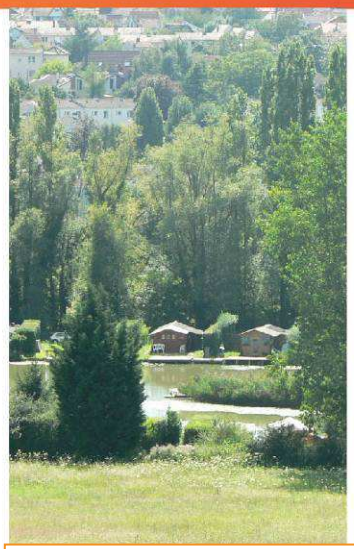
VILLE DE Longjumeau

Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2013
- PLU mis à jour par les arrêtés n°145/16 et 146/16 du 23 mai 2016
- Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2016
- Mise en compatibilité par déclaration de projet concernant le projet d'extension du parking de la gare de Gravigny-Balizy et de création d'une piste cyclable rue des Templiers par délibération du Conseil Municipal du 3 octobre 2017
- Mise en compatibilité par déclaration de projet concernant le projet d'extension et restructuration de l'école Sainte-Anne par délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2018
- Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2018



Dossier de modification n°2

Introduction

Le PLU et son PADD fixent des objectifs d'évolution à l'horizon des 15 prochaines années. Il est donc nécessaire dès maintenant de mettre en place les orientations de programmation et les dispositifs règlementaires qui vont permettre d'assurer la mise en œuvre du PADD au fil des années.

Les orientations du PADD portent des enjeux qui méritent d'être développées et précisées au titre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le présent document décline 4 orientations d'aménagement et de programmation :

1. Le centre-ville
2. Les hautes de Gravigny

4. Le site Procter et Gamble

1. Le centre-ville

Le centre-ville se développe autour de deux axes :

- le centre ancien autour de la rue du Pdt F. Mitterrand
- le centre plus récent autour de l'avenue du Général de Gaulle.

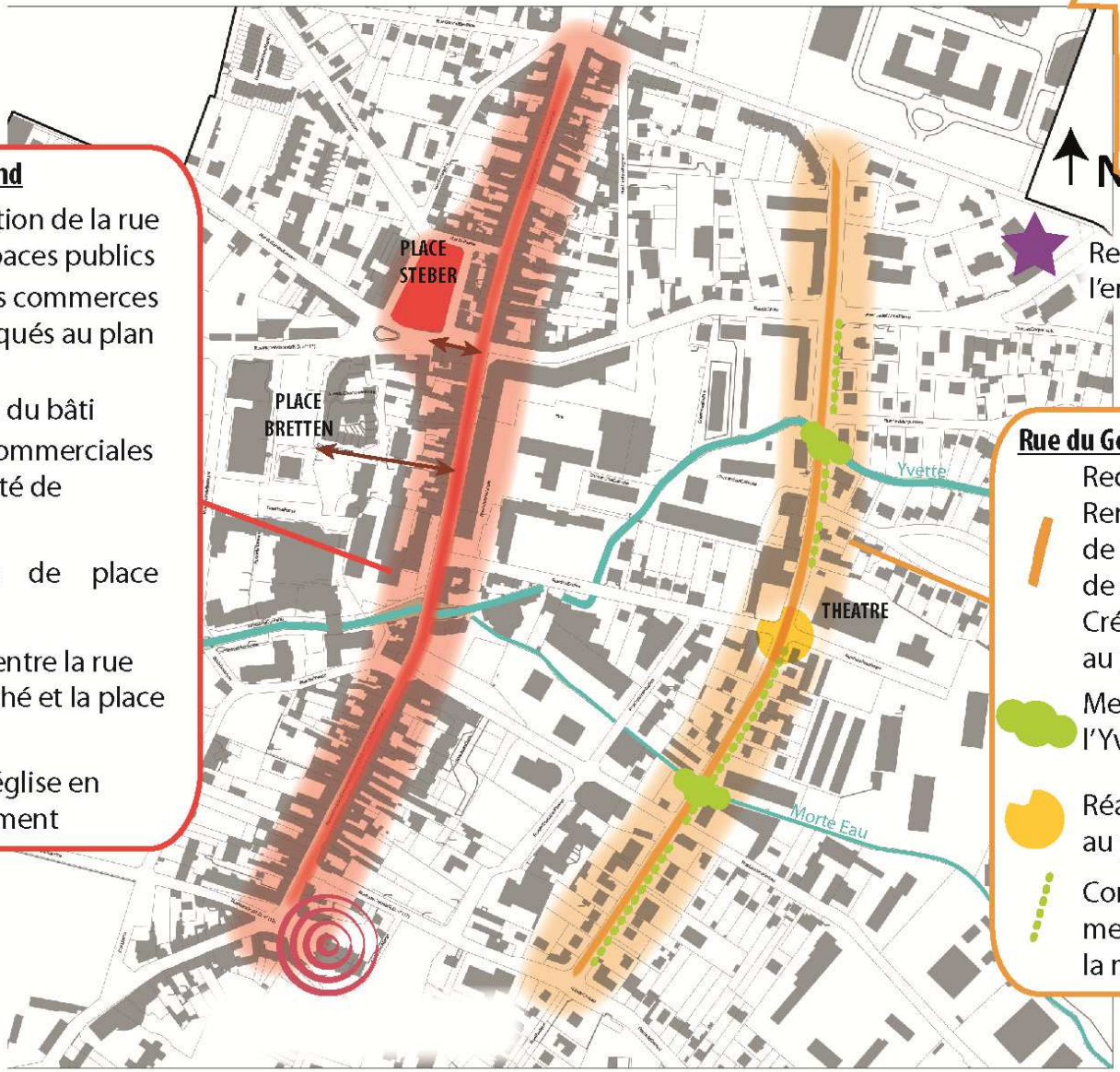
L'orientation d'aménagement et de programmation décline des orientations communes et spécifiques pour ces deux secteurs constituant le centre-ville.

Les orientations communes sont les suivantes :

- assurer une mixité des fonctions (logements, commerces, activités, équipements…)
- permettre l'amélioration des déplacements et des circulations dans le centre-ville, notamment aux heures de pointe, améliorer les stationnements
- renforcer la qualité urbaine

Les orientations spécifiques au centre ancien sont notamment la valorisation du patrimoine bâti, à travers la poursuite de la requalification de la rue, la mise en valeur du patrimoine remarquable (rue du Président François Mitterrand, meulières…), la redynamisation du commerce de centre-ville et la requalification des façades commerciales.

Les orientations spécifiques au centre plus récent sont la requalification urbaine, dans la continuité de la ZAC centre-ville, à travers notamment un élargissement de la voie, une mise en valeur des espaces publics (places urbaines, réorganisation des stationnements publics, abords de l'Yvette, espaces dédiés au piéton…) et la refonte du secteur du théâtre, équipement majeur de la ville. En termes de programmation, cette orientation doit permettre de réaliser de nouveaux logements qui conforteront le centre-ville et participeront à la réponse aux besoins. Une part de ces nouveaux logements sera à caractère social.



Permettre la réalisation de nouveaux logements qui conforteront le centre-ville et participeront à la réponse aux besoins

Requalifier l'entrée de ville

Rue du Président François Mitterrand

- Poursuivre la requalification de la rue et la valorisation des espaces publics
- Assurer la protection des commerces en rez-de-chaussée indiqués au plan de zonage
- Inciter à la réhabilitation du bâti
- Requalifier les façades commerciales afin de préserver l'identité de Longjumeau
- Recréer une polarité de place commerçante
- Faciliter les circulations entre la rue commerçante et le marché et la place Steber
- Requalifier la place de l'église en réorganisant le stationement

Rue du Général de Gaulle

- Requalifier l'espace public
- Rendre possible un élargissement de la voie et un réaménagement de certaines intersections
- Créer des espaces qualitatifs dédiés au piéton
- Mettre en valeur des abords de l'Yvette et de la Morte Eau
- Réaliser un espace public de qualité au pied du théâtre
- Conserver le principe d'un alignement d'arbres et le poursuivre dans la mesure du possible

2. Les Hauts de Gravigny

L'analyse du territoire a permis d'identifier un site : les Hauts de Gravigny, qui n'est ni un espace urbain, ni un espace agricole pérenne.
Il s'agit de définir un avenir pour ce site, conciliant la réponse aux besoins, notamment en logements, l'obligation faite aux communes de densifier les secteurs desservis par les transports et les équipements collectifs et la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.
Pour cela, l'orientation fixe comme objectif de mettre en œuvre une opération exemplaire sur ce site, conciliant un développement de l'offre en logements et une très haute qualité environnementale. Compte-tenu de la proximité de la gare de Gravigny-Balizy et du cœur ancien de Gravigny, la programmation définit un projet de logements mixtes qui sera développé avec une densité proche de 50 logements/ha.

Par ailleurs, la question des déplacements et des circulations est une problématique importante, les rues de Copernic de Savigny traversant le cœur ancien de Gravigny étant étroites.
L'orientation inscrit la réalisation d'une voie de desserte nouvelle, maillon indispensable du projet, ainsi que d'une voie « parallèle » à la rue de Savigny permettant de supprimer la circulation alternée par feu tricolore qui conditionnent l'urbanisation du secteur. De plus, la nouvelle voie de desserte devra être suffisamment dimensionnée, afin de permettre le passage des engins agricoles, et du coup désenclaver les terres maintenues à vocation agricole, qui sont aujourd'hui en jachère.
L'aménagement des nouvelles voies devra permettre une circulation apaisée et favoriser les mobilités douces.

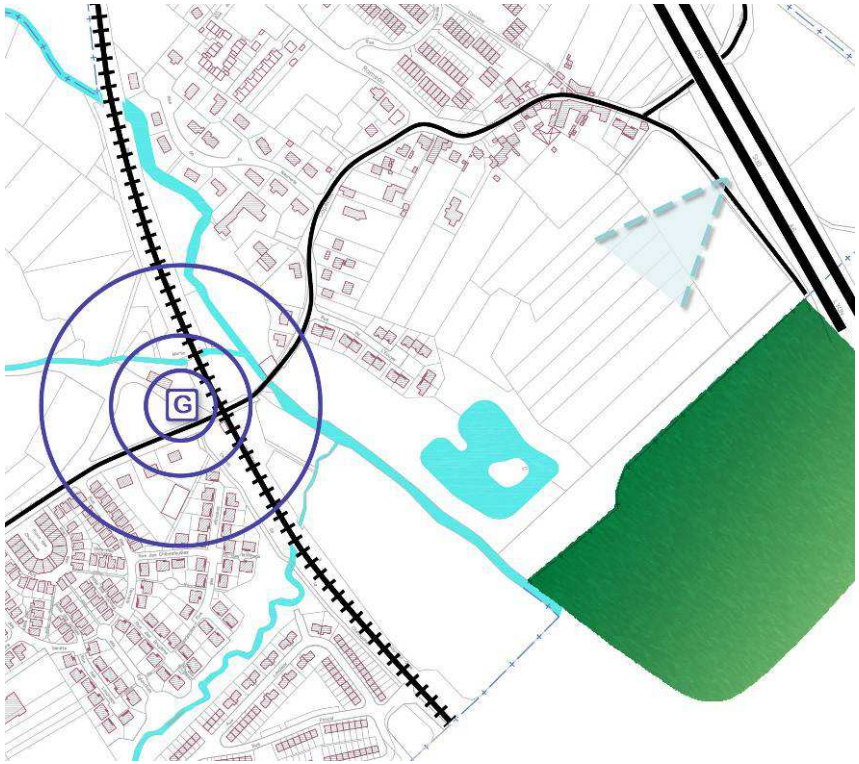
Cette orientation doit aussi intégrer la question de la trame verte et bleue : en effet, ce secteur est stratégique, car il représente une continuité écologique intéressante, entre l'espace en friche, le plan d'eau puis plus largement l'Yvette et le Rouillon. La majeure partie de ces éléments sera préservée et aménagée, afin de mettre en lien ces différents espaces (milieux humides et prairiaux) et conserver un corridor écologique nord-sud. Le projet devra intégrer et mettre en valeur les sources d'eau émergentes dans le paysage.
Le site étant susceptible d'abriter des zones humides, des sondages de sol devront être réalisés préalablement à tout projet, afin de vérifier la présence ou non de zones humides.
Le futur projet sur ce secteur devra respecter le relief du site, notamment en termes d'intégration des bâtiments dans le paysage, mais aussi de transition avec les espaces urbanisés alentour et de gestion des eaux pluviales. Une modulation des hauteurs des futurs bâtiments devra être prévue, afin de s'intégrer le mieux possible dans l'environnement physique et urbain ; par exemple, la hauteur des bâtiments les plus proches des pavillons alentour devra être réduite afin de ne pas créer de nuisances visuelles et diminuer l'ensoleillement. De plus, les bâtiments devront s'intégrer dans la pente, et permettre de conserver des vues lointaines. La modulation des hauteurs se fera selon le ratio suivant : au moins 50% des bâtiments auront une hauteur égout de 6 m maximum et les autres bâtiments auront une hauteur égout de 9 m maximum.

Afin de compléter l'offre existante sur le quartier et générée par les nouveaux riverains, une crèche de 20 berceaux environ devra être créée avec à proximité des stationnements permettant de gérer la dépose des enfants.

L'aménagement de ce secteur pourra se faire en deux phases, à condition que la première couvre à minima 85 % de la zone à urbaniser et respecte les différentes exigences définies dans l'OAP.
La première phase ne devra pas obérer l'urbanisation à terme des parcelles restant à aménager (viabilisation, desserte des réseaux et accès notamment).

Les parcelles non couvertes par la première phase devront être ultérieurement aménagées dans une seconde phase dans le respect de la présente orientation.

Le contexte



Proximité de la gare à prendre en compte

Vues intéressantes à préserver

Les enjeux

Prévoir des accès au site ; créer une voie de liaison traversant le site permettant de fluidifier la circulation du quartier et de desservir les terres agricoles ; créer une voie permettant de supprimer l'alternat rue de Savigny et créer une circulation à sens uniques

Réaliser un programme de logements mixte, d'une densité proche de 50 logements à l'hectare

Gérer la transition paysagère avec les espaces naturels et agricoles environnants

Assurer une bonne accroche à l'urbanisation existante

Prévoir une crèche de 20 berceaux environ

Gérer les eaux pluviales afin de limiter les rejets dans l'Yvette et mettre en valeur les sources émergentes

Moduler la hauteur des constructions

Au moins 50% des constructions devront avoir une hauteur de 6 mètres à l'égout maximum ; les autres constructions devront avoir une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout maximum.

4. Procter et Gamble

Sur ce secteur, il s'agit de rendre possible une certaine mixité des fonctions (logements et activités), tout en permettant une évolution qualitative du site. Les objectifs définis visent plusieurs points :

- L'amélioration de la desserte (liens et accès)

L'évolution de ce secteur et les aménagements à venir doivent veiller à traiter les problématiques d'accès et de désenclavement actuels du site, aussi bien en termes de déplacements voiture que de déplacements piétons ou vélos. Cela passera par un réaménagement du carrefour au niveau de l'entrée du parc Nativelle, et par un élargissement du chemin de Saulxier, principale voie d'accès au site.

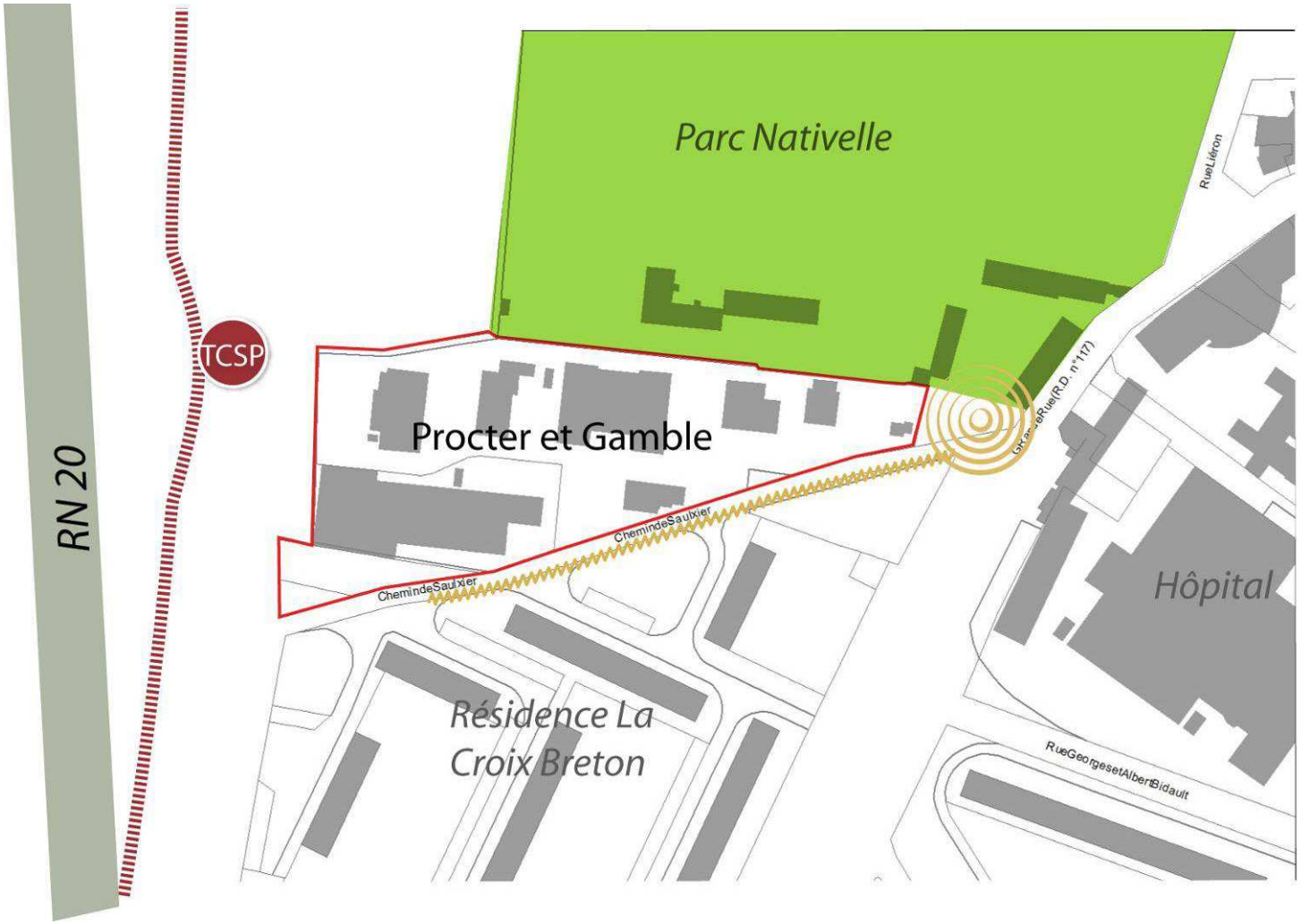
- La mixité des fonctions

Il s'agit de conserver une dominante économique à ce site, tout en permettant la réalisation de logements qui bénéficieront de la proximité du parc Nativelle, du centre-ville et du futur arrêt du TCSP le long de la RN 20.

La programmation sur l'ensemble du secteur doit permettre de conserver a minima 2/3 de surface de plancher dédiée aux activités économiques. La création de logements est donc possible sur ce secteur à condition qu'elle ne représente pas plus d'1/3 de la surface de plancher totale.

- La mixité sociale

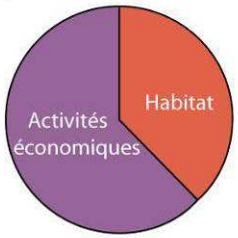
Les programmes de logements qui pourront se réaliser sur le site devront permettre de développer une mixité sociale à l'échelle du quartier, qui se caractérise aujourd'hui par une forte dominante de logements locatifs sociaux (notamment la résidence de la Croix Breton) ; il convient donc de réaliser des logements en accession.



Elargissement du chemin de Saulxier

Réaménagement du carrefour

TCSP Potentiel arrêt du TCSP

Délimitation du site

Développer une zone mixte activités économiques - habitat dans le respect d'une répartition 2/3 - 1/3