

Réunion publique de concertation
Phase 2
Octobre 2016

PROJET GLOBAL

INTRODUCTION

La première phase de concertation menée fin 2014 a fait apparaître des attentes différentes dans les différents quartiers.

Depuis le début de la procédure, nous bénéficions d'un recul qui permet aujourd'hui de préciser les contraintes :

- Contraintes financières
 - La conjoncture nationale du désengagement de l'État,
 - Le contexte local des investissements prématurés du 3^{ème} groupe scolaire
- Contraintes légales
 - L'état de carence importante en logements sociaux
 - L'obligation de rattraper ce retard à échéance de 2025
- Contraintes sociales
 - La nécessité objective (également demandée par la loi) d'organiser une mixité sociale

Le présent projet vise à répondre à ces diverses contraintes, en tenant compte des préoccupations exprimées dans chaque quartier.

METHODOLOGIE

La démarche mise en œuvre vise à prendre en compte les attentes exprimées au niveau très local (du sous-quartier). De là ont été listés les potentiels de constructibilité de chaque zone de projet.

Pourquoi s'intéresser premièrement aux zones de projets ?

L'obligation de remplir les objectifs de logements sociaux d'ici 2025 impose un rythme de construction soutenu. La création d'ensembles de logements nouveaux est le seul moyen d'en garantir et d'en maîtriser l'avancement.

Les attentes exprimées ont été traduites en règles pour l'estimation du potentiel de création de logements de chaque zone :

- Limiter à environ 1/3 la proportion de logements sociaux dans les plus grandes zones
- Préserver les espaces libres autour des zones de projets
- Limiter à 35 logements par hectare* la densité des nouvelles zones construites, en particulier les grandes zones, afin d'éviter les apports excessifs à un quartier

* Qui est la densité minimale imposée par le SDRIF, schéma régional d'Ile-de-France

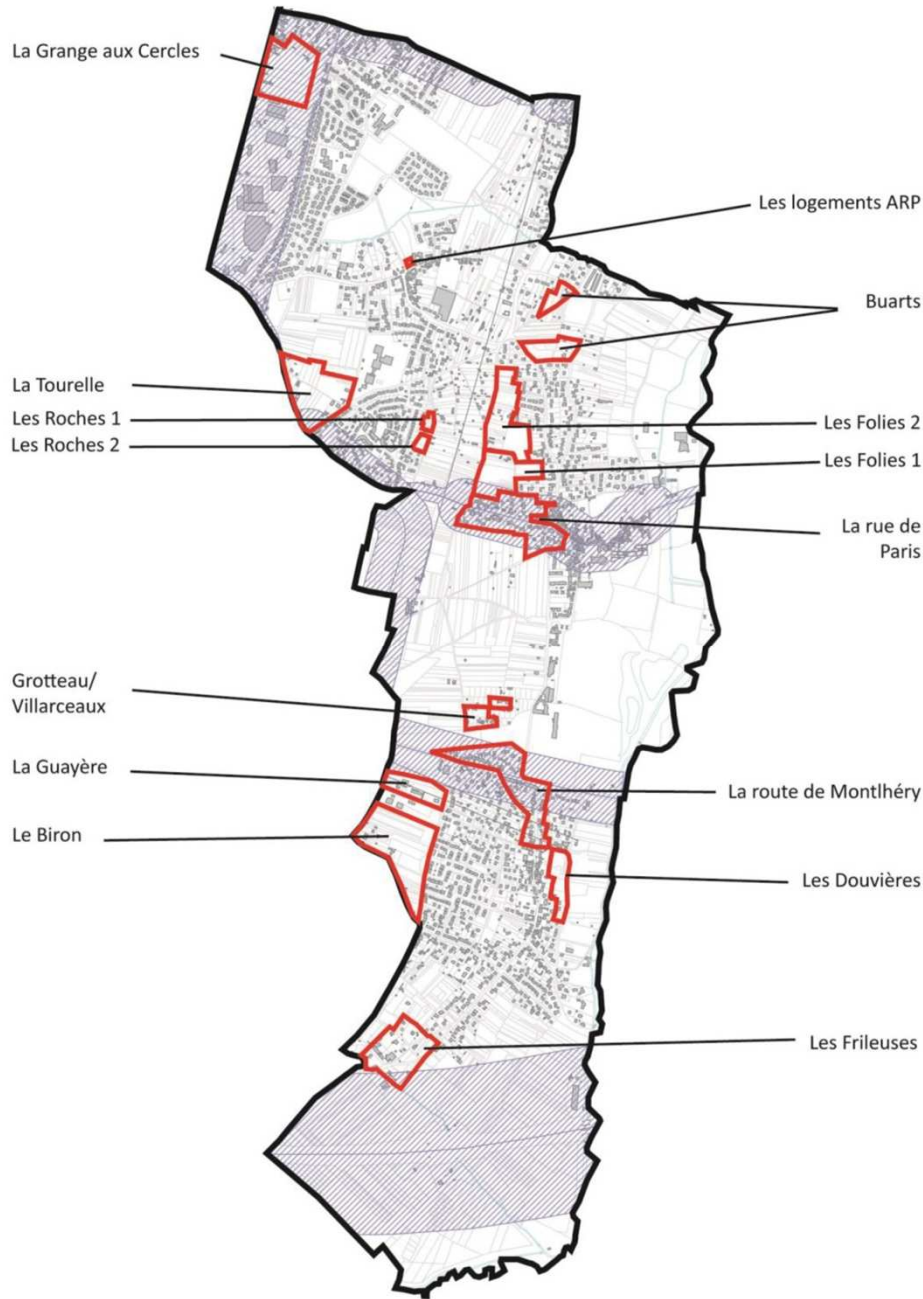
IDENTIFICATION DES ZONES DE PROJETS

La planche suivante montre les zones identifiées par le PLU actuel et la manière dont il est proposé de les modifier.

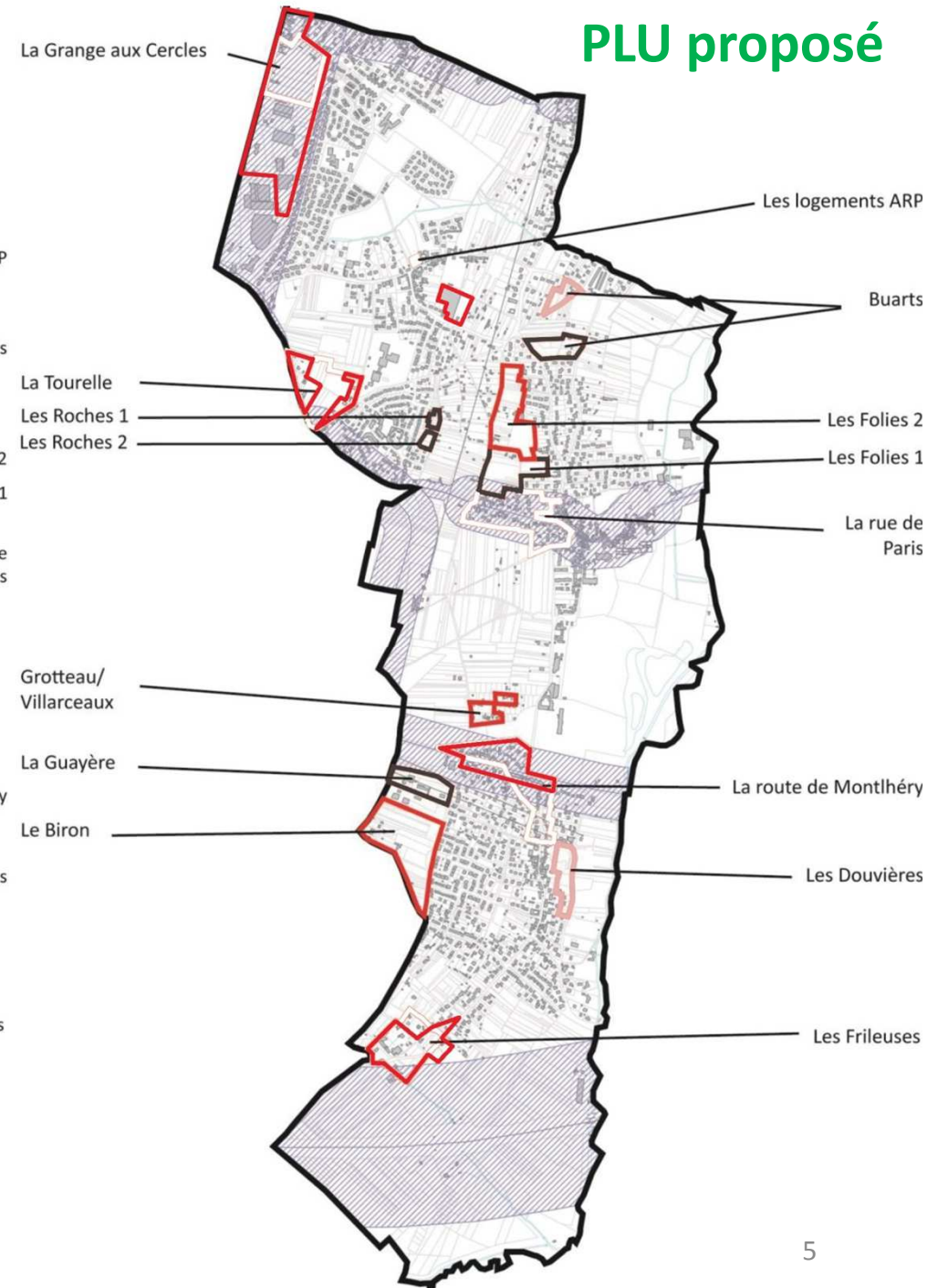
Du nord au sud :

- « N20 » : agrandissement de la zone permettant un aménagement mixte plus aéré (habitat en front de N20, espaces dégagés et équipements à l'arrière)
- Mutation des entrepôts du Mesnil en zone d'habitat
- Coupure verte dans la zone des Hautes Naurottes (principe de préservation des espaces naturels existants)
- Report au très long terme de la partie nord des Hauts-Buarts et des Douvières
- Suppression de la rue de Paris comme zone de densification préférentielle
- Modification de la zone de densification le long de la route de Montlhéry pour la limiter à l'espace proche de la route
- Modification de la zone des Frileuses tenant compte de la nature réelle des espaces actuellement occupés (notion de reconversion urbaine)

PLU actuel



PLU proposé



ETABLISSEMENT DE L'ECHEANCIER

- La planche suivante montre, pour rappel, l'échéancier du PLU actuel tel que modifié en 2015
- Y sont listés les nombres de logements et la part de logements sociaux de chaque zone
- Le PLU actuel fixe à 50% la part minimale de logements sociaux dans toutes les zones. Cette règle a été identifiée comme un risque réel
 - Risque sur la mixité et l'intégration des nouvelles populations (phénomène de ghetto)
 - Facteur de coûts et de faible apport de contributeurs aux finances communales

ECHEANCIER PLU ACTUEL

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 Sud	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	

NOUVELLE PROPOSITION

La nouvelle proposition a été bâtie à partir des constructibilités de toutes les zones de projets

- en appliquant le minimum de 35 logements par hectare, imposé par le SDRIF, pas plus
- en limitant à 33% la part de logements sociaux, en particulier dans les grandes zones

Note : dans le cadre du PLU actuel, modifié en 2015, trois zones donnent lieu à des projets qui dérogent à cette règle afin de remplir le premier contrat triennal 2014-2016 dont l'objectif est particulièrement élevé. Elles ont été choisies en contiguïté d'espaces naturels préservés à long terme, en compensation de la surdensification qui y est appliquée

- en étirant les délais afin d'arriver à l'objectif de construction de logements sociaux à échéance de 2025, pas avant

ECHEANCIER PROPOSE

Secteur	Zone	NB. logements			Cumul (log.)	Cumul (hab.)	Cumul (soc.)	Pct soc.
		Total	Sociaux					
					2450	6615	178	7%
Hauts Buarts	AUc	87	46	53%	2537	6833	224	9% 3 ans
Voie des Roches 1	AUb	37	37	100%	2574	6925	261	10%
Voie des Roches 2	AUb	37	37	100%	2611	7018	298	11%
Folies	AUa	80	28	35%	2691	7218	326	12%
Guayère	UB b	114	114	100%	2805	7503	440	16%
Diffus – très court terme	UA, UB, UG	15	5	33%	2820	7540	445	16%
Mesnil	U	60	20	33%	2865	7653	460	16% 5 ans
Biron	IIAU	230	68	30%	3095	8228	528	17%
Frileuses	Aua	140	46	33%	3235	8578	574	18%
Diffus – court terme	UA, UB, UG	30	10	33%	3265	8653	584	18%
Pont aux Pins	U	77	38	49%	3342	8845	622	19% 10 ans
Grands Echassons (N20 sud)	IIAU	205	61	30%	3547	9358	683	19%
Gaudrons (habitat adapté)	??	53	53	100%	3600	9490	736	20%
Diffus – moyen terme	UA, UB, UG	30	10	33%	3630	9565	746	21%
Fontenelles	IIAU	130	39	30%	3760	9890	785	21% 15 ans
Grotteau / Villarceaux	IIAU	40	40	100%	3800	9990	825	22%
Diffus – long terme	UA, UB, UG	30	10	33%	3830	10065	835	22%
Grange aux Cercles (N20 nord)	IIAU	232	70	30%	4062	10645	905	22% Très long terme
Douvières	IIAU	60	18	30%	4122	10795	923	22%
		1687	750					

AVANTAGES ATTENDUS

Le nouvel échancier proposé permet d'atteindre les objectifs fixés par la loi

- En quantité de logements
- En délais de réalisation

Il se traduit par la construction d'un nombre légèrement plus important de logements que l'échancier du PLU actuel (1687 au lieu de 1480), étant entendu que :

- Une part nettement moins importante de logements sociaux est prévue dans chaque zone
- Le nombre de logements supplémentaires ne signifie pas nécessairement plus de bâtiments, car il a été relevé dans le diagnostic que notre commune présente une offre très faible en petits logements. Il est donc envisagé de diviser plus la surface de plancher à bâtir en petits logements, afin de rééquilibrer l'offre, à destination des retraités et des jeunes ménages

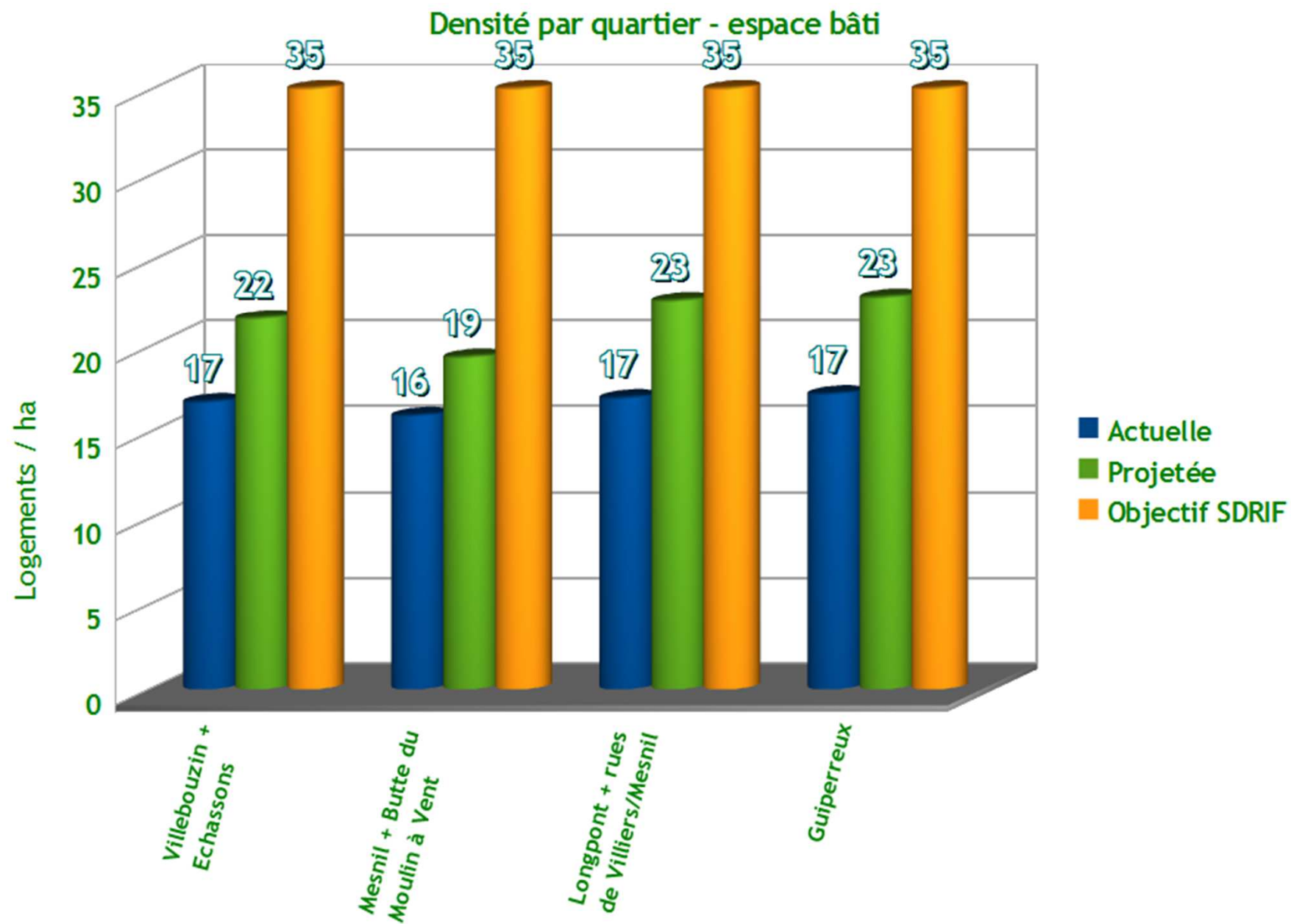
La modification importante de l'équilibre social / privé des logements au profit de la part privée permet d'accueillir beaucoup plus de contributeurs aux finances communales, afin de partager la pression fiscale qui pèse sur les Longipontains. Pression notamment liée aux coûts de fonctionnement du 3^{ème} groupe scolaire, qui est l'équipement déjà existant, nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants.

MAINTIEN DE L'EQUITE

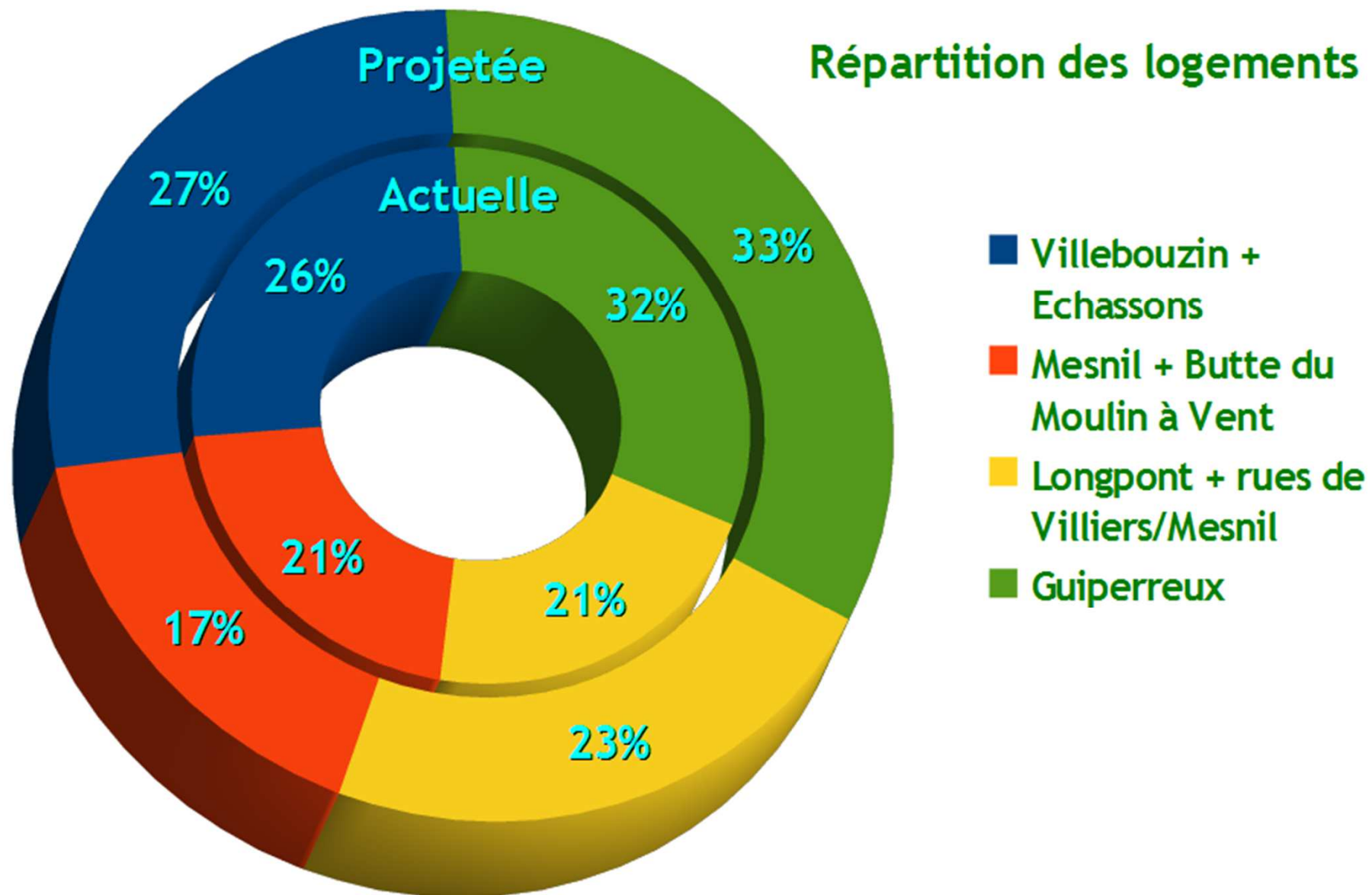
L'analyse des zones de projets proposées a été faite sous deux aspects, afin de vérifier son équité entre les quartiers :

- Densité (logements / ha) dans les espaces bâtis
 - Densité actuelle
 - Densité à terme, après réalisation de tout l'échéancier
 - Densité à titre de comparaison de 35 logt/ha pour les nouvelles zones, imposée par le SDRIF
- Répartition du nombre de logements par quartier
 - Répartition actuelle
 - Répartition à terme, après réalisation de tout l'échéancier

Cette analyse fait l'objet des deux planches suivantes, qui montrent que les équilibres généraux entre les différents quartiers sont respectés par le projet proposé.



Répartition des logements



MAINTIEN DU TISSUS BATI EXISTANT

Un autre risque identifié dans le PLU actuel est la dérive du nombre de logements, le manque de maîtrise et la dénaturation du tissu bâti existant.

Concrètement, le PLU actuel permet à presque toutes les zones de connaître une certaine densification : les quartiers pavillonnaires qui représentent l'essentiel de la surface de la commune pourraient notamment voir apparaître de petits immeubles en leur sein.

Cette urbanisation potentielle ne se dévoile pas encore car la procédure de révision de PLU a bloqué pour l'instant ces opportunités, dans l'attente du nouveau PLU.

Si le contexte nous contraint à un rythme de constructions soutenu dans les zones de projets, notre proposition pour le bâti existant est en revanche de limiter la densification en ne permettant rien de plus que ce qui se pratique à Longpont depuis plusieurs décennies. Ainsi, au niveau très local (ce que chacun perçoit autour de lui) le projet proposé permet une évolution, mais pas de révolution.

INTRODUCTION DES REGLES ZONE PAR ZONE

Les règles proposées pour maintenir l'aspect général du tissu bâti existant sont détaillées et expliquées, quartier par quartier dans les 3 présentations spécifiques jointes :

- Echassons et Butte du Moulin à Vent
- Centre et Mesnil
- Guiperreux

Ces règles sont plus restrictives que celles du PLU actuel et visent à :

- Garantir les reculs des bâtiments
- Limiter les hauteurs des bâtiments
- Limiter l'emprise au sol des bâtiments
- Permettre les divisions parcellaire pour autoriser une densification par la création diffuse de logements, mais seulement sur les grands terrains

PROTECTION DES ESPACES ET DU PATRIMOINE

Le caractère de notre commune vient essentiellement de ses différents patrimoines : architectural, urbain et paysager.

Le maintien de ces patrimoines qui nous ont été transmis est un enjeu majeur pour la qualité de vie des Longipontains actuels et futurs. Il touche directement à la notion de développement durable de la commune.

En parallèle à la révision du PLU, une procédure d'AVAP a été lancée (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine). Elle permet de faire reconnaître la valeur réelle de nos patrimoines, par un diagnostic partagé par les services de l'État.

L'AVAP est un outil indispensable pour :

- Renforcer la protection des espaces naturels stratégiques
- Améliorer la qualité du bâti ancien (avec des aides fiscales aux particuliers)
- Préserver et mettre en valeur la structure typique des cœurs de hameaux anciens

PERIMETRE DE L'AVAP

Cette carte de première proposition de périmètre (couleur saumon), montre les intentions principales : mise en valeur des hameaux, préservation des espaces et des vues autour du patrimoine historique et des cours d'eau.

Ce périmètre sera sans doute réduit en plusieurs endroits :

- Réserve pour futur transport en commun le long de la N20
- Zones de projets immobiliers neufs
- Paysages non perceptibles de la prairie de la Châtre

