



longpont
-sur-orge

PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR BIRON
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
(article L.300-6 du Code de l'urbanisme)

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

23 mars 2026

12

PREAMBULE

Par un jugement du 8 juillet 2025, le tribunal administratif de Versailles a annulé la délibération du Conseil Municipal de Longpont du 17 octobre 2018 (approbation de la révision générale du PLU) et celle du 16 octobre 2024 (approbation de la modification n°1 du PLU).

Suite à cette décision, le PLU en vigueur est celui approuvé le 23 janvier 2014 et modifié le 14 décembre 2015.

Le présent dossier d'enquête publique porte sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LONGPONT SUR ORGE avec l'opération d'aménagement du secteur Biron dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet.

Le secteur Biron est situé à l'ouest de la commune en limite avec la commune de Monthéry. Il est localisé au sud de l'Ecole Primaire Jean Ferrat entre le chemin de Biron, l'allée de la Renardière et le chemin des Champs Jolis

Le projet, porté par les sociétés Segens et Cogedim, vise à réaménager ce secteur en développant une opération de plus de 322 logements, qui comportera des immeubles collectifs ainsi que 78 pavillons dont une partie en logements locatifs sociaux. Le projet comprend également la préservation d'une part significative de l'actuel bois et la création d'un terrain de sport et d'une aire de jeux.

Cette emprise est actuellement classée en zone 2AU et UL. Une mise en compatibilité du PLU s'avère nécessaire pour mettre en œuvre cette opération.

Périmètre du projet



I. Présentation de la procédure déclaration de projet de l'opération d'aménagement du secteur Biron emportant mise en compatibilité du PLU	6
1. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	7
1.1 Cadre législatif de la procédure de déclaration de projet	7
1.2 Objet	7
2. Le déroulement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	8
2.1 Les différentes étapes déjà réalisées	8
2.2 Les étapes en cours	9
3. L'objet et les conditions de l'enquête publique	10
3.1 Objet de l'enquête publique	10
3.2 Conditions de l'enquête publique	10
3.3 Texte principal régissant l'enquête	10
3.4 A l'issue de l'enquête publique	10
3.5 Schéma de la procédure	11
4. Mention des autres autorisations et avis nécessaires pour réaliser le projet	12
5. Le contenu du dossier d'enquête publique	12
6. Les textes réglementaires régissant la procédure de déclaration de projet	13
6.1 Article L300-6 du Code de l'Urbanisme	13
6.2 Article L 153-54 du Code de l'Urbanisme	13
6.3 Article L 153-16 du Code de l'Urbanisme	13

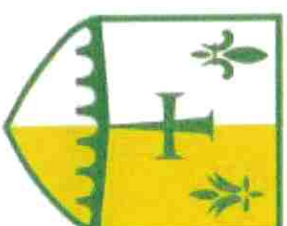
dr

II. Présentation de l'opération d'aménagement du secteur Biron	14
1. Le contexte de l'opération d'aménagement du secteur Biron	15
1.1 Localisation et initiatives de l'opération d'aménagement	15
1.2 Description du site	16
1.3 Objectifs de l'opération d'aménagement	18
1.4 Périmètres d'intervention	19
2. Les caractéristiques de l'opération d'aménagement du secteur Biron	20
2.1 Programmes d'intervention	20
2.2 Plan masse du projet	21
2.3 Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers du projet	22
III. Justification de l'intérêt général de l'opération d'aménagement du secteur Biron	24
1. Un projet qui contribue à réduire le déficit de logements sociaux que connaît la commune	25
2. Une production de logements permettant de faciliter le parcours résidentiel des ménages et de soutenir la croissance démographique de la commune	26
3. Une opération visant à sécuriser et valoriser un site faisant l'objet d'occupations illicites	27
4. Une opération qui valorise les équipements existants (école Jean Ferrat) et répond aux besoins du quartier en créant une offre d'équipements de proximité	28
5. Un projet permettant la préservation de la majeure partie du bois situé au Nord du site	29
6. Une restructuration du réseau viaire du site favorisant la circulation et les modes doux au sein du secteur	30
IV. Compatibilité de l'opération d'aménagement du secteur Biron avec les documents de rang supérieur	31
1. Compatibilité avec le SCOT de Cœur d'Essonne Agglomération	32
2. Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France (PDUiF)	33
3. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE)	33
4. Compatibilité avec les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs	34
5. Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Ile de France (SRCE)	35

182

V. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec l'opération d'aménagement du secteur Biron	36
1. Objet de la mise en compatibilité du PLU avec l'opération d'aménagement du secteur Biron	37
2. Modification du rapport de présentation	38
3. Modification du PADD	71
4. Modification du règlement	72
5. Modification du contenu du chapitre « orientations d'aménagement et de programmation : les règles à suivre »	90
6. Modification du contenu de l'OAP n° 1 « échéancier prévisionnel »	91
7. Modification du contenu de l'OAP n° 6 « Le Biron »	94
8. Modification du plan de zonage	100
VI. Evaluation environnementale de la procédure de déclaration de l'opération d'aménagement du secteur Biron emportant mise en compatibilité du PLU	103
VII. Avis de l'autorité environnementale en date portant sur l'évaluation environnementale de la procédure de déclaration de projet de l'opération d'aménagement du secteur du Biron	104
VIII. Mémoire en réponse de la ville de Longpont sur Orge portant sur l'avis de l'autorité environnementale portant sur l'évaluation environnementale de la déclaration de projet de l'opération d'aménagement du secteur du Biron	105
IX. Compte rendu de la réunion d'examen conjoint du dossier par les personnes publiques associées	106

for



longpont
-sur-orge

CHAPITRE I : PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR BIRON EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1 La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

1.1 Cadre législatif de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Cadre législatif de la procédure de déclaration de projet

Les articles L.300-6 et L.153-54 et suivants du Code de l'urbanisme définissent le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général.

Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La procédure de déclaration d'utilité publique ou de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de la commune et des personnes publiques associées.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, la commune (...) décide la mise en compatibilité du plan lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat. La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée (...) par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par la commune.

Evaluation environnementale de la procédure de déclaration de projet

Au regard des enjeux environnementaux du site Biron, la commune de Longpont sur Orge a décidé de soumettre volontairement la procédure de déclaration de projet à évaluation environnementale.

1.2 Objet de la procédure de déclaration de projet

Dans le PLU actuel de la commune de Longpont sur Orge le périmètre du site Biron est classé en zone à urbaniser 2AU.

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à une échéance de 5 ans à compter de la date de son approbation.

La présente procédure de déclaration de projet vise à mettre en compatibilité ce PLU avec l'opération d'aménagement du secteur Biron en adaptant l'actuel OAP et en modifiant le plan de zonage (passage d'une zone 2AU et UL en zones UBc, UGe et UL).

L'objet de la déclaration de projet est de mettre en compatibilité le PLU de Longpont sur Orge avec le projet d'aménagement du secteur Biron.

2. Déroulement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

2. 1 Les différentes étapes déjà réalisées

Au regard des enjeux écologiques du secteur de Biron, la commune de Longpont-sur-Orge a décidé de soumettre délibérément à évaluation environnementale la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Conformément au code l'urbanisme cette procédure est soumise à concertation préalable.

a) Procédure de concertation préalable numéro 1 portant sur le PLU de 2024

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur Biron a fait l'objet d'une première procédure de concertation préalable, lancée par délibération municipale en date du 9 avril 2025. Cette procédure reposait sur le PLU de 2024.

Cette procédure s'est achevée suite à la délibération du conseil municipale en date du 18 juin 2025 tirant le bilan de cette première concertation préalable qui a démontré que les objectifs poursuivis par le projet, son opportunité et les propositions de modification du PLU étaient bien partagées par les habitants.

b) Procédure de concertation préalable numéro 2 portant sur le PLU de 2014 modifié en 2015

Suite à la décision du Tribunal Administratif d'annuler le PLU adopté en 2018 et modifié en 2024, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur Biron a fait l'objet d'une seconde procédure de concertation préalable, lancée par délibération municipale en date du 15 octobre 2025.

Cette procédure s'est achevée suite à la délibération du conseil municipale en date du 17 décembre 2025 tirant le bilan de cette seconde concertation préalable. Cette dernière a, comme la première, permis d'établir que les objectifs poursuivis par le projet, son opportunité et les propositions de modification du PLU étaient bien partagées par les habitants.

c) Procédures de déclaration d'intention

Le projet de réaménagement du secteur Biron comprend par ailleurs la réalisation par la commune de Longpont-sur-Orge d'un programme d'aménagement urbain et d'équipements publics dont le montant est supérieur à 5 M€.

Conformément à ce que prévoit le code de l'Environnement dans son article L 121 – 17 – 1, le projet a fait l'objet de deux procédures de déclaration d'intention durant les procédures de concertation préalable numéro 1 et la concertation préalable numéro 2. Ces procédures de déclaration d'intentions se sont achevées sans que le droit d'initiative pour solliciter une concertation préalable au titre du code de l'environnement n'ait été recensé.

d) Avis de l'Autorité Environnementale sur l'évaluation environnementale de la procédure de déclaration de projet

Le dossier d'enquête publique et l'évaluation environnementale de la procédure de déclaration de projet de l'opération d'aménagement du secteur Biron a été transmis à l'autorité environnementale.

L'avis de l'autorité environnementale portant sur le dossier d'enquête publique et son évaluation environnementale est joint en annexe.

e) Mémoire en réponse de la ville de Longpont sur Orge à l'avis de l'autorité environnementale

La ville de Longpont sur Orge a répondu à l'avis de l'Autorité Environnementale à travers un mémoire en réponse joint en annexe.

152

f) Notification et réunion d'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'enquête publique

Les dispositions permettant d'assurer la mise en compatibilité du PLU de Longpont sur Orge avec l'opération d'aménagement dans le secteur Biron font l'objet d'une notification et d'une réunion d'examen conjoint (article L153-52 et suivants du Code de l'urbanisme) avec un représentant :

- de l'Etat dans le département,
- de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne,
- de la commune de Monthéry,
- de la Région Ile de France,
- du Département de l'Essonne,
- du Syndicat de Transport d'Ile de France,
- de la CCI,
- de la Chambre des Métiers,
- de la Chambre d'Agriculture.

A l'issue est dressé un procès-verbal d'examen conjoint.

2.2 Les étapes en cours

a) L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU. Elle fait l'objet d'un rapport du Commissaire Enquêteur qui est transmis à la commune.

b) Déclaration de projet

Au vu du procès verbal d'examen conjoint, des observations du public, du rapport avec conclusions du Commissaire Enquêteur, le **Conseil Municipal de Longpont sur Orge se prononce par délibération sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement du secteur Biron.**

La déclaration d'intérêt général de l'opération emporte mise en compatibilité du PLU.

3. Objet et conditions de l'enquête publique

3.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement du secteur de Biron et sur les modalités de mise en compatibilité du PLU.

La procédure d'enquête publique a pour but d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

L'opération projetée entre également dans le champ d'application des articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'Environnement relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

3.2 Déroulement de l'enquête publique

Conformément à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et du décret d'application n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, l'enquête publique est effectuée conformément aux articles R.123-2 et suivants du Code de l'Environnement qui définissent la procédure et le déroulement de l'enquête publique environnementale.

Le présent dossier d'enquête publique a ainsi été rédigé conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement.

L'enquête est ouverte par le maire de Longpont sur Orge et est menée par un Commissaire-Enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif.

3.3 Texte principal régissant l'enquête

Le texte principal est le Code de l'Environnement qui prévoit notamment dans ses articles L.123-1 à L.123-16 la réalisation d'enquête publique préalable aux opérations d'aménagement, d'ouvrage ou de travaux susceptibles d'affecter l'environnement.

Ce document est codifié par plusieurs textes relatifs à la protection de la nature, de l'environnement, de l'eau, de l'air, etc.... et relatifs au déroulement des études d'impact, des enquêtes publiques et des procédures de déclaration de projet et d'utilité publique notamment les articles de la partie législative L.122-4 à L.122-11, L.123-1 à L.123-16, L.126-1 et suivants, L.220-1 et L.220-2, L.571-1, L.571-9 et L.571-10 ainsi que les articles de la partie réglementaire R.122-17 et suivants (sur les évaluations environnementales), R.123-1 et suivants (sur les enquêtes publiques).

3.4 A l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête, le registre est clos. Le commissaire enquêteur établit, dans un délai de **trente jours**, son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont mis à la disposition du public et librement consultables à l'hôtel de ville de Longpont sur Orge, pendant un an à compter de la clôture de cette enquête. Toute personne pourra obtenir communication, à sa demande et à ses frais, du rapport et des conclusions en s'adressant au Maire de la commune de Longpont sur Orge dans les conditions prévues par le Code de l'environnement et la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

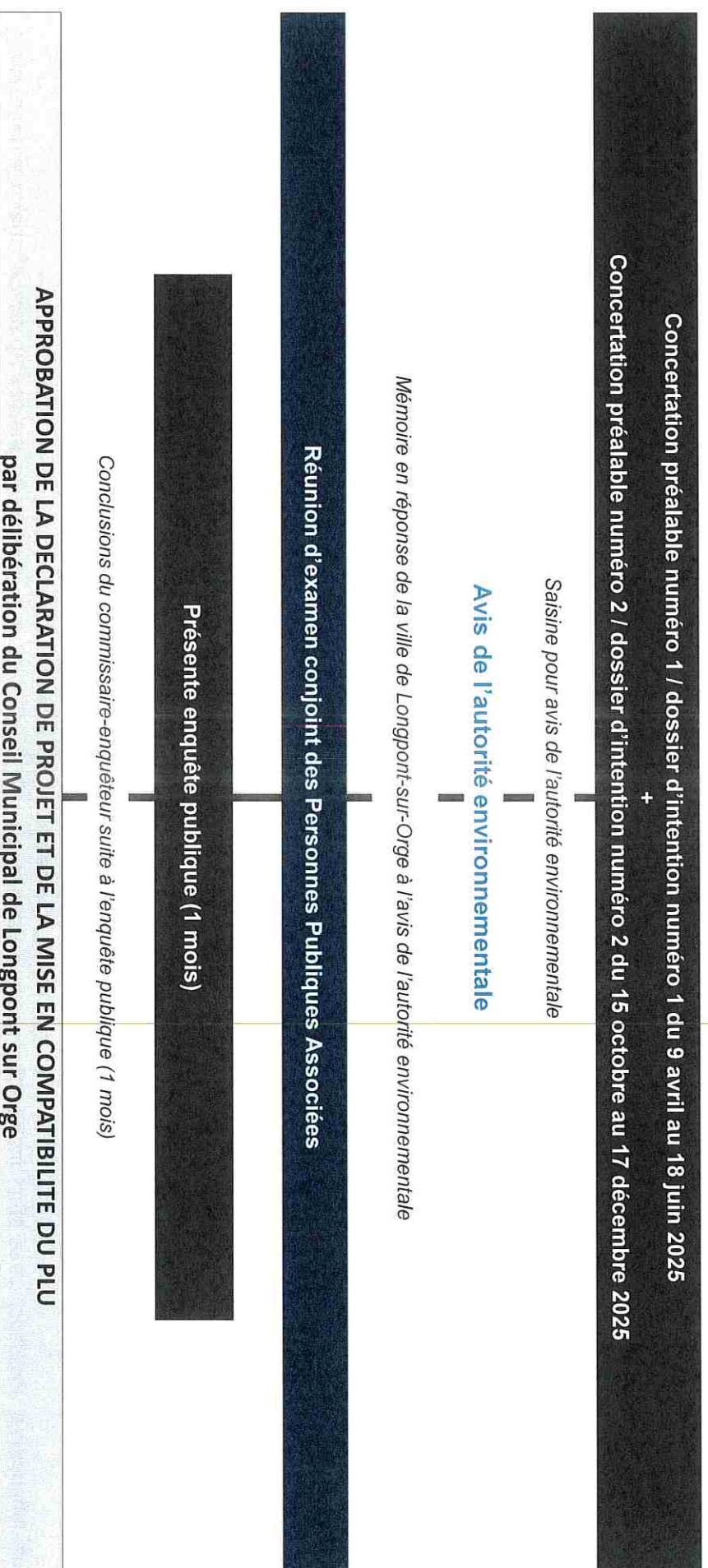
A l'issue de l'Enquête publique, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est **approuvée par délibération du Conseil Municipal de Longpont sur Orge.**



3.5 Schéma de la procédure

La procédure est menée par le Maire de Longpont sur Orge.

Le déroulement d'une enquête dans la procédure de déclaration de projet et la chronologie générale relative à l'opération peuvent être résumés par le schéma ci-après :



4. Mention des autres dispositions réglementaires encadrant le projet

L'opération d'aménagement du secteur du Biron :

- Est soumise à une procédure au titre de la loi sur l'Eau : les études techniques permettront de définir la nature de cette procédure – régime déclaratif ou régime d'autorisation
- Est soumise à autorisation préalable de défrichement ;
- Fera l'objet d'une demande permis d'aménager – lotissement qui pourra éventuellement être soumise à évaluation environnementale ;
- Fera l'objet de demande de permis de construire ;
- N'est pas soumise à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf à découvrir une pollution fortuite au cours des travaux , auquel cas des dispositions adaptées seront mises en œuvre ;
- Ne fait pas l'objet de prescriptions archéologiques préventives suite à une décision de la Préfecture de la Région Ile de France – Direction Régionale de la Culture (DRAC) par courrier en date du 18 juin 2024

5. Le contenu du dossier d'enquête publique

Le présent dossier présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de la commune de Longpont sur Orge avec l'opération d'aménagement du secteur Biron.

Il comprend au sein du présent dossier, les éléments suivants :

- I. Présentation de la procédure de déclaration de projet au regard de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme ;
- II. Présentation de l'opération d'aménagement du secteur Biron
- III. Justification de l'intérêt général de l'opération d'aménagement du secteur Biron ;
- IV. Compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur ;
- V. Le compte-rendu de l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'enquête publique.

En annexes sont joints :

- L'évaluation environnementale de la procédure de déclaration de projet de l'opération d'aménagement du secteur du Biron ;
- L'avis de l'Autorité Environnementale portant sur dossier d'enquête publique et l'évaluation environnementale de la procédure de déclaration de projet de l'opération d'aménagement de secteur du Biron ;
- Le mémoire en réponse de la ville de Longpont sur Orge sur l'Avis de l'Autorité Environnementale portant sur le dossier d'enquête publique et l'évaluation environnementale de la procédure de déclaration de projet de l'opération d'aménagement de secteur du Biron ;
- Le compte rendu de la réunion des Personnes Publiques Associées.

6. Les textes réglementaires régissant la procédure de déclaration de projet

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Longpont sur Orge est élaborée conformément aux articles L.300-6, L.153-54 et R.153-16 du Code de l'urbanisme rapportés ci-après.

6.1 Article L.300-6 du Code de l'urbanisme

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme...

6.2 Article L.153-54 du Code de l'urbanisme

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

6.3 Article R.153-16 du Code de l'urbanisme

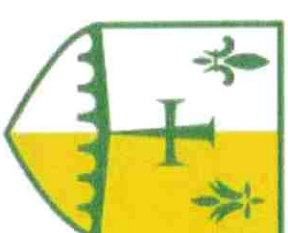
Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

(...)

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

(...)



longpont
-sur-orge

CHAPITRE II : PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR BIRON

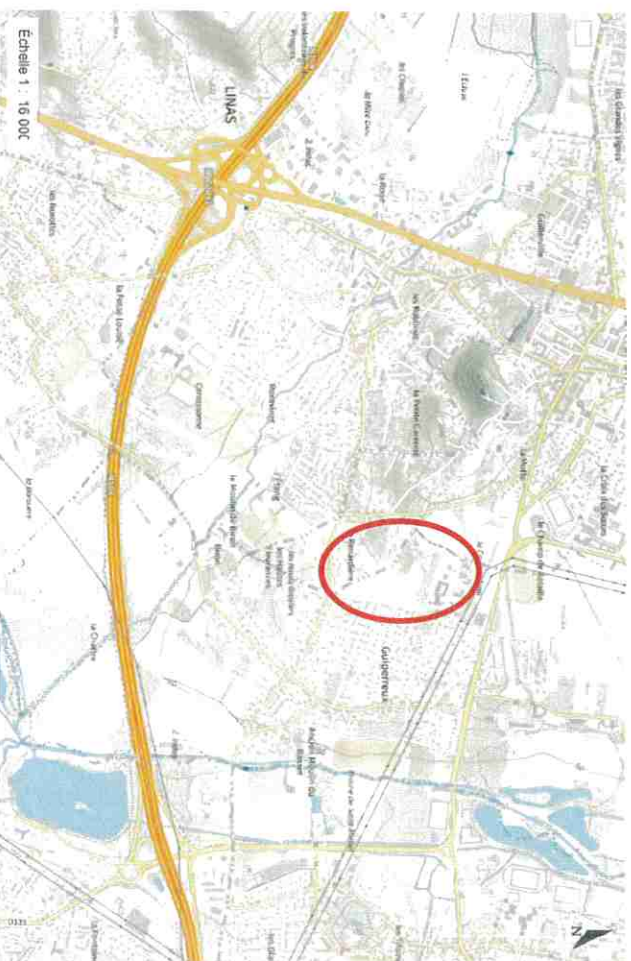
1. Le contexte de l'opération de requalification du secteur du Biron

1.1 Localisation et initiative de l'opération

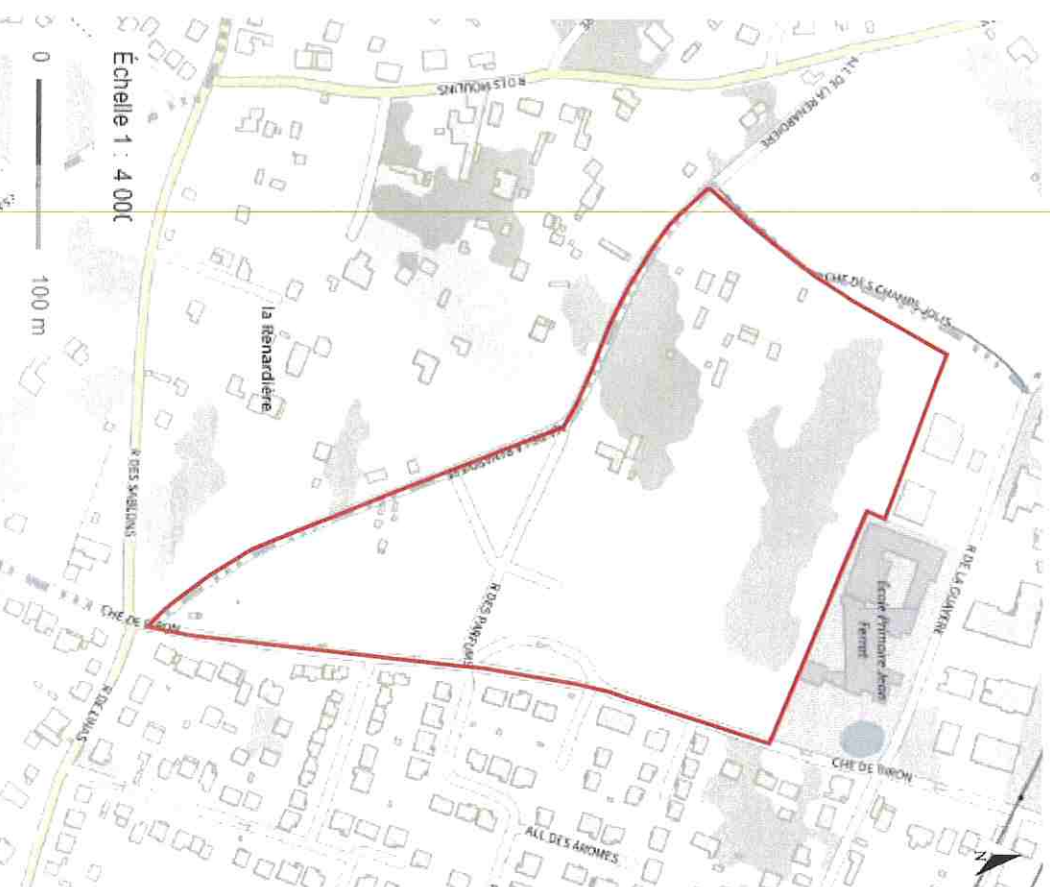
L'opération de requalification porte sur le secteur du Biron, sur la commune de Longpont sur Orge dans le département de l'Essonne. Le site est desservi par le Chemin des Champs Jolis, l'allée de la Renardière, la rue des Parfums et le Chemin du Biron.

L'initiative de l'opération d'aménagement du secteur du Biron revient au groupement de promoteurs immobiliers SEQENS-COGEDIM. Ce groupement a sollicité la ville de Longpont-sur-Orge pour lancer la présente procédure de déclaration de projet.

Localisation du site de projet au 1/16 000



Localisation du site de projet au 1/4 000



1.2 Description du secteur du Biron, état actuel

L'emprise du projet est majoritairement non bâti et végétalisé.

La partie Nord présente une couverture arborée relativement dense, tandis que le Sud correspond à un espace en friche ponctuée par des bosquets.

Concernant l'occupation humaine du site, celui-ci accueille plusieurs constructions illicites :

- un camp de gens du voyage, au Nord-Ouest (cliché n°1) ;
- deux bâtiments, le premier le long de la rue des Parfums (cliché n°3), le second en bordure de l'allée de la Renardière (cliché n°5).



Contre-allée, Chemin de Biron

Localisation des prises de vue





3

Villa, 26 rue des Parfums



4

Friche enherbé, rue des Parfums



5

Logement individuel, 14 allée de la Renardière



6

Bosquet, Chemin de Biron

Google Earth

1.3 Objectifs de l'opération d'aménagement

Le projet comprend la réalisation de travaux d'aménagement préservant la partie nord du boisement et permettant de desservir des programmes immobiliers de logements comprenant des collectifs et des logements individuels, de créer un parking complémentaire pour l'école Jean Ferrat et des équipements sportifs de proximité.

Les objectifs poursuivis par l'opération sont les suivants :

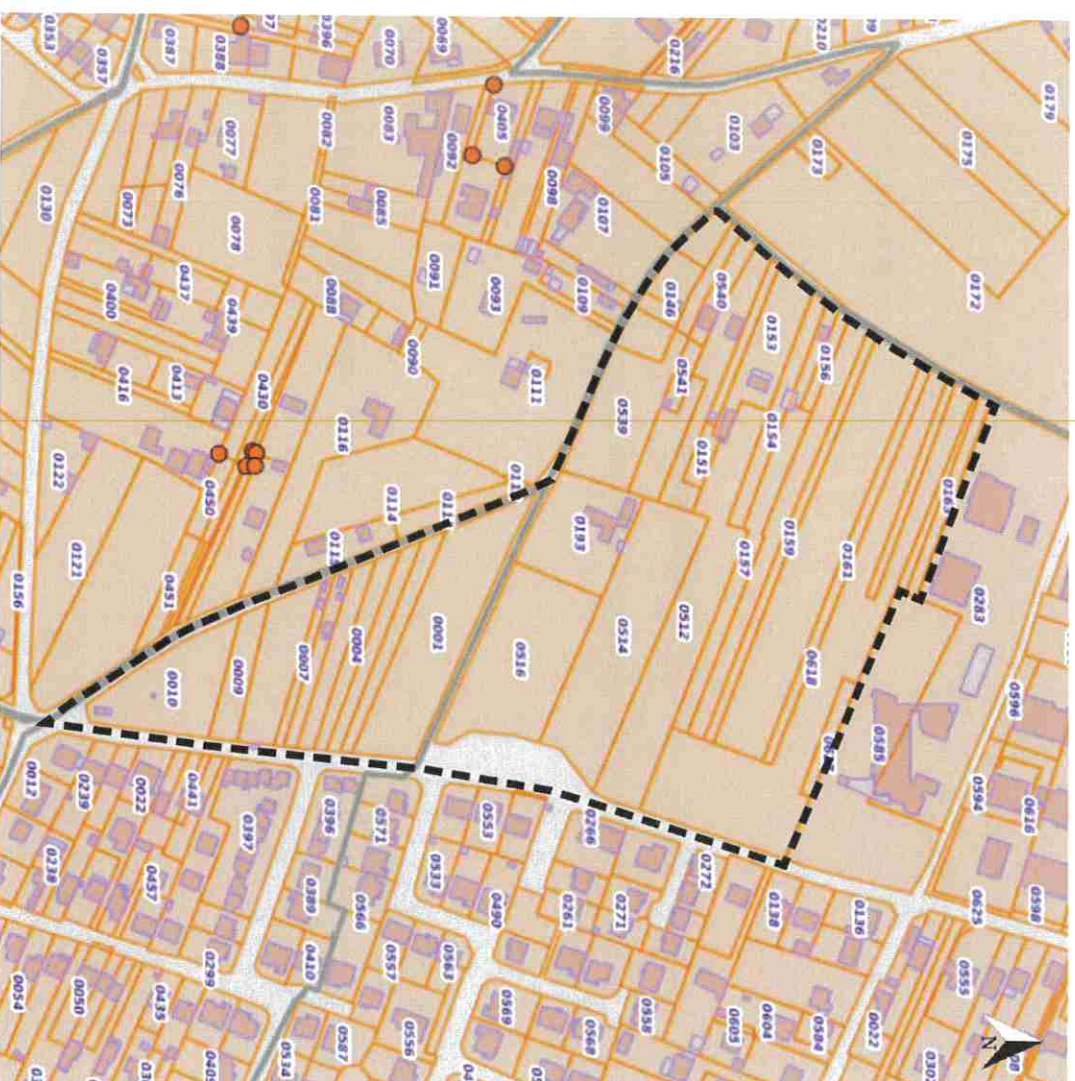
- la création de logements présentant des topologies variées (pavillons, collectifs, semi-collectifs) et des morphologies maîtrisées au regard du tissu pavillonnaire environnant ;
- l'aménagement de plusieurs équipements publics ;
- la restructuration du réseau viaire du site ;
- la création/valorisation d'espaces verts afin d'offrir des espaces de rencontre aux résidents du site et des environs ;
- la préservation d'une partie des boisements existant au Nord du site.

1.4 Périmètres d'intervention

L'opération d'aménagement porte sur une emprise totale d'environ 6,4 ha. Celle-ci est délimitée :

- au Nord par l'école primaire Jean Ferrat et le Centre Technique Municipal ;
- à l'Est par le Chemin de Biron ;
- au Sud par le carrefour de l'allée de la Renardière et du Chemin de Biron ;
- à l'Ouest par l'allée de la Renardière et le Chemin des Champs jolis.

Emprise parcellaire du site de projet



bar.

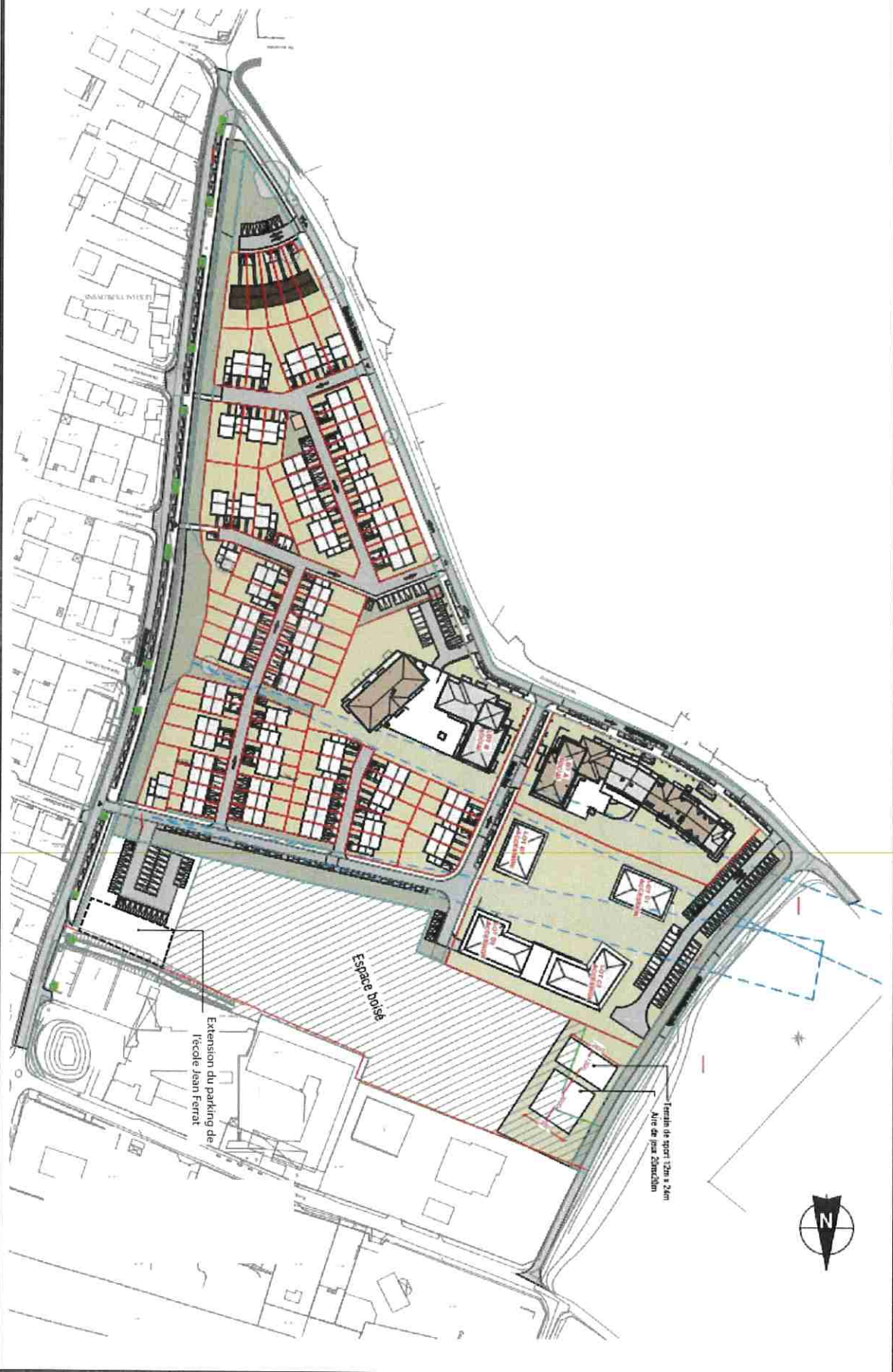
2. Les caractéristiques de l'opération d'aménagement du secteur du Biron

2.1 Programme d'intervention

Le programme d'intervention prévoit :

- La démolition et la dépollution de l'ensemble des constructions présentes sur le site ;
- La construction de programmes immobiliers neufs sur la base de la répartition prévisionnelle suivante :
 - o 244 logements en immeubles collectifs dont 136 logements sociaux ;
 - o 78 pavillons ;
- Un programme d'aménagements publics comprenant :
 - o La requalification du chemin de Biron et l'aménagement de plusieurs voies afin de faciliter les déplacements au sein du quartier ;
 - o La réaménagement de plusieurs voies afin de permettre l'intégration des circulations douces (cycles/piétons) ;
 - o L'extension du parking de l'école Jean Ferrat ;
 - o La création d'un terrain de sport et d'une aire de jeux
 - o La création d'un cône de vision vers la tour de Monthléry depuis le Chemin de Biron.

2.2 Plan masse du projet



2.3 Principes urbanistiques, parti architectural

Composition urbaine générale :

Le projet s'organise autour de la création d'un maillage viaire interne qui divise le site en îlots de petites tailles.

Il est en outre traversé d'Est en Ouest par une percée visuelle vers la tour de Monthéry.

Au Nord du site l'opération préserve et met en valeur 1,15 ha de surface boisée.

Le projet permet par ailleurs de faciliter les déplacements doux vers les équipements publics développés au Nord du site.

Desserte et stationnement :

La desserte du site s'appuie sur le réseau viaire existant composée du Chemin de Biron, du Chemin des Champs Jolis et du Chemin de la Renardière, complété par un maillage interne permettant la traversée du site et la desserte de l'ensemble des lots.

Le projet favorise également l'usage des mobilités douces à travers les aménagements suivants :

- La création d'une piste cyclable et d'un trottoir le long du chemin de Biron ;
- La reconfiguration de l'Allée de la Renardière et du chemin des Champs Jolis pour permettre la mise en place d'une voie partagée.

En matière de stationnement, un minimum de 492 places seront créées afin de répondre aux besoins des futurs résidents.

Implantation particulière des constructions :

Vis-à-vis des voies et emprises publiques, les constructions seront implantées :

- À l'alignement ou en retrait en zone UBc ;
- À au moins 1,5 mètres ou à l'alignement en zone UGe ;
- À au moins 5 mètres en zone UL.

Hauteur des constructions :

Les nouvelles constructions présenteront des gabarits modérés afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère harmonieuse du projet au sein d'un secteur à dominante pavillonnaire. Ainsi, les hauteurs maximums sont fixées à :

- R+1+combles pour les logements individuels situés du côté du chemin de Biron ;
- R+3+attique ou R+3+combles pour les logements collectifs localisés du côté du chemin des Champs Jolis.

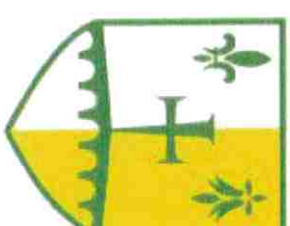
Les principes de conception paysagères :

Les logements réalisés présentent une volumétrie diversifiée et un épannelage maîtrisé au regard du tissu pavillonnaire environnant.

La large surface boisée préservée au Nord constituera une entité paysagère majeure au sein du site.



Vue d'intention des logements individuels



longpont
-sur-orge

CHAPITRE III : JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR BIRON

1. Un projet qui contribue à réduire le déficit de logements sociaux que connaît la commune

Le PLU en vigueur identifie un déficit important de logements locatifs sociaux (LLS) au sein du parc locatif de Longpont-sur-Orge.

Ces derniers représentaient en effet seulement 7,7 % des logements recensés sur la commune en 2017, une part très inférieure au seuil minimum de 25 % fixé par la loi SRU.

Dans ce contexte, la commune de Longpont-sur-Orge a initié une stratégie de production de logements sociaux afin de se conformer aux exigences réglementaires et de répondre aux besoins des ménages modestes en matière de logements.

Cette stratégie repose notamment sur l'identification de différents sites de production de logements sociaux notamment en zone AU dont fait partie le secteur Biron, et a permis de porter la part de logements sociaux de la commune à 17,2 % en 2024.

Le projet d'aménagement du secteur du Biron, qui prévoit la construction de 136 LLS dans le PLU, s'inscrit pleinement dans cette stratégie et constitue un levier majeur pour poursuivre la réduction du déficit en logements sociaux que connaît Longpont-sur-Orge.

Il convient par ailleurs de noter que le projet s'inscrit dans un secteur à dominante pavillonnaire accueillant peu de LLS, ces derniers étant majoritairement concentrés dans la moitié Nord de la commune. Le projet contribuera ainsi à une répartition plus équilibrée des logements sociaux à l'échelle du territoire longpontain.

Enfin, il est à noter que la commune n'a pas réussi à acquérir le foncier de plusieurs zones 2AU. Au regard du Code de l'Urbanisme, leur ouverture à l'urbanisation devra ainsi faire l'objet d'une procédure lourde de révision du PLU.

Ce n'est pas le cas sur le secteur Biron dont le foncier a été maîtrisé par l'Etablissement Public Foncier Ile de France pour le compte de la commune de Longpont sur Orge.

2. Une production de logements permettant de faciliter le parcours résidentiel des ménages et de soutenir la croissance démographique de la commune

Dans le PLU en vigueur, la commune de Longpont-sur-Orge a affiché un objectif d'augmentation progressive de sa population au cours des prochaines années, pour atteindre environ 9 000 habitants à l'horizon 2030.

Pourtant, la ville a connu une croissance démographique atone au cours des dernières années, n'accueillant que 90 habitants supplémentaires entre 2016 et 2022, sa population étant passée de 6 362 à 6 456 habitants sur cette période.

Cette faible progression peut être imputée à une production de logements assez limitée. En effet, seulement 298 logements ont été construits à Longpont-sur-Orge entre 2016 et 2022. Ce volume correspond à une production annuelle de 43 logements, soit seulement 7 logements de plus que le « point mort », correspondant au nombre de logements supplémentaires minimum pour que la commune maintienne sa population.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement du secteur du Biron revêt donc un caractère d'intérêt général pour la commune. La création de plus de 300 logements de typologie variées permettra de répondre aux besoins des ménages résidant à Longpont-Orge en fluidifiant leurs parcours résidentiel et *in fine* de soutenir la croissance démographique de la commune.

3. Une opération visant à sécuriser et valoriser un site faisant l'objet d'occupations illicites

Le secteur du Biron fait actuellement l'objet d'occupation illicites, qui représentaient environ 9 250 m² en 2021, soit 14 % de l'emprise du site. Ces installations ont engendré des pollutions et une dégradation progressive de l'environnement du secteur. Elles génèrent en outre de graves nuisances, des départs de feu d'origine anthropique ayant été constaté aux abords de l'installation localisée au Nord-Ouest du site.

Le projet d'aménagement, qui prévoit l'évacuation et le démantèlement des installations informelles ainsi que la dépollution du site, revêt un caractère d'utilité publique pour la commune.

Une fois le site sécurisé, le projet prévoit sa valorisation à travers le développement de programmes résidentiels et d'équipements publics qualitatifs.

Photographies des installations illicites sur le site



4. Une opération qui valorise les équipements existants (école Jean Ferrat) et répond aux besoins du quartier en créant une offre d'équipements de proximité

La commune de Longpont-sur-Orge a constaté que la capacité d'accueil du parking de l'école Jean Ferrat était nettement insuffisante. Cette situation engendre des problèmes de stationnement notamment aux heures d'entrée et de sortie des élèves.

Afin de répondre aux besoins des parents, le projet prévoit l'extension du parking avec la création d'environ 13 places supplémentaires, portant sa capacité totale à 45 places de stationnement.

La concertation préalable menée en 2025 avait également permis d'identifier un manque d'équipements publics de proximité, en particulier en matière d'équipements sportifs et d'espaces dédiés aux enfants.

Le projet répond à ces besoins par la création d'une aire de jeux et d'un terrain de sport. Ces derniers bénéficieront non seulement aux habitants du site mais également à ceux des environs, et revêt donc un caractère d'utilité générale.

5. Un projet permettant la préservation de la majeure partie du bois situé au Nord du site

L'analyse des habitats naturels réalisée en 2025 par le bureau d'étude d'écologie urbaine – Urbalia - au droit du site a permis de déterminer que ce dernier accueillait un « petit bois anthropique de feuillus caducifoliés » sur environ 2,27 ha.

Cet espace, situé près d'une des installations illicites présentes sur le site, fait régulièrement l'objet de dégradations (dépôts de déchets sauvages, dépôts de feux à proximité...).

Dans ce contexte, la protection de ce boisement revêt un caractère d'utilité générale.

Le projet prévoit la préservation de la majeure partie de sa surface (1,15 ha) à travers la création d'un Espace Boisé Classé (EBC).

En plus de constituer un espace favorable à la biodiversité, ce bois offrira également un espace de promenade et de rencontre aux habitants du secteur du Biron et des environs.

Cette surface boisée conservée viendra s'ajouter aux autres espaces végétalisés du projet d'aménagement.

Dépôt de déchets sauvage dans le boisement



Localisation de la surface de Petits bois anthropique de feuillus caducifoliés conservée



6. Une restructuration du réseau viaire du site favorisant la circulation et les modes doux au sein du secteur

Le projet prévoit plusieurs aménagements afin de reconfigurer le réseau viaire du site :

- La requalification du Chemin du Biron, du Chemin de la Renardière et du Chemin de Champs Jolis. Il est à noter que ce dernier fera l'objet de travaux menés en parallèle du projet d'aménagement du Biron afin de le prolonger jusqu'au Chemin de la Guayere ;
- La création d'une nouvelle voie, dénommée « rue du Parc », reliant le Chemin de Biron au Chemin de la Renardière ;
- L'aménagement d'un réseau viaire interne au site afin de desservir les différents lots ;
- La restructuration de la Rue des parfums, qui sera intégrée au réseau viaire interne du site.

Ces aménagements, en plus de garantir de bonnes conditions de circulation au sein du secteur, permettront également de faciliter l'accès à la commune de Montléry depuis le chemin de Biron.

Concernant les mobilités douces, le projet prévoit les interventions suivantes afin de permettre la circulation des cycles et des piétons :

- La création d'une piste cyclable et d'un trottoir le long du chemin de Biron ;
- La reconfiguration de l'Allée de la Renardière et du chemin des Champs Jolis pour permettre la mise en place d'une voie partagée.

Ces aménagements faciliteront l'accès aux équipements publics nouvellement aménagés et permettront une meilleure traversée du site.



longpont
-sur-Orge

CHAPITRE IV : COMPATIBILITE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR BIRON AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

32

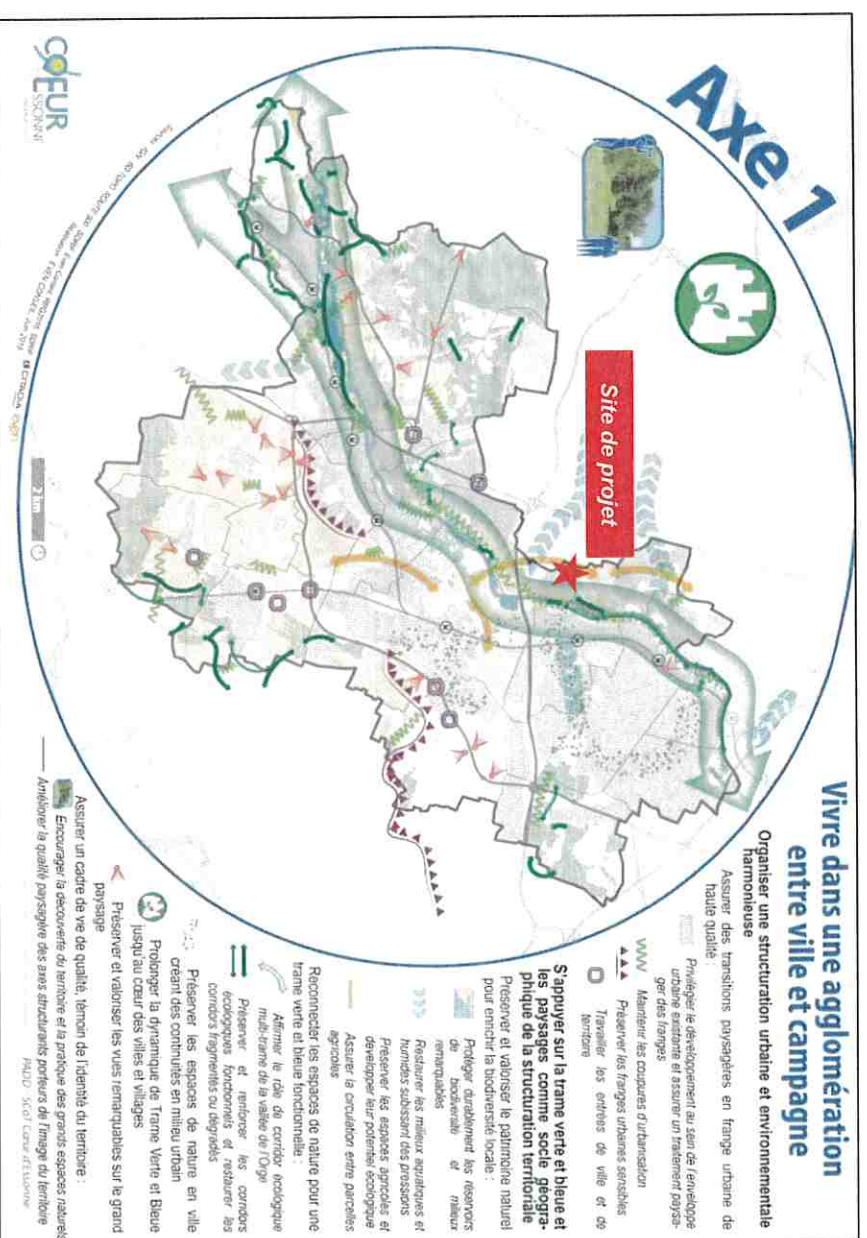
1. Compatibilité de l'opération d'aménagement du secteur du Biron avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cœur d'Essonne Agglomération

Le SCoT de Cœur d'Essonne agglomération est entré en vigueur suite à son approbation par délibération du conseil communautaire le 12 décembre 2019.

D'après la carte de la trame verte et bleue du document, le secteur du Biron s'inscrit dans l'« enveloppe urbaine existante » de l'agglomération. Le SCoT encourage à « privilégier le développement » des nouvelles constructions au sein de celle-ci.

Il n'est en revanche concerné par aucune continuité écologique identifiée par le SCoT.

Localisation de l'opération au sein de la cartographie du SCoT



L'opération répond aux objectifs fixés par le SCoT Cœur d'Essonne Agglomération et n'est concerné par aucune continuité écologique identifiée par le document.

SOURCE : SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération, 2020

2. Compatibilité du projet avec le Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France (PDUIDF)

Le PDUIF a définitivement été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France. Il a pour principales missions :

- Fixer les objectifs et le cadre des politiques de déplacement à l'horizon 2020 concernant le transport des personnes, de marchandises et les livraisons.
- Permettre de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20% les émissions de GES à l'horizon 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs ;
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux roues motorisés.

L'opération d'aménagement du secteur du Biron répond aux objectifs du PDUIF en :

- aménageant plusieurs voies partagées ;
- créant une offre d'équipements publics accessibles en modes doux, pour les habitants du site et des environs.

3. La compatibilité du projet avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie a été approuvé le 23 mars 2022. Il fixe pour la période 2022-2027 les grandes priorités de gestion équilibrée de la ressource en eau.

Outil d'aménagement du territoire visant à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques à travers la mise en œuvre d'orientations et de dispositions, **les SDAGE ont une portée réglementaire.**

En effet, les programmes et décisions doivent être compatibles ou rendus compatibles avec ses dispositions quand ils concernent le domaine de l'eau.

L'opération de requalification du secteur du Biron est concerné par deux dispositions du SDAGE :

- Eviter, réduire et limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain et améliorer la gestion et le traitement des eaux pluviales ;

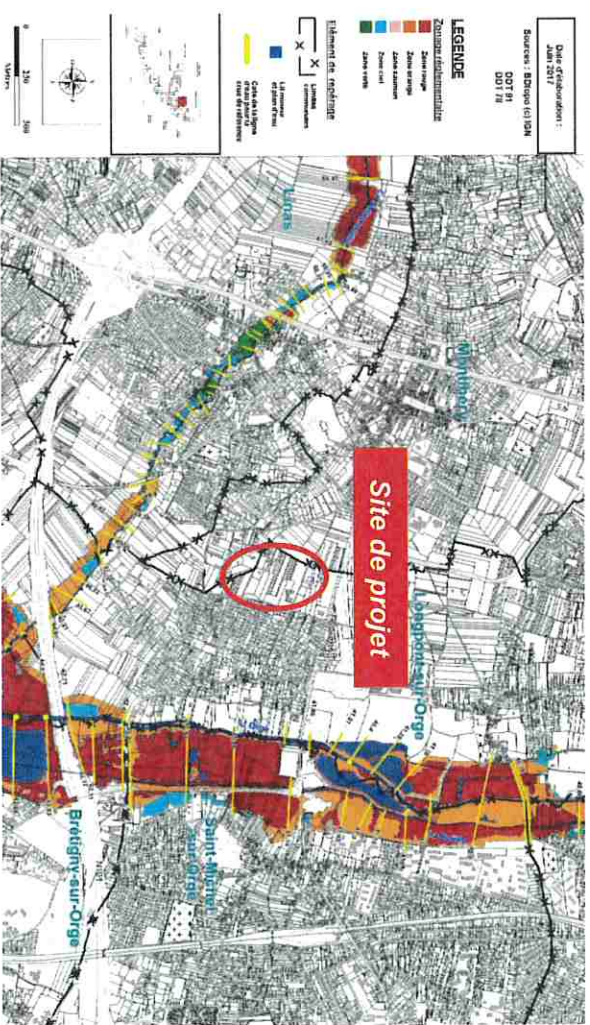
Le projet respecte l'ensemble de ces objectifs et fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau en fonction de la nature des ouvrages et travaux prévus.

4. La compatibilité du projet avec les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs

La commune de Longpont-sur-Orge n'est concernée par aucun risque majeur à l'exception d'un risque d'inondation par débordement de l'Orge et de la Saalemouille.

Néanmoins, et comme présenté ci-contre, le secteur du Biron n'est pas compris dans le périmètre de délimitation des zones à risques de débordement de ces deux cours d'eau.

Carte du PPRI de l'Orge et de la Saalemouille sur la commune de Longpont-sur-Orge



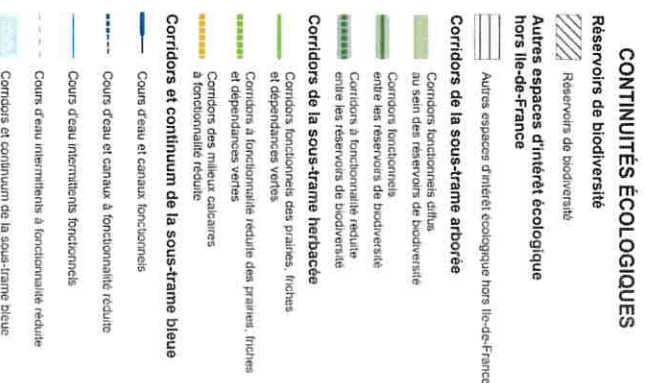
Le projet n'est concerné par aucun risque naturel prévisible et technologique majeur.

5. Compatibilité du projet avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Ile de France (SRCE)

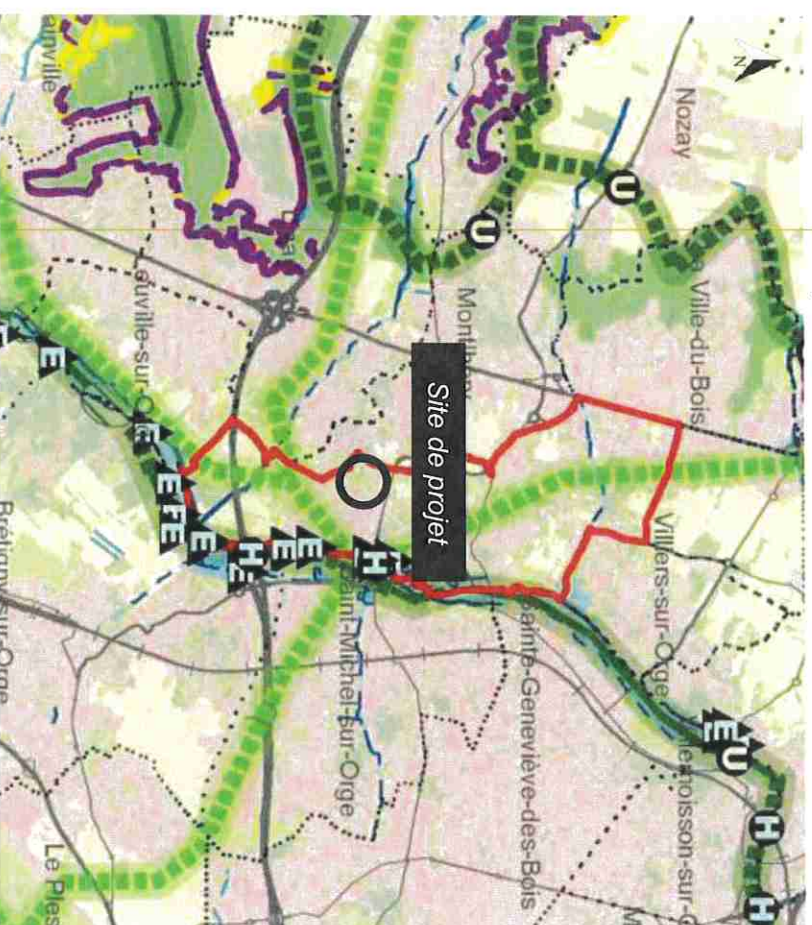
Les lois Grenelle 1 et 2 fixent l'objectif de créer à l'horizon 2012 une trame verte et bleue (TVB), outil d'aménagement durable du territoire.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Ile de France adopté en 2013 est le volet régional de la TVB et poursuit les objectifs suivants :

- Identifier les composantes de la TVB ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'actions stratégiques ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'actions.



Localisation du site de l'opération au sein de la carte des composantes du SRCE en Ile-de-France



Au regard de la carte des composantes du SRCE Ile de France (ci-dessus), l'emprise de l'opération n'est pas concernée par un élément de la trame verte et bleue, ni par aucune autre continuité écologique identifiée par le document.

L'opération d'aménagement du secteur du Biron est donc compatible avec le SRCE.



longpont
-sur-orge

CHAPITRE V : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR BIRON

1. Objet de la mise en compatibilité du PLU de Longpont sur Orge avec l'opération d'aménagement du secteur du Biron

Le territoire de Longpont sur Orge est couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé par le Conseil Municipal de la commune le 23 janvier 2014 et modifié le 14 décembre 2015.

La mise en compatibilité du PLU de Longpont sur Orge avec l'opération d'aménagement du secteur Biron comprend la modification :

- Du rapport de présentation ;
- Du PADD
- Du contenu du chapitre « orientations d'aménagement et de programmation : les règles à suivre »
- Du contenu de l'OAP n°1 « échéancier prévisionnel » ;
- Du contenu de l'OAP n°6 « Biron » ;
- Du règlement ;
- Du plan de zonage.

2. Modification du rapport de présentation

Afin de mettre en compatibilité le rapport de présentation avec la programmation, l'emprise et le calendrier prévisionnel actuels du projet, les modifications suivantes seront apportées au document :

Chapitre concerné

Rapport de présentation du PLU de 2014 modifié en 2015

[...] Cette estimation prévoit la répartition suivante :

	nombre de logements	
	Total	dont sociaux
Folles Sud	80	28
Guayère phase 1 (50% des logements)	45	45
Voie des Roches 1	37	37
Voie des Roches 2	36	36
Les Buarts Sud	88	48
Les Friieuses	140	50
Constructions particulières diffus	15	?
Logements ARP (rue de la Source)	25	25
Très court terme 2014-2016	466	269
Folles Nord	140	70
Biron	230	115
Constructions particulières diffus	15	?
Court terme 2017-2018	851	454
Douvrières	40	40
Villarceaux	140	70
Guayère phase 2 (50% restant des logements)	45	45
Constructions particulières diffus	15	?
Moyen terme 2020-2022	1 091	609
Constructions particulières	15	?
Densification zone UB	120	60
Moyen terme 2023-2030	1 226	669

Chapitre V – Justification des choix retenus pour élaborer le dossier de PLU 1.2 Densifier l'habitat

Rapport de présentation du PLU suite à la déclaration de projet

[...] Cette estimation prévoit la répartition suivante :

Secteurs	Nombre de logements	
	Total	Dont sociaux
Folles Sud	80	28
Guayère phase 1 (50% des logements)	45	45
Voie des Roches 1	37	37
Voie des Roches 2	36	36
Les Buarts Sud	88	48
Les Friieuses	140	50
Constructions particulières diffus	15	?
Logements ARP (rue de la Source)	25	25
Très court terme 2014-2016	466	269
Folles Nord	140	70
Constructions particulières diffus	15	?
Court terme 2017-2018	621	339
Douvrières	40	40
Villarceaux	140	70
Guayère phase 2 (50% restant de logements)	45	45
Constructions particulières diffus	15	?
Moyen terme 2020 – 2022	861	494
Constructions particulières	15	?
Densification zone UB	120	60
Biron	322	136
Moyen terme 2023-2030	1 318	690

Chapitre V –
Justification des
choix retenus pour
élaborer le dossier
de PLU

2.2 Les orientations
d'aménagement et
de programmation
(OAP) retenues
dans le PLU

2.2.1 L'orientation
d'aménagement et
de programmation
numéro 1 :
l'échéancier
d'ouverture à
l'urbanisation

Secteurs	Classement au PLU		Nombre de logements		% de logts sociaux demandé	% de logts sociaux communal
			Total	dont sociaux		
Folles Sud	AU (type UB)		100	50	50%	
Voie des Roches 1 (AUB)	AU (type UG)		15	15 (logements spécifiques personnes âgées)	100%	
Constructions particuliers diffus	UA, UB, UG	zones ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU	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			170	105		11,0%
Folles 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			570	305		16,0%
Douvières	IIAU		40	40	100%	
Grotteau/Villarciaux	IIAU	besoin d'une modification pour ouvrir ces zones à l'urbanisation	50	38	75%	
Les Friieuses	IIAU		100	50	50%	
Guayère	UB		70	53	75%	
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%	
Moyen terme			860	500		20,0%
Voie des Roches 2 (IIAU)	IIAU	besoin d'une modification pour ouvrir cette zone à l'urbanisation	40	40 (logements spécifique étudiants/jeunes travailleurs)	100%	
Constructions particuliers diffus	UA, UB, UG		15	?	?	
Densification UB	UB	zones ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU	100	50	50%	
Achat pavillon diffus pour social	UA, UB, UG		15	15	100%	
Long terme			1 030	605		22,5%
Grange aux Cercles	IIAU	besoin d'une modification pour ouvrir ces zones à l'urbanisation	300	150	50%	
Les Riards	IIAU		80	40	50%	
Très long terme			1 410	795		

Chapitre V –
Justification des
choix retenus pour
élaborer le dossier
de PLU

2.2 Les orientations
d'aménagement et
de programmation
(OAP) retenues
dans le PLU

2.2.1 L'orientation
d'aménagement et
de programmation
numéro 1 :
l'échéancier
d'ouverture à
l'urbanisation

Secteurs	Classement au PLU	Observation	Nombre de logements		% de logements sociaux demandé	% de logements sociaux communal
			Total	dont sociaux		
Folles Sud	AU (type UB)	zones ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU	100	50	50%	
Voie des Roches 1 (AUB)	AU (type UG)		15	15 (logements spécifiques personnes âgées)	100%	
Constructions particulières 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			170	105		11,0%
Folles Nord	IIAU	besoin d'une modification pour ouvrir ces zones à l'urbanisation	140	70	50%	
Constructions particulières 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			340	190		16,0%
Douvrières	IIAU	besoin d'une modification pour ouvrir ces zones à l'urbanisation	40	40	100%	
Grotteau/Villareaux	IIAU		50	38	75%	
Les Fillesuses	IIAU		100	50	50%	
Guayère	UB		70	53	75%	
Constructions particulières 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		
Biron	UBc, UGe		322	136	42 %	
Moyen terme			952	521		20,0%
Voie des Roches 2 (IIAU)	IIAU	besoin d'une modification pour ouvrir cette zone à l'urbanisation	40	40 (logement spécifique étudiants/jeunes travailleurs)	100%	
Constructions particulières diffus	UA, UB, UG	zones ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU	15	?	?	
Densification UB	UB		100	50	50%	
Achat pavillon diffus pour social	UA, UB, UG		15	15		
Long terme			1 122	586		22,5%
Grange aux Cercles	IIAU	besoin d'une modification pour ouvrir ces zones à l'urbanisation	300	150	50%	
Les Buarts	IIAU		80	40	50%	
Très long terme			1 502	776		

Densités envisagées par secteur

Nom du secteur	Type d'espace dans le SDRIF de 2013	Densité (logements/ha)
Folies Sud	Urbain à optimiser	40
Voie des Roches 1 (AUB)	Urbain à optimiser	55
Constructions particulières diffus	Urbain à optimiser	?
Logements ARP (rue de la source)	Urbain à optimiser	?
Achat pavillon diffus pour social	Urbain à optimiser	?
Très court terme		
Folies Nord	Urbain à optimiser	40
Biron	Urbain à optimiser	35
Constructions particulières diffus	Urbain à optimiser	?
Achat pavillon diffus pour social	Urbain à optimiser	
Court terme		
Douvères	Urbain à optimiser	40
	Agricole.	
Grotteau/Villareaux	Ce secteur est toujours déjà en partie urbanisé. Les constructions légales pourront donc se maintenir et se densifier.	45
Les Filieuses	Urbain à optimiser	35
Guayère	Urbain à optimiser	70
Constructions particulières diffus	Urbain à optimiser	?
Achat pavillon diffus pour social	Urbain à optimiser	
Moyen terme		
Voie des Roches 2 (IIAU)	Urbain à optimiser	140
Constructions particulières diffus	Urbain à optimiser	?
Densification UB	Urbain à optimiser	?
Achat pavillon diffus pour social	Urbain à optimiser	?
Long terme		
Grange aux Cercles	Urbain à optimiser	75
Les Buarts	En partie en limite de l'urbain à optimiser et en partie dans l'urbain à optimiser	40
Très long terme		

Densités envisagées par secteur

Secteurs	Type d'espace dans le SDRIF de 2013	Densité (logements/ha)
Folies Sud	Urbain à optimiser	40
Voie des Roches 1 (AUB)	Urbain à optimiser	55
Constructions particulières diffus	Urbain à optimiser	?
Logements ARP (rue de la source)	Urbain à optimiser	?
Achat pavillon diffus pour social	Urbain à optimiser	?
Très court terme		
Folies Nord	Urbain à optimiser	40
Constructions particulières diffus	Urbain à optimiser	?
Achat pavillon diffus pour social	Urbain à optimiser	?
Court terme		
Douvères	Urbain à optimiser	40
	Agricole.	
Grotteau/Villareaux	Ce secteur est toujours déjà en partie urbanisé. Les constructions légales pourront se maintenir et se densifier.	45
Les Filieuses	Urbain à optimiser	35
Guayère	Urbain à optimiser	70
Constructions particulières diffus	Urbain à optimiser	?
Achat pavillon diffus pour social	Urbain à optimiser	
Biron	Urbain à optimiser	50
Moyen terme		
Voie des Roches 2 (IIAU)	Urbain à optimiser	140
Constructions particulières diffus	Urbain à optimiser	?
Densification UB	Urbain à optimiser	?
Achat pavillon diffus pour social	Urbain à optimiser	?
Long terme		
Grange aux Cercles	Urbain à optimiser	75
Les Buarts	Urbain à optimiser	40
Très long terme		

Densité des secteurs en fonction de leur position vis-à-vis des zones d'emplois, de la desserte en transports en commun, de la proximité des équipements publics, et notamment la proximité des écoles, et du tissu urbain et paysage environnant.

Nom du secteur	Proximité d'une zone d'emploi	Desserte en transports en commun	Proximité d'équipements	Tissu urbain et paysage	Nombre de logements, densité et taille moyenne des logements
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Brion	Pas de réelle proximité	Proximité immédiate de la RD 46 ; voie de desserte intercommunale et station de bus pour un accès vers le RER C.	Proximité immédiate du pôle d'équipement. Petit pôle commercial de la RD46	Zone agricole à l'ouest et au sud, pôle d'équipement au nord, tissu pavillonnaire à l'est.	230 logements, 35 logements par hectare. Taille moyenne des logements : 70 m²
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

Chapitre V –
Justification des
choix retenus
pour élaborer le
dossier de PLU

2.2.1
L'orientation
d'aménagement
et de
programmation
numéro 1 :
l'échéancier
d'ouverture à
l'urbanisation

Densité des secteurs en fonction de leur position vis-à-vis des zones d'emplois, de la desserte en transports en commun, de la proximité des équipements publics, et notamment la proximité des écoles, et du tissu urbain et paysage environnant.

Nom du secteur	Proximité d'une zone d'emploi	Desserte en transports en commun	Proximité d'équipements	Tissu urbain et paysage	Nombre de logements, densité et taille moyenne des logements
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Brion	Pas de réelle proximité	Proximité immédiate de la RD 46 ; voie de desserte intercommunale et station de bus pour un accès vers le RER C.	Proximité immédiate du pôle d'équipement. Petit pôle commercial de la RD46	Zone agricole à l'ouest et au sud, pôle d'équipement au nord, tissu pavillonnaire à l'est.	322 logements, 50 logements par hectare. Taille moyenne des logements : 60 m²
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur le futur quartier de Biron, situé dans le quartier de Guiperreux.

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur le futur quartier du Biron, situé dans le quartier de Guiperreux.

Explication des choix retenus pour établir l'OAP

Explication des choix retenus pour établir 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.

Aujourd'hui, l'assiette du projet est constituée de parcelles en friche, qui font l'objet d'occupations illicites. Ces dernières ont généré une pollution des sols et des départs de feux. Ces terrains sont destinés à être urbanisés.

La présence de l'école Jean Ferrat à proximité immédiate du secteur, la desserte routière et en transports en commun le long de la RD46 font de ce secteur un espace favorable pour accueillir de nouveaux logements.

La présence de l'école Jean Ferrat à proximité immédiate du secteur, la desserte routière et en transports en commun le long de la RD46 font de ce secteur un espace favorable pour accueillir de nouveaux logements.

Il est toutefois classé en zone IIAU au PLU dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble.

**Chapitre V –
Justification des
choix retenus
pour élaborer le
dossier de PLU**

Par ailleurs, une continuité écologique passe à l'ouest du secteur, le long des espaces agricoles de la commune de Monthéry. Il est important de signifier cet élément qui sera à prendre en compte lors de la définition d'un plan d'ensemble.

Par ailleurs, une continuité écologique passe à l'ouest du secteur, le long des espaces agricoles de la commune de Monthéry. Il est important de signifier cet élément qui sera à prendre en compte lors de la définition d'un plan d'ensemble.

2.2.6

**L'orientation
d'aménagement
et de
programmation
n°6 : « Le Biron
»**

Motifs de la délimitation de l'OAP et des règles qui y sont applicables.

Motifs de la délimitation de l'OAP et des règles qui y sont applicables.

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

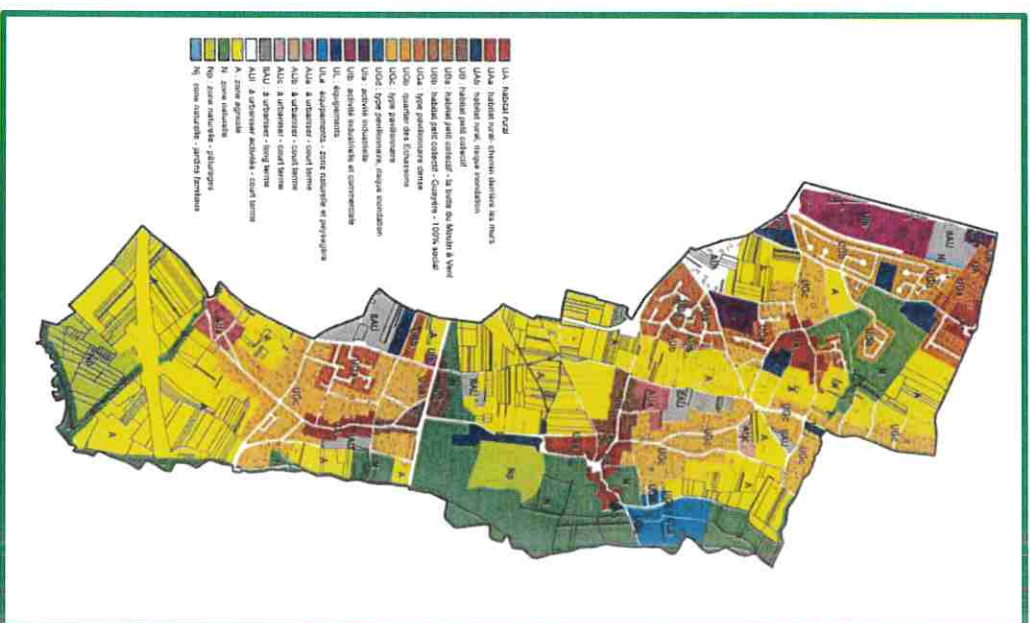
- créer un nouveau quartier dit du « Biron » accueillant des logements, un terrain multisport et une salle polyvalente ;
- créer de nouveaux logements afin de répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic (diversification location/accession, individuel/collectif, demande de T3, logements aidés...) 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. La densité de 35 logements/hectare peut paraître faible pour le secteur, mais elle inclut les espaces dédiés aux équipements, dont l'emprise exacte n'est aujourd'hui pas définie. La densité à l'échelle de la parcelle sera donc plus élevée.
- mettre en valeur la continuité écologique située directement à l'ouest du secteur, sur le secteur agricole des communes de Monthéry et de Linas, notamment via des aménagements propices au développement de la biodiversité.

- créer un nouveau quartier dit du « Biron » accueillant des logements, un terrain de sport et une aire de jeux ;
- créer de nouveaux logements afin de répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic et aux objectifs inscrits dans le P.A.D.D., dans le respect des formes urbaines existantes. L'objectif est de réaliser environ 322 logements sur le secteur avec une moyenne de 50 logements/hectare. Ce secteur comportera 42 % de logements sociaux.
- Améliorer la desserte du site à travers la requalification des voies desservant le site (Chemin de Biron, Chemin des champs jolis, allée de la Renardière et Rue des Parfums) et la création d'un réseau viaire interne ;
- Réaménager plusieurs voies afin de permettre l'intégration des circulations douces (cycles/piétons) ;
- Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité sur le site, notamment à travers la préservation d'une partie des bois caducifoliés présents au Nord du site ;
- Maintenir le cône de vue vers la Tour de Monthéry.

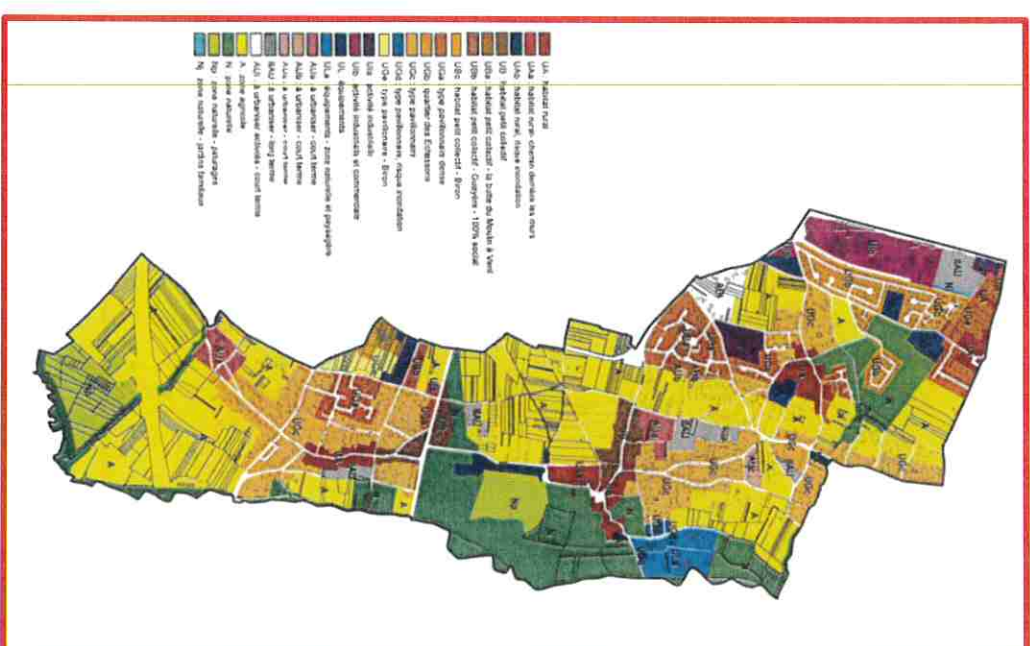
Chapitre V – Justification des choix retenus pour élaborer le dossier de PLU 2.2.6 L'orientation d'aménagement et de programmation n°6 : « Le Biron »	Ainsi, l'OAP est une réponse aux orientations suivantes du P.A.D.D. : [...] <u>Créer des placettes et aires de convivialité lors des futures opérations immobilières</u> Le traitement des espaces publics qui seront créés lors des opérations immobilières, tels que squares, aires de jeux et placettes, feront dorénavant l'objet d'une attention particulière afin de devenir des lieux de rencontres, d'échanges et de convivialité pour la population actuelle et future de Longpont-sur-Orge.	Ainsi, l'OAP est une réponse aux orientations suivantes du P.A.D.D. : [...] <u>Créer des espaces publics qualitatifs lors des futures opérations immobilières</u> Le traitement des espaces publics qui seront créés lors des opérations immobilières, notamment le terrain de sport et l'aire de jeux, feront dorénavant l'objet d'une attention particulière afin de devenir des lieux de rencontres, d'échanges et de convivialité pour la population actuelle et future de Longpont-sur-Orge.
---	--	---

3.2

Plan de zonage



Plan de zonage



Chapitre V – Justification des choix retenus pour élaborer le dossier de PLU

3.3

Caractéristiques
des zones et
justification des
règles qui
y sont
applicables.

3.3.2 Zone UB



Chapitre V – Justification des choix retenus pour élaborer le dossier de PLU 3.3 Caractéristiques des zones et justification des règles qui y sont applicables. 3.3.2 Zone UB	<u>La zone comprend deux secteurs :</u> - Le secteur UBa qui correspond au quartier de la Butte du Moulin à Vent. Il comprend des dispositions particulières aux articles 10 et 14 qui interdisent les surélévations et les surfaces de plancher supplémentaires. - Le secteur UBb qui correspond aux espaces situés au nord de la rue de la Guayère, en face de l'école Jean Ferrat. Il comprend une disposition particulière à l'article 2 qui oblige à réaliser 75% des logements sous forme de logement social.	<u>La zone comprend trois secteurs :</u> - Le secteur UBa qui correspond au quartier de la Butte du Moulin à Vent. Il comprend des dispositions particulières aux articles 10 et 14 qui interdisent les surélévations et les surfaces de plancher supplémentaires. - Le secteur UBb qui correspond aux espaces situés au nord de la rue de la Guayère, en face de l'école Jean Ferrat. Il comprend une disposition particulière à l'article 2 qui oblige à réaliser 75% des logements sous forme de logement social. - Le secteur UBc qui correspond aux espaces situés au Nord-Ouest du secteur de Biron du côté du Chemin des Champs Jolis. Il comprend des dispositions particulières aux articles 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13.
---	---	--

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 2 Implantation soumises à conditions : [...] Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UBb, les habitations, à condition que 50% des constructions soient affectés au logement social, lorsque plus de deux logements sont construits. les habitations, à condition que 75% des constructions soient affectés au logement social, lorsque plus de deux logements sont construits.	ARTICLE 2 [...] Concernant le logement social, cf point 3.4. du présent chapitre : les règles en faveur du logement social
ARTICLE 3 Les nouvelles voies en impasse sont interdites. Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 9,5 m. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile. Les accès particuliers, desservant un seul logement, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m	ARTICLE 3 Le développement d'impasse dans le tissu urbain résidentiel n'est pas souhaitable pour l'accès aux véhicules d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 2 Implantation soumises à conditions : [...] Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs UBb et UBc, les habitations, à condition que 50% des constructions soient affectés au logement social, lorsque plus de deux logements sont construits. les habitations, à condition que 75% des constructions soient affectés au logement social, lorsque plus de deux logements sont construits. Dans le secteur UBc, les objectifs de mixité sociale de l'OAP « Biron » devront être respectés.	ARTICLE 2 [...] Concernant le logement social, cf point 3.4. du présent chapitre : les règles en faveur du logement social
ARTICLE 3 En dehors du secteur UBc, les nouvelles voies en impasse sont interdites. En dehors du secteur UBc, les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 9,5 m. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile. Les accès particuliers, desservant un seul logement, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m	ARTICLE 3 Le développement d'impasse dans le tissu urbain résidentiel n'est pas souhaitable pour l'accès aux véhicules d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères. Au sein du secteur UBc, la création de nouvelles voies devra respecter le schéma d'aménagement de l'OAP Biron.

Chapitre V –
Justification des
choix retenus
pour élaborer le
dossier de PLU

3.3

Caractéristiques
des zones et
justification des
règles qui
y sont
applicables.

3.3.2 Zone UB

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 6 Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement.	ARTICLE 6 La règle s'adapte au tissu urbain existant assez disparate en termes de reculs, mais elle donne un cadre plus strict (alignement ou recul d'au moins trois mètres) afin de donner plus de cohérence à ce secteur qui est ciblé pour accueillir de nouveaux logements. La règle doit également permettre l'implantation de commerces, services ou artisans en rez-de chaussée (implantation à l'alignement) ou bien de logements en préservant la tranquillité et/ou l'intimité de ceux situés en rez-de-chaussée sur rue (recul de 3 mètres).

**Chapitre V –
Justification des
choix retenus
pour élaborer le
dossier de PLU**

3.3

**Caractéristiques
des zones et
justification des
règles qui
y sont
applicables.**

3.3.2 Zone UB

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 6 En dehors du secteur UBc, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement. Dans le secteur UBc, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait.	ARTICLE 6 La règle s'adapte au tissu urbain existant assez disparate en termes de reculs, mais elle donne un cadre plus strict (alignement ou recul d'au moins trois mètres) afin de donner plus de cohérence à ce secteur qui est ciblé pour accueillir de nouveaux logements. La règle doit également permettre l'implantation de commerces, services ou artisans en rez-de chaussée (implantation à l'alignement) ou bien de logements en préservant la tranquillité et/ou l'intimité de ceux situés en rez-de-chaussée sur rue (recul de 3 mètres). En secteur UBc, cette règle est modifiée afin de permettre la mise en œuvre de l'ensemble des prescriptions prévues par l'OAP Birron.

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 7 Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives aboutissant aux voies. En cas de retrait, la marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à : - L = H de la façade, si celle-ci comporte des baies avec un minimum de 4 mètres - L=1/2H de la façade, lorsque celle-ci est aveugle avec un minimum de 2,5 mètres.	ARTICLE 7 L'implantation sur les limites séparatives est libre afin de favoriser la diversité architecturale. Des retraits minimum sont imposés en cas de recul des constructions afin de limiter les troubles de voisinages. Les marges d'isolement assurent aussi des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes d'éclairement et d'ensoleillement

**Chapitre V –
Justification des
choix retenus
pour élaborer le
dossier de PLU**

3.3

**Caractéristiques
des zones et
justification des
règles qui
y sont
applicables.**

3.3.2 Zone UB

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 7 A l'exception du secteur UBc, les constructions peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives aboutissant aux voies. En cas de retrait, la marge d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à : - L = H de la façade, si celle-ci comporte des baies avec un minimum de 4 mètres - L=1/2H de la façade, lorsque celle-ci est aveugle avec un minimum de 2,5 mètres. [...] En secteur UBc, les constructions peuvent s'implanter : En cas d'absence de baies : en limites séparatives ou en retrait En cas de baies : en retrait de 4 m minimum	ARTICLE 7 A l'exception du secteur UBc, l'implantation sur les limites séparatives est libre afin de favoriser la diversité architecturale. Des retraits minimum sont imposés en cas de recul des constructions afin de limiter les troubles de voisinages. Les marges d'isolement assurent aussi des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes d'éclairement et d'ensoleillement [...] En secteur UBc, cette règle est modifiée afin de permettre la mise en œuvre de l'ensemble des prescriptions prévues par l'OAP Biran.

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 8 La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade du plus élevé avec un minimum de 4 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies. La distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 2,5 m. Dans le cas d'habitations individuelles, il ne sera pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitation et les garages.	ARTICLE 8 Ces marges de recul assurent des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes d'intimité, d'éclairément et d'ensoleillement. Elles sont relativement souples afin de favoriser la diversité architecturale dans le cadre d'un plan d'ensemble.

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 8 La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade du plus élevé avec un minimum de 4 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies. La distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 2,5 m. Dans le cas d'habitations individuelles, il ne sera pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitation et les garages. Dans le secteur UBc, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante: - la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 6 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies. - la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 4m.	ARTICLE 8 Ces marges de recul assurent des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes d'intimité, d'éclairément et d'ensoleillement. Elles sont relativement souples afin de favoriser la diversité architecturale dans le cadre d'un plan d'ensemble. En secteur UBc, ces règles sont modifiées afin de permettre la mise en œuvre de l'ensemble des prescriptions prévues par l'OAP Biron.

3.3
Caractéristiques
des zones et
justification des
règles qui
y sont
applicables.
3.3.2 Zone UB

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 9 Dans l'ensemble de la zone, le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,40.	ARTICLE 9 L'emprise au sol est relativement limitée pour la zone. L'objectif est en effet de favoriser la réalisation d'un étage supplémentaire plutôt que des extensions horizontales des bâtiments, ceci dans le but de limiter l'imperméabilisation des terrains dans une zone susceptible d'accueillir de nombreux nouveaux logements.

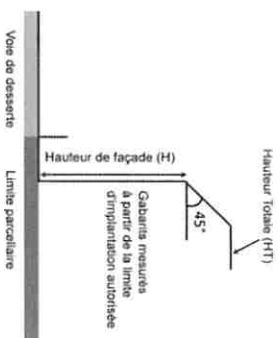
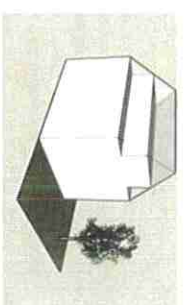
Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 9 En dehors du secteur UBc, le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,40. En secteur UBc, le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,50.	ARTICLE 9 L'emprise au sol est relativement limitée pour la zone. L'objectif est en effet de favoriser la réalisation d'un étage supplémentaire plutôt que des extensions horizontales des bâtiments, ceci dans le but de limiter l'imperméabilisation des terrains dans une zone susceptible d'accueillir de nombreux nouveaux logements. En secteur UBc, l'augmentation limitée du coefficient d'emprise au sol permet de répondre aux objectifs de préservation de l'IEBC et de respecter une certaine densité.

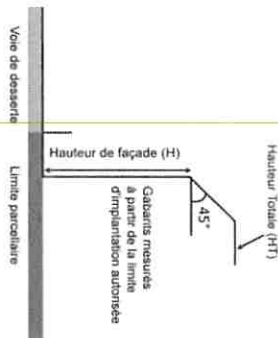
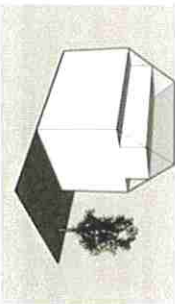
Chapitre V –
Justification des
choix retenus
pour élaborer le
dossier de PLU

3.3
Caractéristiques
des zones et
justification des
règles qui
y sont
applicables.
3.3.2 Zone UB

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 10 Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UBa, les constructions doivent s'inscrire dans un « gabarit enveloppe » défini par : - une verticale de hauteur H = 10 mètres ; - une oblique à 45° jusqu'à une hauteur totale (HT) de 13 mètres. 	ARTICLE 10 La hauteur de 10 mètres en façade est favorable à l'implantation de commerces et service en rez-de chaussée, en permettant un premier niveau jusqu'à 4 mètres, au lieu de 3 mètres en général (2,70 mètres de hauteur sous plafond et dalle de 30 centimètre). Le « gabarit enveloppe » définit un volume à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire pour respecter la hauteur de façade et la hauteur maximale autorisée. Il assure une homogénéité des gabarits des constructions le long des rues.  Dans le secteur UBa, les surélévations sont interdites afin de conserver la forme urbaine très spécifique du quartier de la Butte du Moulin à Vent. Si de nouvelles constructions sont réalisées, elles devront s'inscrire dans le gabarit des constructions avoisinantes.

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 10 Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs UBa et UBc, les constructions doivent s'inscrire dans un « gabarit enveloppe » défini par : - une verticale de hauteur H = 10 mètres ; - une oblique à 45° jusqu'à une hauteur totale (HT) de 13 mètres. 	ARTICLE 10 La hauteur de 10 mètres en façade est favorable à l'implantation de commerces et service en rez-de chaussée, en permettant un premier niveau jusqu'à 4 mètres, au lieu de 3 mètres en général (2,70 mètres de hauteur sous plafond et dalle de 30 centimètre). Le « gabarit enveloppe » définit un volume à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire pour respecter la hauteur de façade et la hauteur maximale autorisée. Il assure une homogénéité des gabarits des constructions le long des rues.  Dans le secteur UBa, les surélévations sont interdites afin de conserver la forme urbaine très spécifique du quartier de la Butte du Moulin à Vent. Si de nouvelles constructions sont réalisées, elles devront s'inscrire dans le gabarit des constructions avoisinantes. Dans le secteur UBc, la hauteur maximale autorisée est fixée à R+3+attique ou R+3+combles. Dans le secteur UBc, la création d'immeubles présentant des hauteurs de R+3+attique ou R+3+combles permettra une densification maîtrisée du secteur avec des formes architecturales diversifiées.

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 13 20% de la superficie du terrain seront obligatoirement conservés en pleine terre. Cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 200 m². Les aires de stationnement comportant plus de 7 emplacements devront être plantées d'arbres de haute tige (un arbre par tranche de quatre emplacements).	ARTICLE 13 La règle permet de limiter l'imperméabilisation des sols tout en prenant en considération les petites parcelles de moins de 200m² pour lesquelles ce dispositif n'est pas adapté (ces parcelles ne pourraient plus aménager de places de stationnement ou d'abri de jardins par exemple). Les aires de stationnement devront être plantées afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

**Chapitre V –
Justification des
choix retenus
pour élaborer le
dossier de PLU**

3.3

**Caractéristiques
des zones et
justification des
règles qui
y sont
applicables.**

3.3.2 Zone UB

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 13 20% de la superficie du terrain seront obligatoirement conservés en pleine terre. Cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 200 m². En dehors du secteur UBc, les aires de stationnement comportant plus de 7 emplacements devront être plantées d'arbres de haute tige (un arbre par tranche de quatre emplacements).	ARTICLE 13 La règle permet de limiter l'imperméabilisation des sols tout en prenant en considération les petites parcelles de moins de 200m² pour lesquelles ce dispositif n'est pas adapté (ces parcelles ne pourraient plus aménager de places de stationnement ou d'abri de jardins par exemple). Les aires de stationnement devront être plantées afin d'assurer leur intégration dans le paysage. Cette dernière règle ne s'applique pas pour le secteur UBc afin de permettre l'aménagement de parkings semi-imperméabilisés de type evergreen.

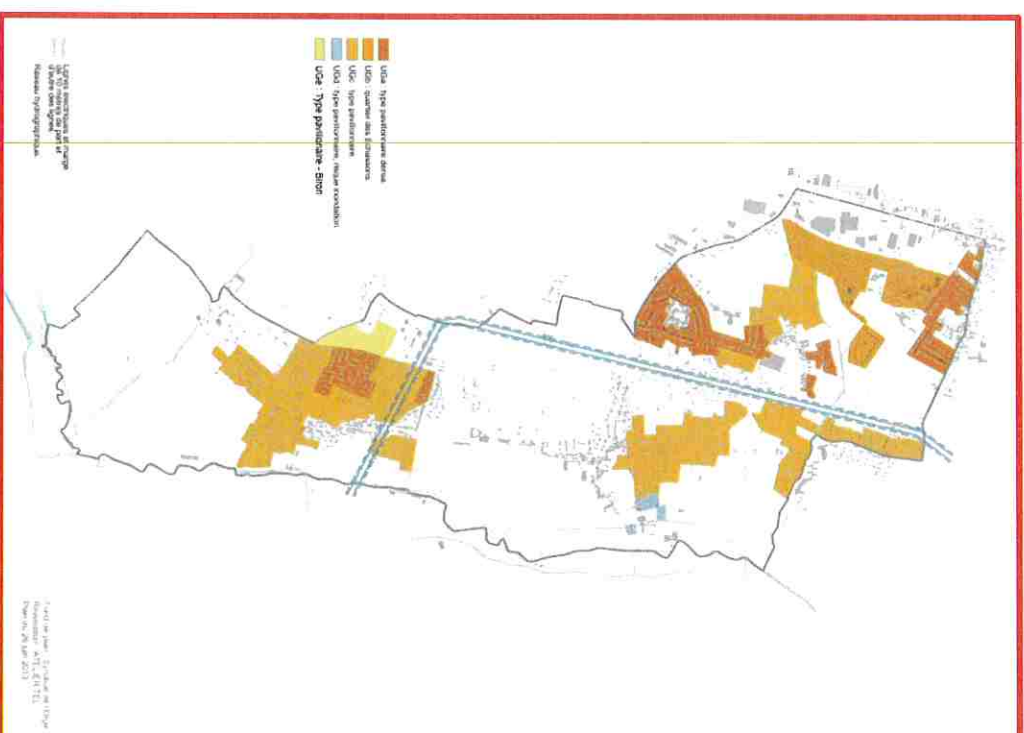
54

Chapitre V –
Justification des
choix retenus
pour élaborer le
dossier de PLU

3.3

Caractéristiques
des zones et
justification des
règles qui
y sont
applicables.

3.3.3 Zone UG



Chapitre V – Justification des choix retenus pour élaborer le dossier de PLU 3.3 Caractéristiques des zones et justification des règles qui y sont applicables. 3.3.3 Zone UG	La zone comprend quatre secteurs : - Le secteur UGa qui correspond au tissu pavillonnaire assez dense. Il comprend des dispositions particulières aux articles 6, 7, 9, 10 et 14 pour prendre en compte les gabarits et les densités existantes. - Le secteur UGb qui correspond au secteur d'habitat des Echassons, réalisé sous forme d'une opération d'ensemble. Il comprend des dispositions particulières à l'article 2 qui interdit la surélévation des bâtiments dans certains cas et aux articles 6, 7, 9, 10 et 14 pour prendre en compte les gabarits et les densités existantes. - Le secteur UGc qui correspond au tissu pavillonnaire le plus répandu à Longpont-sur Orge. Il comprend des dispositions particulières aux articles 6, 7, 9, 10 et 14 pour prendre en compte les gabarits et les densités existantes. - Le secteur UGd, qui correspond au secteur UGc, mais qui présente la spécificité de se trouver dans une zone d'aléas d'inondation. Ainsi, la surface de pleine terre obligatoire y est plus importante et il peut faire l'objet de prescriptions particulières.	La zone comprend cinq secteurs : - Le secteur UGa qui correspond au tissu pavillonnaire assez dense. Il comprend des dispositions particulières aux articles 6, 7, 9, 10 et 14 pour prendre en compte les gabarits et les densités existantes. - Le secteur UGb qui correspond au secteur d'habitat des Echassons, réalisé sous forme d'une opération d'ensemble. Il comprend des dispositions particulières à l'article 2 qui interdit la surélévation des bâtiments dans certains cas et aux articles 6, 7, 9, 10 et 14 pour prendre en compte les gabarits et les densités existantes. - Le secteur UGc qui correspond au tissu pavillonnaire le plus répandu à Longpont-sur Orge. Il comprend des dispositions particulières aux articles 6, 7, 9, 10 et 14 pour prendre en compte les gabarits et les densités existantes. - Le secteur UGd, qui correspond au secteur UGc, mais qui présente la spécificité de se trouver dans une zone d'aléas d'inondation. Ainsi, la surface de pleine terre obligatoire y est plus importante et il peut faire l'objet de prescriptions particulières. - Le secteur UGe, qui correspond aux espaces du secteur Biron destinés à accueillir des logements individuels. Il comprend des dispositions particulières aux articles 2, 3, 6, 7, 8, 9, 11 et 13.
---	---	--

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 2 Implantation soumise à condition : [...] Les habitations, à condition que 50% des constructions soient affectés au logement social, lorsque plus de deux logements sont construits.	ARTICLE 2 [...] Concernant le logement social, cf point 3.4. du présent chapitre : les règles en faveur du logement social.
ARTICLE 3 Les nouvelles voies en impasse sont interdites. Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 9,5 m. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile. Les accès particuliers, desservant un seul logement, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m.	ARTICLE 3 Le développement d'impasses dans le tissu urbain résidentiel n'est pas souhaitable pour l'accès aux véhicules d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères. Cette règle a également pour but de desservir les coeurs d'ilot via des voies nouvelles en boucle, ou reliant deux voies existantes, afin de rationaliser l'implantation des nouvelles constructions (désenclavement de plusieurs parcelles par exemple, au lieu d'une seule avec une impasse). Les dimensions des voies assurent la sécurité et le confort dans les déplacements.

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 2 Implantation soumise à condition : [...] Les habitations, à condition que 50% des constructions soient affectés au logement social, lorsque plus de deux logements sont construits. Dans le secteur UGe, les objectifs de mixité sociale de l'OAP « Biron » devront être respectés.	ARTICLE 2 [...] Concernant le logement social, cf point 3.4. du présent chapitre : les règles en faveur du logement social.
ARTICLE 3 A l'exception du secteur UGe, les nouvelles voies en impasse sont interdites. A l'exception du secteur UGe, les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 9,5 m. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile. [...] Dans le secteur UGe, les voies privées à créer desservant plusieurs logements devront avoir : - Une largeur au moins égale à 8 m pour les voies classiques incluant trottoir et stationnement - Une largeur au moins égale à 5 m pour les voies partagées	ARTICLE 3 Le développement d'impasses dans le tissu urbain résidentiel n'est pas souhaitable pour l'accès aux véhicules d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères. Cette règle a également pour but de desservir les coeurs d'ilot via des voies nouvelles en boucle, ou reliant deux voies existantes, afin de rationaliser l'implantation des nouvelles constructions (désenclavement de plusieurs parcelles par exemple, au lieu d'une seule avec une impasse). Les dimensions des voies assurent la sécurité et le confort dans les déplacements. En secteur UGe, la modification du règlement permettra de favoriser la mise en place de voirie partagée, limitant ainsi la prise de vitesse en milieu pavillonnaire.

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 6 <u>Dans les secteurs UGa et UGc, les constructions doivent être édifiées en totalité dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement.</u> <u>Dans le secteur UGa, implantation des constructions en recul de 3m minimum.</u> Dans les secteurs UGb et UGc, implantations des constructions en recul de 5m minimum.	ARTICLE 6 La règle s'adapte aux formes urbaines existantes. Elle ménage la qualité d'ensemble du tissu urbain pavillonnaire tout en permettant son évolution. [...]
ARTICLE 7 Dans le secteur UGa : [...]	ARTICLE 7 Les retraits minimum sont imposés en cas de recul des constructions afin de limiter les troubles de voisinages. La règle s'adapte aux formes urbaines existantes. Elle ménage la qualité d'ensemble du tissu urbain pavillonnaire tout en permettant son évolution. Les marges d'isolement assurent aussi des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes d'éclaircement et d'ensollement.

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 6 <u>Dans les secteurs UGa et UGc, les constructions doivent être édifiées en totalité dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement.</u> <u>Dans le secteur UGa, implantation des constructions en recul de 3m minimum.</u> Dans les secteurs UGb et UGc, implantations des constructions en recul de 5m minimum Dans le secteur UGe : Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 2,5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.	ARTICLE 6 La règle s'adapte aux formes urbaines existantes. Elle ménage la qualité d'ensemble du tissu urbain pavillonnaire tout en permettant son évolution. [...] Le règlement appliqué au secteur UGe permettra la mise en œuvre de l'ensemble des prescriptions prévues par l'OAP Biron.
ARTICLE 7 Dans le secteur UGa : [...] Dans le secteur UGe : En limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait de 1,5 m minimum.	ARTICLE 7 Les retraits minimum sont imposés en cas de recul des constructions afin de limiter les troubles de voisinages. La règle s'adapte aux formes urbaines existantes. Elle ménage la qualité d'ensemble du tissu urbain pavillonnaire tout en permettant son évolution. Les marges d'isolement assurent aussi des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes d'éclaircement et d'ensollement. Le règlement appliqué au secteur UGe permettra la mise en œuvre de l'ensemble des prescriptions prévues par l'OAP Biron.

Chapitre V –
Justification des
choix retenus
pour élaborer le
dossier de PLU

3.3

Caractéristiques
des zones et
justification des
règles qui
y sont
applicables.

3.3.3 Zone UG

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 8 La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade du plus élevé avec un minimum de 8 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies. La distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 4 m.	ARTICLE 8 Ces marges de recul assurent des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes d'intimité, d'éclairement et d'ensoleillement.
ARTICLE 9 Dans le secteur UGa, le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,40. [...]	ARTICLE 9 Cette règle autorise des extensions mesurées des logements existants à la date d'approbation du présent règlement et l'implantation de nouveaux logements dans des densités légèrement supérieures à celles existantes

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 8 Dans le secteur UG à l'exception du sous secteur UGe, la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade du plus élevé avec un minimum de 8 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies. La distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 4 m. Dans le secteur UGe, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante : - la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies. - la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 1,5 m. Dans le cas d'habitations individuelles, il ne sera pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitation, les garages et les abris de jardin.	ARTICLE 8 Ces marges de recul assurent des conditions d'habitabilité satisfaisantes en termes d'intimité, d'éclairement et d'ensoleillement En secteur UGe, cette règle est modifiée afin de permettre la mise en œuvre de l'ensemble des prescriptions prévues par l'OAP Biron.
ARTICLE 9 Dans les secteurs UGa et UGe, le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,40. [...]	ARTICLE 9 Cette règle autorise des extensions mesurées des logements existants à la date d'approbation du présent règlement et l'implantation de nouveaux logements dans des densités légèrement supérieures à celles existantes.

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 13 20% de la superficie du terrain seront obligatoirement conservés en pleine terre. Cette superficie est portée à 40% dans le secteur UGd. Cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 200 m². Les aires de stationnement comportant plus de 7 emplacements devront être plantées d'arbres de haute tige (un arbre par tranche de quatre emplacements).	ARTICLE 13 La règle permet de limiter l'imperméabilisation des sols tout en prenant en considération les petites parcelles de moins de 200m² pour lesquelles ce dispositif n'est pas adapté (ces parcelles ne pourraient plus aménager de places de stationnement ou d'abri de jardins par exemple). Dans le secteur UGd, le pourcentage de pleine terre obligatoire est plus important afin de limiter l'imperméabilisation des sols dans une zone concernée par le risque d'inondation. Les aires de stationnement devront être plantées afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

Règles et justification

REGLES	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 13 20% de la superficie du terrain seront obligatoirement conservés en pleine terre. Cette superficie est portée à 40% dans le secteur UGd. Cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 200 m². En dehors de la zone UGe, les aires de stationnement comportant plus de 7 emplacements devront être plantées d'arbres de haute tige (un arbre par tranche de quatre emplacements).	ARTICLE 13 La règle permet de limiter l'imperméabilisation des sols tout en prenant en considération les petites parcelles de moins de 200m² pour lesquelles ce dispositif n'est pas adapté (ces parcelles ne pourraient plus aménager de places de stationnement ou d'abri de jardins par exemple). Dans le secteur UGd, le pourcentage de pleine terre obligatoire est plus important afin de limiter l'imperméabilisation des sols dans une zone concernée par le risque d'inondation. Les aires de stationnement devront être plantées afin d'assurer leur intégration dans le paysage. Cette dernière règle est modifiée pour le secteur UGe afin de permettre l'aménagement de parkings semi-imperméabilisés de type evergreen.

**Chapitre V –
Justification des
choix retenus
pour élaborer le
dossier de PLU**

3.3

**Caractéristiques
des zones et
justification des
règles qui
y sont
applicables.**

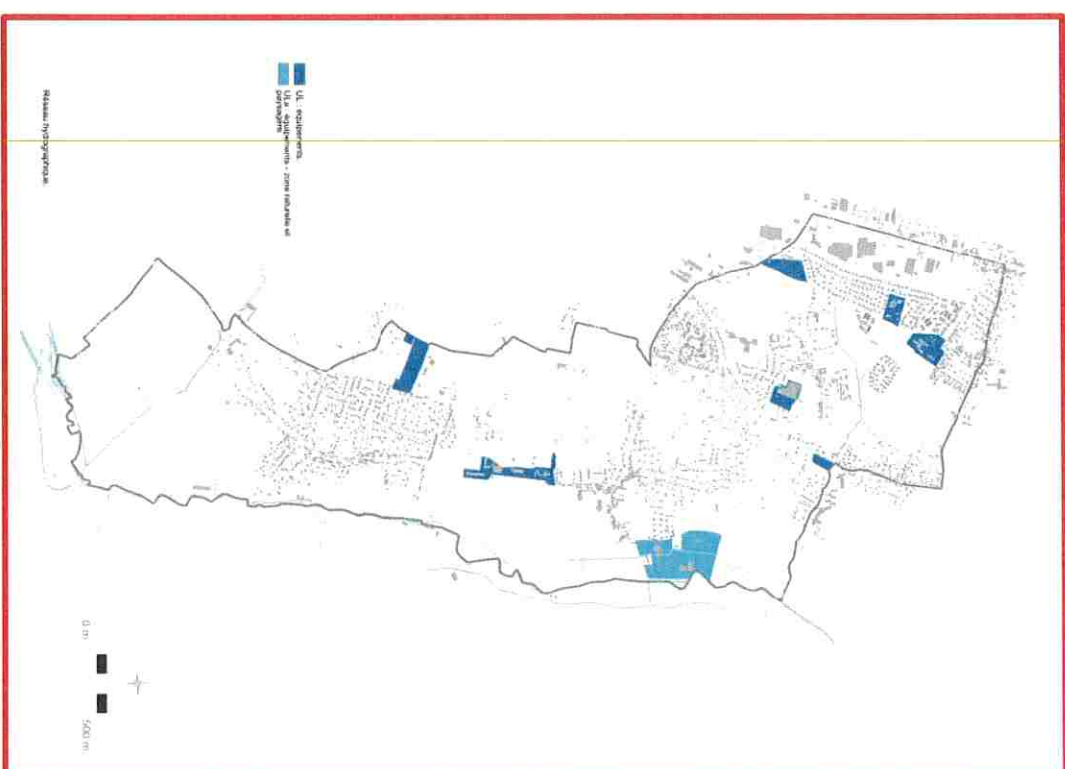
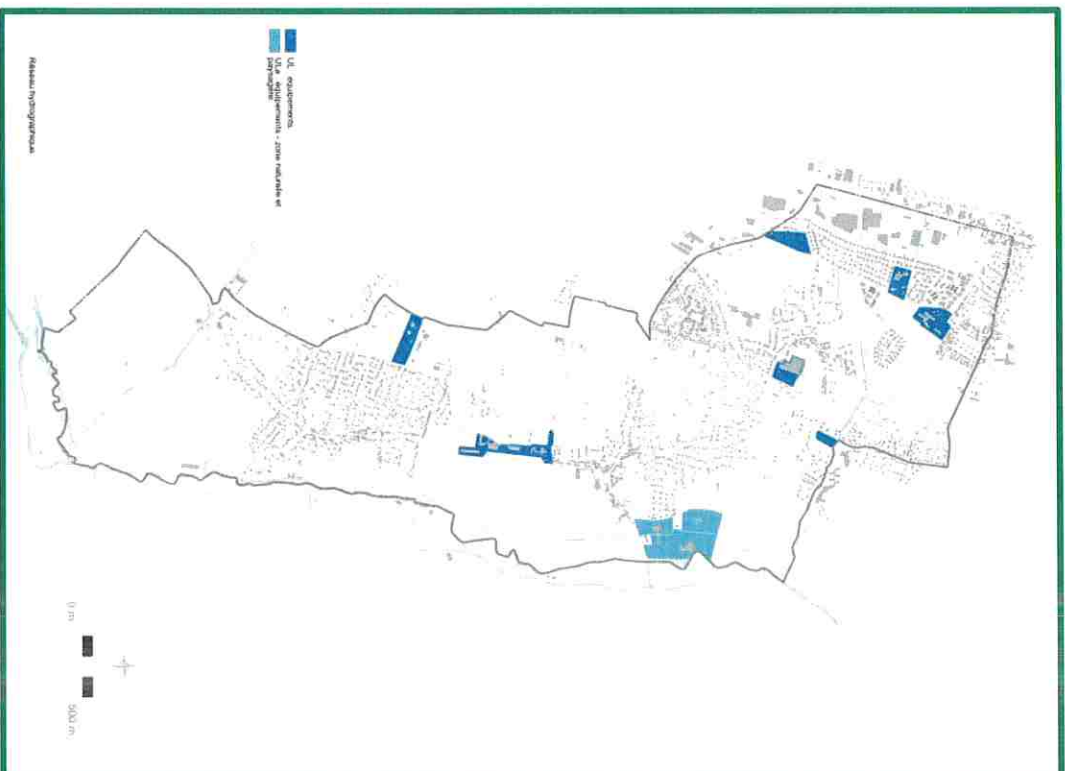
3.3.3 Zone UG

Chapitre V –
Justification des
choix retenus
pour élaborer le
dossier de PLU

3.3

Caractéristiques
des zones et
justification des
règles qui
y sont
applicables.

3.3.5 Zone UL

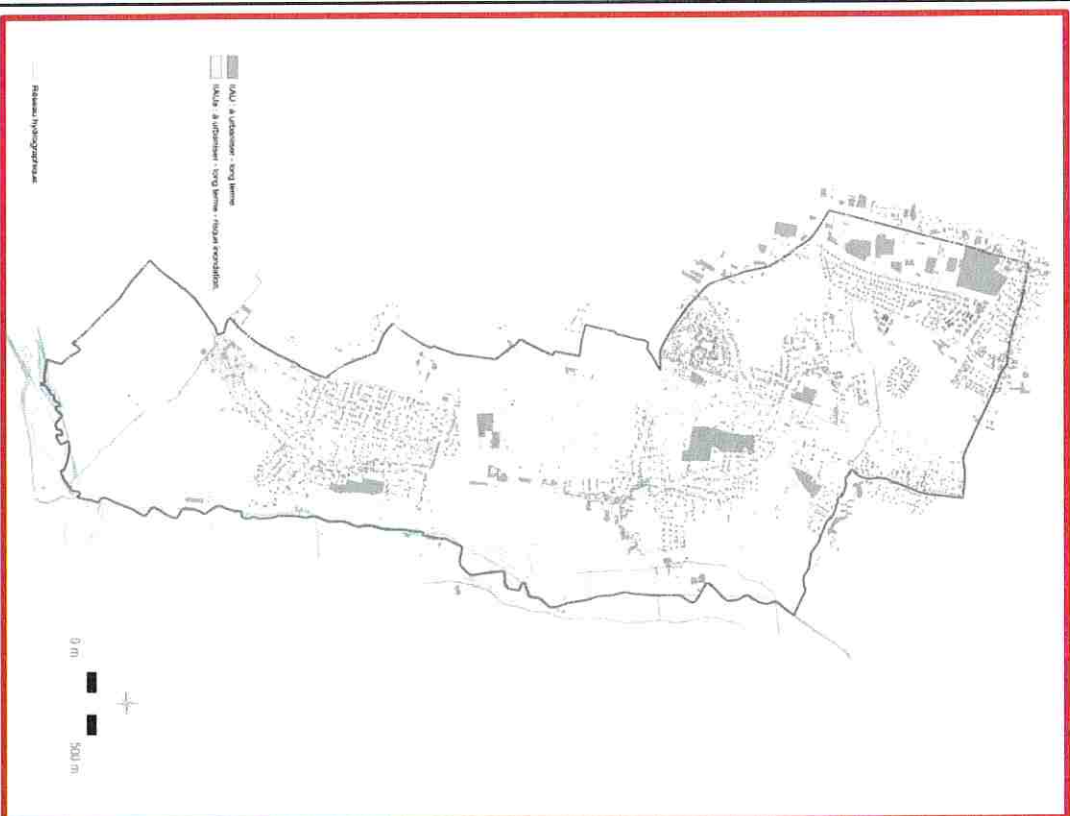
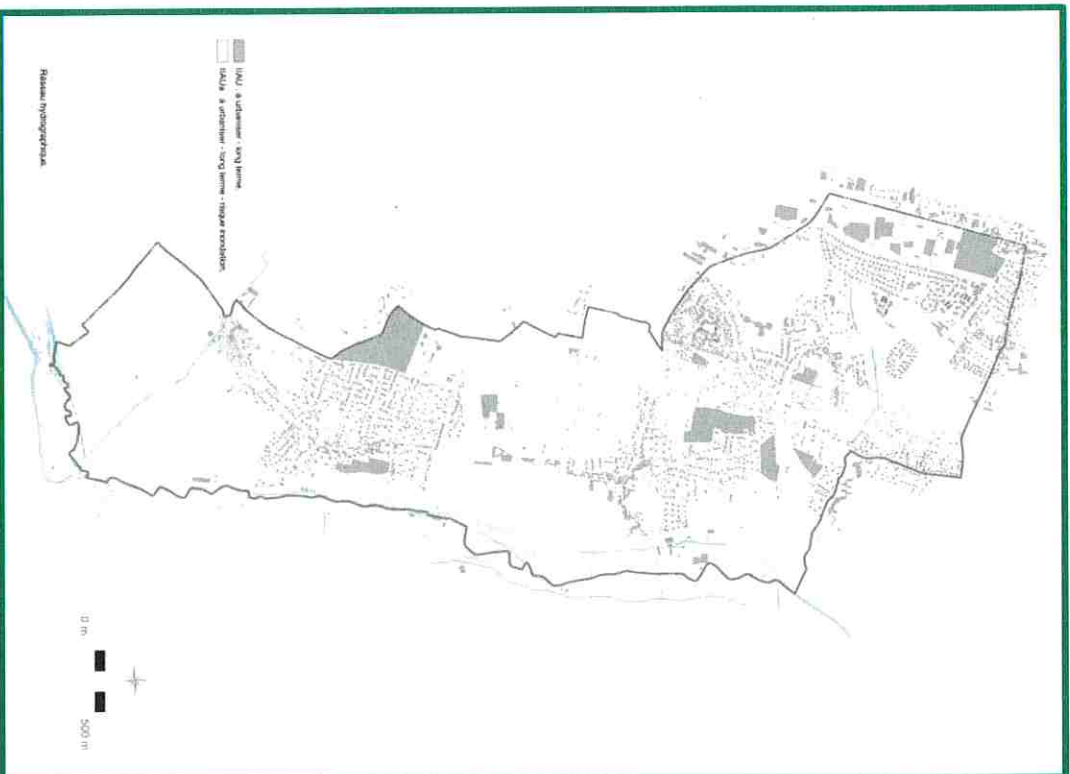


Chapitre V –
Justification des
choix retenus
pour élaborer le
dossier de PLU

3.3

Caractéristiques
des zones et
justification des
règles qui
y sont
applicables.

3.3.9 Zone 2AU



Chapitre V – Justification des choix retenus pour élaborer le dossier de PLU 3.3 Caractéristiques des zones et justification des règles qui y sont applicables. 3.3.9 Zone 2AU	<u>Caractéristiques :</u> La zone regroupe plusieurs secteurs aujourd'hui insuffisamment équipés : La Grange aux Cercles, Les Buarts, Les Folies Nord, Les Roches 2, Grotteau/Villarcieux, Le Biron, Les Douvières et les Frileuses. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du présent P.L.U.	<u>Caractéristiques :</u> La zone regroupe plusieurs secteurs aujourd'hui insuffisamment équipés : La Grange aux Cercles, Les Buarts, Les Folies Nord, Les Roches 2, Grotteau/Villarcieux, Les Douvières et les Frileuses. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du présent P.L.U.
Chapitre V – Justification des choix retenus pour élaborer le dossier de PLU 3.4 Les règles en faveur du logement social	[...] <u>Le règlement de P.L.U. comprend ainsi les règles suivantes :</u> - L'obligation, dans toutes les zones d'habitats du règlement (UA, UB, UG, AUA et AUB) de réaliser 50% de logements sociaux dès qu'une opération permet la création de plus de deux logements, conformément à l'article L.123-1-5-15° du Code de l'Urbanisme. - Dans la zone UB, la création d'un secteur dans lequel, conformément à l'article L.123-1-5-15° du Code de l'Urbanisme, la totalité des logements devra être réalisée en logement social. Il s'agit du secteur UBb situé au nord de la rue de la Guayère, en face de l'école Jean Ferrat. La création de 4 emplacements réservés où 100% des logements devront être réalisés en logement social.	[...] <u>Le règlement de P.L.U. comprend ainsi les règles suivantes :</u> - L'obligation, dans toutes les zones d'habitats du règlement (UA, UB, UG, AUA et AUB), exceptés les secteurs UBc et UGe, de réaliser 50% de logements sociaux dès qu'une opération permet la création de plus de deux logements, conformément à l'article L.123-1-5-15° du Code de l'Urbanisme. - Dans la zone UB, la création d'un secteur dans lequel, conformément à l'article L.123-1-5-15° du Code de l'Urbanisme, la totalité des logements devra être réalisée en logement social. Il s'agit du secteur UBb situé au nord de la rue de la Guayère, en face de l'école Jean Ferrat. La création de 4 emplacements réservés où 100% des logements devront être réalisés en logement social.

Chapitre VI – Evaluation des incidences du plan sur l'environnement et mesures prises en compte pour sa préservation et sa mise en valeur	Les mesures de prise en compte et de mise en valeur	Les mesures de prise en compte et de mise en valeur
3.2 Les milieux naturels et les espaces verts	[...] - La prise en compte de la continuité écologique nord-sud qui passe sur le secteur du Biron dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6.	[...] - Dans le secteur du Biron, le renforcement de la continuité écologique se traduit par la préservation réglementaire d'une partie du bois située au nord du site à travers un espace boisé classé (environ 1,15 ha) et l'aménagement d'une bande paysagée le long du Chemin de Biron dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6.

Secteurs	Zone du PLU	Date ouverture à urbanisation	nb de logis min. envisagé	nb de logis effectivement réalisés (dont ments sociaux)	Equipements réalisés	commentaires
Folles Sud	AUa	Appro. du PLU	80			
Voie des Roches 1	AUb	Appro. du PLU	37			
Construction particuliers diffus	UA, UB, UG	Appro. du PLU	15			
logements ARP	UA	Appro. du PLU	25			
Achat pavillon diffus pour social	UA, UB, UG	Appro. du PLU	15			
Les Friieuses	AUa	Appro. du PLU	140			
Voie des Roches 2	AUb	Appro. du PLU	36			
Les Buarts Sud	AUc	Appro. du PLU	88			
Très court terme			436			
Folles Nord	IIAU		140			
Biron	IIAU		230			
Construction particuliers diffus	UA, UB, UG	Appro. du PLU	15			
Achat pavillon diffus pour social	UA, UB, UG	Appro. du PLU	15			
Court terme			836			
Douvrières	IIAU		40			
Grotteau Vilalrceau	IIAU		50			
Guayère	UB	Appro. du PLU	70			
Construction particuliers diffus	UA, UB, UG	Appro. du PLU	15			
Achat pavillon diffus pour social	UA, UB, UG	Appro. du PLU	15			
Moyen terme			1 026			
Construction particuliers diffus	UA, UB, UG	Appro. du PLU	15			
Densification UB	UB	Appro. du PLU	100			
Achat pavillon diffus pour social	UA, UB, UG	Appro. du PLU	15			
Moyen terme (2014)			1 186			
Grange aux cerclies	IIAU		300			
Les Buarts Nord	IIAU		24			
Long terme			1 480			

Chapitre VII –
Indicateurs à
élaborer pour
l'évaluation de
l'application du
plan

2. Liste des
indicateurs à
prévoir

Secteurs	Zone du PLU	Date ouverture à l'urbanisation	Nb de logis min. envisagés	Nb de logements effectivement réalisé (dont nombre de logements sociaux)	Equipements réalisés	Commentaires
Folles Sud	AUa	Approbation du PLU	80			
Voie des Roches 1	AUb		37			
Constructions particulières diffuses	UA, UB, UG		15			
Logements ARP	UA		25			
Achat pavillon diffus pour social	UA, UB, UG		15			
Les Frileuses	AUa		140			
Voie des Roches 2	AUb		36			
Les Buarts Sud	AUc		88			
Très court terme			436			
Folles Nord	IIAU		140			
Constructions particulières diffuses	UA, UB, UG	Approbation du PLU	15			
Achat pavillon diffus pour social	UA, UB, UG		15			
Court terme		Besoin d'une modification pour ouvrir ces zones à l'urbanisation	606			
Douvrières	IIAU		40			
Grotteau/Villorceaux	IIAU		50			
Guayère	UB	Zones ouvertes à l'urbanisation des l'approbation du PLU	70			
Construction particulières diffuses	UA, UB, UG		15			
Achat pavillon diffus pour social	UA, UB, UG	Moyen terme	15			
			796			
Constructions particulier diffuses	UA, UB, UG	Zones ouvertes à l'urbanisation des l'approbation du PLU	15			
Densification UB	UB		100			
Achat pavillon diffus	UA, UB, UG		15			
Bion	UBc, UGe, UL		322			
Moyen terme (2030)		Besoin d'une modification pour ouvrir ces zones à l'urbanisation	1 248			
Grange au cerdes	IIAU		300			
Les Buarts Nord	IIAU		24			
Très long terme			1572			

Chapitre VII –
Indicateurs à
élaborer pour
l'évaluation de
l'application du
plan

2. Liste des
indicateurs à
prévoir

Chapitre
concerné

Rapport de présentation du PLU de 2014 modifié en 2015

Rapport de présentation du PLU suite à la déclaration de projet

Chapitre VIII – Exposé des motifs des changements apportés au document 1.5 L'extension de la zone UB	Dans le PLU, la zone UB a été identifiée pour accueillir de nouveaux logements. Ce sont les espaces situés les plus proches des équipements et des moyens de transports (en dehors de la zone UA). Les nouveaux espaces classés en zone UB sont les suivants : - Le secteur de la rue de Paris situé entre le chemin de la Croix Rouge Fer et le centre bourg ; - Le nord de la rue Julien Hébert ; - Le nord de la rue de la Guayère, en face de l'école Jean Ferrat.	Dans le PLU, la zone UB a été identifiée pour accueillir de nouveaux logements. Ce sont les espaces situés les plus proches des équipements et des moyens de transports (en dehors de la zone UA). Les nouveaux espaces classés en zone UB sont les suivants : - Le secteur de la rue de Paris situé entre le chemin de la Croix Rouge Fer et le centre bourg ; - Le nord de la rue Julien Hébert ; - Le nord de la rue de la Guayère, en face de l'école Jean Ferrat ; - Une portion du secteur de Biron du côté du Chemin des Champs Jolis, qui est classé dans le nouveau secteur UBc.
Chapitre VIII – Exposé des motifs des changements apportés au document 1.6 La simplification des zones UG, UK et UH et l'extension du secteur UG	Dans le POS, les zones UG, UK et UH étaient toutes les trois dédiées principalement à l'accueil de maisons individuelles. Pour simplifier la lecture du règlement, elles ont été regroupées en une zone UG unique. Cette zone comporte trois secteurs qui reprennent les caractéristiques des anciennes zones UG, UK et UH : - L'ancienne zone UG devient le secteur UGa, qui est le secteur présentant la plus grande densité ; - L'ancienne zone UK devient le secteur UGb, qui s'adapte aux caractéristiques de l'opération des Echassons réalisée sous forme de ZAC ; - L'ancienne zone UH devient le secteur UGc, le secteur le moins dense de la zone.	Dans le POS, les zones UG, UK et UH étaient toutes les trois dédiées principalement à l'accueil de maisons individuelles. Pour simplifier la lecture du règlement, elles ont été regroupées en une zone UG unique. Cette zone comporte trois secteurs qui reprennent les caractéristiques des anciennes zones UG, UK et UH : - L'ancienne zone UG devient le secteur UGa, qui est le secteur présentant la plus grande densité ; - L'ancienne zone UK devient le secteur UGb, qui s'adapte aux caractéristiques de l'opération des Echassons réalisée sous forme de ZAC ; - L'ancienne zone UH devient le secteur UGc, le secteur le moins dense de la zone. La zone UG est par ailleurs étendue, puisqu'une partie du secteur de Biron du côté du Chemin de Biron est désormais classée dans le nouveau secteur UGe afin d'accueillir un tissu de logements pavillonnaires.

Un nouveau secteur a été classé en zone UL : des parcelles situées au nord de la rue de Longpont, accueillant aujourd'hui un entrepôt ainsi que quelques constructions illégales. La fonction d'entrepôt n'est pas adaptée en cœur de zone d'habitat. Par ailleurs, la Municipalité souhaite préserver l'avenir en anticipant la création d'un équipement scolaire (4ème école ou bien collège). Ce secteur est donc classé en zone UL.

[...]

Trois nouveaux secteurs ont été classés en zone UL :

- Des parcelles situées au nord de la rue de Longpont, accueillant aujourd'hui un entrepôt ainsi que quelques constructions illégales. La fonction d'entrepôt n'est pas adaptée en cœur de zone d'habitat. Par ailleurs, la Municipalité souhaite préserver l'avenir en anticipant la création d'un équipement scolaire (4ème école ou bien collège). Ce secteur est donc classé en zone UL ;
- Des parcelles situées au nord-ouest du secteur de Biron, du côté du Chemin des champs Jolis, afin d'accueillir des équipements publics de proximité ;
- Une partie du secteur de Biron, au nord-est du côté du Chemin de Biron, afin de permettre l'extension du parking de l'école Jean Ferrat.

[...]

Chapitre VIII –
Exposé des
motifs des
changements
apportés au
document

1.7
Les
modifications
mineures de la
zone UL

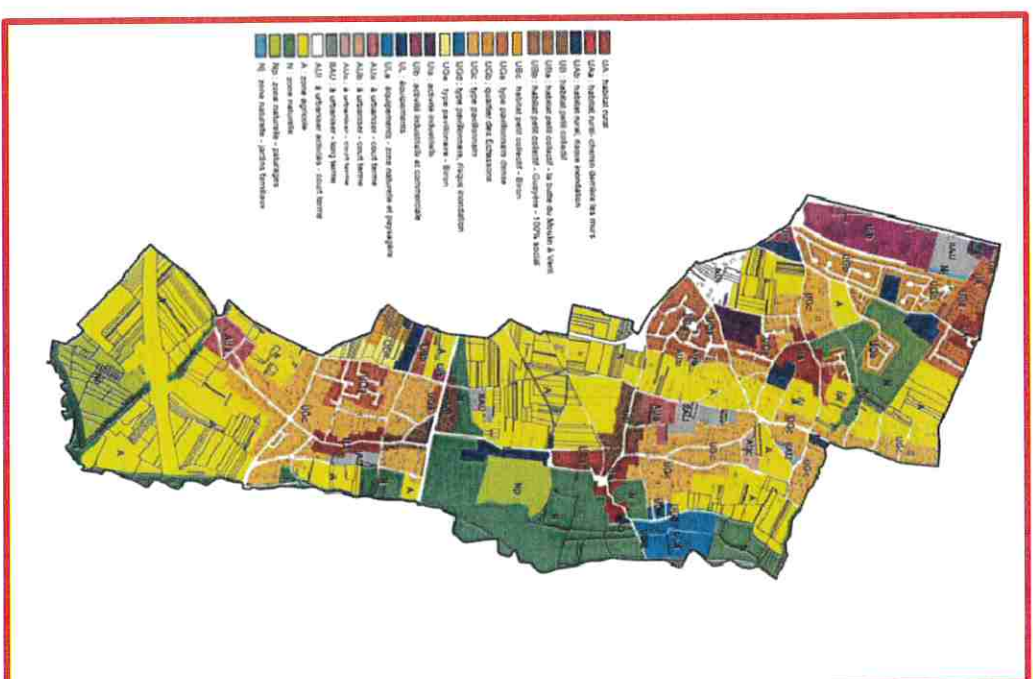
	TOTAL en ha
Zone UA (habitat rural)	18,1
UA	16,0
UAa	1,7
UAb	0,4
ZONE UB (petit collectif)	13,3
UB	10,3
UBA	1,5
UBb	1,5
Zone UG (habitat individuel)	122,6
UGa	30,7
UGb	18,1
UGc	72,4
UGd	1,5
Zone UI (activités)	20,5
UIa (commerce interdit)	4,6
UIb (commerce autorisé)	15,9
Zone UL (équipements)	18,5
UL	11,1
Zone AU	31,6
AUa	7,0
AUb	0,8
AUC	1,5
IIAU	17,3
AUI	5,0
TOTAL URBAIN AU PLU	224,7
Zone A	183,3
Zone N	103,9
N	82,1
Nj (jardins familiaux)	0,6
Np (pâturages)	21,2
TOTAL NON URBANISÉ AU PLU	287,1
TOTAL	511,8

	TOTAL en ha
Zone UA (Habitat rural)	18,1
UA	16,0
UAa	1,7
UAb	0,4
Zone UB (Petit collectif)	16
UB	10,3
UBa	1,5
UBb	1,5
UBc	2,7
Zone UG (habitat individuel)	126,2
UGa	30,7
UGb	18,1
UGc	72,4
UGd	1,5
UGe	3,5
Zone UI (activité)	20,5
UIa (commerce interdit)	4,6
UIb (commerce autorisé)	15,9
Zone UL (équipements)	18,7
UL	11,2
ULa	7,4
Zone AU	25,4
AUa	7
AUb	0,8
AUc	1,5
IIAU	11,1
AUI	5,0
TOTAL URBAIN AU PLU	224,7
Zone A	183,3
Zone N	103,9
N	82,1
Nj (jardins familiaux)	0,6
Np (pâturages)	21,2
TOTAL NON URBANISÉ AU PLU	287,1
TOTAL GÉNÉRAL	511,8

Chapitre VIII -
Exposé des
motifs des
changements
apportés au
document

1.9
Synthèse de
l'évolution du
PLU

1.10
Plan de zonage
du PLU



3. Modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La carte de la Trame verte et bleue présentée dans le PADD sera également actualisée afin de prendre en compte la préservation du bois au Nord du secteur Biron et la nouvelle continuité écologique créée par l'aménagement d'une bande paysagée le long du Chemin de Biron.

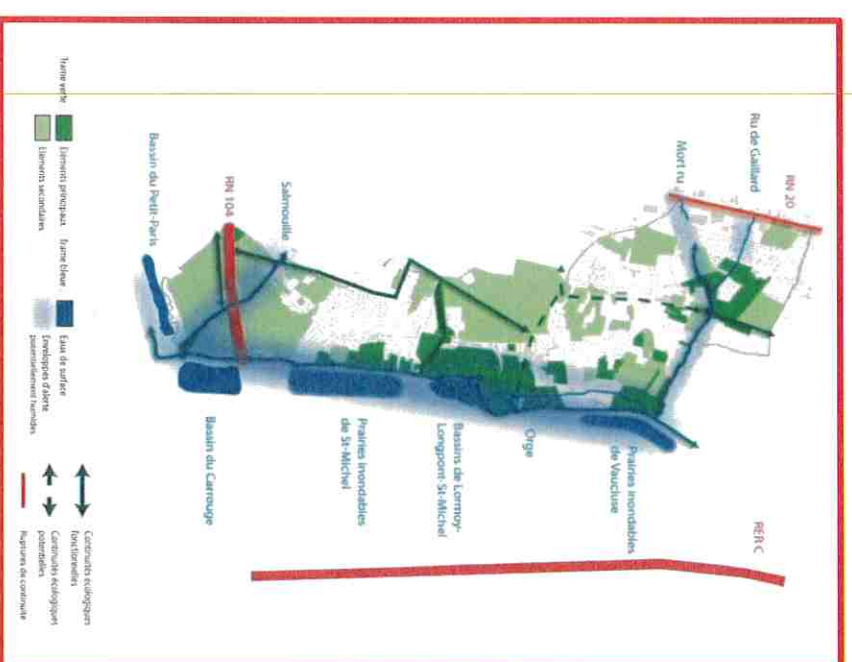
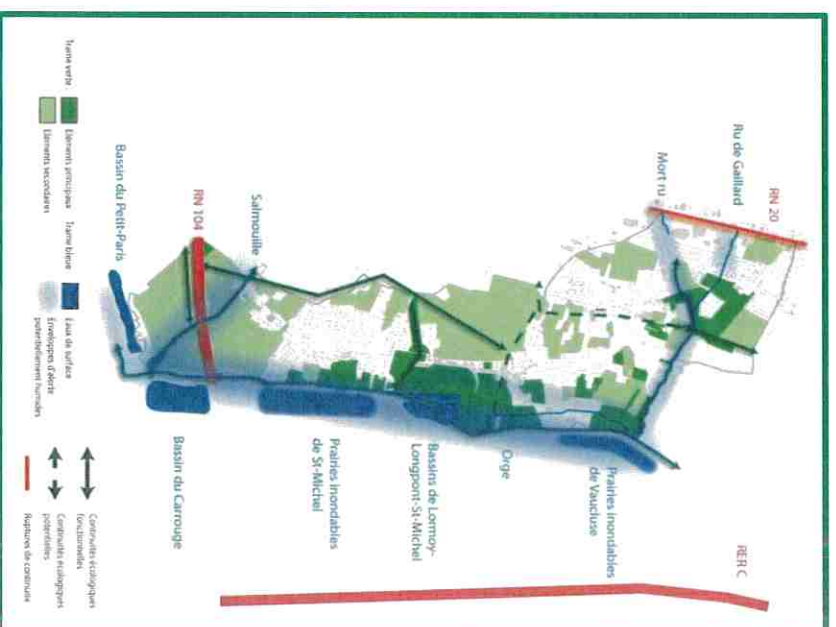
Chapitre concerné

PADD du PLU de 2014 modifié en 2015

PADD du PLU suite à la déclaration de projet

2.7 Protéger et valoriser l'environnement et la trame verte et bleue

2.7.1 Protéger et renforcer la trame verte et bleue



4. Modification du règlement

Afin de mettre en compatibilité le règlement avec la programmation du projet, les modifications suivantes seront apportées au document :

Article concerné	Règlement du PLU de 2014 modifié en 2015	Règlement du PLU suite à la déclaration de projet
Titre 1 – Dispositions générales Chapitre II – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 3. Divisions en propriété ou en jouissance	Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du Plan Local d'Urbanisme seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet.	A l'exception du périmètre de l'OAP « Biron » et des sous-secteurs UBc et UGe, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du Plan Local d'Urbanisme seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet.
Titre 1 – Dispositions générales Chapitre VIII – Règles communes à l'ensemble des zones 12. Stationnement 12.8 Règle générale du stationnement des véhicules motorisés	12.8/5 Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.	12.8/5 Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. A l'exception du secteur UBc leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%. Dans le secteur UBc leur pente, dans les quatre premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

Article concerné	Règlement du PLU de 2014 modifié en 2015	Règlement du PLU suite à la déclaration de projet
Titre 1 – Dispositions générales Chapitre VIII – Règles communes à l'ensemble des zones 12. Stationnement 12.9 Logements	12.9/1 Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) dans les constructions destinées au logement (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) : Il sera demandé par opération :deux places de stationnement par logement. [...] La moitié des places sera enterrée ou dans l'ouvrage. Toutefois, en cas d'incapacité technique justifiée, la moitié des places de stationnement doit être réalisée sous forme de parc de stationnement couvert (type pergola) ou fermé. En ce cas, des mesures de limitation d'imperméabilisation doivent être mis en œuvre [...] 12.9/3 Stationnement des deux roues motorisées : En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisées	12.9/1 Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) dans les constructions destinées au logement (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) : Il sera demandé par opération deux places de stationnement par logement à l'exception du secteur UBc. Dans le secteur UBc, il sera demandé par opération 1,5 places de stationnement par logement. [...] En dehors des secteurs UBc et UGe, la moitié des places sera enterrée ou dans l'ouvrage. Toutefois, en cas d'incapacité technique justifiée, la moitié des places de stationnement doit être réalisée sous forme de parc de stationnement couvert (type pergola) ou fermé. En ce cas, des mesures de limitation d'imperméabilisation doivent être mis en œuvre. Dans le secteur UGe, 30% des place seront couvertes dont la moitié seront closes et couvertes. [...] 12.9/3 Stationnement des deux roues motorisées : En dehors des secteurs UBc et UGe, en sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisées. Dans les secteurs UBc et UGe, il est demandé une place de moto pour 20 places de voitures.

Article concerné	Règlement du PLU de 2014 modifié en 2015	Règlement du PLU suite à la déclaration de projet
Titre 1 – Dispositions générales Chapitre VIII – Règles communes à l'ensemble des zones 12. Stationnement 12.18 Caractéristiques techniques des places	En tout état de cause, les places devront respecter les réglementations et normes en vigueur concernant les dimensions et caractéristiques des places et avoir notamment au minimum : - une longueur de 5 mètres, - une largeur de 2,50 mètres, - un dégagement de 6 mètres.	En dehors des secteurs UBc et UGe, en tout état de cause, les places devront respecter les réglementations et normes en vigueur concernant les dimensions et caractéristiques des places et avoir notamment au minimum : - une longueur de 5 mètres, - une largeur de 2,50 mètres, - un dégagement de 6 mètres. Dans les secteurs UBc et UGe, les places devront respecter les réglementations et normes en vigueur concernant les dimensions et caractéristiques des places et avoir notamment au minimum : - Pour les places en bataille : ■ une longueur de 5 mètres, ■ une largeur de 2,50 mètres, ■ un dégagement de 5 mètres. - Pour les places longitudinales : ■ une longueur de 5 mètres, ■ une largeur de 2 mètres.
Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones Chapitre II – Dispositions propres à la zone UB	La zone comprend deux secteurs : - Le secteur UBa qui correspond au quartier de la Butte. Il comprend des dispositions particulières aux articles 10 et 14 qui interdisent les surélévations et les surfaces de plancher supplémentaires - Le secteur UBb qui correspond aux espaces situés au nord de la rue de la Guayère, en face de l'école Jean Ferrat. Il comprend une disposition particulière à l'article 2 qui oblige à réaliser 75%-des logements sous forme de logement social.	La zone comprend trois secteurs : - Le secteur UBa qui correspond au quartier de la Butte. Il comprend des dispositions particulières aux articles 10 et 14 qui interdisent les surélévations et les surfaces de plancher supplémentaires - Le secteur UBb qui correspond aux espaces situés au nord de la rue de la Guayère, en face de l'école Jean Ferrat. Il comprend une disposition particulière à l'article 2 qui oblige à réaliser 75%-des logements sous forme de logement social - Le secteur UBc qui correspond au secteur de l'OAP Biron

2

Article concerné	Règlement du PLU de 2014 modifié en 2015	Règlement du PLU suite à la déclaration de projet
Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones Chapitre II – Dispositions propres à la zone UB UB.2 – occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières	2.6 CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE 2.6.1. Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UBb : Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements des opérations permettant la construction de plus de 2 logements comportent au minimum 75% de logements au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur. Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux. [...]	2.6 CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE 2.6.1. Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs UBb et UBc : Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements des opérations permettant la construction de plus de 2 logements comportent au minimum 75% de logements au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur. Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux. [...] 2.6.3 Dans le secteur UBc : Les objectifs de mixité sociale de l'OAP Biron devront être respectés.
Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones Chapitre II – Dispositions propres à la zone UB UB.3 – accès et voirie	3.4 VOIRIE [...] 3.4/3 La création de nouvelles voies en impasse doit obligatoirement disposer d'une aire de retournement si elle dessert au moins deux parcelles. 3.4/4 Les voies privées à créer desservant plusieurs logements devront avoir une largeur au moins égale à 9,5 m, incluant les trottoirs, la chaussée et le stationnement, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile. [...] 3.4/6 Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.	3.4 VOIRIE [...] 3.4/3 En dehors du secteur UBc, la création de nouvelles voies en impasse doit obligatoirement disposer d'une aire de retournement si elle dessert au moins deux parcelles. 3.4/4 En dehors du secteur UBc, les voies privées à créer desservant plusieurs logements devront avoir une largeur au moins égale à 9,5 m, incluant les trottoirs, la chaussée et le stationnement, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile. [...] 3.4/6 Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. Dans le secteur UBc, la création de voie partagée est autorisée.

4

6.1. REGLES GENERALES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, soit à une distance d'au moins 3m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

[...]

6.3 LES PRESCRIPTIONS OU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :**Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones****Chapitre II – Dispositions propres à la zone UB****UB.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****6.1. REGLES GENERALES**

En dehors du secteur UBc, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, soit à une distance d'au moins 3m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. **Dans le secteur UBc, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait.**

[...]

6.3 LES PRESCRIPTIONS OU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

6.3/1. Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la règle, sous réserve que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué lorsque la construction est implantée dans la marge de recul de 0 à 3 mètres.

Les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe 1).

6.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

6.3/4. Dans le secteur UBc, les locaux et aires de ramassage des bacs à déchets.

7.1 REGLES GENERALES

[...]

7.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones

Chapitre II – Dispositions propres à la zone UB

7.2.1 Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

7.2.2. Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UB.6

UB.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

[...]

7.3/4. Les abris de jardin.

8.1 REGLES GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

[...]

Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones

Chapitre II – Dispositions propres à la zone UB

UB.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

7.1 REGLES GENERALES A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBc

[...]

7.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

7.2.1. Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la marge d'isolement obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure ou égale à 0.30 m.

7.2.2. Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UB.6

7.2.3. En sous secteur UBc, les constructions au nu de la façade peuvent s'implanter : soit en limite, soit en retrait

7.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

[...]

7.3/4. Les abris de jardin et dans le secteur UBc, les locaux et aires de ramassage des bacs à déchets.

8.1 REGLES GENERALES

A l'exception du sous secteur UBc, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

[...]

Dans le sous secteur UBc, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante:

- la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 6 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies.
- la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 4m.

- ces dispositions ne s'appliquent pas entre constructions et annexes.

Article concerné	Règlement du PLU de 2014 modifié en 2015	Règlement du PLU suite à la déclaration de projet
<i>Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones</i> <i>Chapitre II – Dispositions propres à la zone UB</i> <i>UB.9 Emprise au sol des constructions</i>	<u>9.1 REGLE GENERALE</u> Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0.40	<u>9.1 REGLE GENERALE</u> En dehors du secteur UBc, le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0.40. En secteur UBc, le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0.50.

10.1 DEFINITION

[...]

10.1/2. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions. Toutefois, lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

[...]

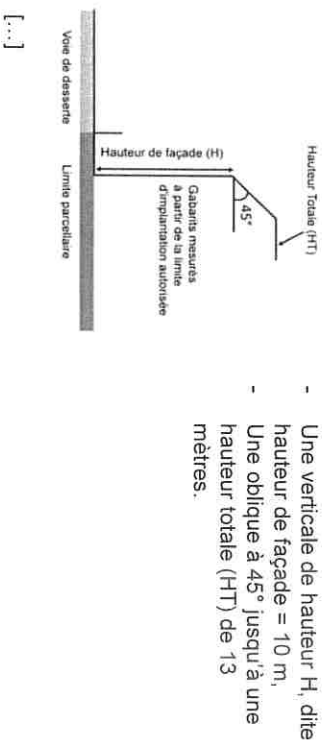
10.2 REGLES GENERALES**10.2/1 Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UBa :**

A partir de la limite d'implantation autorisée, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par :

**Titre 2 –
Dispositions
applicables aux
différentes zones
UB**

**Chapitre II –
Dispositions
propres à la zone
UB**

**UB.10 Hauteur
maximum des
constructions**

**10.1 DEFINITION**

[...]

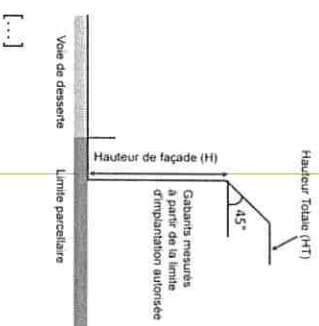
10.1/2. **A l'exception du secteur UBc**, les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions. Toutefois, lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. **Dans le secteur UBc, les hauteurs réglementaires seront calculées à partir du point le plus haut du terrain.**

[...]

10.2 REGLES GENERALES**10.2/1 Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs UBa et UBc :**

A partir de la limite d'implantation autorisée, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par :

- Une verticale de hauteur H , dite hauteur de façade = 10 m,
- Une oblique à 45° jusqu'à une hauteur totale (HT) de 13 mètres.

**10.2/3. Dans le secteur UBc :**

la hauteur maximale autorisée est R+3+C ou R+3+attique.

11.2 TOITURES

11.2/1 Dans l'ensemble de la zone :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 55°. Les pentes de toiture imposées ne sont pas applicables aux vérandas et aux constructions annexes.

**Titre 2 –
Dispositions
applicables aux
différentes zones**

**Chapitre II –
Dispositions
propres à la zone
UB**

**UB.11 Aspect
extérieur**

[...]

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.2 TOITURES

11.2/1 Dans l'ensemble de la zone :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

A l'exception du secteur UBc, lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 55°. Les pentes de toiture imposées ne sont pas applicables aux vérandas et aux constructions annexes.

Dans le secteur UBc, lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 25° et 55° et des toits métalliques à faible pente pourront être autorisés. Les pentes de toiture imposées ne sont pas applicables aux vérandas et aux constructions annexes.

A l'exception du secteur UBc, la ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

A l'exception du secteur UBc, les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants, devront être composées avec les percements des façades, ces châssis seront de proportion plus haute que large. Leur taille ne pourra pas excéder 0.80 m par 1.20 mètres.

[...]

A l'exception du secteur UBc, la pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Article concerné	Règlement du PLU de 2014 modifié en 2015	Règlement du PLU suite à la déclaration de projet
Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones Chapitre II – Dispositions propres à la zone UB UB.11 Aspect extérieur	11.7 ANTENNES ET ELEMENTS DE SUPERSTRUCTURE 11.7/1 Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, machineries, caissons, canalisations, etc.), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. 11.8 LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES 11.8/1 Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.	11.7 ANTENNES ET ELEMENTS DE SUPERSTRUCTURE 11.7/1 Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, machineries, caissons, canalisations, etc.), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. A l'exception du secteur UBc, lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Dans le secteur UBc, lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. 11.8 LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES 11.8/1 A l'exception du secteur UBc et sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Article concerné	Règlement du PLU de 2014 modifié en 2015	Règlement du PLU suite à la déclaration de projet
Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones Chapitre II – Dispositions propres à la zone UB UB.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantation	<u>13.3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES</u> 13.3/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. 13.3/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran. 13.3/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.	<u>13.3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBc</u> 13.3/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. 13.3/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran. 13.3/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Article concerné	Règlement du PLU de 2014 modifié en 2015	Règlement du PLU suite à la déclaration de projet
Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones Chapitre III – Dispositions propres à la zone UG	La zone comprend quatre secteurs : Le secteur UGa qui correspond au tissu pavillonnaire assez dense. Il comprend des dispositions particulières aux articles 6, 7, 9, 10 et 14 pour prendre en compte les gabarits et les densités existantes. Le secteur UGb qui correspond au secteur d'habitat des Echassons, réalisé sous forme d'une opération d'ensemble. Il comprend des dispositions particulières à l'article 2 qui interdit la surélévation des bâtiments dans certains cas et aux articles 6, 7, 9, 10 et 14 pour prendre en compte les gabarits et les densités existantes. Le secteur UGc qui correspond au tissu pavillonnaire le plus répandu à Longpont-sur-Orge. Il comprend des dispositions particulières aux articles 6, 7, 9, 10 et 14 pour prendre en compte les gabarits et les densités existantes. Le secteur UGd, qui correspond au secteur UGc, mais qui présente la spécificité de se trouver dans une zone d'aléas d'inondation. Ainsi, la surface de pleine terre obligatoire y est plus importante et il peut faire l'objet de prescriptions particulières.	La zone comprend cinq secteurs : Le secteur UGa qui correspond au tissu pavillonnaire assez dense. Il comprend des dispositions particulières aux articles 6, 7, 9, 10 et 14 pour prendre en compte les gabarits et les densités existantes. Le secteur UGb qui correspond au secteur d'habitat des Echassons, réalisé sous forme d'une opération d'ensemble. Il comprend des dispositions particulières à l'article 2 qui interdit la surélévation des bâtiments dans certains cas et aux articles 6, 7, 9, 10 et 14 pour prendre en compte les gabarits et les densités existantes. Le secteur UGc qui correspond au tissu pavillonnaire le plus répandu à Longpont-sur-Orge. Il comprend des dispositions particulières aux articles 6, 7, 9, 10 et 14 pour prendre en compte les gabarits et les densités existantes. Le secteur UGd, qui correspond au secteur UGc, mais qui présente la spécificité de se trouver dans une zone d'aléas d'inondation. Ainsi, la surface de pleine terre obligatoire y est plus importante et il peut faire l'objet de prescriptions particulières. Le secteur UGe, qui correspond au secteur de l'OA P Biron.
Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones Chapitre III – Dispositions propres à la zone UG UG.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2.4. CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements des opérations permettant la construction de plus de 2 logements comportent au minimum 50% de logements au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur. Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux.	2.4. CATEGORIES DE LOGEMENTS DEFINIES DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE. A l'exception du sous secteur UGe, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements des opérations permettant la construction de plus de 2 logements comportent au minimum 50% de logements au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur. Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux. Dans le secteur UGe, les objectifs de mixité sociale de l'OA P Biron devront être respectés.

Article concerné	Règlement du PLU de 2014 modifié en 2015	Règlement du PLU suite à la déclaration de projet
Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones Chapitre III – Dispositions propres à la zone UG UG.3 Accès et voirie	<u>3.4 VOIRIE</u> 3.4/3 La création de voies en impasse doit obligatoirement disposer d'une aire de retournement si elle dessert au moins deux parcelles. 3.4/4 Les voies privées à créer desservant plusieurs logements devront avoir une largeur au moins égale à 9,5 m, incluant les trottoirs, la chaussée et le stationnement, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile. [...] 3.4/6 Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.	<u>3.4 VOIRIE</u> 3.4/3 A l'exception du secteur UGe, la création de voies en impasse doit obligatoirement disposer d'une aire de retournement si elle dessert au moins deux parcelles. 3.4/4 A l'exception du secteur UGe, les voies privées à créer desservant plusieurs logements devront avoir une largeur au moins égale à 9,5 m, incluant les trottoirs, la chaussée et le stationnement, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile. [...] 3.4/6 Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. Dans le secteur UGe, la création de voie partagée est autorisée. 3.4/7 Dans le secteur UGe, les voies privées à créer desservant plusieurs logements devront avoir : - Une largeur au moins égale à 8 m pour les voies classiques incluant trottoir et stationnement - Une largeur au moins égale à 5 m pour les voies partagées 6.1 REGLES GENERALES : [...] 6.1/4 Dans le secteur UGe : Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 1,50 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.
Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones Chapitre III – Dispositions propres à la zone UG UG.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6.1 REGLES GENERALES : [...]	

Article concerné	Règlement du PLU de 2014 modifié en 2015	Règlement du PLU suite à la déclaration de projet
Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones Chapitre III – Dispositions propres à la zone UG UG.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>7.1 REGLES GENERALES :</u> 7.1/1 Dans l'ensemble de la zone, l'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies : S'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible et conformément aux règles des points 7.1/3, 7.1/4 et 7.1/5 suivants, s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant. [...] 7.3 LES PRESCRIPTION DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES : [...] 7.3/4. Les abris de jardins.	<u>7.1 REGLES GENERALES :</u> 7.1/1 Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la zone UGe, l'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies: S'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible et conformément aux règles des points 7.1/3, 7.1/4 et 7.1/5 suivants, s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant. [...] 7.1/6, Dans le secteur UGe : En limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait de 1,50 m minimum. [...] 7.3 LES PRESCRIPTION DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES : [...] 7.3/4. Les abris de jardin et en secteur UGe les locaux et aire de ramassage des déchets

Article concerné	Règlement du PLU de 2014 modifié en 2015	Règlement du PLU suite à la déclaration de projet
Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones <i>Chapitre III – Dispositions propres à la zone UG</i> UG.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<u>8.1. REGLES GENERALES</u> La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante : - La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies - la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 4 m. Dans le cas d'habitations individuelles, il ne sera pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitation, les garages et les abris de jardin.	<u>8.1. REGLES GENERALES</u> Dans le secteur UG à l'exception du sous secteur UGe, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante : - La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies - la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 4 m. Dans le cas d'habitations individuelles, il ne sera pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitation, les garages et les abris de jardin. Dans le sous secteur UGe, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante: - la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies. - la distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 1,50 m. Dans le cas d'habitations individuelles, il ne sera pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitation, les garages et les abris de jardin.
Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones <i>Chapitre III – Dispositions propres à la zone UG</i> UG.9 Emprise au sol des constructions	<u>9.1 REGLE GENERALE</u> <u>9.1/1. Dans le secteur UGa :</u> Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0.40.	<u>9.1 REGLE GENERALE</u> <u>9.1/1. Dans les secteurs UGa et UGe :</u> Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0.40.

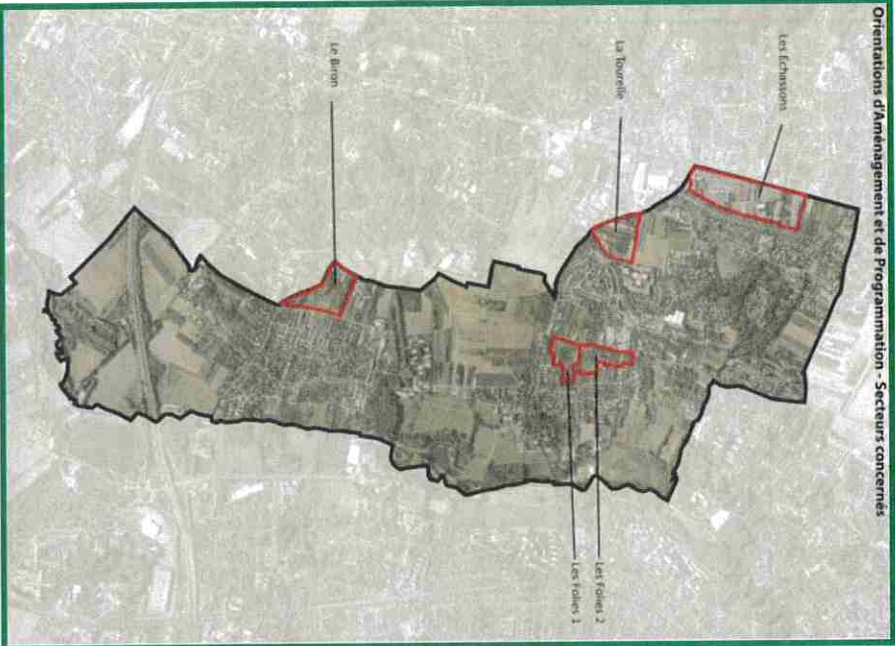
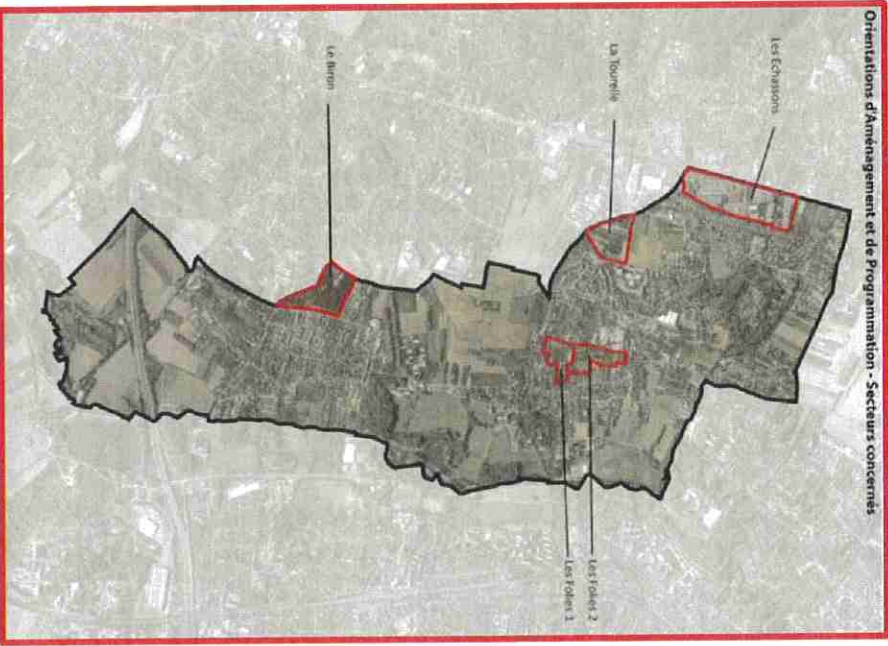
Article concerné	Règlement du PLU de 2014 modifié en 2015	Règlement du PLU suite à la déclaration de projet
Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones Chapitre III – Dispositions propres à la zone UG UG.10 Hauteur maximum des constructions	<u>10.2 REGLES GENERALES :</u> [...] 10.2/3 Dans l'ensemble de la zone : Le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 0,60m par rapport au niveau du terrain naturel. <u>10.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :</u> 10.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants, dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes : - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient, - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées, - les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe 1). 10.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 10.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.), sauf les antennes relais.	<u>10.2 REGLES GENERALES :</u> [...] 10.2/3 Dans l'ensemble de la zone et en dehors du secteur UGe : Le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 0,60m par rapport au niveau du terrain naturel. <u>10.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :</u> 10.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants, dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes : - la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient, - la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées, - les modifications, extensions et surélévations de bâtiments existants concernées par cette règle sont définies en annexe du présent règlement (annexe 1). 10.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 10.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.), sauf les antennes relais. 10.3/4. Dans le secteur UGe, les locaux et aires de ramassage des bacs déchets.

Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones Chapitre III – Dispositions propres à la zone UG UG.11 Aspect extérieur	11.2 TOITURES : 11.2/1 Dans l'ensemble de la zone : [...] Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 55°. Les pentes de toiture imposées ne sont pas applicables aux vérandas et aux constructions annexes. Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain, les constructions pourront être couvertes en terrasses ou terrasses jardin. Celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade : la réalisation d'un plan détaillé de la toiture-terrasse est dans ce cas nécessaire. La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété. [...] 11.4 CLOTURES [...] 11.4/3 <u>En bordure des voies :</u> La clôture sera exclusivement constituée, au choix : - d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain, - de 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale	11.2 TOITURES : 11.2/1 Dans l'ensemble de la zone : [...] A l'exception du secteur UGe, lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 55°. Les pentes de toiture imposées ne sont pas applicables aux vérandas et aux constructions annexes. Dans le secteur UGe, lorsque les toitures des constructions sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 25° et 55° et des toits métalliques à faible pente pourront être autorisés. Les pentes de toiture imposées ne sont pas applicables aux vérandas et aux constructions annexes. Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain, les constructions pourront être couvertes en terrasses ou terrasses jardin. Celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade : la réalisation d'un plan détaillé de la toiture-terrasse est dans ce cas nécessaire. A l'exception du secteur UGe, la ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété. [...] 11.4 CLOTURES [...] 11.4/3 <u>En bordure des voies :</u> Hors secteur UGe, la clôture sera exclusivement constituée, au choix : - d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain, - de 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale. Dans le secteur UGe, la clôture sera exclusivement constituée, au choix : - d'un grillage de type treillis soudé - de 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.
--	--	--

Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones Chapitre III – Dispositions propres à la zone UG UG.11 Aspect extérieur	11.7 ANTENNES ET ELEMENTS DE SUPERSTRUCTURE 11.7/1. Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, machineries, caissons, canalisations, etc..), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. [...] 11.8 LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES 11.8/1. Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.	11.7 ANTENNES ET ELEMENTS DE SUPERSTRUCTURE 11.7/1. Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, machineries, caissons, canalisations, etc..), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. En dehors du secteur UGe, lorsque ces éléments s'implantent en toiture-terrasse, ils doivent observer un retrait horizontal de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. Dans le secteur UGe, lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 2 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. [...] 11.8 LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES 11.8/1. En dehors du secteur UGe sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.
Titre 2 – Dispositions applicables aux différentes zones Chapitre III – Dispositions propres à la zone UG UG.13 Espaces libres, aires de jeux et de loisir et plantations	13.3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES : 13.3/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. 13.3/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran. 13.3/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.	13.3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES EN DEHORS DU SECTEUR UGe : 13.3/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. 13.3/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran. 13.3/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

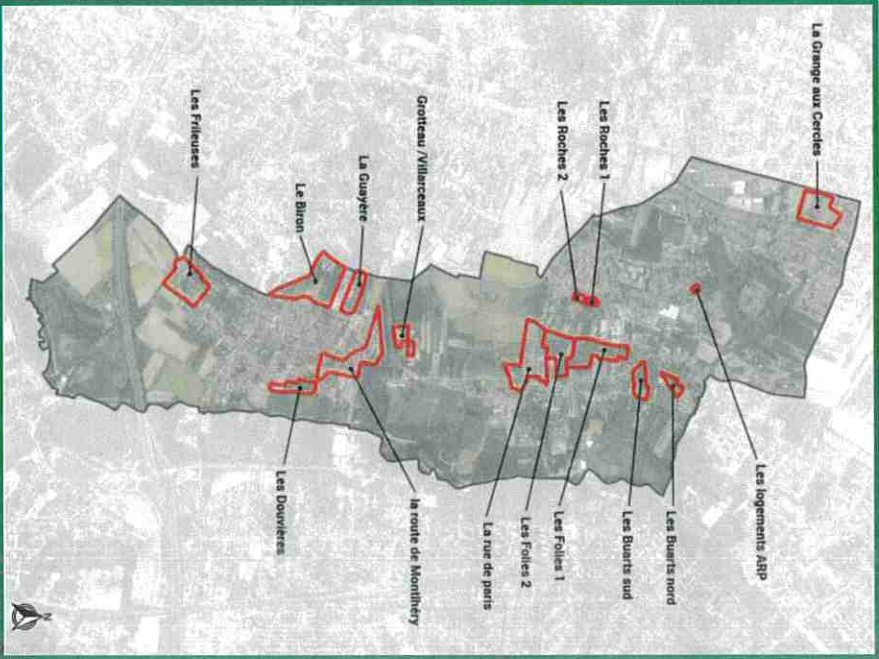
5. Modification du contenu du chapitre « orientations d'aménagement et de programmation : les règles à suivre »

Afin de mettre en compatibilité le chapitre dit « orientations d'aménagement et de programmation : les règles à suivre » avec l'emprise actuelle du site de projet, les modifications suivantes seront apportées au document :

Partie concernée	OAP n°1 du PLU de 2014 modifié en 2015	OAP n°1 du PLU modifiée suite à la déclaration de projet
Description des secteurs de l'échéancier		

6. Modification du contenu de l'OAP n°1 « échéancier prévisionnel »

Afin de mettre en compatibilité l'OAP dite « d'échéancier prévisionnel » avec la programmation et le calendrier prévisionnel actuels du projet, les modifications suivantes seront apportées au document :

Partie concernée	OAP n°1 du PLU de 2014 modifié en 2015	OAP n°1 du PLU modifiée suite à la déclaration de projet
Description des secteurs de l'échéancier		

Objectifs de l'échéancier	secteurs	classement PLU		nombre de logements		% de logis sociaux demandés
				Total	dont sociaux	
	Folles Sud	AU (type UB)		80	28	35%
	Voie des Roches 1	AU (type UG)		37	37	100%
	Les Frioleuses	AU		140	50	35%
	Voie des Roches 2	AU	Zones ouvertes à l'urbanisation des l'approbation du PLU	36	36	100%
	Les Buarts	AU		88	48	55%
	Constructions particulières diffuses	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	
	Folles Nord	IIAU	Besoin d'une modification pour ouvrir ces zones à l'urbanisation	140	70	50%
	Biron	IIAU		230	115	50%
	Constructions particulières diffuses	UA, UB, UG	Zones ouvertes à l'urbanisation des 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 / Villaceaux	IIAU		50	38	75%
	Guayère	UB	Zones ouvertes à l'urbanisation des l'approbation du PLU	70	53	75%
	Constructions particulières diffuses	UA, UB, UG		15	?	?
	Achat pavillon pour social	UA, UB, UG		15	15	100%
	Moyen terme			1 026	585	
	Constructions particulières diffuses	UA, UB, UG	Zones ouvertes à l'urbanisation des 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 Cerisiers	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	

secteurs	classement PLU	observations	Nombre de logements			% de logis 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 Friieuses	AU		140	50	35%	
Voie des Roches 2	AU		36	36	100%	
Les Buarts	AU		88	48	55%	
Constructions particulières diffuses	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%	
Constructions particulières diffuses	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			606	324		
Douvrières	IIAU	Besoin d'une modification pour ouvrir ces zones à l'urbanisation	40	40	100%	
Grotteau / Villarecaux	IIAU		50	38	75%	
Guayère	UB		70	53	75%	
Constructions particulières diffuses	UA, UB, UG	Zones ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU	15	?	?	
Achat pavillon pour social	UA, UB, UG		15	15	100%	
Biron	UBc, UGe, UL		322	136	42%	
Moyen terme			1 118	470		
Constructions particulières diffuses	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			1 248	535		
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			1572	697		

7. Modification du contenu de l'OAP n°6 « Le Biron »

Afin de mettre en compatibilité l'OAP couvrant le secteur du Biron avec la programmation actuelle du projet, les modifications suivantes seront apportées au document :

Partie concernée	OAP n°6 du PLU de 2014 modifié en 2015	OAP n°6 du PLU modifiée suite à la déclaration de projet
Partie 1 Localisation et description du projet		

	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.	Le secteur du Biron, qui représente une superficie de 6,4 hectares, 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. Aujourd'hui, l'assiette du projet est constituée de parcelles en friche, qui font l'objet d'occupations illicites. Ces dernières ont généré une pollution des sols et des départs de feux. Ces terrains ont vocation à être urbanisés dans le respect de la préservation du bois situé au Nord et classé en zone EBC. Ces terrains ont fait l'objet d'une maîtrise foncière par l'IEPFIF pour le compte de la commune de Longpont-sur-Orge
Description de la zone	Le secteur est actuellement classé en IAU 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.	Le secteur est actuellement classé en UBc, Uge et UL au PLU. Les principaux objectifs de l'aménagement du secteur sont les suivants : - créer un nouveau quartier dit du « Biron » accueillant des logements, un terrain de sport et une aire de jeux ; - créer de nouveaux logements afin de répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic et aux objectifs inscrits dans le P.A.D.D., dans le respect des formes urbaines existantes. L'objectif est de réaliser environ 322 logements sur le secteur avec une moyenne de 50 logements/hectare (cette densité inclut les espaces dédiés aux équipements). A l'échelle du périmètre, le secteur devra comporter au minimum 42 % de logements sociaux ; - Améliorer la desserte du site à travers la requalification des voies desservant le site (Chemin de Biron, Chemin des champs Jolis, allée de la Renardière et Rue des Parfums) et la création d'un réseau viarie interne ; - Réaménager plusieurs voies afin de permettre l'intégration des circulations douces (cycles/piétons) ; - Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité sur le site, notamment à travers la préservation d'une partie des bois caducifoliés présents au Nord du site. Ce secteur constitue une réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs du PLU en termes de création de logements, ainsi que les objectifs de la loi SRU en matière de logements sociaux.
Objectifs		

Principes
d'aménagement
(nouvelle partie)

Le parti d'aménagement consiste à aménager une nouvelle trame viaire permettant de desservir de nouveaux lots constructibles, l'extension du parking de l'école Jean Ferrat et des équipements sportifs de proximité.

Le parti d'aménagement préserve une partie du bois situé au nord du site et classé en Espace Boisé Classé, ainsi qu'un cône de vue vers Monthéry.

Cette nouvelle trame viaire est complétée par le réaménagement et l'élargissement des voiries situées en périphérie de la zone (chemin de Biron, chemin des Champs Jolis et Allée de la Renardière). Elle s'inscrit aussi dans un plan de circulation qui vise à limiter les incidences du projet sur les flux de circulation. Ce plan de circulation organise l'accès à ce nouveau quartier à partir du chemin de Biron et les sorties sur le chemin des Champs Jolis vers l'allée de la Renardière.

La volumétrie du projet vise à prolonger la morphologie urbaine des pavillons situés le long du chemin de Brion par une zone de logements individuels, qui se poursuit par des bâtiments collectifs implantés en limite de Monthéry.

Cette morphologie urbaine diversifiée permet de répondre à l'objectif de densité et diversification de la typologie de logements.

Le projet devra assurer :

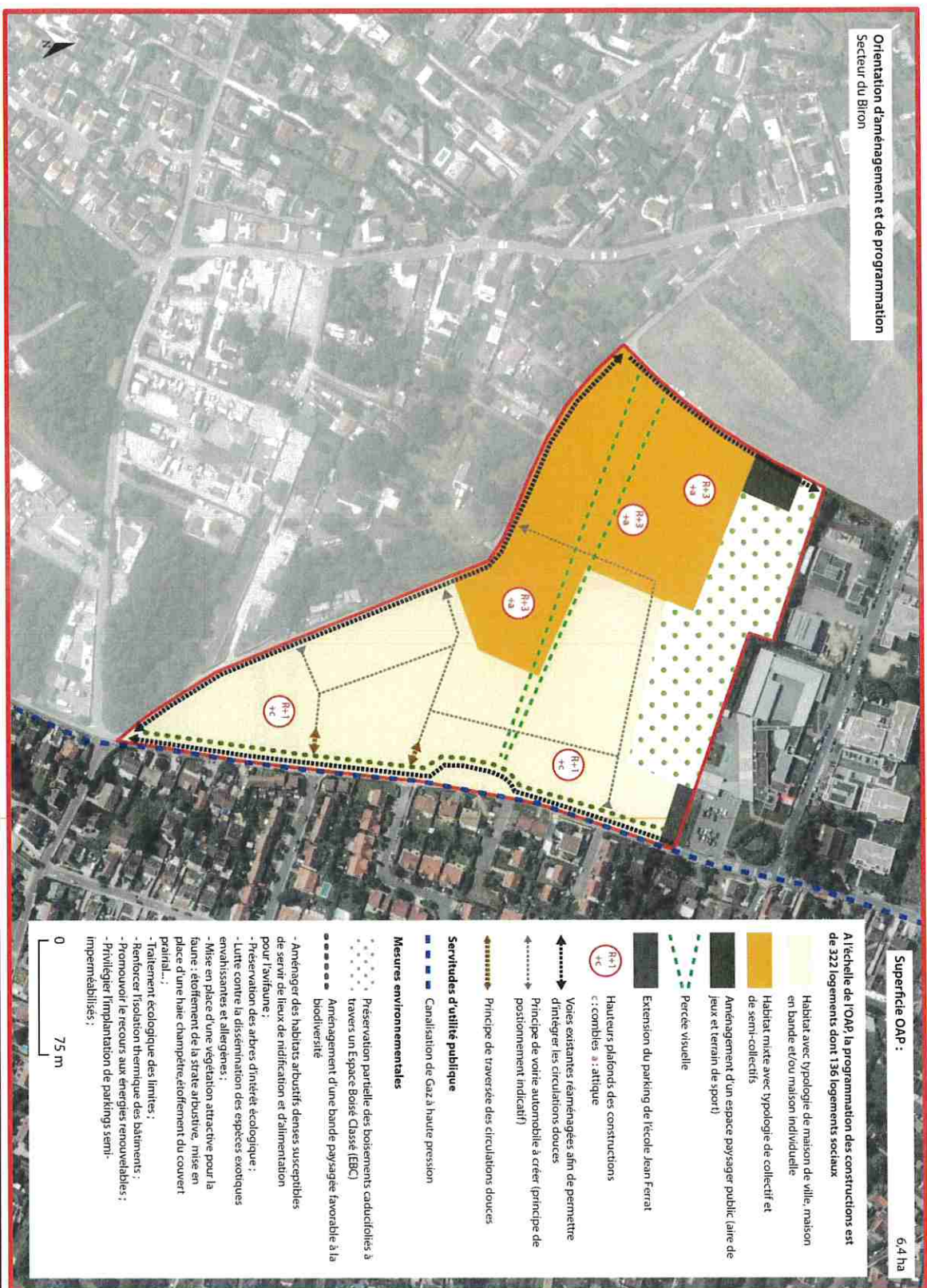
- une cohérence urbaine et paysagère avec le tissu urbain existant
- une cohérence architecturale en termes d'implantations, de volumétries, d'orientations, d'aspects extérieurs, d'aménagement paysager...

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.

Partie concernée		OAP n°6 du PLU de 2014 modifié en 2015		OAP n°6 du PLU modifiée suite à la déclaration de projet	
Stationnement (nouvelle partie)				Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés. Les projets devront respecter les différentes dispositions du Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France concernant les stationnements pour les cycles	
Liaisons douces (nouvelle partie)				L'aménagement de la zone du Biron devra également contribuer au renforcement du réseau de circulations douces de la commune. Ainsi, les aménagements suivants sont prévus : • La création d'une piste cyclable et d'un trottoir le long du chemin de Biron ; • La reconfiguration de l'Allée de la Renardière et du chemin des Champs Jois pour permettre la mise en place d'une voie partagée. Le cœur du quartier comprendra par ailleurs des cheminements piétons et un traitement des voiries facilitant l'usage du vélo.	
Gestion des eaux pluviales (nouvelle partie)				Le secteur de Biron est situé en zone d'assainissement collectif. Le projet devra respecter les différentes orientations du SDAE Seine-Normandie 2022-2027 et du SAGE de l'Orge et de l'Yvette. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales prévus seront conçus en conformité avec les prescriptions et objectifs fixés par ces documents. L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Devront être mise en oeuvre des dispositifs de tamponnage permettant l'infiltration des eaux pluviales et leur rejet à débit régulé (noues, fossés, bassins de rétention des eaux, puits d'infiltration...). Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...). Enfin, les eaux pluviales collectées devront être réutilisées prioritairement pour l'arrosage du site.	

Partie concernée	OAP n°6 du PLU de 2014 modifié en 2015	OAP n°6 du PLU modifiée suite à la déclaration de projet
Prise en compte des risques géotechniques (nouvelle partie)		Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifié au droit du site devra être pris en compte lors de la conception des fondations des futurs bâtiments.
Mesures environnementales (nouvelle partie)		Plusieurs dispositions seront mises en œuvre afin de favoriser le maintien et le renforcement de la biodiversité sur le site, ainsi que la qualité environnementale du projet : • préservation partielle des boisements caducifoliés à travers un classement en Espace Boisé Classé (EBC) ; • aménagement d'une bande paysagée favorable à la biodiversité le long du Chemin de Biron ; • aménager des habitats arbustifs denses susceptibles de servir de lieux de nidification et d'alimentation pour l'avifaune ; • préservation des arbres d'intérêt écologique ; • lutte contre la dissémination des espèces exotiques envahissantes et allergènes ; • mise en place d'une végétation attractive pour la faune : ◦ étouffement de la strate arbustive ; ◦ mise en place d'une haie champêtre ; ◦ étouffement du couvert prairial... • traitement paysager des limites séparatives ; • renforcer l'isolation thermique des bâtiments ; • promouvoir le recours aux énergies renouvelables ; • limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant l'implantation de parkings semi-imperméabilisés.

Carte de
l'OAP
(ajout)



12

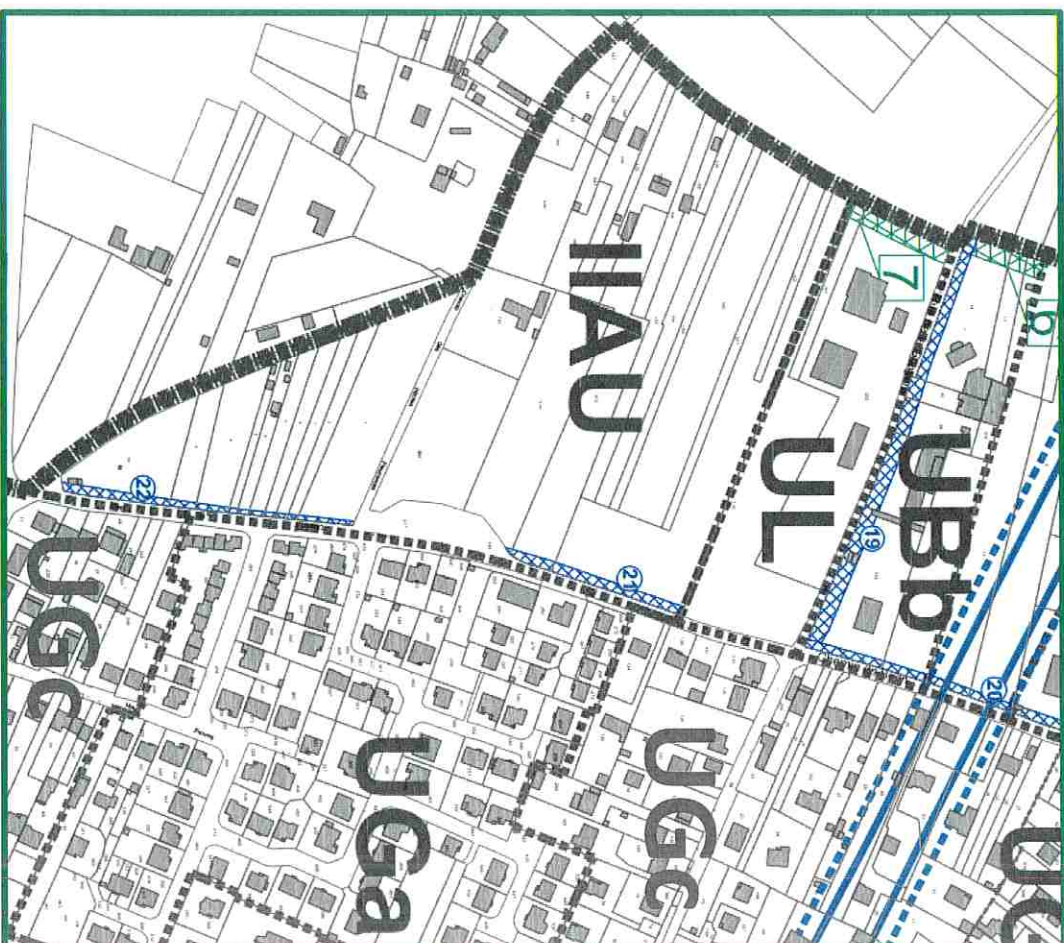
8. Modifications du plan de zonage

Le site est actuellement classé en zone 2AU qui correspond aux secteurs, partiellement équipés ou non équipés, destinés à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat et UL, qui correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'équipements.

La mise en compatibilité du PLU avec le projet classera le site en :

- zone UBc – Zone destinée aux espaces majoritairement composés d'habitat mixte et correspondant à l'emprise de l'OAP « Biron » ;
- zone UGe – Zone composée d'un tissu pavillonnaire et correspondant à l'emprise de l'OAP « Biron » ;
- zone UL – Zone composée de secteurs dédiés à l'accueil d'équipements.

Extrait du plan de zonage avant la mise en compatibilité



Extrait du plan de zonage après la mise en compatibilité



Espace boisé classé
(article L 130-1 du
C.U.)

Evolution du zonage au sein de l'OAP « Biron »

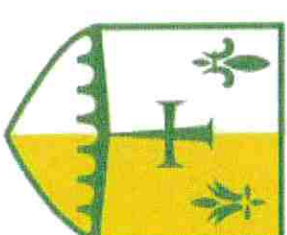
Zonage	Surface au sein du PLU de 2014 modifié en 2015		Surface au sein du PLU après mise en compatibilité
UBc	-	27 000 m ²	
UGe	-	35 000 m ²	
UL	-	2 000 m ²	
2AU	62 000 m ²	-	
Total	62 000 m ²	64 000 m ²	



Longpont
-sur-Orge

**CHAPITRE VI : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE
PROJET DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU BIRON
EMPORTANT MODIFICATION DU PLU**

DOCUMENT JOINT A PART



longpont
-sur-orge

**CHAPITRE VII : AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
PORTANT SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE DE
DECLARATION DE PROJET DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU BIRON**

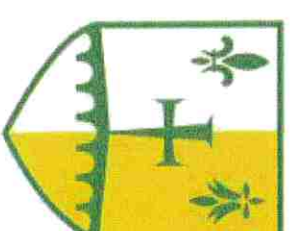
DOCUMENT JOINT A PART



longpont
-sur-orge

**CHAPITRE VIII : MÉMOIRE EN REPONSE DE LA VILLE DE LONGPONT SUR ORGE A L'AVIS DE L'AUTORITE
ENVIRONNEMENTALE PORTANT SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA DECLARATION DE
PROJET DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR BIRON**

DOCUMENT JOINT A PART



longpont
-sur-orge

CHAPITRE IX : COMPTE RENDU DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU DOSSIER PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

DOCUMENT JOINT A PART