

Orientations d'aménagement et de programmation : les règles à suivre.

Rappel des textes de loi.

Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme (début de l'article concernant les orientations d'aménagement. Le reste de l'article concernant les orientations sur l'habitat, les transports et les déplacements ne s'applique pas au P.L.U. de Longpont-sur-Orge – cf justification dans le rapport de présentation. Version en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du présent PLU, soit le 23/01/2013):

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.

1. 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.123-5 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du présent PLU, soit le 23/01/2013) :

« 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. »

Pourquoi des orientations d'aménagement et de programmation dans le P.L.U. ?

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. Elles permettent également d'élaborer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

Le document graphique et les principes et objectifs indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les opérations de construction ou d'aménagement doivent les suivre, les respecter dans l'esprit.

Les différentes orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

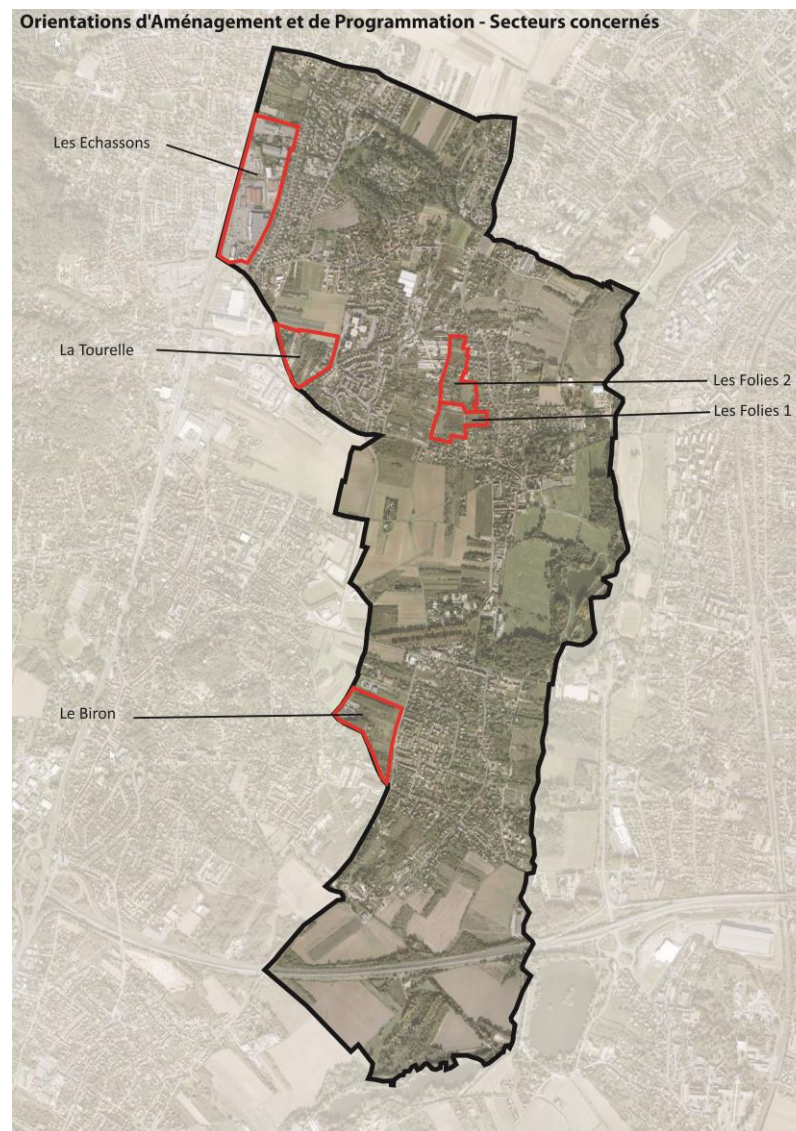
Le P.L.U. comprend 6 orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La première OAP porte sur un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

La seconde OAP prévoit l'organisation des déplacements dans le secteur nord du bourg.

Les autres OAP (3 à 6) concernent des secteurs à aménager ou restructurer. La carte suivante montre les secteurs concernés.

Secteurs à aménager ou restructurer concernés par une OAP



Orientation d'aménagement et de programmation n°1 : échéancier prévisionnel

Description des secteurs de l'échéancier

Le P.A.D.D. prévoit de construire environ 1000 logements à l'horizon 2030. Cet estimation se base sur les besoins en logements identifiés pour répondre aux demandes des Longipontains en terme de types de logements (diversification individuel/collectifs et location/accession, demandes de T3, logements adaptés pour les personnes âgées...), ainsi que sur les objectifs de la loi Duflot en terme de construction de logements sociaux.

Afin de réaliser ces logements dans les meilleures conditions et d'assurer une certaine visibilité de la programmation en logements à réaliser sur 20 ans, la Municipalité a souhaité élaborer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Les objectifs en nombre de logements par secteur se sont basés sur les paramètres suivants :

- anticipation des futurs objectifs triennaux de mixité sociale,
- densités minimales prévues dans le SDRIF de 2013,
- position de Longpont-sur-Orge vis-à-vis des zones d'emplois,
- desserte en transports en commun des différents secteurs,
- proximité des équipements publics des différents secteurs, et notamment la proximité des écoles,
- tissu urbain et paysage dans lesquels s'insèrent les différents secteurs
- taille moyenne des logements selon le tissu urbain envisagé.

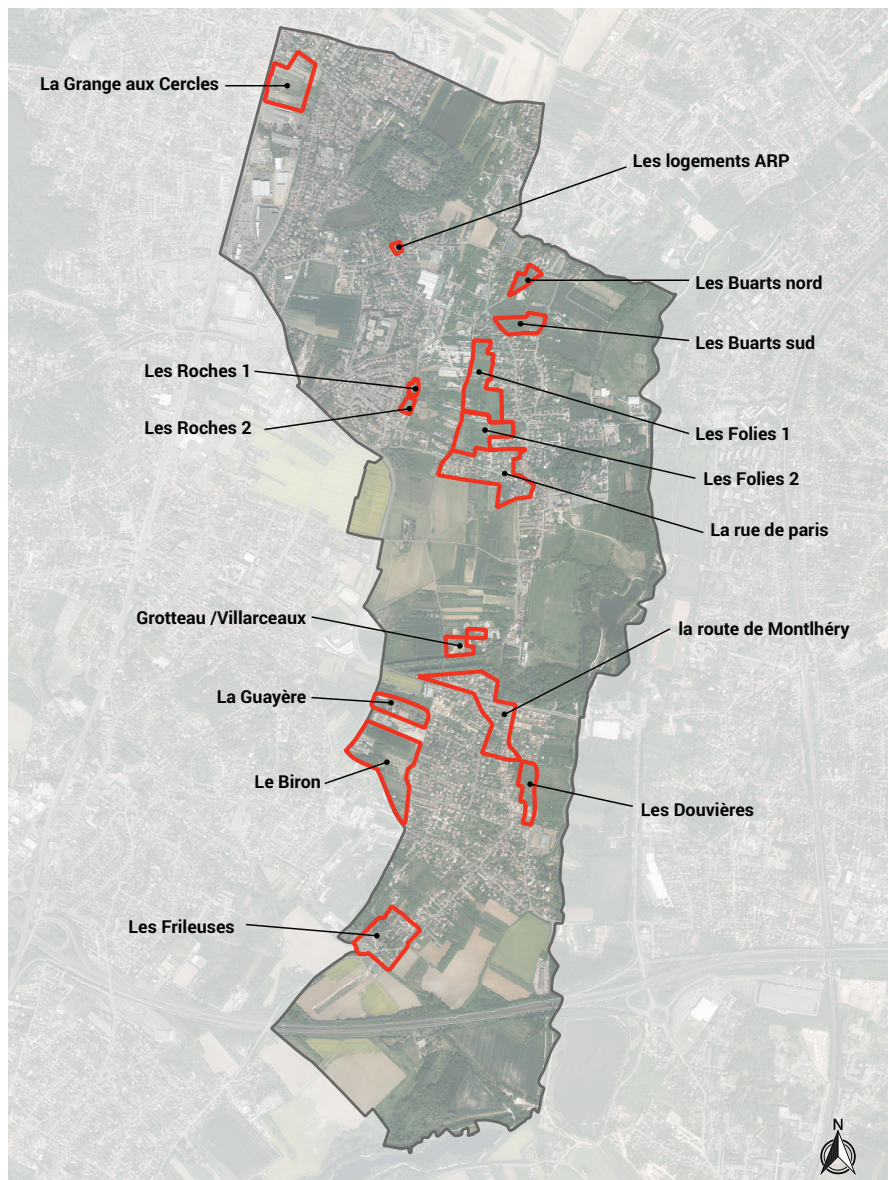
L'échéancier concerne les secteurs suivants :

- le secteur des « Folies », situé à l'est du chemin de la Croix Rouge Fer, qui sera divisé en deux tranches lors de son aménagement : la tranche sud sera la première tranche aménagée (tranche n°1 des Folies) et la tranche nord sera urbanisée dans un second temps (tranche n°2 des Folies),
- le secteur de la « Guayère ». Ce secteur est situé au nord de l'école Ferrat, le long du chemin de la Guayère,
- les deux petits secteurs des « Roches » situés à l'ouest de la voie des Roches, le secteur n°1 est celui situé le plus au nord et le secteur n°2 celui situé le plus au sud,
- le secteur des logements de l'ARP, situé dans le hameau du Mesnil, à l'angle du chemin des Echassons et de la rue de la Source,
- le secteur du « Biron » dans le quartier de Guiperreux, situé au sud de l'école Jean Ferrat,
- le secteur des « Douvières » situé dans le quartier de Guiperreux, entre la rue Julien Hébert

- et le chemin des Douvières,
- le secteur « Grotteau/Villarceaux » situé en face du château de Lormoy, au nord du site classé de l'allée des Marronniers,
- le secteur « de la rue de Paris » situé au nord et au sud de la rue de Paris, entre le bourg et le chemin de la Croix Rouge Fer,
- le secteur « de la route de Montlhéry », situé de part et d'autre de la route de Montlhéry et au nord de la rue Julien Hébert,
- le secteur des « Frileuses », situé à l'ouest de la rue de Leuville, tout au sud du quartier de Guiperreux.
- le secteur des « Buarts », situé entre la rue de Verdun et la rue de Villiers, dans le quartier du Mesnil,
- le secteur de la « Grange aux Cercles » le long de la RN20, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en service d'un transport en commun en site propre.

Les objectifs de l'échéancier feront l'objet d'un bilan 3 ans après l'application du PLU (bilan obligatoire prévu dans le code de l'urbanisme). Ce bilan permettra de modifier l'échéancier si nécessaire.

Il est bien entendu que cet échéancier peut évoluer tout au long de l'application du PLU, via une procédure de modification, afin de l'adapter aux différentes opportunités qui se présentent à la Ville et aux objectifs triennaux qui seront demandés par l'Etat dans le cadre de l'application de la loi Duflot.



Objectifs de l'échéancier

secteurs	classement PLU		nombre de logements		% de logts sociaux demandés
			Total	dont sociaux	
Folies Sud	AU (type UB)	zones ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU	80	28	35%
Voie des Roches 1	AU (type UG)		37	37	100%
Les Frileuses	AU		140	50	35%
Voie des Roches 2	AU		36	36	100%
Les Buarts	AU		88	48	55%
Constructions particuliers diffus	UA, UB, UG		15	?	?
Logements ARP (rue de la Source)	UA		25	25	100%
Achat pavillon diffus pour social	UA, UB, UG		15	15	100%
Très court terme			436	239	
Folies Nord	IIAU	Besoin d'une modification pour ouvrir ces zones à l'urbanisation	140	70	50%
Biron	IIAU		230	115	50%
Constructions particuliers diffus	UA, UB, UG	Zones ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU	15	?	?
Achat pavillon diffus pour social	UA, UB, UG		15	15	100%
Court terme			836	439	
Douvières	IIAU	Besoin d'une modification pour ouvrir ces zones à l'urbanisation	40	40	100%
Grotteau / Villarceaux	IIAU		50	38	75%
Guayère	UB	Zones ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU	70	53	75%
Constructions particuliers diffus	UA, UB, UG		15	?	?
Achat pavillon pour social	UA, UB, UG		15	15	100%
Moyen terme			1 026	585	
Constructions particuliers diffus	UA, UB, UG	Zones ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU	15	?	?
Densification UB	UB		100	50	50%
Achat pavillon pour social	UA, UB, UG		15	15	100%
Long terme			1 156	650	
Grange aux Cercles	IIAU	Besoin d'une modification pour ouvrir ces zones à l'urbanisation	300	150	50%
Les Buarts Nord	IIAU		24	12	50%
Très long terme			1 480	812	

Orientation d'aménagement et de programmation n°2 : organisation des déplacements autour du centre-bourg.

Description de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le P.A.D.D. prévoit de construire environ 1000 logements à l'horizon 2030.

Afin d'accueillir ces nouveaux habitants dans les meilleures conditions, la Municipalité a souhaité élaborer un plan d'organisation des déplacements autour du centre-bourg.

Il porte à la fois sur les déplacements routiers et sur les déplacements doux (piétons, cycles...).

Objectifs de l'OAP.

La Municipalité prévoit le réaménagement de certaines rues et la création de nouvelles, que ce soit pour les déplacements motorisés ou pour les déplacements doux.

Nota : des schémas indicatifs d'aménagement des voies sont intégrés dans le rapport de présentation du PLU (partie n°5 « justification des choix retenus pour élaborer le dossier de PLU »). Ils pourront utilement guider le pétitionnaire et aider à la compréhension des éléments de l'OAP.

I/ Le réaménagement des voies de circulation pour les déplacements motorisés.

- **Le réaménagement de la rue de la Tourelle.**

Cette rue devra être élargie afin de prendre une dimension plus importante dans la desserte du quartier des Folies et du hameau du Mesnil. Elle

assure en effet la jonction entre la rue du Mesnil/rue de Verdun et la route des Templiers. Elle assurera la desserte du futur pôle scolaire du Mesnil. Les déplacements doux devront y être favorisés.

Largeur minimum : 12 mètres (chaussée, stationnement longitudinal, trottoirs, piste cyclable).

Recommandations :

Un projet fonctionnel nécessite une emprise d'une largeur d'au minimum 14 mètres (comprenant la chaussée de 5,5m, un stationnement unilatéral de 2.20m, deux trottoirs de 1,40m, une piste cyclable de 2x1.5m, auxquels il faut rajouter au moins 50 cm aux chaussées si des bus doivent l'emprunter, ainsi que des largeurs ou surfaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales puisque toute nouvelle surface imperméabilisée ne doit provoquer aucun rejet dans le réseau des eaux pluviales.

- **Le réaménagement du chemin de la Croix Rouge Fer**

Le chemin de la Croix Rouge Fer assurera la desserte du quartier des Folies. Il devra donc être agrandi afin de proposer un double sens de circulation et des déplacements doux confortables. Il restera toutefois en sens unique de circulation entre la rue de la Tourelle le Réservoir des Folies afin de ne pas créer une voie de transit parallèle à la RN20.

Largeur minimum : 12 mètres (chaussée, stationnement longitudinal, trottoirs, piste cyclable).

Cette largeur sera également envisagée sur le tronçon en sens unique de circulation pour permettre la réalisation de places de stationnement.

- **Le réaménagement du chemin des Folies.**

Avec l'opération des Folies, ce chemin prend une nouvelle dimension de rue de desserte d'un nouveau quartier. Il assurera une desserte confortable pour les déplacements doux.

Largeur minimum sur le tronçon où il n'existe encore aucune construction : 12 mètres (chaussée, stationnement longitudinal, trottoirs, piste cyclable)

Largeur minimum sur le tronçon où sont déjà implantées des constructions : 6 mètres (chaussée et trottoirs).

- **Le réaménagement de la voie des Roches.**

Cette voie restera en sens unique de circulation entre la rue du Paradis et la rue de la Tourelle. Etant donnée qu'elle assure une liaison importante entre la rue de la Tourelle et la rue de Paris, sa dimension devra être plus généreuse qu'une simple voie à sens unique, en proposant par exemple des places de stationnement et des voies de déplacement doux confortables. Elle devra être réaménagée et viabilisée pour desservir les parcelles qui se trouvent à l'ouest (réseaux d'assainissement et d'eau potable).

Largeur minimum : 8.50 mètres (chaussée, stationnement longitudinal, trottoirs).

Recommandations :

Un élargissement à 10 mètres minimum permettrait de modifier le passage des bus et éventuellement de réduire le temps de parcours de la ligne DM17A grâce à un trajet plus direct.

- **Le réaménagement de la rue du Pont aux Pins.**

Dans le cadre de l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités sur le secteur dit de la « Tourelle », la voie du Pont aux Pins devra être réaménagée. Le projet prévoit une desserte en boucle. La voie devra être adaptée au passage des camions.

Largeur minimum : 12 mètres (chaussée, stationnement longitudinal, trottoirs, piste cyclable).

II/ La création de nouvelles voies de circulation pour les déplacements motorisés.

- **La continuité du chemin des Folies.**

Afin de proposer une desserte adaptée au futur quartier des Folies, le chemin des Folies sera poursuivi jusqu'au chemin de la Croix Rouge Fer (ce qui était auparavant déjà le cas). Ce tronçon sera longé au nord par le futur parc du Réservoir.

Largeur minimum : 12 mètres (chaussée, stationnement longitudinal, trottoirs, piste cyclable).

- **La réalisation de voies internes au quartier des Folies.**

Ces voies seront en sens unique de circulation afin de les rendre plus adaptées à la desserte interne du quartier. Ces nouvelles voies assureront la liaison entre le chemin de la Croix Rouge Fer et le chemin des Folies, ainsi qu'entre le chemin des Folies et la rue du Mesnil.

Largeur minimum : 6 mètres (chaussée et trottoirs).

- **La réalisation de voies nouvelles dans le futur secteur d'activités de la Tourelle.**

La Municipalité souhaite déplacer la voie de desserte de l'entreprise Brico Dépôt afin de limiter les nuisances générées sur la rue de la Tourelle en début et fin de journée. Il est donc prévu de réaliser une nouvelle voie entre la rue des Bourguignons et la parcelle de l'entreprise. Cette nouvelle voie sera située entre la zone agricole au nord et la zone d'activités de la Tourelle au sud. Un passage sécurisé pour les piétons devra être aménagé sur le chemin des Naurottes. La voie permettra de desservir l'opération de la Tourelle.

Largeur minimum: 12 mètres (chaussée, stationnement longitudinal, trottoirs, piste cyclable).

- **La création d'une voie d'accès au pôle d'équipement de la rue de Lormoy via le chemin de Derrière les Murs.**

Cette future voie prendra l'aspect d'un parking paysagé pour accueillir dans de meilleures conditions des événements dans le centre-bourg. En dehors de ces événements, ce parking permettra d'atteindre facilement le pôle d'équipements de la rue de Lormoy (bibliothèque, école de musique, salle municipale multi-activité, Grange aux Dîmes réhabilitée en équipement). Le parking sera en impasse afin d'éviter la création d'une voie de transit entre la rue de Lormoy et la rue du Champ de Bataille.

Le P.L.U. a institué un emplacement réservé pour la réalisation de ce parking.

III/ La création et le réaménagement de voies de circulation pour les déplacements doux.

On distingue les voies principales de déplacements doux des voies secondaires.

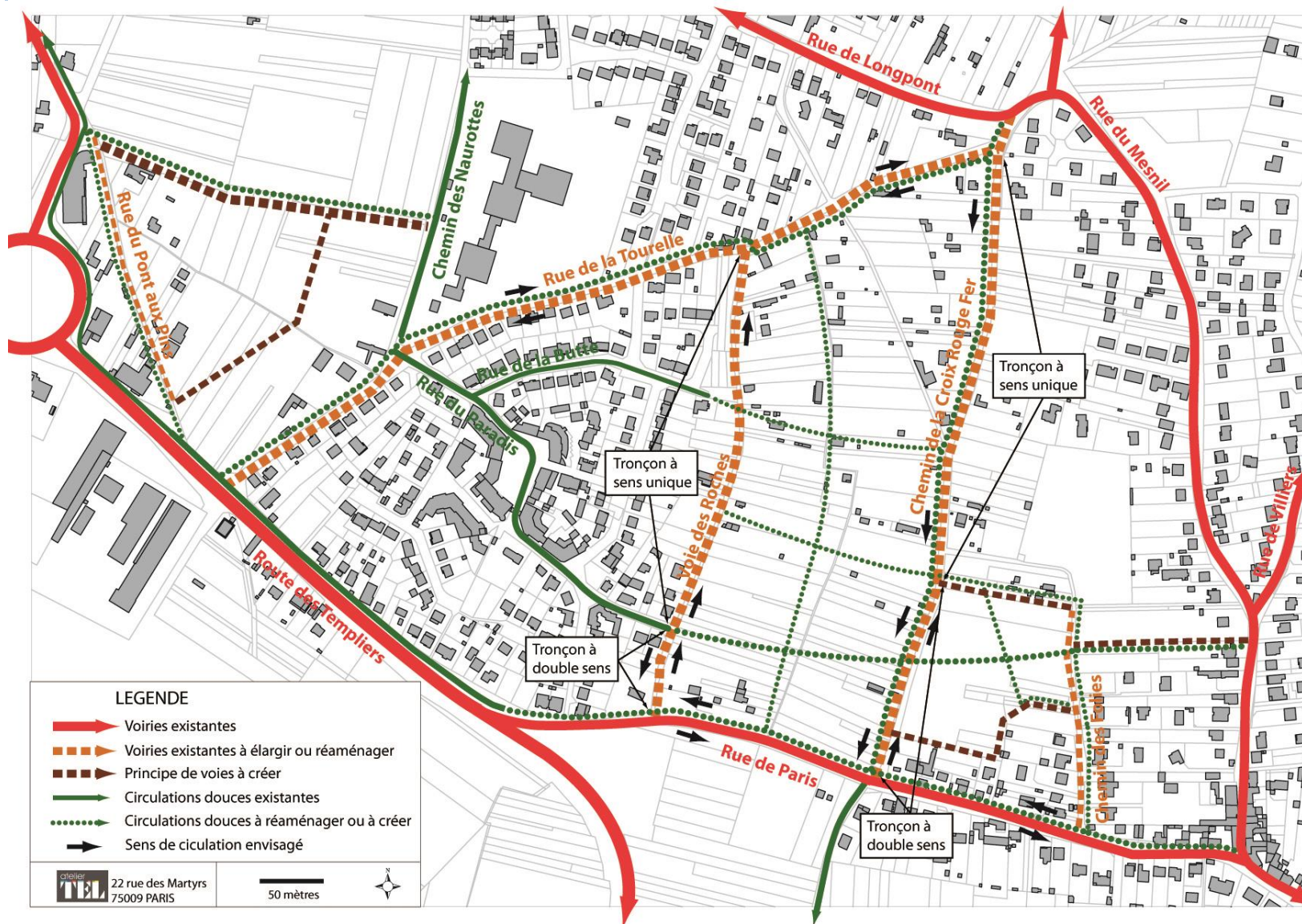
Les voies principales sont les suivantes :

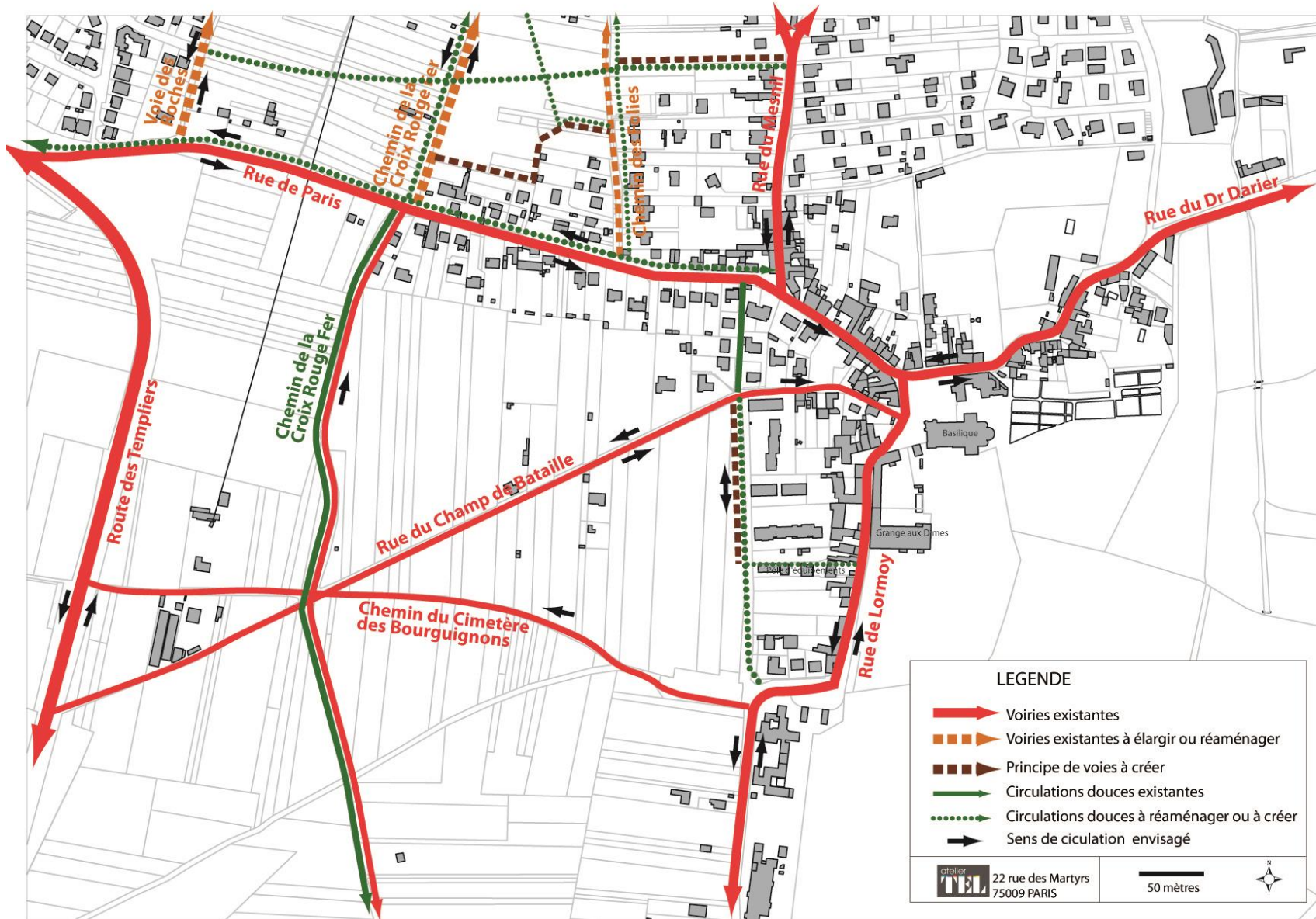
- Réaménagement/création de trottoirs confortables et de pistes cyclables le long de la rue de Paris, de la rue de la Tourelle, du chemin de la Croix Rouge Fer et le long de la voie nouvelle entre la rue des Bourguignons et le chemin des Naurottes,
- Création d'un cheminement doux entre la voie des Roches et la rue du Mesnil,
- Réaménagement du chemin de derrière les murs au droit du futur parking.

Les voies secondaires sont les suivantes :

- Création de cheminements doux au travers de l'espace agricole dans le quartier des Folies : voies est-ouest et voies nord sud qui se raccrochent sur des liaisons douces existantes,
- Aménagement de cheminements doux le long des voies nouvelles dans le quartier des Folies,
- Aménagement d'une liaison piétonne entre le chemin de Derrière les Murs et la rue de Lormoy au travers du pôle d'équipement. Cette voie doit également permettre d'atteindre facilement la Grange aux Dîmes, lorsqu'elle sera réhabilitée, à partir du chemin de Derrière les Murs.

Documents graphiques.





Orientation d'aménagement et de programmation n°3 : « Les Echassons ».

Description de la zone

La zone d'activités des Echassons se situe au nord de la commune, entre la route nationale 20 et la voie du Mort Rû. La première partie, au sud, a déjà été aménagée. La seconde partie, au nord, qui correspond à l'orientation d'aménagement et de programmation, n'est pas complètement finalisée. A l'est du secteur est implantée la zone d'habitat des Echassons, constituée de logements pavillonnaires. Au nord du secteur, le plan de zonage prévoit la réalisation d'une zone d'habitat. La réalisation de cette zone d'habitat dépend du calendrier de réhabilitation de la RN 20 et de l'implantation d'un arrêt de transport en commun en site propre au niveau du carrefour de la Grange aux Cercles (projet identifié dans le schéma de référence de la RN 20).

Dans son avis sur le projet de PLU, La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de l'Essonne précise qu'il est essentiel pour la pleine réussite de cette opération, que les aménagements projetés soient réalisés concomitamment au calendrier de réhabilitation de la RN20.

La CCI indique également qu'il serait opportun que les futures implantations commerciales soient complémentaires de celles déjà existantes pour éviter tout déséquilibre de l'armature de ce secteur de l'Essonne déjà fortement concurrentiel.



Objectifs.

Les objectifs sont les suivants :

- finaliser l'aménagement de la zone d'activités,
- prendre en compte le réaménagement futur de la RN 20,
- limiter les nuisances sonores le long de la voie du Mort Rû,
- assurer la future transition du secteur avec la zone d'habitat prévue au nord de la zone,

Principes d'aménagement.

Recommandation :

Afin de faciliter l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de justifier en quoi le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

→ Composition urbaine.

L'orientation d'aménagement prévoit uniquement l'implantation d'activités commerciales, artisanales et industrielles.

De nouvelles activités pourront s'implanter sur les terrains vacants qui seront desservis par une voie nouvelle qui traversera la zone d'activités. Cette voie permettra de redimensionner et de mieux distribuer les parcelles d'activités.

Une grande partie de la voie du Mort Rû sera aménagée exclusivement pour les circulations douces, ce qui limitera les nuisances sonores pour les habitants du quartier des Echassons. Elle sera prolongée jusqu'à l'allée du château et desservira les futurs jardins familiaux situés en son long.

Tout au nord du secteur, une zone tampon de plantation sera réalisée afin d'assurer une interface végétalisée entre les parcelles de la zone d'activités et celles du futur quartier d'habitat des Echassons.

La zone d'activités sera accessible à partir de la RN 20 lorsque cette dernière sera réhabilitée : une contre-allée sera créée permettant de desservir l'ensemble des entreprises situées aux abords de la RN 20. Cette contre-allée assurera également la desserte de la future zone d'habitat située au nord.

Le rû passant au travers de la zone devra être valorisé, par exemple par des plantations, et protégé des pollutions.

→ Activités.

Recommandation :

- *il serait souhaitable d'intégrer une part de matériaux renouvelables et/ou locaux dans la construction des bâtiments d'activités,*

→ Déplacements.

La trame des déplacements est indiquée dans le document graphique de l'OAP.

Une voie nouvelle transversale doit permettre à long terme de mieux desservir les parcelles de la zone et de supprimer le passage des véhicules de la zone d'activités le long de la voie du Mort Rû. Cette nouvelle voie transversale débutera au nord de l'actuelle entreprise commerciale « Intermarché » pour continuer vers le nord de la zone d'activités.

Lors des dépôts des permis de construire, les parcelles situées entre la future voie de desserte interne et la voie du Mort Rû (espaces indiqués en hachuré orange dans le document graphique) devront prévoir un accès sur la future voie de desserte interne. En effet, lorsque celle-ci sera réalisée, la voie du Mort Rû sera interdite à la circulation automobile, les parcelles seront uniquement desservies par la voie nouvelle interne.

A plus long terme, une future entrée dans la zone à partir de la RN 20 est envisagée. Cette nouvelle desserte pourra être réalisée lorsque la RN20 sera réhabilitée. En attendant, un rond-point sera aménagé au bout de la nouvelle voie transversale. Il facilitera les demi-tours, en particulier pour les poids-lourds, et assurera un accès aisé aux parcelles attenantes.

Au-delà du rond-point, une voie nouvelle de type contre-allée assurera la desserte des parcelles d'activités au nord du secteur et permettra à plus long terme d'accéder à la zone d'habitat prévue autour de la Grange aux Cercles.

La voie du mort Rû sera à terme réservée aux déplacements doux. Elle sera aménagée en mail piéton et cyclable et prolongée jusqu'à l'allée du château par une simple voie de circulation douce (voie de 4 mètres), desservant les futurs jardins familiaux.

La voie nouvelle transversale à créer devra respecter les dimensions minimum suivantes :

- 6 mètres de chaussée,
- 1.5 mètres de trottoirs de part et d'autres de la chaussée.

Cette voie nouvelle devra être plantée.

→ **Stationnement.**

Les places de stationnement obligatoires indiquées dans le règlement de PLU devront être réalisées sur les parcelles. Aucune place ne sera réalisée sur la voirie interne à la zone d'activités.

→ **Assainissement.**

Recommandations.

Pour les eaux pluviales, le règlement prévoit une gestion alternative des eaux à la parcelle. Une étude spécifique (type loi sur l'eau) pourra être réalisée afin de mettre en œuvre une solution de gestion alternative adaptée au site.

Le rû présent au cœur de la zone d'activité pourrait être aménagé dans le but de récupérer les eaux pluviales de la zone.

→ **Espaces verts**

Recommandation.

La réalisation des espaces verts collectifs privés et collectifs publics devra permettre une gestion différenciée.

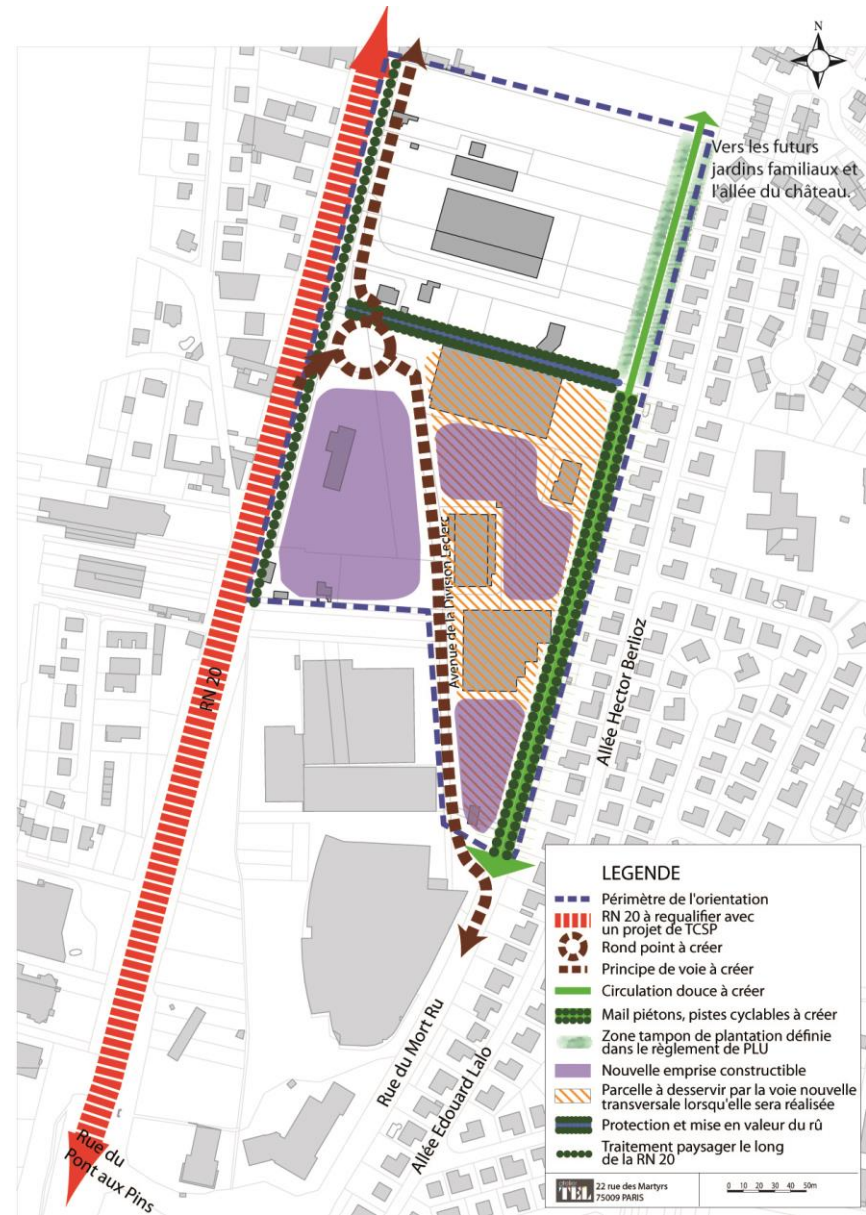
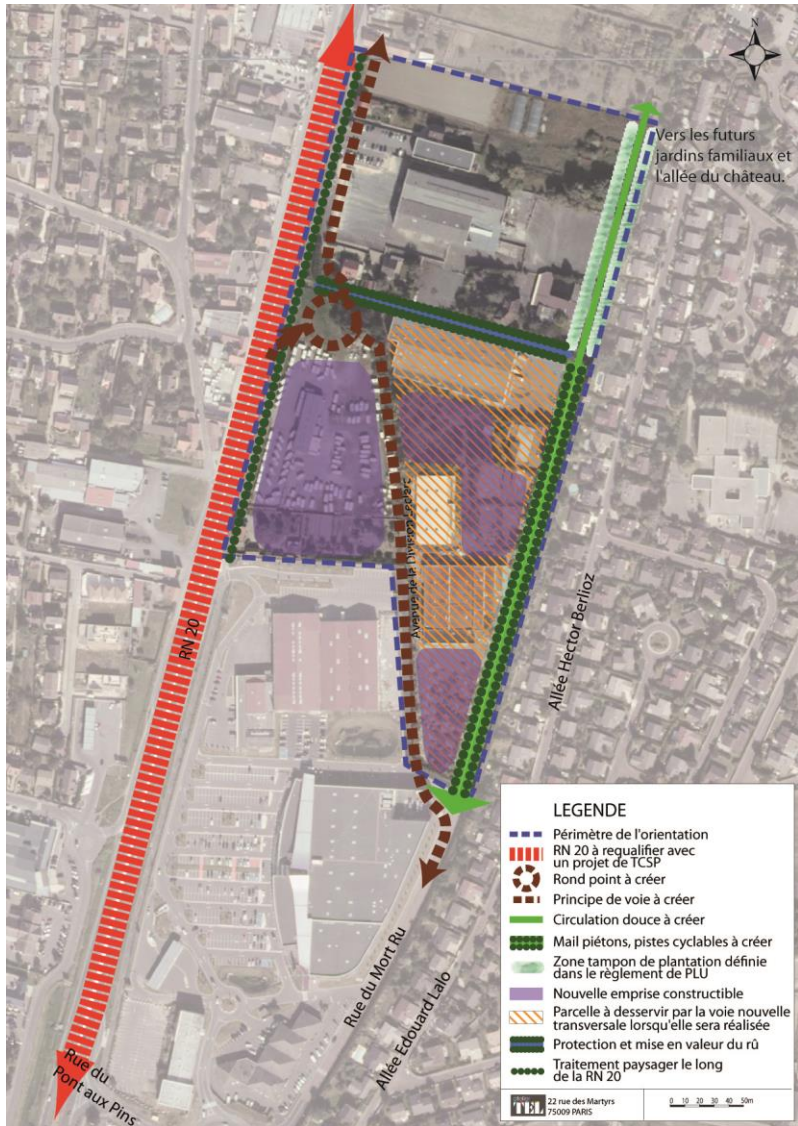
Extrait du guide de « Gestion Différenciée » réalisé par Natureparif (Agence régionale pour la nature et la Biodiversité en Ile-de-France) et l'ANVL (Association des Naturalistes de la Vallée du Loing et du massif de Fontainebleau) :

*« Le principe de gestion différenciée constitue un compromis entre la gestion relativement stricte et contrainte des espaces communaux et la gestion naturaliste des réserves, orientée vers une protection du milieu naturel. Son but est de **faire de la commune un milieu favorable à la biodiversité et d'orienter les pratiques vers un respect et une préservation des milieux naturels.***

Toutefois, elle intègre également les préoccupations d'entretien et de

paysage urbain afin d'ajuster au mieux les techniques utilisées aux contraintes imposées par la sécurité, l'usage et le point de vue esthétique des riverains.».

Documents graphiques.



Orientation d'aménagement et de programmation n°4 : « La Tourelle ».

Description de la zone

Le secteur se trouve en entrée de ville ouest de la commune : il est actuellement accessible uniquement par la rue du Pont aux Pins qui délimite la commune de Longpont-sur-Orge de celle de Montlhéry. De forme triangulaire, il est encadré au nord par un espace agricole, à l'est par la rue de la Tourelle qui le sépare du quartier de la Butte du Moulin à Vent et au sud par la route des Templiers. Le secteur est adjacent à la parcelle d'activités aujourd'hui détenue par l'entreprise Brico Dépôt.

Le secteur est actuellement en friche : certaines parcelles sont occupées illégalement par des entreprises de type travaux publics. Au centre se trouve un terrain vague servant de terrain de cross.



Objectifs.

Les objectifs sont les suivants :

- Valoriser l'entrée de ville ouest de Longpont-sur-Orge, accessible à partir de Montlhéry et de la RN 20,
- Réaménager la zone actuellement en friche en zone d'activités, dans la continuité des zones d'activités existantes dans la commune de Longpont-sur-Orge et de Montlhéry,
- Dépolluer la zone si nécessaire,
- Limiter le flux de voitures lié à l'entreprise actuelle Brico-Dépôt le long de la rue de la Tourelle,
- Créer une transition harmonieuse entre la future zone d'activités et le secteur d'habitat de la Butte du Moulin à Vent,
- Assurer la continuité du réseau de circulations douces dans la commune.

Principes d'aménagement.

Recommandation :

Afin de faciliter l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de justifier en quoi le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

→ Composition urbaine.

Le nouveau secteur sera desservi, comme actuellement, par la rue du Pont aux Pins qui sera réaménagée (action à prévoir au niveau intercommunal) pour répondre aux besoins de la zone, et notamment au passage de poids lourds.

Une nouvelle voie de contournement nord assurera la desserte de la parcelle d'activités actuellement occupée par l'entreprise Brico-Dépôt à partir de la rue du Pont aux Pins. Ainsi, le flux de voitures lié à cette entreprise ne nuira plus aux habitants de la rue de la Tourelle. Cette voie de contournement sera également aménagée pour accueillir une circulation douce confortable (piéton et vélo) qui assurera le maillage entre la rue de la Tourelle et la zone commerciale des Echassons où doit être implantée une station de transport en commun en site propre.

En limite de la future zone d'activités, du côté de la rue de la Tourelle, un espace tampon paysagé permettra d'assurer une transition avec le secteur d'habitat de la Butte du Moulin à Vent.

→ **Bâtiments d'activités.**

Recommandation :

- *il serait souhaitable d'intégrer une part de matériaux renouvelables et/ou locaux dans la construction des bâtiments d'activités,*

→ **Déplacements.**

La trame des déplacements est indiquée dans le document graphique de l'OAP. Il s'agit en particulier de :

- Créer une nouvelle zone d'activités accessible uniquement par la rue du Pont aux Pins. Elle sera divisée en deux par une voie nouvelle centrale qui permettra la desserte de nouveaux terrains.
- Créer une nouvelle voie d'accès pour l'activité Brico Dépôt au nord de la future zone d'activités,
- Créer une liaison douce à partir du chemin de la Tourelle vers la zone d'activité commerciale des Echassons et la future station de transport en commun en site propre.

→ **Assainissement.**

Un assainissement spécifique des eaux pluviales devra être réalisé le long de la voie de contournement nord afin d'éviter la pollution des espaces agricoles ainsi que leur inondation liée à l'imperméabilisation des sols.

Recommandations.

Pour les eaux pluviales, le règlement prévoit une gestion alternative des eaux à la parcelle. Une étude spécifique (type loi sur l'eau) pourra être réalisée afin de mettre en œuvre une solution de gestion

alternative adaptée au site.

La zone tampon de plantation indiquée sur l'orientation d'aménagement pourrait être aménagée dans le but de récupérer les eaux pluviales de la zone.

→ **Espaces verts**

Une étude paysagère sera obligatoire pour la réalisation de la future zone d'activités afin d'assurer une insertion harmonieuse de la zone dans son environnement existant (proximité d'une zone agricole et d'une zone d'habitat).

Un espace vert paysagé assurera la transition entre la zone et le secteur d'habitat de la Butte. Il devra être aménagé et planté sur une profondeur d'au moins 20 mètres.

Recommandation.

La réalisation des espaces verts collectifs privés et collectifs publics devra permettre une gestion différenciée.

Extrait du guide de « Gestion Différenciée » réalisé par Natureparif (Agence régionale pour la nature et la Biodiversité en Ile-de-France) et l'ANVL (Association des Naturalistes de la Vallée du Loing et du massif de Fontainebleau) :

*« Le principe de gestion différenciée constitue un compromis entre la gestion relativement stricte et contrainte des espaces communaux et la gestion naturaliste des réserves, orientée vers une protection du milieu naturel. Son but est de **faire de la commune un milieu favorable à la biodiversité et d'orienter les pratiques vers un respect et une préservation des milieux naturels.***

*Toutefois, elle intègre également les préoccupations d'entretien et de **paysage urbain** afin d'ajuster au mieux les techniques utilisées aux contraintes imposées par la sécurité, l'usage et le point de vue esthétique des riverains.».*

Documents graphiques.



Orientation d'aménagement et de programmation n°5 : Les Folies

Description de la zone

Le secteur dit «des Folies » se situe au nord-ouest du centre-bourg, à environ 400 mètres de celui-ci.

Il est entouré à l'ouest par le chemin de la Croix Rouge Fer, à l'est par le chemin des Folies et par des logements desservis via la rue du Mesnil, au sud et au nord par des logements desservis par le chemin des Folies, la rue de Paris et le chemin de la Croix Rouge Fer.

Autrefois cultivées sous forme de maraîchage, les parcelles sont aujourd'hui pour la plupart en friche.

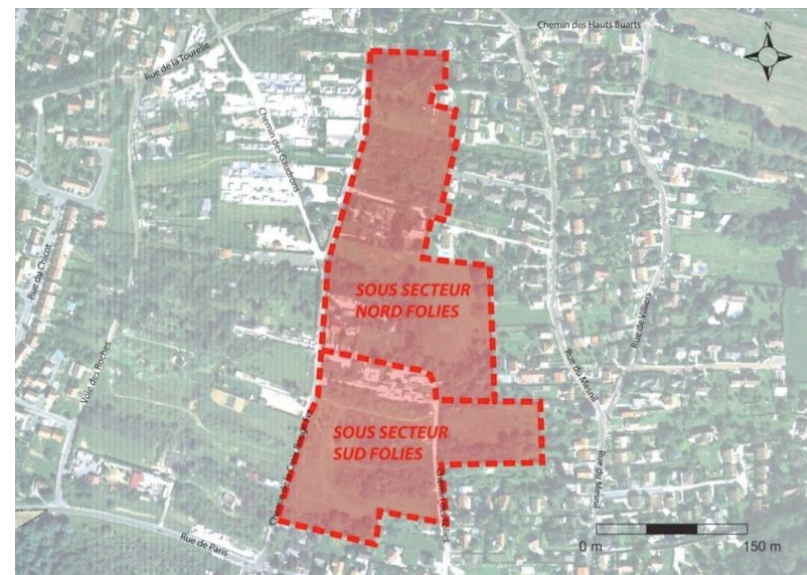
L'analyse écologique du site ne révèle toutefois pas d'intérêt particulier du point de vue de la biodiversité. Le projet de ville prévoit de développer les continuités écologiques à l'ouest du secteur, dans la zone agricole.

Par ailleurs, la zone se situe à l'est de l'ancienne emprise réservée par l'Etat pour la réalisation d'une autoroute. Ce projet d'autoroute ayant pris du temps à se mettre en œuvre pour finalement être annulé, les parcelles impactées et alentours ont peu à peu été construites illégalement par des habitations légères, de petits espaces en dur et parfois même des maisons de type villa. Le secteur des Folies n'est pas très impacté par ce phénomène mais on y trouve tout de même quelques habitations illégales, ainsi que des dépôts sauvages.

Ce secteur présente également la caractéristique particulière de se situer autour du Réservoir des Folies, inscrit aux Monuments Historiques, et d'être traversé par de nombreuses pierrées et canalisations construites à partir du 17e siècle.

La situation favorable du secteur, à proximité du centre-bourg, dans un secteur pourtant relativement abandonné et présentant des caractéristiques historiques remarquables a fait prendre conscience de la nécessité de son aménagement.

La création de ce nouveau quartier s'inscrit dans le cadre global du PADD, avec notamment pour objectif de répondre aux besoins en logement de la commune et de combler le manque en logements sociaux.



La présente orientation d'aménagement sera réalisée en deux phases.

La première concerne l'espace au sud du Réservoir des Folies et la réalisation d'une liaison est-ouest avec la rue du Mesnil.

Le secteur nord est classé en zone IIAU, il sera donc réalisé dans un second temps. Une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

Objectifs

Les principaux objectifs de l'aménagement du secteur sont les suivants :

- créer un nouveau quartier dit « des Folies » accueillant des logements, un parc du Réservoir des Folies aménagé à l'échelle de la commune et des espaces publics de quartier,
- créer de nouveaux logements afin de répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic (diversification location/acquisition, individuel/collectif, demande de T3, logements aidés,...) et aux objectifs inscrits dans le PADD, dans le respect des formes urbaines existantes. L'objectif est de réaliser environ 80 logements sur le secteur sud des Folies avec

une moyenne de 30-35 logements/hectare. Le secteur nord accueillera, à terme, environ 140 logements, avec une densité d'environ 40 logements/hectare,

- combler le manque en logements sociaux en réalisant au moins 35% de logements sociaux dans le secteur des Folies Sud,
- préserver et mettre en valeur les pierrées, les canalisations historiques et la ressource en eau présente dans le sol,
- réaménager le chemin de la Croix Rouge Fer et créer une nouvelle liaison est-ouest entre celui-ci et la rue du Mesnil,
- créer des liaisons douces est-ouest qui permettent de mailler le secteur avec le reste de la commune,
- créer une liaison douce permettant d'accéder rapidement et de manière agréable au centre-ville,
- créer des points de vue sur la vallée de l'Orge à partir de la Butte du moulin à Vent et du chemin de la Croix Rouge Fer, et notamment sur l'axe du Réservoir des Folies,
- mettre en valeur la continuité verte située directement à l'ouest du secteur, sur le secteur agricole,
- permettre le développement de la biodiversité.

Principes d'aménagement

Recommandation :

Afin de faciliter l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de justifier en quoi le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

→ Composition urbaine et paysage

- Réaliser un espace public autour du Réservoir des Folies. Il pourra s'agir d'un parc ou d'un square. Cette espace public prendra une dimension communale puisqu'il sera traversé par des cheminements permettant d'aller d'un quartier à l'autre, en particulier du quartier de la Butte du Moulin à Vent à la rue du Mesnil et au centre-ville,
- réaliser des espaces publics de quartier (espaces verts, aires de jeux...),
- constituer une façade sur le chemin de la Croix Rouge Feret sur l'espace public du Réservoir des Folies,
- intégrer les places de stationnement dans le paysage,

- intégrer les locaux et/ou conteneurs pour le ramassage des déchets dans le paysage,
- mettre en valeur les vues sur la vallée depuis la voie des Roches et le chemin de la Croix Rouge Fer. La façade urbaine réalisée le long du chemin de la Croix Rouge Fer devra donc préserver des vues sur la vallée de l'Orge,
- mettre en valeur les pierrées, les canalisations et les sources présentes sur le site. La localisation exacte des pierrées, des canalisations et des sources sera nécessaire pour s'assurer de leur préservation. La Ville dispose de plusieurs documents sur les sources (ces documents peuvent être consultés auprès du service urbanisme) :
 - un plan de géomètre,
 - un rapport de prospection géophysique sur le réseau hydraulique,
 - un rapport de stage sur les normes juridiques concernant les sources d'eau et les chemins.

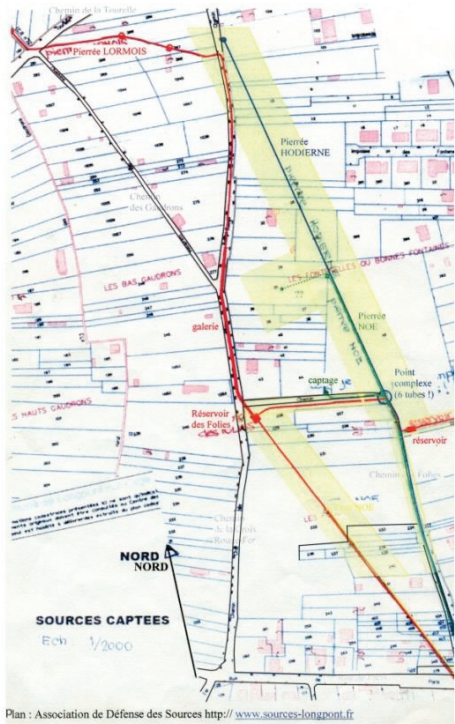
Les constructions devront être implantées dans les « nouveaux espaces constructibles » indiqués dans le document graphique ci-dessous et respecter les hauteurs qui y sont applicables. Ces emprises sont séparées par des voies. Le respect précis de l'emprise n'est pas obligatoire mais les constructions ne devront pas faire obstacle à la création des voies. Si aucune hauteur n'est indiquée au document graphique, la construction devra se référer à la hauteur définie graphiquement la plus proche.

Recommandation :

L'aménagement du secteur pourra prévoir la mise en valeur des canalisations et des pierrées par exemple en donnant à voir ces éléments s'ils ne sont pas enterrés trop en profondeur et/ou en créant un lien visuel avec la gestion des eaux pluviales de l'opération (noues, bassins...) et le Réservoir des Folies.

Plans du réseau des sources extrait du rapport de prospection géophysique

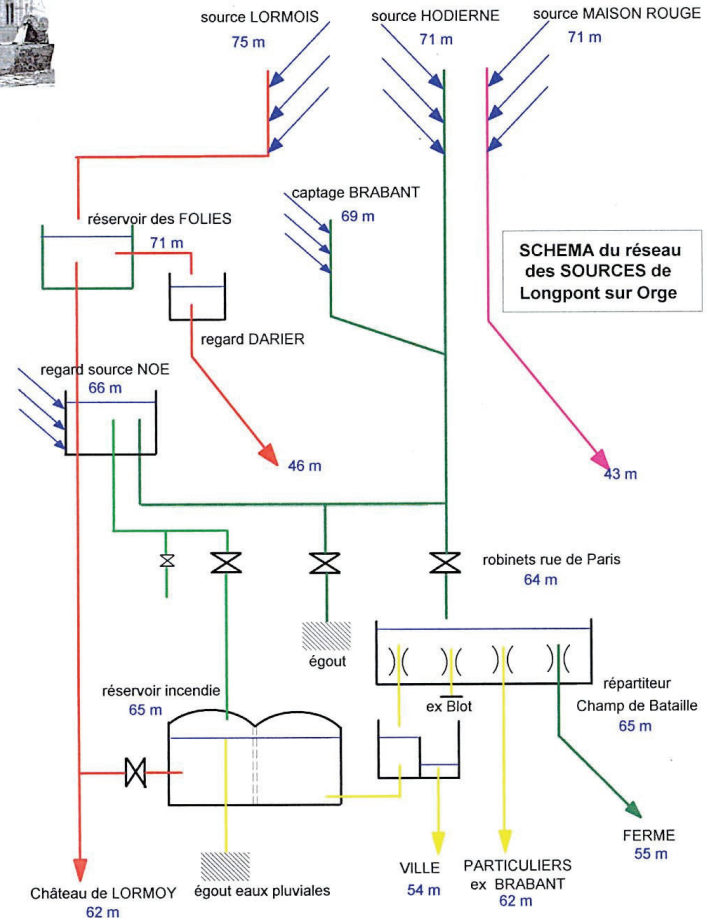
Schéma du réseau des sources extrait du rapport de prospection géophysique



Plan : Association de Défense des Sources <http://www.sources-longpont.fr>

Photo : Géoportail 2007 (IGN 2003) <http://www.geoportail.fr>

Figure 1 - Superposition du plan des différents réseaux hydrauliques anciens sur le cadastre Longpont-sur-Orge, d'après les travaux de l'Association de Défense des Sources (ADS) - dr.



→ Logements

- Respecter les hauteurs maximum indiquées sur le document graphique et précisées dans le règlement,
- réaliser une diversité de typologie d'habitat afin de diversifier l'offre en logements sur la commune (exemples : petits collectifs, logements individuels superposés, logements en bandes... - cf recommandations ci-dessous),
- construire au moins 35% de logements sociaux dans le secteur,
- les nouveaux aménagements devront respecter le cahier des charges de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge relatif à la réalisation du réseau de fibre optique.

Recommandation :

Il serait souhaitable de réaliser au moins 20% de logements de type T1 ou T2 et 20% de logements de type T3 afin de rééquilibrer l'offre en logements dans la commune. Actuellement les logements de type T1 et T2 représentent 14% de l'offre en logements dans la commune (16% dans le Val d'Orge et 17% en Essonne) et les T3 12% des logements (23% dans le Val d'Orge et dans l'Essonne),

Il serait souhaitable d'intégrer une part de matériaux renouvelables et/ou locaux dans la construction des logements,

Le règlement prévoit l'obligation de réaliser 35% des logements sous forme de logements locatifs sociaux. Dans le cadre des autorisations d'urbanisme, cette obligation pourrait prendre la forme suivante :

- Permis de construire dans le cadre d'une VEFA : il sera demandé au pétitionnaire de produire un tableau de surface de plancher déclaratif,
- Permis de construire dans le cadre de la cession d'une assiette foncière à un organisme par le constructeur : état des négociations entre le constructeur et le bailleur social concernant la cession de l'assiette foncière,
- Permis d'aménager : présence dans le dossier de demande de pièces de nature à justifier que le lotisseur souhaite mettre en œuvre l'obligation de mixité (règlement du lotissement, tableau de surface de plancher...),
- Zone d'aménagement concertée : stipulation dans la concession d'aménagement de la prise en compte par l'aménageur de l'obligation liée à l'existence d'un pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser.

Exemples de types de logements sur lesquels le constructeur pourra s'appuyer pour réaliser l'opération



Logements sociaux PLUS en bande

Ville : Vert-Saint-Denis

Densité : 79 logts/ha

Date de réalisation : 2005

Architecte : B. Palisson/JC. Galligaro Agence PO&PO

Description : 19 logements (12 logements en collectif et 7 en individuel).

Source : Densité. Opérations de logements et quartiers urbains, Laurif, août 2009.



Logements en bande

Surface du terrain : 8838 m² Emprise bâtie au sol : 3653 m²

Emprise au sol non bâtie : 5185 m² dont 1130 m² de jardins collectifs et 4055m² de jardins privatifs :

Total espace de pleine terre : 8838 m²/5185 m² = 60%. SHON : 4000m²

Densité bâtie : 0.45

Densité : 38.5 logts/ha

Stationnement : garage intégré sur la parcelle (car- port) et en surface sur voie publique





Logements intermédiaires

Date de réalisation : 2006

Maître d'œuvre : François- Xavier Cahn.

Densité: 34 logts/ha

Description de l'opération : les logements en rez-de-chaussée ont un jardin, ceux à l'étage une loggia, et tous ont un accès direct individuel. Les places de stationnements sont regroupées le long d'un mail.

Source : Habitats intermédiaires en Centre-Est. Fiches de cas. Urbitat, USH, PUCA, mars 2008

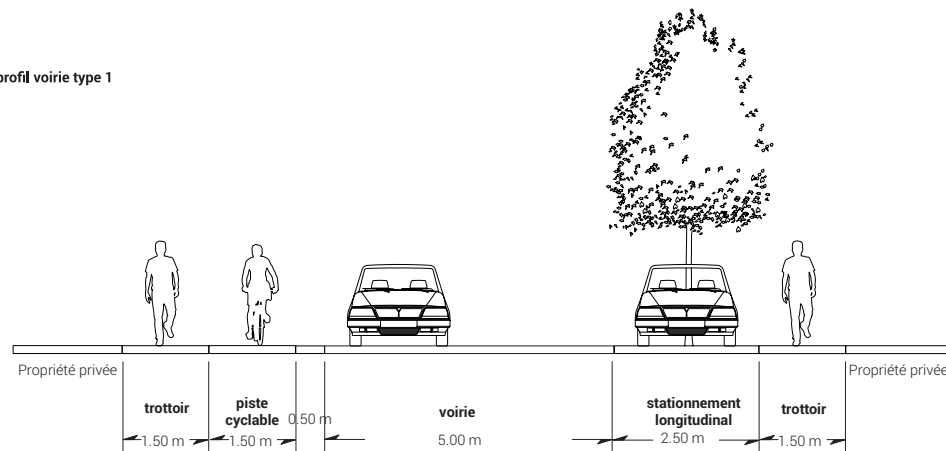
devra faire l'objet d'un élargissement afin que le trafic puisse s'écouler sans encombre en double sens. L'objectif est que cette voirie soit suffisamment large pour qu'elle puisse accueillir sans encombre et dans de bonnes conditions de sécurité le trafic automobile en double sens, des trottoirs aménagés et accessibles, une piste cyclable et un stationnement longitudinal. Selon la même logique, le chemin des Folies devra nécessairement faire l'objet d'un réaménagement afin de faciliter et de sécuriser les déplacements, notamment piétonne.

Profil voirie Type 1

Les voiries de type 1 (sur le chemin de la Croix Rouge Fer et une portion du chemin des Folies) doit constituer, à terme, de véritables axes de transit et de desserte. Aussi, elle bénéficie d'un gabarit important, adapté à de multiples usages.

Elles doivent permettre pour une chaussée de 12,50 m minimum d'accueillir une double voie de 5,00 m minimum, une piste de cyclable de 1,50 m, deux trottoirs de 1,50 m minimum et un linéaire de stationnement longitudinal sur 2,50 m de largeur. Le stationnement longitudinal sera ponctué d'arbres tous les 2 ou 3 places de stationnements. Afin de sécuriser la piste cyclable de la voirie automobile, une bordure de 0,50 m minimum sera exigée sur tout le linéaire. L'intégration de la piste cyclable sur le trottoir pourra également se substituer à la bordure, la chaussée étant dès lors d'une largeur de 12,00 m minimum.

profil voirie type 1



→ Déplacements

L'aménagement du secteur devra respecter l'organisation des déplacements indiquée dans le schéma page 8 (trame, type de voie, sens de circulation, largeur si indiquée).

Le secteur des Folies occupe une position stratégique quant à la problématique des déplacements et du trafic automobile : il constitue un noeud central par rapport à sa proximité d'axes primaires de transit et de desserte. Aussi, une attention particulière a été portée sur ce secteur.

En premier lieu, l'aménagement du secteur des Folies Sud devra prendre en compte la future urbanisation (et de facto, le trafic supplémentaire induit). Aussi, le chemin de la Croix Rouge Fer

Au sein du périmètre, un principe de voirie de desserte interne a également été déterminé présentant plusieurs catégories de voirie.

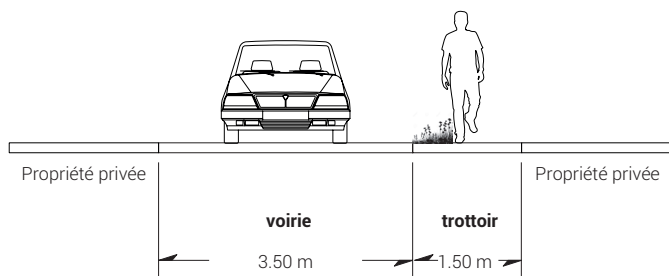
Profil voirie Type 2

Les principes de voirie de type 2 doivent impérativement avoir un gabarit de 5,00 mètres minimum permettant d'accueillir une voie de circulation de 3,50 m minimum pour une circulation automobile (soit en sens unique, soit en circulation alternée comme pour la section pierrée de Noé entre le chemin de la Croix Rouge Fer et le chemin des Folies) ainsi qu'un trottoir de 1,50 m minimum.

Les trottoirs, accessibles, devront intégrer une bande végétalisée (bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases) afin d'améliorer l'intégration du futur programme, mais aussi et surtout :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur le trottoir.

profil voirie type 2

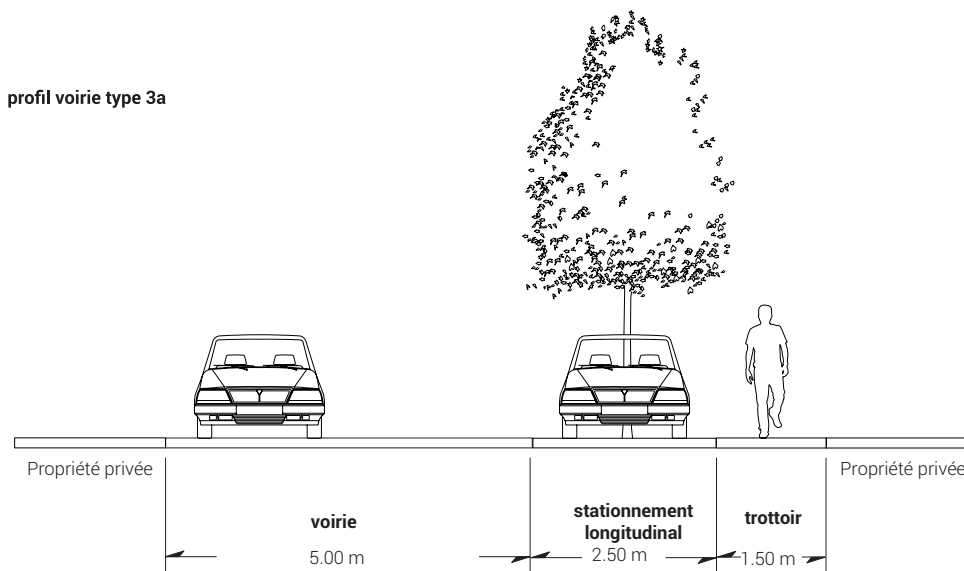


Profil voirie Type 3

Les voiries de type 3 au sein du périmètre correspondent aux axes principaux de desserte. À partir d'une chaussée de 9,00 m minimum, elles doivent accueillir une voirie à double sens de 5,00 m de largeur minimum permettant la circulation à double sens, un trottoir de 1,50 m minimum. Enfin, elles devront intégrer un stationnement longitudinal de 2,50 m de largeur. Le stationnement longitudinal sera ponctué d'arbres tous les 2 ou 3 places de stationnements.

Notons également que dans un objectif de protection du réseau de pierrée et de galeries souterraines, il sera prévu un rétrécissement du principe de voirie de type 3 (entre chemin de la Rouge Croix fer et le chemin des Folies) qui doit devenir une voirie de type 2 avec une circulation alternée.

profil voirie type 3a



→ Stationnements

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues sur la zone doit, comme le rappelle le règlement, être assuré en dehors de la voie publique.

Le réseau de pierrée et galeries souterraines interdit la mise en oeuvre d'ouvrage enterré pour le stationnement. Celui-ci devra nécessairement, pour les logements collectifs, se déployer en aérien. Le document graphique de l'OAP (page 9) précise l'implantation indicative des emplacements de stationnement qu'elles soient en linéaire ou en plateformes.

Les règles relatives au nombre de places de stationnement à réaliser et les plantations exigibles sont

inscrites dans le règlement de PLU.

→ Assainissement

Recommandation :

L'opération devra mettre en œuvre une gestion alternative des eaux pluviales (toiture végétale, récupération, noues...). Une étude spécifique (type loi sur l'eau) pourra être réalisée afin de mettre en œuvre une solution de gestion alternative adaptée au site.

→ Espaces verts

Recommandation :






La réalisation des espaces verts collectifs privés et collectifs publics devra permettre une gestion différenciée.

Extrait du guide de « Gestion Différenciée » réalisé par Natureparif (Agence régionale pour la nature et la Biodiversité en Ile-de-France) et l'ANVL (Association des Naturalistes de la Vallée du Loing et du massif de Fontainebleau) :

« Le principe de gestion différenciée constitue un compromis entre la gestion relativement stricte et contrainte des espaces communaux et la gestion naturaliste des réserves, orientée vers une protection du milieu naturel. Son but est de faire de la commune un milieu favorable à la biodiversité et d'orienter les pratiques vers un respect et une préservation des milieux naturels.

Toutefois, elle intègre également les préoccupations d'entretien et de paysage urbain afin d'ajuster au mieux les techniques utilisées aux contraintes imposées par la sécurité, l'usage et le point de vue esthétique des riverains.».

LÉGENDE

-  voirie existante à élargir à 12,50 m min. pour permettre une chaussée de 5,00 m min. et 2 trottoirs de 1,50 m min., du stationnement longitudinal et une piste cyclable
-  voirie existante à réaménager afin de faciliter et sécuriser les déplacements et notamment ceux des piétons
-  principe de voirie de type 2
-  principe de voirie de type 3
-  sens de circulation à envisager

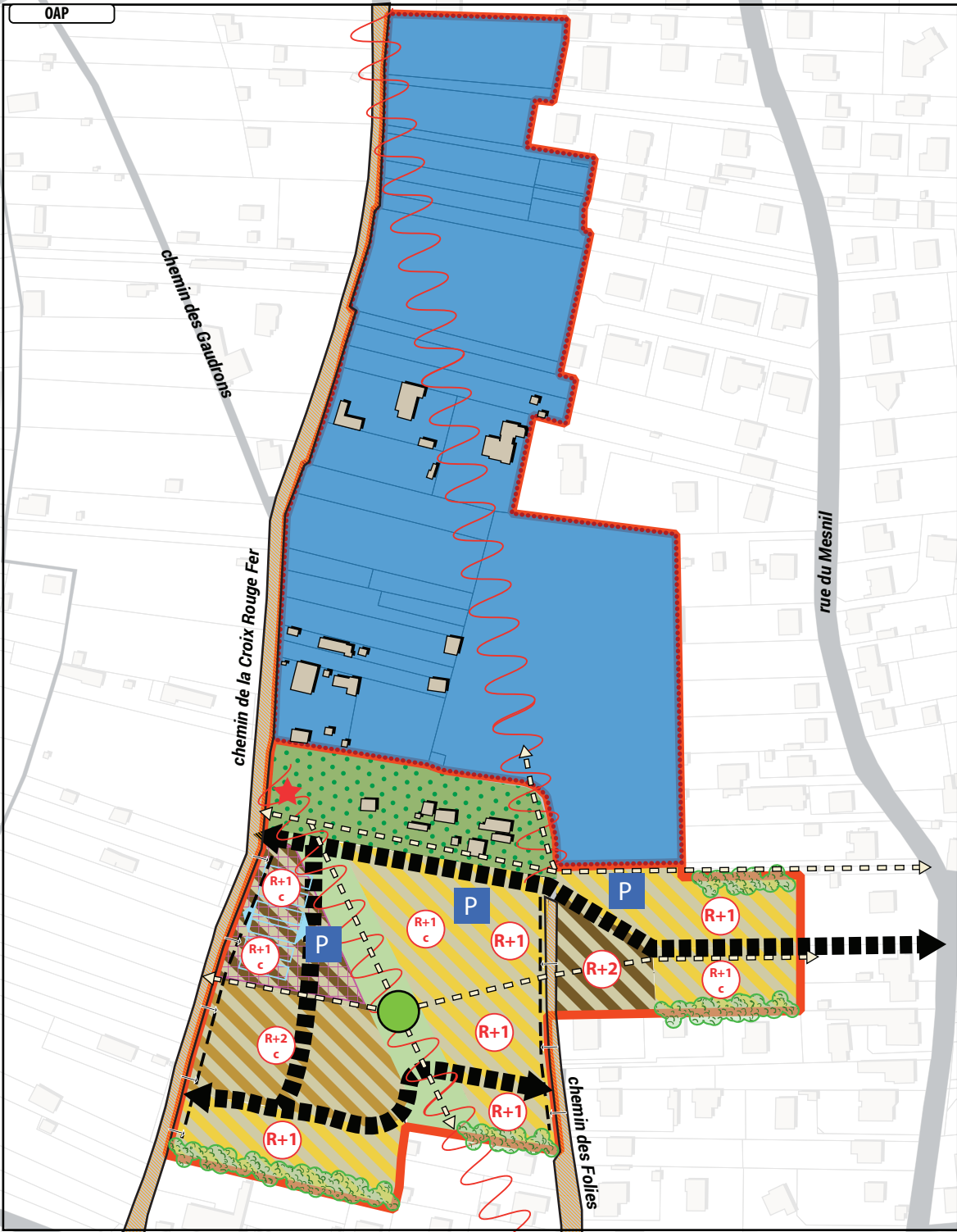
chemin de la Croix Rouge Fer

rue du Mesnil

chemin des Folies

section avec rétrécissement
au niveau de la pierre Noë





LÉGENDE

- principe de voirie mixte à prolonger et/ou à créer
- principe de voie piétonne/circulation douce à prolonger et/ou à créer
- éléments patrimoniaux à préserver (zone non aedificandi)
- bâti pré-existants
- voirie existante
- habitat collectif
- habitat intermédiaire
- habitat individuel
- principe d'orientation du bâti
- principe d'aménagement d'un mail vert support aux mobilités douces
- aménagements paysagers (jardins, écran paysager)
- secteur de localisation préférentielle des aires de stationnement
- principe de de hauteur maximale
- localisation programmes de logements sociaux
- phase 2 de l'orientation d'aménagement et de programmation
- réaménagement des voiries existantes (élargissement, traitement qualitatif, ...)
- marge de recul pour l'implantation des constructions
- aménagement d'un espace central de sociabilisation (aire de jeux, place, ...)
- création du futur parc paysagé interquartier du réservoir des Folies
- élément patrimonial protégé par une servitude Monument Historique

Orientation d'aménagement et de programmation n°6 : « Le Biron ».

Description de la zone.

Le secteur du Biron se situe dans le quartier de Guiperreux, juste au sud de l'école Jean Ferrat et du Centre Technique Municipal.

Il est bordé à l'est par le chemin du Biron et à l'ouest par le chemin des Champs Jolis. Le secteur triangulaire plus au sud, bordé par la rue des Parfums, le chemin du Biron et l'allée de la Renardière, fait également parti de l'OAP.

L'espace est aujourd'hui constitué de friches agricoles. A l'ouest, le long du chemin des Champs Jolis, sont implantées plusieurs constructions illégales.



Objectifs.

Le secteur est actuellement classé en IIAU au P.L.U. Une modification du document sera nécessaire pour permettre son aménagement.

Les principaux objectifs de l'aménagement du secteur sont les suivants :

- créer un nouveau quartier dit du « Biron » accueillant des logements, un terrain multisport et une salle polyvalente
- créer de nouveaux logements afin de répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic (diversification location/accession, individuel/collectif, demande de T3, logements aidés,...) et aux objectifs inscrits dans le P.A.D.D., dans le respect des formes urbaines existantes. L'objectif est de réaliser environ 230 logements sur le secteur avec une moyenne de 35 logements/hectare (cette densité inclut les espaces dédiés aux équipements). Ce secteur comportera 50% de logements sociaux.
- mettre en valeur la continuité écologique située directement à l'ouest du secteur, sur le secteur agricole de la commune de Montlhéry, notamment via des aménagements propices au développement de la biodiversité. L'aménagement de ce secteur ne devra pas compromettre la continuité écologique aujourd'hui fonctionnelle identifiée dans le rapport de présentation. Une étude spécifique devra être menée sur ce sujet.

Orientation d'aménagement et de programmation n°7 : Voie des Roches 2

Description de la zone

Le secteur dit «de la voie des Roches 2 » se situe au Nord-Ouest du centre-bourg, à environ 800 mètres de celui-ci, en limite du quartier de la Butte du Moulin à Vent. Ce secteur est desservi par la voie des Roches qui le longe sur la partie Est, voie qui débouche sur la rue de Paris menant au centre-bourg (malgré la présence d'un sens unique).

L'assiette foncière correspond à un ensemble de parcelles non bâties, en continuité du tissu urbain (dents creuses). Ces terrains sont aujourd'hui en friche naturelle.

La création de ce nouveau quartier s'inscrit dans le cadre global du PADD, avec notamment pour objectif de répondre aux besoins en logement de la commune et de combler le manque en logements sociaux.

La zone d'aménagement représente environ 0,5 ha.



Localisation du secteur de la Voie des Roches 2

Objectifs

Les principaux objectifs de l'aménagement du secteur sont les suivants :

- boucler l'urbanisation du quartier de la Butte du Moulin à Vent ;
- tisser des liens entre le site et son environnement, et participer à la requalification globale du secteur ;
- proposer une nouvelle offre de logements, comprenant une part importante de logements sociaux ;
- optimiser la consommation d'espace et garantir la pérennité du quartier, par un travail sur les densités et les typologies, tout en assurant la mixité sociale nécessaire à l'équilibre et à la dynamique du site et du quartier ;
- proposer une architecture innovante (forme, matériaux utilisés, intégration des nouvelles technologies en particulier celles tournées vers le développement durable...), et réaliser des bâtiments vertueux en matière énergétique ;
- prendre en compte la gestion raisonnée des eaux pluviales, de la biodiversité et des usages des espaces publics.

L'objectif est de réaliser **36 logements collectifs avec une dimension de mixité intergénérationnelle, soit une densité de 72 logements par ha** (pour information, la densité minimale fixée par le SDRIF est de 35 logements par ha).

Principes d'aménagement

Recommandation :

Afin de faciliter l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de justifier en quoi le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation à la fois dans son contenu graphique et rédactionnel.

→ Composition urbaine et paysagère

S'agissant de la recherche d'une bonne intégration du projet au site, il est demandé au(x) porteur(s) de projet de respecter le parti urbain et paysager suivant :

- afin de ne pas positionner les nouvelles constructions au plus près des constructions en limite séparative de fond de parcelle, il est demandé à ce que les bâtiments soient positionnés le long de la voirie, parallèlement à cette dernière ;
- s'agissant d'un comblement de dent creuse, il est demandé à ce que les limites de parcelles soient traitées d'un point de vue paysager. Aussi, afin d'améliorer l'intégration du futur programme, il est imposé une bande paysagère sur le pourtour de la parcelle pour atténuer les éventuelles altérations visuelles avec le tissu résidentiel existant. Le fond de parcelle pourra ainsi constituer un jardin privatif d'agrément pour les résidents ;
- dans une logique de qualification du quartier, il est exigé un traitement paysagé en front de voirie (effet « façade qualitative »). Ainsi, il est demandé de prévoir un espace paysagé en front de voirie afin de rester dans la logique de la trame des maisons individuelles voisines et non un front bâti à l'alignement ;
- dans un souci de traitement qualitatif de la voirie publique, il est également demandé aux pétitionnaires d'intégrer les dispositifs de collecte des déchets (système de containers enterrés) afin que ceux-ci impactent le moins possible l'espace public ;
- les constructions doivent être implantées tel qu'il est indiqué dans le document graphique en respectant les principes de hauteurs qui y sont applicables.

Recommandation :

La réalisation des espaces verts collectifs privés et collectifs publics devra permettre une gestion différenciée.

Extrait du guide de « Gestion Différenciée » réalisé par Natureparif (Agence régionale pour la nature et la Biodiversité en Île-de-France) et l'ANVL (Association des Naturalistes de la Vallée du Loing et du massif de Fontainebleau) :

« Le principe de gestion différenciée constitue un compromis entre la gestion relativement stricte et contrainte des espaces communaux et la gestion naturaliste des réserves, orientée vers une protection du milieu naturel. Son but est de faire de la commune un milieu favorable à la biodiversité et d'orienter les pratiques vers un respect et une préservation des milieux naturels.

Toutefois, elle intègre également les préoccupations d'entretien et de paysage urbain afin d'ajuster au mieux les techniques utilisées aux contraintes imposées par la sécurité, l'usage et le point de vue esthétique des riverains.».

→ Desserte et Accès

Le point d'accès principal à la zone est la voie des Roches, à l'est de l'opération.

Compte tenu de la faible épaisseur de l'assiette foncière, il n'est pas prévu de principes de desserte interne. Toutefois, l'accès aux logements a été précisé graphiquement sur la partie sud-est de l'opération et sera assuré par une rampe d'accès menant au parking souterrain depuis la voie des Roches. L'opérateur devra également s'attacher à sécuriser l'accès au parking souterrain par rapport au trafic induit par la voie des Roches.

Le projet doit également prévoir un élargissement de la voie des Roches au droit des emprises de projet (le secteur de la Voie des Roches 1 étant aussi concerné), d'où une marge de recul par rapport à la limite actuelle de la voirie publique prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation. Cela doit permettre la mise en place d'une circulation à double sens permettant un désenclavement du secteur et une meilleure connexion au centre-bourg.

→ Stationnement

La marge de recul prévue le long de la voie des Roches doit à la fois permettre l'élargissement de la chaussée, mais aussi d'y prévoir un stationnement linéaire pour les visiteurs notamment.

Afin d'être parfaitement intégré, le linéaire de stationnement devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et paysagé contribuant au renforcement de la qualité urbaine de la zone d'aménagement. À cette fin, des dispositions spécifiques devront être recherchées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. En effet, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

L'ensemble des places de stationnement prévues par la nature de l'opération seront à prévoir au sein des bâtiments, en sous-sol, accessibles depuis une rampe d'accès intégrée architecturalement au corps de bâtiment.

Les règles relatives au nombre de places de stationnement à réaliser sont inscrites dans le règlement du PLU (pièce n°3).

→ Logements et parti architectural

- une diversité dans la typologie des logements créés devra être recherchée. Il convient, lors de l'aménagement de la zone, dans le cadre d'une opération d'ensemble, de contribuer au développement du parcours résidentiel ;

- le programme doit obligatoirement s'inscrire dans la construction d'un programme avec 100% de logements sociaux intégrant une part de logements destinés aux séniors ;
- l'aménagement de la zone devra par ailleurs prendre en compte, dans la mesure du possible, l'ensoleillement et l'ombre portée, leur impact sur la topographie et le sens des vents dominants ;
- l'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif doit être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, bassins de rétention paysagers, etc.) ;
- le parti architectural devra favoriser la qualité environnementale des constructions et de l'aménagement. À titre d'exemple, la mise en place de toiture-terrasse devra nécessairement être végétalisée. L'utilisation de matériaux sains et éco-compatibles est encouragée. Sur les aspects énergétiques, des solutions ambitieuses seront à rechercher ;
- les clôtures participant à la composition du paysage urbain par le regard qu'elles offrent au public constituent la première perception de l'espace privatif. Aussi, une attention particulière doit y être accordée. Que la haie soit taillée ou de forme libre, il est demandé de préférer un mélange d'essences (au moins 4) afin de créer une richesse écologique, une variété d'effet et éviter la propagation de maladie. En cas de manque de place, une plante grimpante sur un grillage ou une grille peut tout à fait remplacer une haie épaisse. Afin de favoriser les flux de la faune, les clôtures devront prévoir une ouverture sur la partie basse ;
- les nouveaux aménagements doivent respecter le cahier des charges de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge relatif à la réalisation du réseau de fibre optique.

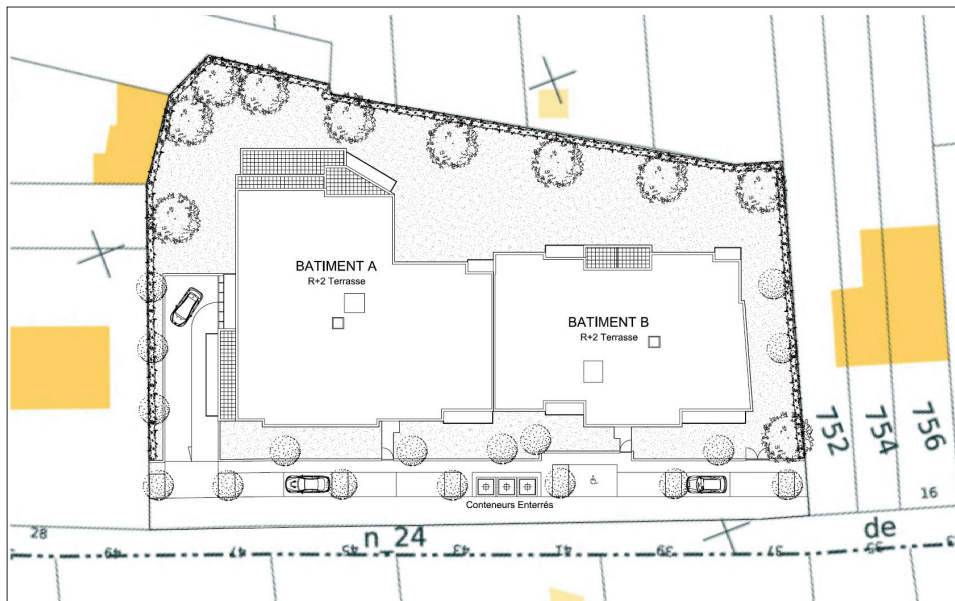
De façon générale, l'opération devra, à minima, satisfaire les objectifs suivants :

- orientation solaire favorable et/ou compacité du bâti ;
- gestion optimale de la densité ;
- perméabilité des matériaux de surface ;
- infiltration des eaux pluviales à la parcelle ; ...

Elle pourra par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans l'orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par la commune.

Dans une logique opérationnelle, la municipalité a travaillé en amont avec le promoteur pressenti et ce, à partir des éléments définis dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Illustrations du projet en cours d'élaboration



Plan masse (source : Atelier d'Architecture Marianne Leeman)



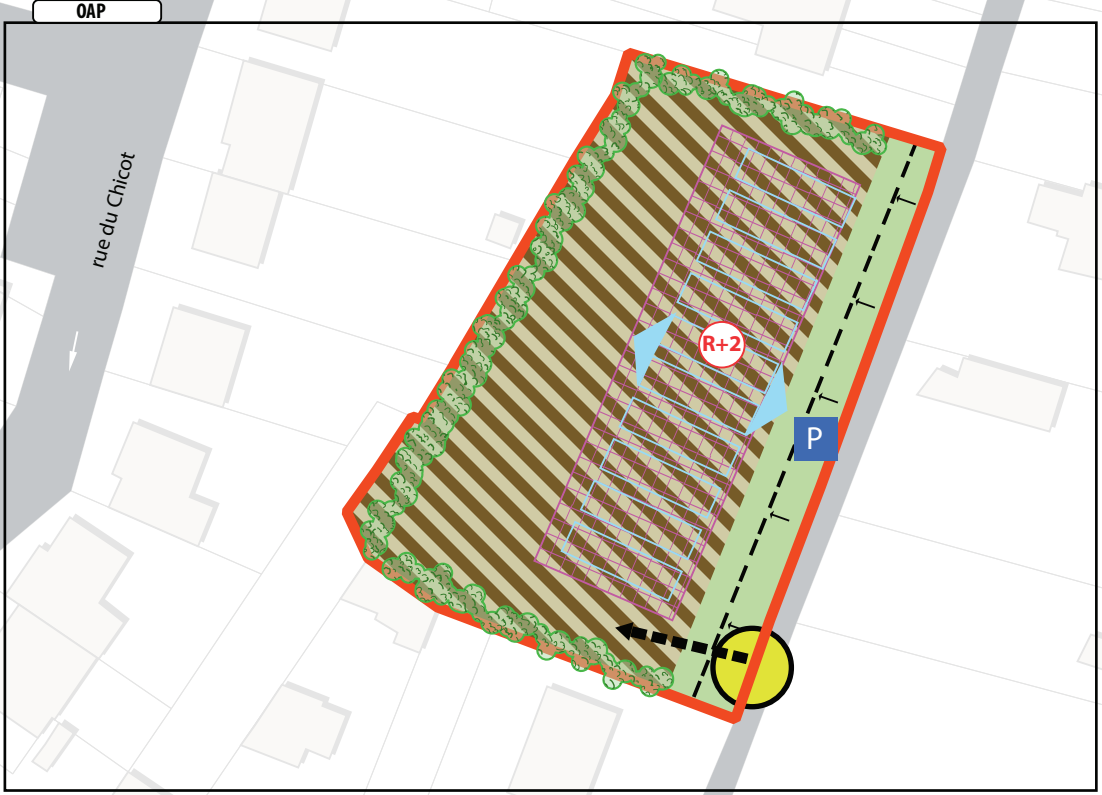
Perspective depuis le fond de parcelle



Perspective - vue oblique

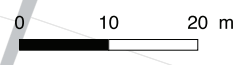


Perspective depuis la voie des Roches



LÉGENDE

- principe d'accès à la zone (rampe parking souterrain)
- voirie existante
- habitat collectif
- localisation programmes de logements sociaux
- principe d'orientation du bâti
- principe de hauteur maximale
- front urbain à aménager en espace vert afin d'y intégrer un stationnement linéaire
- implantation en recul pour permettre le stationnement linéaire
- secteur de localisation du stationnement linéaire visiteur
- aménagements paysagers (jardins, écran paysager)
- sécurisation de l'accès principal de l'opération



rue du Paradis

Voie des Roches

OAP

rue du Chicot

rue des Groseillers

Orientation d'aménagement et de programmation n°8 : chemin des Hauts-Buarts Sud

Description de la zone

Le secteur dit «du chemin des Hauts Buarts Sud » se situe au Nord du centre-bourg, à environ 800 mètres de celui-ci. Plus spécifiquement, ce secteur correspond à la limite de la zone centre élargie.

Ce secteur est desservi par la rue de Villiers à l'Est, la rue du Mesnil à l'Ouest et le chemin des Hauts Buarts au Sud.

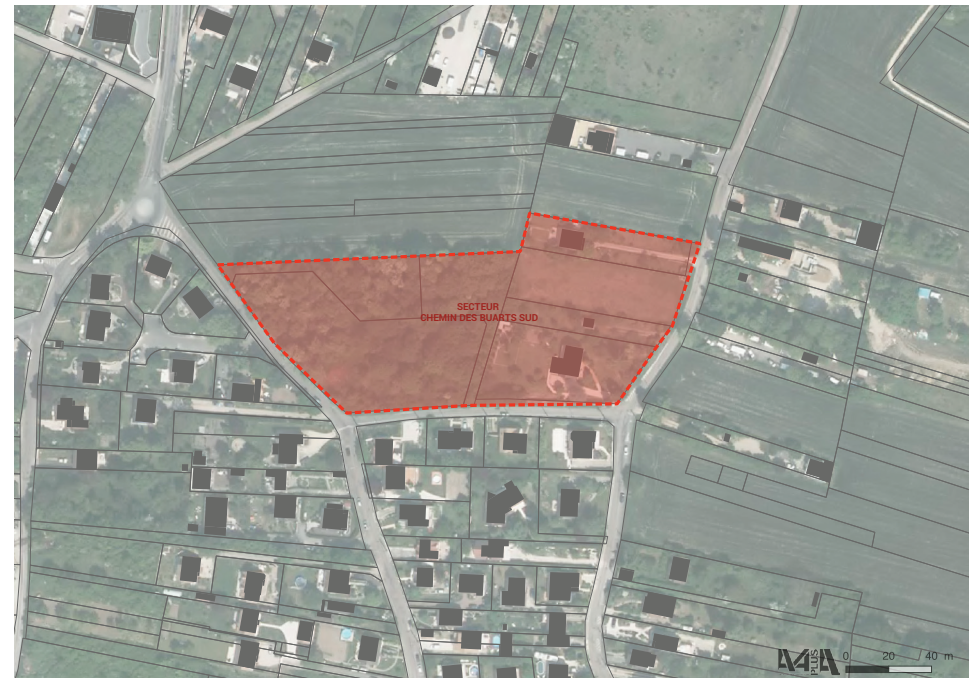
Le site est relié au centre-bourg par les rues de Villiers et du Mesnil avec un sens de circulation différencié : la rue de Villiers dessert directement le centre-bourg alors que la rue du Mesnil en provient.

L'assiette foncière correspond à un ensemble de parcelles non bâties, en continuité du tissu urbain (dents creuses), en contact avec une zone agricole qui demeure à préserver. Ces terrains sont aujourd'hui en friche naturelle.

La création de ce nouveau quartier s'inscrit dans le cadre global du PADD, avec notamment pour objectif de répondre aux besoins en logement de la commune et de combler le manque en logements sociaux dans une philosophie de mixité urbaine et sociale.

La zone d'aménagement représente environ 1,5 ha.

La présente orientation d'aménagement sera réalisée en deux phases : la parcelle n°0119 faisant l'objet d'une situation de blocage d'un point de vue foncier, cette dernière sera traitée dans un second temps, une fois que la phase 1 sera réalisée.



Localisation du secteur du chemin des Buarts Sud

Objectifs

Les principaux objectifs de l'aménagement du secteur sont les suivants :

- tisser des liens entre le site et son environnement, et participer à la requalification globale du secteur ;
- proposer une nouvelle offre de logements, comprenant une part importante de logements sociaux ;
- optimiser la consommation d'espace et garantir la pérennité du quartier, par un travail sur les densités et les typologies, tout en assurant la mixité sociale nécessaire à l'équilibre et à la dynamique du site et du quartier ;
- proposer une architecture innovante (forme, matériaux utilisés, intégration des nouvelles technologies en particulier celles tournées vers le développement durable...), et réaliser des bâtiments vertueux en matière énergétique ;
- prendre en compte la gestion raisonnée des eaux pluviales, de la biodiversité et des usages des espaces publics.

L'objectif est de réaliser **88 logements collectifs avec une dimension de mixité sociale et urbaine, soit une densité de 59 logements par ha*** (pour information, la densité minimale fixée par le SDRIF est de 35 logements par ha).

** En réalité la densité monte jusqu'à 70 logements par ha si l'on ne tient pas compte des emprises de la phase 2 qui ne pourra être urbanisée qu'à la suite de l'urbanisation de la phase 1.*

Principes d'aménagement

Recommandation :

Afin de faciliter l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de justifier en quoi le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation à la fois dans son contenu graphique et rédactionnel.

→ Composition urbaine et paysagère

S'agissant de la recherche d'une bonne intégration du projet au site, il est demandé au(x) porteur(s) de projet de respecter le parti urbain et paysager suivant :

- mettre en place un projet d'ensemble créant une offre diversifiée de logements, que ce soit en accession ou en location, de type individuel ou collectif ;
- dans la composition urbaine du quartier pressenti, le schéma de principe a prédéterminé la localisation des programmes de maisons individuelles le long du chemin des Hauts Buarts et de la rue du Mesnil. L'objectif ici est d'avoir une correspondance du tissu au regard de l'existant (recherche d'une harmonie des volumétries). Tout comme les maisons existantes, les nouvelles constructions seront édifiées en retrait (permettant d'accueillir les aires de stationnement au sein de chaque parcelle et éviter ainsi les dysfonctionnements du stationnement) ;
- les programmes de collectifs devront être préférentiellement implantés sur les sections nord de la zone : le programme social est ainsi positionné à l'Est alors que le programme collectif d'accession privée est, quant à lui, à prévoir plutôt en cœur d'îlot. Ainsi les densités bâties et notamment les bâtiments d'une plus grande hauteur sont placés au plus loin du tissu résidentiel existant ;
- la transition entre les maisons individuelles et les collectifs est assurée, de façon transversale, le long du mail vert, par une bande de logement intermédiaires, assurant ainsi une transition tout en douceur entre les différentes typologies de logements ;
- un des axes majeurs permettant de qualifier la zone réside dans l'aménagement d'un mail vert («coulée verte») délimitant l'habitat collectif de l'habitat intermédiaire. La mise en place d'un tel aménagement paysager, outre le fait de constituer un véritable lieu de sociabilisation et d'échanges, doit permettre également la préservation ainsi que la mise en valeur des pierres, des canalisations historiques et de la ressource en eau dans le sol. Par ailleurs, il devra servir de support pour la mise en place de circulations douces desservant la zone.
- aussi, afin d'améliorer l'intégration du futur Programme, il est demandé à ce que la limite Nord de la zone soit traitée d'un point de vue paysager (parallèlement aux poches prévues pour le stationnement) pour masquer, Notamment, l'opération depuis les terres agricoles. Dans l'attente de l'ouverture de la phase 2 de l'OAP qui ne pourra être urbanisée qu'à l'issue de la réalisation de la phase 1, il est imposé un traitement paysager entre les limites de la parcelle n°0119 et le programme de logements collectifs ;
- dans un souci de traitement qualitatif de la voirie publique, il est également demandé aux pétitionnaires d'intégrer les dispositifs de collecte des déchets (système de containers enterrés) afin que ceux-ci impactent le moins possible l'espace public ;
- le projet d'ensemble devra préserver les terres agricoles sur la limite Nord de l'opération, aussi les franges de transition de l'opération devra faire l'objet d'une attention particulière comme

évoqué précédemment ;

- les constructions doivent être implantées tel qu'il est indiqué dans le document graphique en respectant les principes de hauteurs qui y sont applicables.

Recommandation :

La réalisation des espaces verts collectifs privés et collectifs publics devra permettre une gestion différenciée.

Extrait du guide de « Gestion Différenciée » réalisé par Natureparif (Agence régionale pour la nature et la Biodiversité en Île-de-France) et l'ANVL (Association des Naturalistes de la Vallée du Loing et du massif de Fontainebleau) :

« Le principe de gestion différenciée constitue un compromis entre la gestion relativement stricte et contrainte des espaces communaux et la gestion naturaliste des réserves, orientée vers une protection du milieu naturel. Son but est de faire de la commune un milieu favorable à la biodiversité et d'orienter les pratiques vers un respect et une préservation des milieux naturels.

Toutefois, elle intègre également les préoccupations d'entretien et de paysage urbain afin d'ajuster au mieux les techniques utilisées aux contraintes imposées par la sécurité, l'usage et le point de vue esthétique des riverains.».

→ Desserte et Accès

Les points d'accès principaux à la zone sont multiples. Le programme de logements sociaux devra être desservi directement depuis la rue de Villiers à l'Est. Le programme de collectifs en accession et de maisons individuelles sera, quant à lui, desservi par la rue du Mesnil.

L'Ouest de l'opération fait l'objet d'un maillage spécifique afin de desservir le cœur d'îlot. Un principe de liaison depuis la rue du Mesnil doit desservir la partie Ouest de l'opération. La localisation précise du tracé du maillage viaire principale n'est pas imposée, mais illustrée à titre indicatif par le schéma de l'OAP.

La voirie interne créée devra permettre la circulation en double sens alternée ainsi que la libre circulation, sans gêne, des engins de sécurité publique.

Un principe de liaison douce doit également être prévu au sein du mail vert desservant le cœur

d'îlot.

Le projet doit également prévoir un élargissement du chemin des Hauts Buarts, d'où une marge de recul par rapport à la limite actuelle de la voirie publique prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation. Cela doit permettre le confortement la circulation d'un point de vue de la fluidité et de la sécurité.

→ Stationnement

Le stationnement est traité différemment en fonction de la typologie de logements. L'objectif constant est de limiter l'impact visuel des emprises dédiées au stationnement d'une part, et d'éviter le report de celui-ci sur l'espace public, d'autre part.

Concernant les programmes de logements individuel que ce soit de l'individuel pur ou de l'habitat intermédiaire, le stationnement est traité à l'intérieur de la parcelle, les maisons étant édifiées en retrait. Le projet devra d'ailleurs intégrer des emplacements visiteurs spécifiques.

Les stationnements pour les programmes de logements collectifs qu'ils soient privés ou sociaux devront être prévus au sein des bâtiments, en sous-sol, accessibles depuis une rampe d'accès intégrée architecturalement au corps de bâtiments.

Les aires de stationnement aériens nécessaires à l'opération (notamment les places de visiteurs) sont prévus de façon indicative sur les limites Nord de la zone. Ce principe permettra de mettre une zone tampon entre les bâtiments et les espaces agricoles limitant ainsi les éventuels risques de nuisances de la pratique agricole ou bien, à l'inverse, d'occasionner une ombre portée sur les terres cultivées.

Afin d'être parfaitement intégré, les linéaires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et paysagé contribuant au renforcement de la qualité urbaine de la zone d'aménagement. À cette fin, des dispositions spécifiques devront être recherchées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. En effet, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

Les règles relatives au nombre de places de stationnement à réaliser sont inscrites dans le règlement du PLU (pièce n°3).

→ Logements et parti architectural

- une diversité dans la typologie des logements créés devra être recherchée. Il convient, lors de l'aménagement de la zone, dans le cadre d'une opération d'ensemble, de contribuer au développement du parcours résidentiel ;
- le programme doit obligatoirement s'inscrire dans la construction d'un programme mixte couplant de l'habitat collectif, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat individuel (totalisant un total de 88 logements). En outre, le programme devra prévoir 55% de logements sociaux ;
- l'aménagement de la zone devra par ailleurs prendre en compte, dans la mesure du possible, l'ensoleillement et l'ombre portée, leur impact sur la topographie et le sens des vents dominants ;
- l'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif doit être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, bassins de rétention paysagers, etc.) ;
- le parti architectural devra favoriser la qualité environnementale des constructions et de l'aménagement. À titre d'exemple, la mise en place de toiture-terrasse devra nécessairement être végétalisée. L'utilisation de matériaux sains et éco-compatibles est encouragée. Sur les aspects énergétiques, des solutions ambitieuses seront à rechercher ;
- les clôtures participant à la composition du paysage urbain par le regard qu'elles offrent au public constituent la première perception de l'espace privatif. Aussi, une attention particulière doit y être accordée. Que la haie soit taillée ou de forme libre, il est demandé de préférer un mélange d'essences (au moins 4) afin de créer une richesse écologique, une variété d'effet et éviter la propagation de maladie. En cas de manque de place, une plante grimpante sur un grillage ou une grille peut tout à fait remplacer une haie épaisse. Afin de favoriser les flux de la faune, les clôtures devront prévoir une ouverture sur la partie basse ;
- les nouveaux aménagements doivent respecter le cahier des charges de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge relatif à la réalisation du réseau de fibre optique.

Elle pourra par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans l'orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par la commune.

De façon générale, l'opération devra, à minima, satisfaire les objectifs suivants :

- orientation solaire favorable et/ou compacité du bâti ;
- gestion optimale de la densité ;
- perméabilité des matériaux de surface ;
- infiltration des eaux pluviales à la parcelle ; ...

Dans une logique opérationnelle, la municipalité a travaillé en amont avec le promoteur pressenti et ce, à partir des éléments définis dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Illustrations du projet en cours d'élaboration



Plan masse (source : OPERA Architectes)



Vue depuis le Chemin des Hauts Buarts



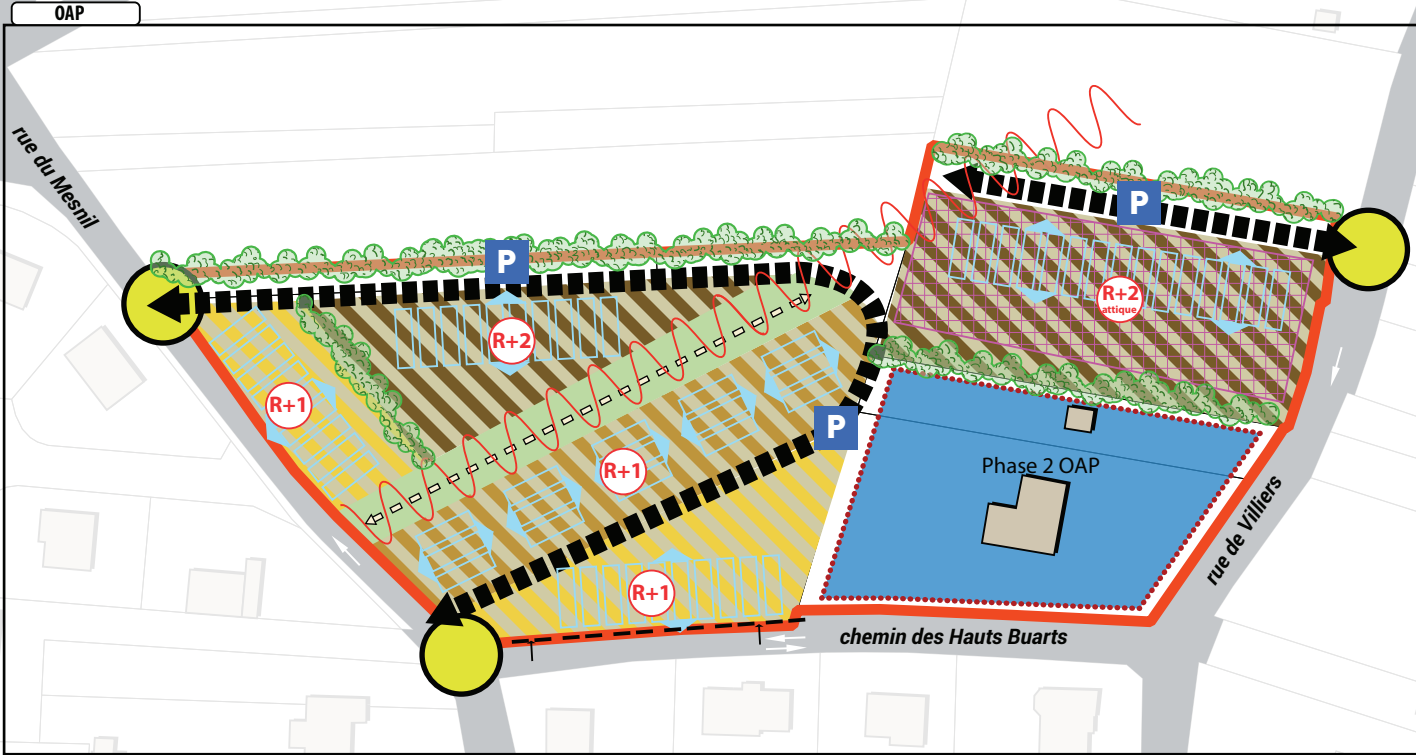
Vue sur les maisons mitoyennes



Vue depuis la rue de Villiers

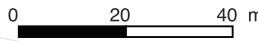


Vue depuis la promenade plantée



LÉGENDE

- principe de voirie mixte à prolonger et/ou à créer
- principe de voie piétonne/circulation douce à prolonger et/ou à créer
- éléments patrimoniaux à préserver (zone non aedificandi)
- bâti pré-existants
- voirie existante
- habitat collectif
- habitat intermédiaire
- habitat individuel
- principe d'orientation du bâti
- principe d'aménagement d'un mail vert support aux mobilités douces
- aménagements paysagers (jardins, écran paysager)
- secteur de localisation préférentielle des aires de stationnement
- principe de de hauteur maximale
- localisation programmes de logements sociaux
- phase 2 de l'orientation d'aménagement et de programmation
- élargissement de la voie chemin des Hauts Buarts
- sécurisation des accès principaux de l'opération



Orientation d'aménagement et de programmation n°9 : les Frileuses

Description de la zone

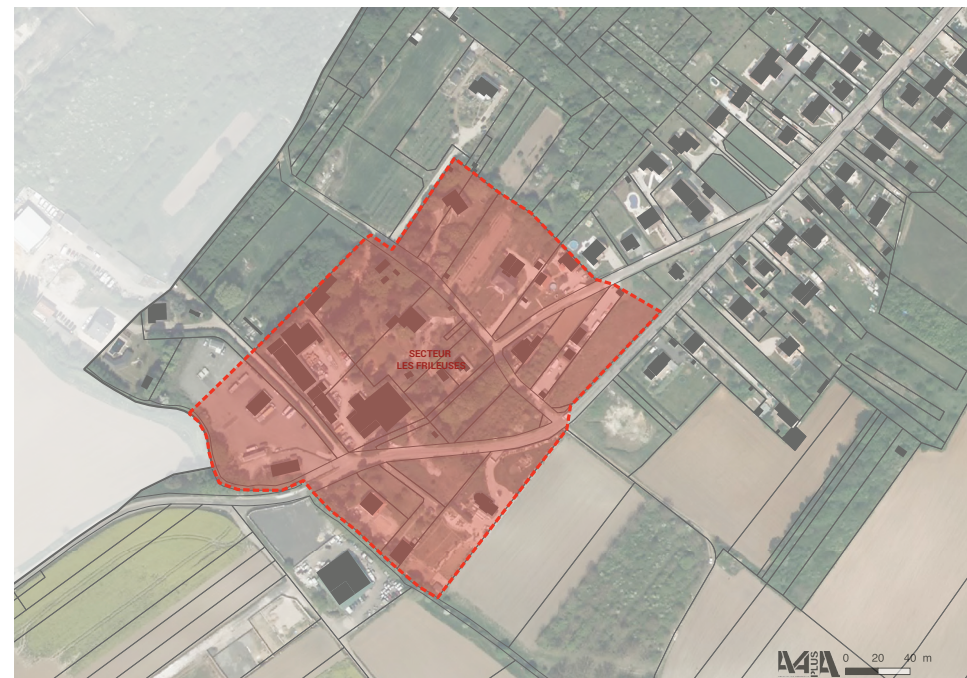
Le secteur dit «les Frileuses » se situe au Sud du centre-bourg de l'autre côté de la rue de Paris. Il s'agit d'un secteur d'extension urbaine à la limite Sud de Guiperreux.

Ce secteur est desservi par la rue de Leuville à l'Est, le chemin des Frileuses au Nord avec la voie des Arpents.

L'assiette foncière correspond à un ensemble de parcelles bâties et non bâties ; de fait, le secteur des Frileuses correspond à un secteur de recomposition urbaine. Le tissu urbain est composé de quelques maisons éparses, des constructions édifiées de façon illicite et, enfin, de bâtiments/entrepôts industriels abandonnés ou en déclin.

La création de ce nouveau quartier s'inscrit dans le cadre global du PADD, avec notamment pour objectif de répondre aux besoins en logement de la commune et de combler le manque en logements sociaux dans une philosophie de mixité urbaine et sociale.

La zone d'aménagement représente environ 4,0 ha.



Localisation du secteur Les Frileuses

Objectifs

Les principaux objectifs de l'aménagement du secteur sont les suivants :

- tisser des liens entre le site et son environnement, et participer à la requalification globale du secteur d'autant que celui-ci est occupé par de nombreux bâtiments abandonnés ;
- proposer une nouvelle offre de logements, comprenant une part significative de logements sociaux ;
- optimiser la consommation d'espace et garantir la pérennité du quartier, par un travail sur les densités et les typologies, tout en assurant la mixité sociale nécessaire à l'équilibre et à la dynamique du site et du quartier ;
- mettre en œuvre un quartier avec des services et des commerces de proximité, le site étant éloigné des polarités commerciale et/ou de services publics ;
- proposer une architecture innovante (forme, matériaux utilisés, intégration des nouvelles technologies en particulier celles tournées vers le développement durable...), et réaliser des bâtiments vertueux en matière énergétique ;
- prendre en compte la gestion raisonnée des eaux pluviales, de la biodiversité et des usages des espaces publics ;
- inscrire le quartier dans un schéma de circulation douce en le connectant avec les sites emblématiques (le long de la Salmouille jusqu'aux bords de l'Orge, ...);
- assurer la protection des bords de la Salmouille afin de respecter les documents supra-communaux et les principes de trames verte et bleue.

L'objectif est de réaliser **140 logements avec une dimension de mixité sociale et urbaine (le programme devant prévoir 35% minimum de logement social), soit une densité de 35 logements par ha.**

Principes d'aménagement

Recommandation :

Afin de faciliter l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de justifier en quoi le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation à la fois dans son contenu graphique et rédactionnel.

→ Composition urbaine et paysagère

S'agissant de la recherche d'une bonne intégration du projet au site, il est demandé au(x) porteur(s) de projet de respecter le parti urbain et paysager suivant :

- mettre en place un projet d'ensemble créant une offre diversifiée de logements, que ce soit en accession ou en location, de type individuel ou collectif ;
- dans la composition urbaine du quartier pressenti, le schéma de principe a prédéterminé la localisation des programmes de maisons individuels/habitat intermédiaires sur les parties extérieures de la zone. L'objectif ici est d'avoir une correspondance du tissu au regard de l'existant (recherche d'une harmonie des volumétries), mais aussi ne pas préempter les vues sur la vallée depuis la zone de densité centrale. Tout comme les maisons existantes, les nouvelles constructions seront édifiées en retrait (permettant d'accueillir les aires de stationnement au sein de chaque parcelle et éviter ainsi les dysfonctionnements du stationnement) ;
- les programmes de collectifs devront être préférentiellement implantés en cœur du secteur permettant ainsi, au niveau des rez-de-chaussée, le déploiement des commerces et des services de proximité. Ainsi les densités bâties et notamment les bâtiments d'une plus grande hauteur sont placés au plus loin du tissu résidentiel existant et dans une position permettant de rationaliser les perspectives vers la vallée ;
- aussi, afin d'améliorer l'intégration du futur Programme, il est demandé à ce que les franges de la zone soient traitées d'un point de vue paysager pour masquer, notamment, l'opération depuis les terres agricoles ;
- dans un souci de traitement qualitatif de la voirie publique, il est également demandé aux pétitionnaires d'intégrer les dispositifs de collecte des déchets (système de containers enterrés) afin que ceux-ci impactent le moins possible l'espace public ;
- s'agissant de la création d'un nouveau quartier par un mécanisme de renouvellement urbain, le projet devra nécessairement prévoir, selon un principe de centralité, un programme dédié aux commerces de proximité et d'équipements publics afin d'en faire un véritable lieu de vie. Cette fonctionnalité devra être assurée par une place centrale paysagée afin d'accompagner qualitativement l'animation commerciale.

Recommandation :

La réalisation des espaces verts collectifs privés et collectifs publics devra permettre une gestion différenciée.

Extrait du guide de « Gestion Différenciée » réalisé par Natureparif (Agence régionale pour la nature et la Biodiversité en Île-de-France) et l'ANVL (Association des Naturalistes de la Vallée du Loing et du massif de Fontainebleau) :

« Le principe de gestion différenciée constitue un compromis entre la gestion relativement stricte et contrainte des espaces communaux et la gestion naturaliste des réserves, orientée vers une protection du milieu naturel. Son but est de faire de la commune un milieu favorable à la biodiversité et d'orienter les pratiques vers un respect et une préservation des milieux naturels.

Toutefois, elle intègre également les préoccupations d'entretien et de paysage urbain afin d'ajuster au mieux les techniques utilisées aux contraintes imposées par la sécurité, l'usage et le point de vue esthétique des riverains.».

→ **Desserte et Accès**

Le principal point d'accès de la zone est la rue de Leuville. S'agissant d'un axe fréquenté mal calibré, il conviendra de prévoir le réaménagement de la voirie afin qu'elle puisse recevoir le trafic supplémentaire induit par l'urbanisation de la zone.

La zone devra également prévoir un liaisonnement de desserte interne (matérialisé dans le document graphique) se raccordant de la rue de Leuville et le chemin des Frileuses. Un barreau central articulé sur la place devra permettre l'accès aux services et commerces de proximité (sur le principe du dépose minute). Chaque intersection de la voirie de desserte interne avec la rue Leuville devra faire l'objet d'une attention particulière en matière d'aménagement et de sécurisation.

Enfin, le chemin des Frileuses devra faire l'objet d'un réaménagement : dans une temporalité moyen terme, la mairie souhaite raccorder le chemin des Frileuses au secteur du Biron. Cet axe, qui constituera un axe de déviation, permettra aussi le raccordement au pôle scolaire.

La localisation précise du tracé du maillage viaire principale n'est pas imposée, mais illustrée à titre indicatif par le schéma de l'OAP.

Un principe de liaison douce doit également être prévu au de l'opération : les bords de la Salmouille devront faire l'objet d'un liaisonnement doux (au sein de la bande non aedificandi) permettant de raccorder la circulation piétonne en cœur d'îlot jusqu'aux bords de l'Orge. Dans le même ordre

d'idée, ce liaisonnement piéton devra se raccorder au chemin des Frileuses pour que, à terme lors de l'urbanisation du secteur du Biron, il permette le raccordement jusqu'au pôle d'équipement scolaire.

Le projet doit également prévoir un élargissement du chemin des Frileuses, d'où une marge de recul par rapport à la limite actuelle de la voirie publique prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation. Il en va de même pour la rue de Leuville. Cela doit permettre le confortement la circulation d'un point de vue de la fluidité et de la sécurité.

→ **Stationnement**

Le stationnement est traité différemment en fonction de la typologie de logements. L'objectif constant est de limiter l'impact visuel des emprises dédiées au stationnement d'une part, et d'éviter le report de celui-ci sur l'espace public, d'autre part.

Concernant les programmes de logements individuel que ce soit de l'individuel pur ou de l'habitat intermédiaire, le stationnement est traité à l'intérieur de la parcelle, les maisons étant édifiées en retrait. Le projet devra d'ailleurs intégrer des emplacements visiteurs spécifiques.

Les stationnements pour les programmes de logements collectifs qu'ils soient privés ou sociaux devront être prévus au sein des bâtiments, en sous-sol, accessibles depuis une rampe d'accès intégrée architecturalement au corps de bâtiments.

Afin d'être parfaitement intégré, les linéaires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et paysagé contribuant au renforcement de la qualité urbaine de la zone d'aménagement. À cette fin, des dispositions spécifiques devront être recherchées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. En effet, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

Les règles relatives au nombre de places de stationnement à réaliser sont inscrites dans le règlement du PLU (pièce n°3).

→ Logements et parti architectural

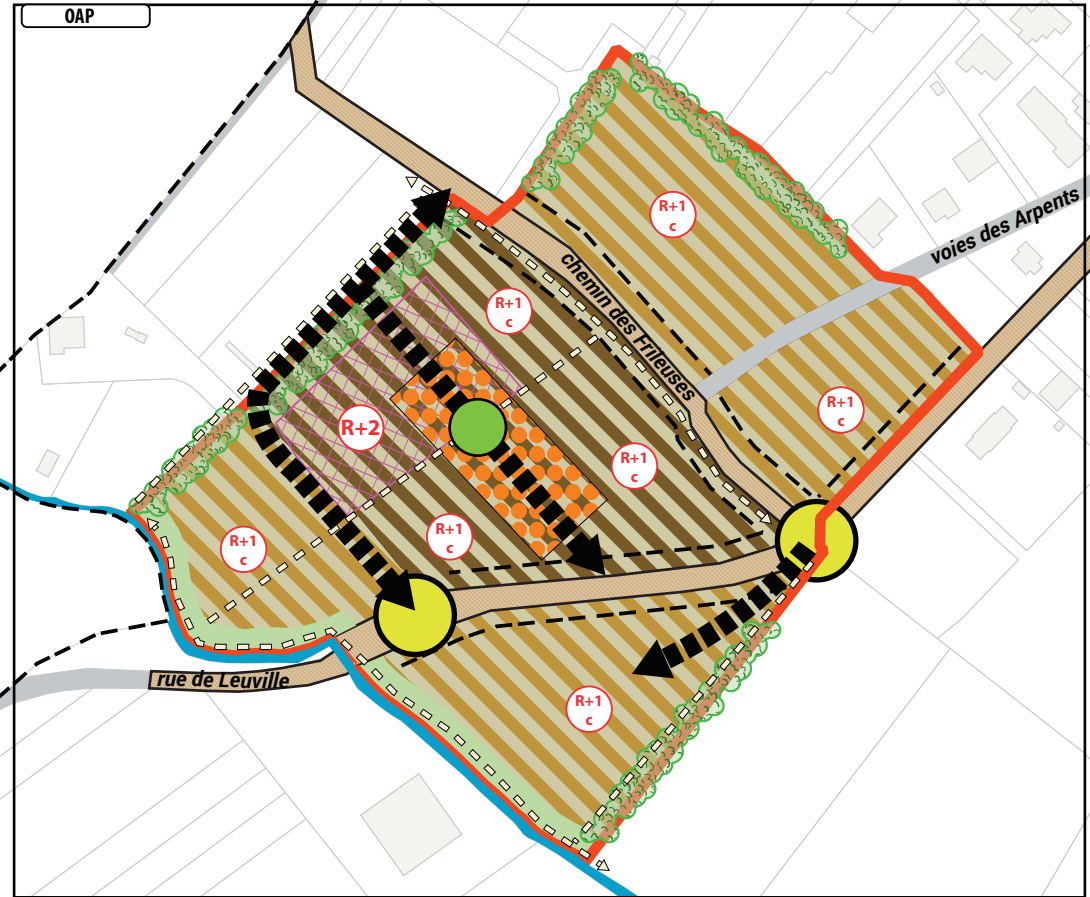
- une diversité dans la typologie des logements créés devra être recherchée. Il convient, lors de l'aménagement de la zone, dans le cadre d'une opération d'ensemble, de contribuer au développement du parcours résidentiel ;
- le programme doit obligatoirement s'inscrire dans la construction d'un programme mixte couplant de l'habitat collectif, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat individuel (totalisant un total de 140 logements). En outre, le programme devra prévoir 35% de logements sociaux ;
- l'aménagement de la zone devra par ailleurs prendre en compte, dans la mesure du possible, l'ensoleillement et l'ombre portée, leur impact sur la topographie et le sens des vents dominants. Ainsi, le ou les pétitionnaires devront rechercher une implantation des bâtiments afin que ces derniers soient orientés vers la vallée ;
- l'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif doit être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, bassins de rétention paysagers, etc.) ;
- le parti architectural devra favoriser la qualité environnementale des constructions et de l'aménagement. À titre d'exemple, la mise en place de toiture-terrasse devra nécessairement être végétalisée. L'utilisation de matériaux sains et éco-compatibles est encouragée. Sur les aspects énergétiques, des solutions ambitieuses seront à recherchées ;
- les clôtures participant à la composition du paysage urbain par le regard qu'elles offrent au public constituent la première perception de l'espace privatif. Aussi, une attention particulière doit y être accordée. Que la haie soit taillée ou de forme libre, il est demandé de préférer un mélange d'essences (au moins 4) afin de créer une richesse écologique, une variété d'effet et éviter la propagation de maladie. En cas de manque de place, une plante grimpante sur un grillage ou une grille peut tout à fait remplacer une haie épaisse. Afin de favoriser les flux de la faune, les clôtures devront prévoir une ouverture sur la partie basse ;
- les nouveaux aménagements doivent respecter le cahier des charges de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge relatif à la réalisation du réseau de fibre optique.

De façon générale, l'opération devra, à minima, satisfaire les objectifs suivants :

- orientation solaire favorable et/ou compacité du bâti ;
- gestion optimale de la densité ;
- perméabilité des matériaux de surface ;

- infiltration des eaux pluviales à la parcelle ; ...

Elle pourra par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans l'orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par la commune.



LÉGENDE

- principe de voirie mixte à prolonger et/ou à créer
- principe de voie piétonne/circulation douce à prolonger et/ou à créer
- voirie existante
- habitat collectif
- habitat individuel et/ou intermédiaire
- maintien d'une zone non constructible pour préservation et valorisation du cours d'eau
- aménagements paysagers (jardins, écran paysager)
- principe de hauteur maximale
- localisation programmes de logements sociaux
- aménagement d'une place centrale articulée de commerces/services en RDC
- réaménagement des voiries existantes (élargissement, traitement qualitatif, ...)
- marge de recul pour l'implantation des constructions
- aménagement paysagé d'un espace central de sociabilisation (aire de jeux, place, ...)
- sécurisation des accès principaux de l'opération

