bois de Châtres...) et les quartiers de faubourgs, l'orientation retenue est de protéger les caractéristiques de chaque quartier en particulier de maintenir les gabarits et l'équilibre entre le bâti et le végétal dans les quartiers pavillonnaires. Les possibilités d'évolution pourront se faire:
 - Soit sous forme de constructions individuelles sur des parcelles peu occupées
 - Soit sous forme d'opérations d'ensemble sur des sites mutables.



- Pour les quartiers d'habitat diffus péri urbains (les Joncs Marins) dans un environnement ou un paysage de qualité éloigné du centre ville et des équipements : évolution douce tout affirmant la protection des espaces naturels.





Les sites de projet

Clause Bois Badeau 

Le centre-ville : un projet d'urbanisme rayonnant à l'échelle du Val d'Orge qui répond à l'objectif de faire un centre attractif, convivial où la place du piéton est affirmée 

La prise en compte du CRSD sur le site de l'ancienne base aérienne 

Le développement ou la confortation d'activités économiques 

Le développement ou la confortation d'équipements collectifs 

La création d'un parc urbain 

Réserve potentielle de projets pour les générations futures 

Secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation 

1 Cf. OAP Centre-ville

2 Cf. OAP Clause Bois Badeau

3 Cf. OAP Vallée de l'Orge

Evolution douce

 Prise en compte des caractéristiques des quartiers existants 

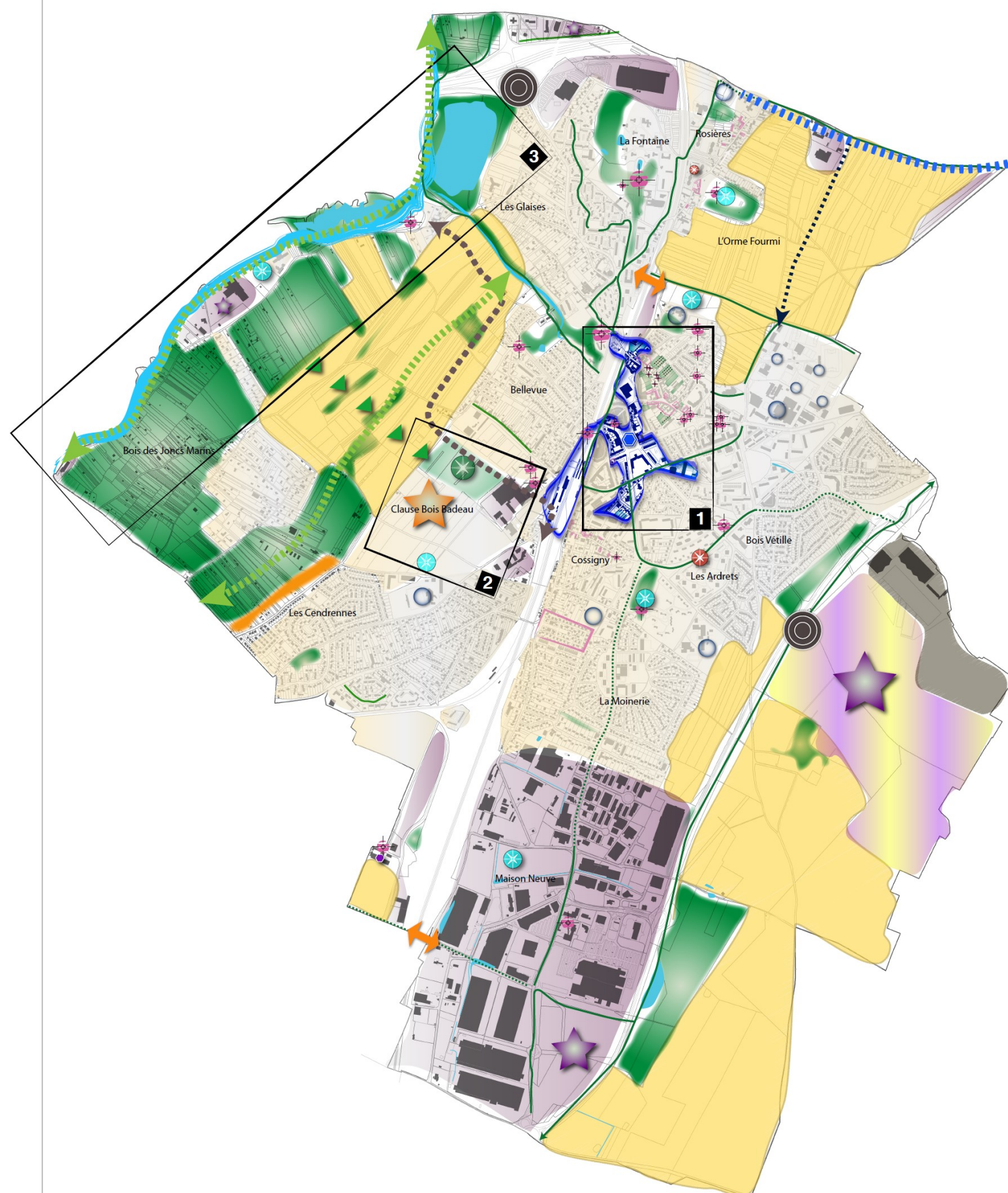
Les constructions existantes (maisons, immeubles) pourront évoluer afin de mieux répondre aux besoins des habitants, tout en maintenant les équilibres entre le bâti et les espaces naturels : parcs, jardins, coeurs d'îlots...

Pour les résidences d'habitat à dominante collectif qui présentent des signes de vétusté :
- réhabilitation du bâti existant si cela se justifie
- dans le cas contraire: démolition/reconstruction selon des formes urbaines adaptées au site et au contexte 

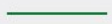
Conforter les équipements collectifs 

Conforter les sites d'activités existantes, finaliser la zone de Maison Neuve

Promouvoir la réhabilitation des zones qui présentent des signes de vétusté (Les Cochets) 



Les circulations

-  Améliorer les franchissements de la voie ferrée
-  Conforter le maillage routier et créer de nouvelles liaisons
-  Principe de voirie à créer
-  Améliorer le réseau de transport collectif
-  Développer le réseau de liaisons douces
-  Liaisons douces réalisées
-  Liaisons douces projetées

Préserver le patrimoine naturel

-  Valorisation des espaces naturels, espaces paysagers, murs de clôtures en pierre, espaces boisés, zones humides, boisements remarquables
-  Corridor écologique
-  Liaison verte entre la vallée de l'Orge et le parc de Clause Bois Badeau

Préserver les espaces agricoles



Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

-  Protection du patrimoine architectural
-  Protection des formes urbaines traditionnelles