

Fiche d'examen au cas par cas pour les PLU et PLUI

1. Intitulé du projet

Quelle est la procédure ? (élaboration ou révision, déclaration de projet ...)	Modification n°1 du PLU prescrite par arrêté du Maire le 7 janvier 2022
--	--

2. Identification de la personne publique responsable

Personne publique responsable	Monsieur le Maire
Adresse postale	Place des Combattants 91310 LONGPONT-SUR-ORGE
Personne à contacter (<i>Nom, fonction</i>)	Alix Moine, Directrice du service urbanisme
Courriel	a.moine@mairie-longpont91.fr
Téléphone	01 64 49 61 00

3. Caractéristiques de la procédure

Caractéristiques générales du territoire

Nom de la Commune concernée	LONGPONT-SUR-ORGE
Nombre d'habitants actuels	6 375 habitants en 2019
Superficie du territoire communal	5,05 km ²

Le document d'urbanisme en vigueur actuellement

Date d'approbation	PLU approuvé le 17 octobre 2018
A t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?	Non
Si oui, date de l'avis de l'Autorité environnementale	Dispense MRAe n°91-041-2017 - 6 oct. 2017

Pour quelle raison la procédure actuelle est-elle engagée ? (accueil d'un projet spécifique, document en vigueur ne répondant plus aux besoins actuels...)

Annexe : s'il y a eu, joindre la délibération engageant la procédure.

La présente modification du PLU a notamment pour objet :

- De corriger des erreurs matérielles,
- d'apporter des compléments aux dispositions réglementaires afin de faciliter la compréhension des porteurs de projet,
- d'ajuster certains emplacements réservés voire, le cas échéant, d'en créer des supplémentaires (notamment sur les secteurs de veille de l'Établissement Public Foncier de l'Île de France),
- d'apporter des ajustements quant aux orientations d'aménagement et de programmation.

État d'avancement de la procédure en cours	En cours de notification de PPA
---	---------------------------------

Quelles sont les grandes orientations du PLU ? (démographie, protection de l'environnement, économie, tourisme, équipements publics...)

AXE 1 : AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DU CADRE DE VIE

1. Améliorer la qualité, le confort, la sécurité et le partage de l'espace public ;
2. Préserver et mettre en valeur les atouts paysagers, patrimoniaux et environnementaux ;
3. Préserver la biodiversité en renforçant la présence de la nature et des milieux écologiques grâce à la constitution d'une trame verte et bleue ;
4. Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville du territoire ;
5. Encourager la restauration et la reconstitution des espaces naturels pour une meilleure relation entre les espaces urbanisés et le milieu naturel ;
6. Protéger et valoriser le patrimoine de la commune qu'il soit bâti ou non.

AXE 2 : DÉVELOPPER LA COMMUNE DE FAÇON ADAPTÉE AUX BESOINS DES POPULATIONS EXISTANTES ET À VENIR. DE FAÇON GÉNÉRALE, CRÉER LES CONDITIONS D'UN TERRITOIRE SOLIDAIRE, MAÎTRISÉ, HARMONIEUX ET DE QUALITÉ

1. Affirmer la place des centres anciens et notamment du centre-bourg, porteurs d'identité ;
2. Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
3. Développer un urbanisme de qualité ;
4. Répondre à la demande en logements dans une véritable logique de parcours résidentiel / habiter autrement ;
5. Assurer le déploiement d'une véritable mixité sociale et urbaine ;
6. Adapter les équipements publics aux besoins des populations actuelle et à venir ;
7. Permettre un renforcement urbain en adéquation avec les différents modes de déplacement ;
8. Œuvrer pour la réduction des risques et des nuisances.

AXE 3 : OPTIMISER LE MODÈLE ÉCONOMIQUE, TRAVAILLER SON INSERTION ET SA CONTRIBUTION À LA VIE LOCALE

1. Diversifier le modèle économique local ;
2. Améliorer la qualité environnementale et paysagère des zones d'activités existantes ;
3. Conforter le commerce de proximité ;
4. Préserver, développer et valoriser l'agriculture en tant que filière économique ;
5. Développer les filières économiques complémentaires.

AXE 4 : DÉVELOPPER LA MULTIMODALITÉ ET FAVORISER DE NOUVELLES MOBILITÉS RESPECTUEUSES DU CADRE NATUREL, MAIS AUSSI VECTEURS DE DÉCOUVERTE

1. Mettre en œuvre une offre complémentaire et éco-responsable de déplacement ;
2. Développer et organiser le maillage des sentiers doux (circulations douces) ;
3. Œuvrer pour une amélioration de l'offre en transports collectifs ;
4. Développer des itinéraires thématiques de (re)découverte du patrimoine ;
5. Assurer une bonne gestion des différents modes de déplacements – la question du stationnement et de la sécurisation des axes principaux.

AXE 5 : PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX DU 21^{ème} SIÈCLE ET REVOIR LE MODÈLE DE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

1. Participer à la production d'énergie propre et concourir à la recherche de l'excellence énergétique ;
2. Économiser la ressource en eau et les ressources naturelles du territoire ;
3. Mieux gérer la politique de réduction et de recyclage des déchets ;
4. Favoriser les constructions répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de la performance énergétique.

Les perspectives de développement sur la commune	
Nombre de nouveaux habitants attendus (précisez l'échéance)	+ 4418 habitants à l'horizon 2030
Nombre de nouveaux logements nécessaires	+ 1767 constructions (point mort inclus)
Densité de logements / ha envisagée	35 logements / ha (SDRIF 2013) Optimisation de la densité urbaine du tissu existant conformément au SDRIF
Nombre de nouvelles entreprises attendues	Développement de l'offre commerciale de proximité en tout lieu du territoire ; Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises par la densification du tissu actuel des zones d'activités économiques ; Accueil de micro-activités tertiaires et petit artisanat dans les divers quartiers.

Les possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant ont-elles été préalablement examinées ? Si oui, précisez. (densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...)

Ces possibilités ont été étudiées dans le cadre de la révision du PLU approuvée le 17 oct. 2018.

Pour répondre à la création des 1767 logements à horizon 2030, la ville entend limiter les développements de l'urbanisation tout en restant en adéquation avec les objectifs du SDRIF et les exigences de la Loi SRU recalés récemment. Les objectifs du PLU en vigueur marquent une volonté de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels, y compris sur des terrains de réserve foncière à travers deux actions principales :

- Privilégier les potentialités de renouvellement urbain à l'étalement urbain ;
- Capitaliser les espaces interstitiels.

Ainsi, le foncier nécessaire pour répondre aux ambitions du projet repose sur :

- 11,8 ha en renouvellement urbain ;
- 5,2 ha de réceptivité du tissu ;
- 29,8 ha de zone d'urbanisation programmée au lieu des 31,5 ha du PLU précédent, soit une réduction de 1,7 ha.

Sur les 46,8 ha permettant la réalisation des objectifs de logements, 36,4% des besoins seront assurés sur des terrains déjà urbanisés.

Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la commission départementale de consommation des espaces agricole...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser

Non

Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées par le projet de nouveau document ?

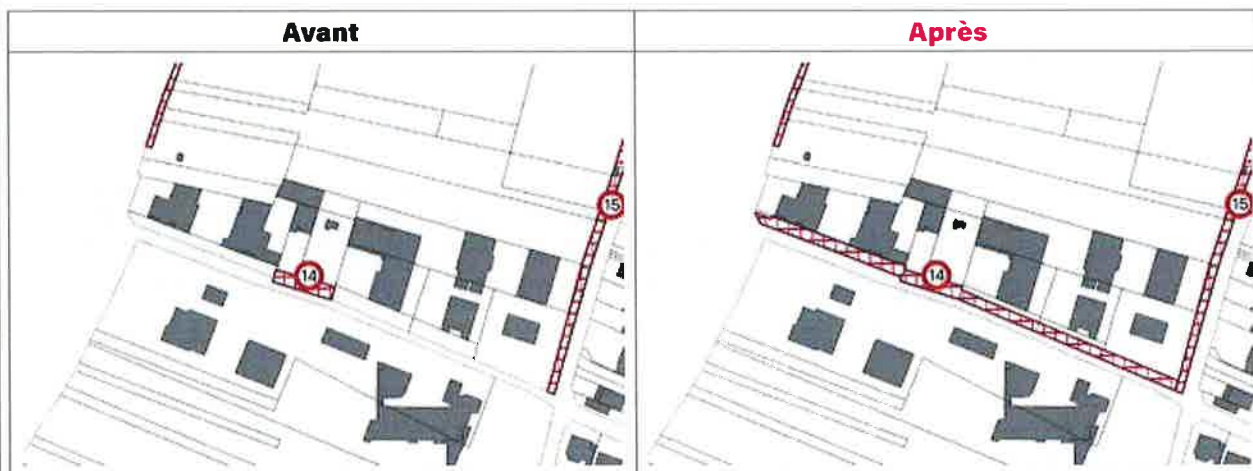
Pièces du PLU modifiées : plan de zonage, règlement d'urbanisme et OAP.

Modifications du plan de zonage

MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.141-41

- Modification de l'emplacement réservé n°14

Le projet de modification apporte une correction aux emprises de l'emplacement réservé n°14. Il s'agit plus d'une correction d'erreur matérielle dans le sens où la modification apportée reprend les emprises du document antérieur à l'approbation du PLU en 2018.



Avant				Après			
n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie	n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie
14	Élargissement du chemin de la Guayère en face de l'école Jean Ferrat	commune	220 m ²	14	Élargissement du chemin de la Guayère en face de l'école Jean Ferrat	commune	1 314 m ²

- Prolongation de l'emplacement réservé n°19



En lien avec l'introduction de l'OAP des Frileuses, l'emplacement réservé n°19 est prolongé afin de permettre un raccordement avec la route de Leuville et le chemin de la Prairie de la Chartre. L'objectif ici est d'aménager une future voie cyclable sécurisée.



Avant				Après			
n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie	n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie
19	Élargissement du chemin de Biron	commune	1 050 m ²	19	Élargissement du chemin de Biron	commune	1 617 m ²



- Création de l'emplacement réservé n°22

Dans le cadre du projet du réaménagement de la RN20 et des études pré-opérationnelles délivrées par Paris Saclay et Cœur d'Essonne Agglomération, la ville a souhaité mettre en place un nouvel emplacement réservé, en compatibilité du plan de masse des études validé par la ville. L'objectif ici est d'éviter que les projets des pétitionnaires sur la zone ne soient pas de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution ou la mise en œuvre de certains projets ou documents de planification à enjeux.

Avant	Après								
									
Avant	Après								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>n°</th> <th>objet de l'emplacement réservé</th> <th>bénéficiaire</th> <th>superficie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22</td> <td>Création voiries secteur Grands Echassons/Grange aux Cercles</td> <td>commune</td> <td>14 660 m²</td> </tr> </tbody> </table>	n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie	22	Création voiries secteur Grands Echassons/Grange aux Cercles	commune	14 660 m ²
n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie						
22	Création voiries secteur Grands Echassons/Grange aux Cercles	commune	14 660 m ²						

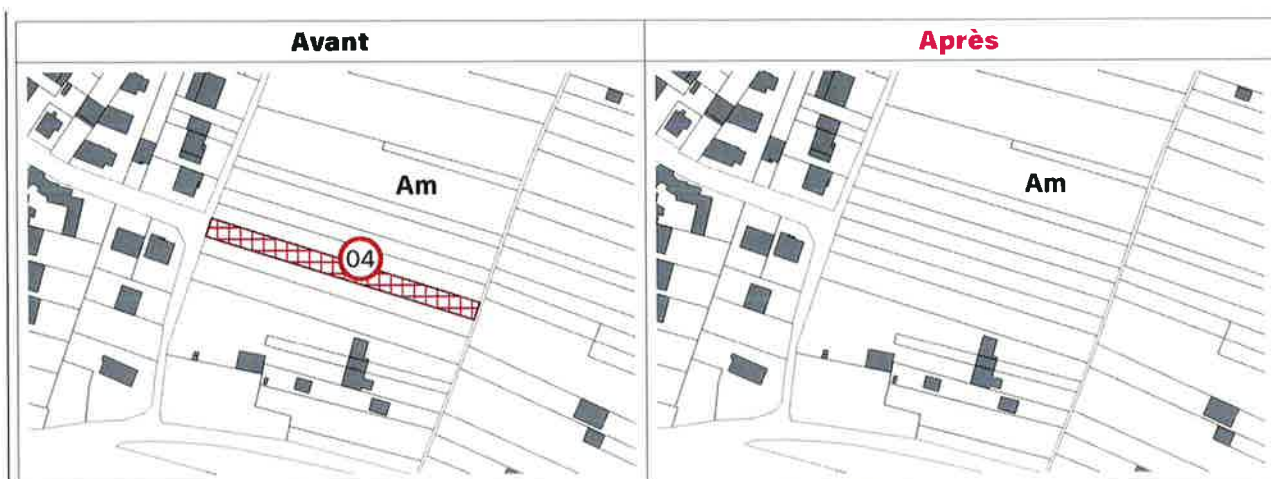
- Création de l'emplacement réservé n°23

En lien avec l'introduction de l'OAP des Frileuses, un nouvel emplacement réservé est mis en place dont la destination est la réalisation d'un parking paysagé. L'objectif ici est d'appréhender les besoins en stationnement au vu du programme résidentiel envisagé.

Avant	Après								
									
Avant	Après								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>n°</th> <th>objet de l'emplacement réservé</th> <th>bénéficiaire</th> <th>superficie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23</td> <td>création d'un parking paysagé</td> <td>commune</td> <td>893 m²</td> </tr> </tbody> </table>	n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie	23	création d'un parking paysagé	commune	893 m ²
n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie						
23	création d'un parking paysagé	commune	893 m ²						

- Suppression de l'emplacement réservé n°4

La commune entend profiter de la présente procédure afin de supprimer un emplacement réservé devenu caduc aujourd'hui, l'emplacement réservé n°4.



Avant				Après
n°	objet de l'emplacement réservé	bénéficiaire	superficie	
4	Création d'une liaison piétonne entre la voie des Roches et le chemin de la Croix Rouge Fer	commune	812 m ²	

Nota : Les modifications apportées aux emplacements réservés concernent le plan de zonage et le règlement écrit (Tableau des ER au Titre 1- Dispositions générales applicables à toutes les zones).

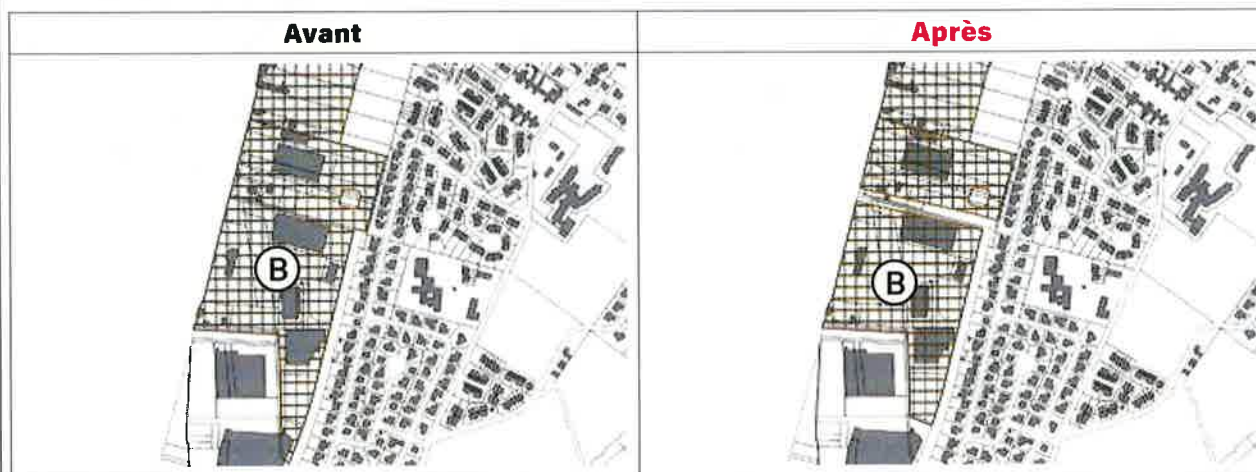
MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES DEDIES AU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (L.151-5)

Les modifications apportées à ces ER résultent à la fois de la prise en compte des opérations déjà réalisées et/ou de la modification des zones de projet (UB, UR ou AUc).

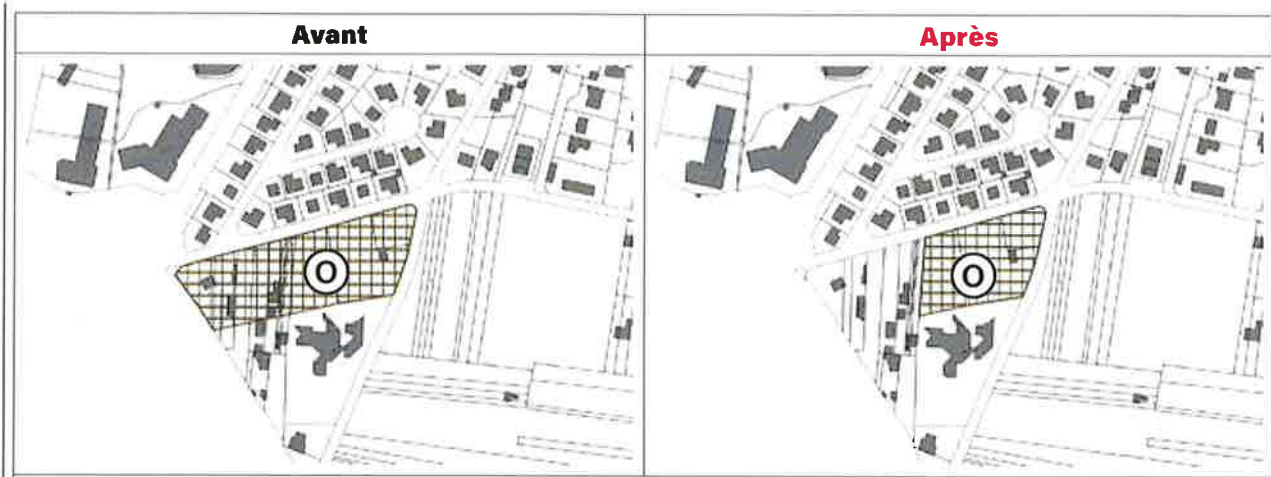
- Réduction de certains emplacements réservés

Le réajustement de certaines zones urbaines ou de certains emplacements réservés (L.151-41) implique la modification de périmètre de certains emplacements réservés (L.151-5) :

- emplacement réservé n°B suite à la prise en compte des espaces tampons du ru Gaillard ;

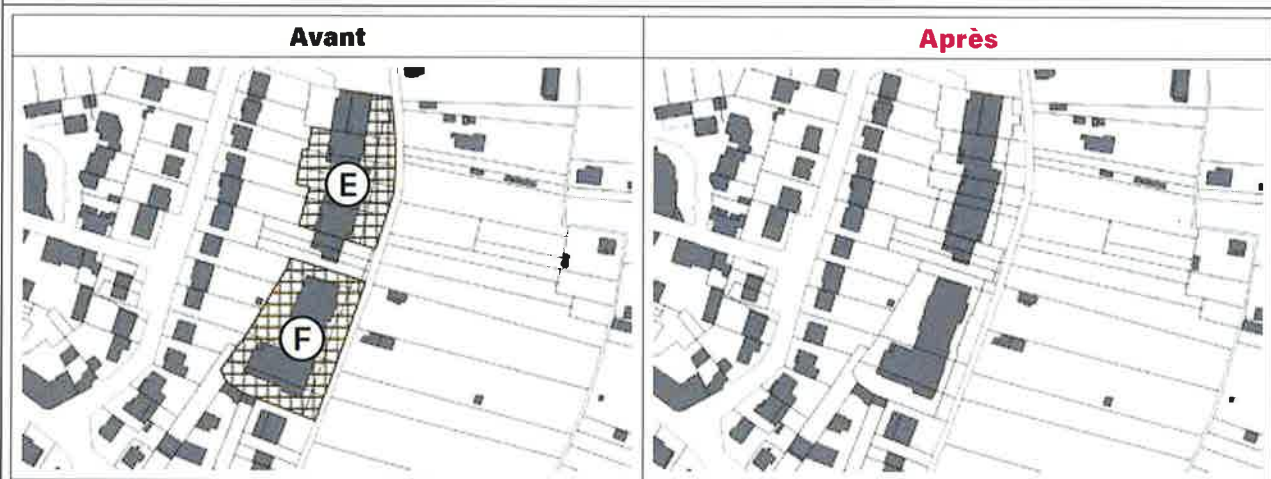


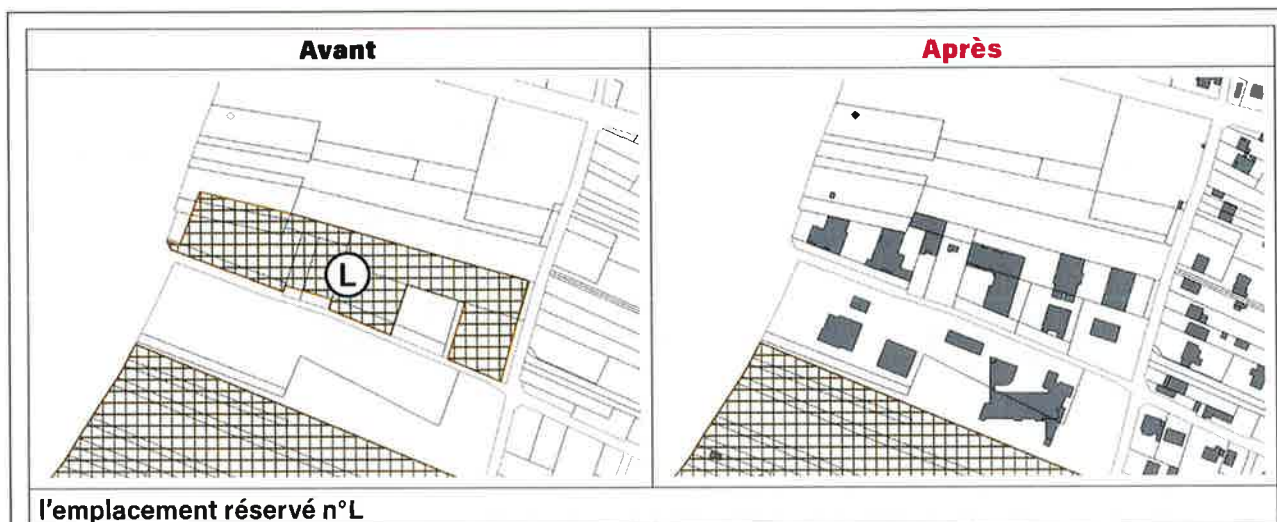
- emplacement réservé n°O suite à la re-délimitation des zones urbaines.



- Suppression des emplacements réservés déjà réalisés

4 emplacements réservés spécifiques sont supprimés suite à la réalisation des programmes immobiliers : n°E, n°F, n°I et n°L.





La modification vient également supprimer l'emplacement n°Q maintenu par erreur dans le dossier d'approbation du PLU en vigueur (erreur matérielle).

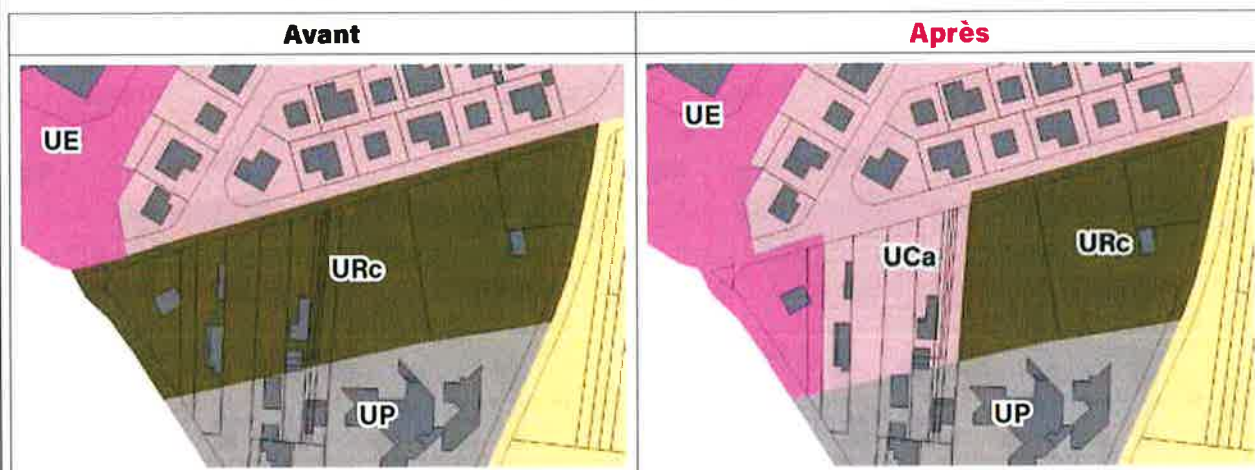
Nota : Les modifications apportées aux emplacements réservés concernent le plan de zonage et le règlement écrit (Tableau des ER au Titre 1- Dispositions générales applicables à toutes les zones).

AJUSTEMENTS DE ZONAGES URBAINS POUR MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS

- Modifications apportées au secteur La Croix du Mesnil

En premier lieu, une correction de zonage a été apportée sur le garage (parcelle AE0001 et 2) qui avait été classé en zone URc. Dorénavant, il est classé en zone UE, plus adéquat pour les destinations et occupations du sol dédiées aux activités économiques.

La partie centrale ne fait l'objet d'aucun projet et les propriétaires ne souhaitent pas de mutation. Or, pour ne pas entraver le projet de la zone URc, la ville a souhaité reclasser ces parcelles en UCa. Ainsi, seule les parcelles à l'Est (AE0017, 18 et 19) conservent le zonage en URc.



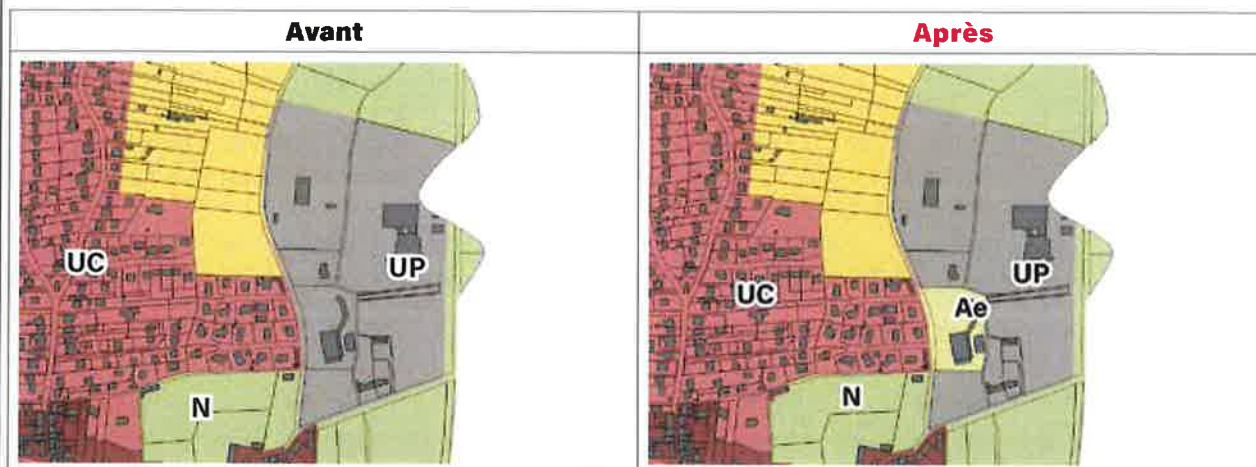
CORRECTIONS DES ERREURS MATÉRIELLES

Lors de l'approbation du PLU en 2018, plusieurs erreurs matérielles de zonage ont été relevées. Conformément à la procédure de modification, la ville entend régler ces points afin de conforter la légalité de fond de son document d'urbanisme opposable.

- Erreur de classement du Poney Club de Lormoy

Les emprises de ces activités équestres ont été classées en zone UP, zone dédiée spécifiquement aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et/ou d'Intérêt Collectif. Ce

classement ne correspond pas à la réalité de l'occupation des sols, d'une part, et est susceptible d'entraîner des problématiques d'autorisation d'urbanisme en cas de projet, d'autre part, la ville a souhaité sortir les emprises de la zone UP. Ainsi, il est mis en place un nouveau secteur, le secteur Ae, spécifique aux occupations réelles du sol.



- Erreur de classement rue de Nozay

Lors de la révision du PLU en 2018, le zonage n'a pas pris en compte la caractéristique de la résidence principale située sur la parcelle AL0040, rue de Nozay. Cette construction, ancienne et édifiée légalement, n'a pas fait l'objet d'un redécoupage en zone urbaine, à l'instar d'autre cas sur le territoire. Afin d'établir un traitement équitable, le projet de modification vient corriger cette erreur matérielle.



- Erreur de classement de la zone Ap au sud du territoire communal

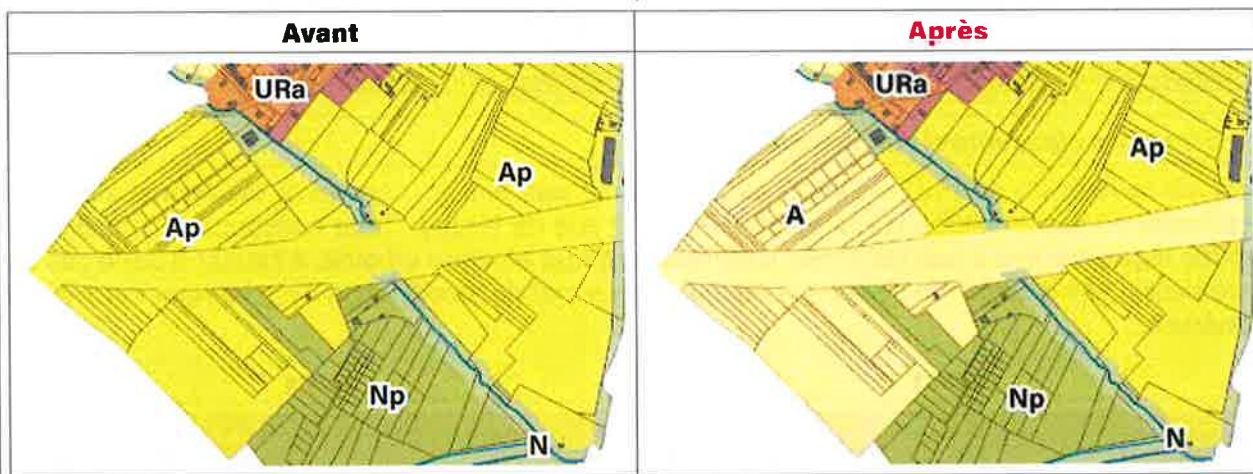
Parallèlement à la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune avait lancé l'élaboration d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Cet AVAP constitue une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose aux règles du Plan Local d'Urbanisme.



Sur la partie Sud du territoire, le PLU opposable a conservé une ancienne version de zonage provisoire de l'AVAP. De facto, le zonage du PLU est aujourd'hui en incohérence avec le zonage de la Servitude d'Utilité Publique (périmètre rouge de la carte ci-contre).

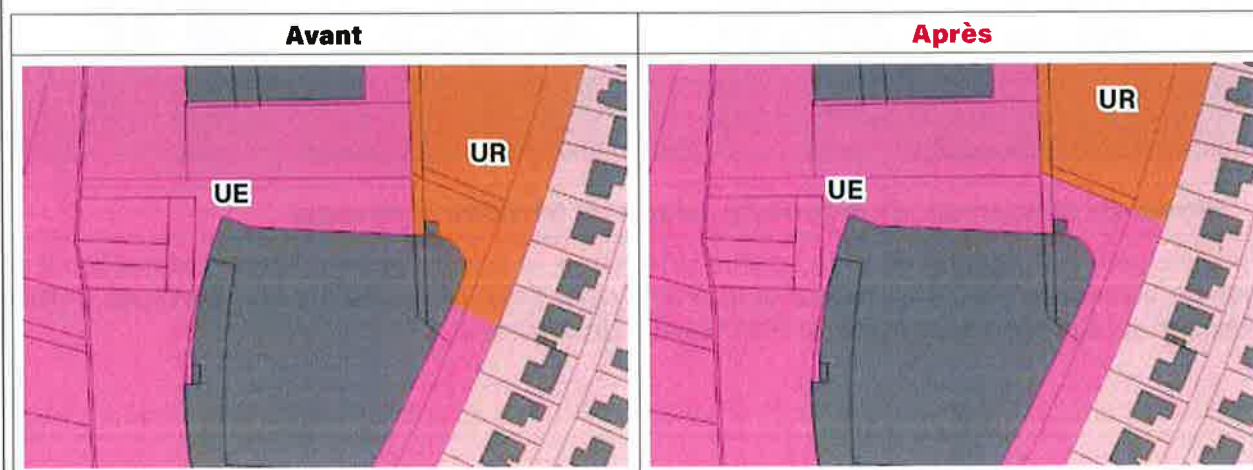
La présente modification vise à harmoniser les prescriptions réglementaires entre les deux documents. Le secteur Ap injustement reporté sur le PLU opposable devient une zone A conventionnelle.

En outre, cette modification, qui ne réduit donc pas les surfaces agricoles du territoire, constitue aussi un allègement des contraintes qui s'exerce à l'égard de la profession agricole.



- Erreur de classement de la zone d'activités des Grands Echassons

Lors de la définition de la zone UR de renouvellement urbain, une erreur de zonage a été faite sur les parcelles AD0321 et AD0319. S'agissant des emprises de l'Intermarché, une correction est apportée au zonage de ces parcelles dorénavant classées en UE.



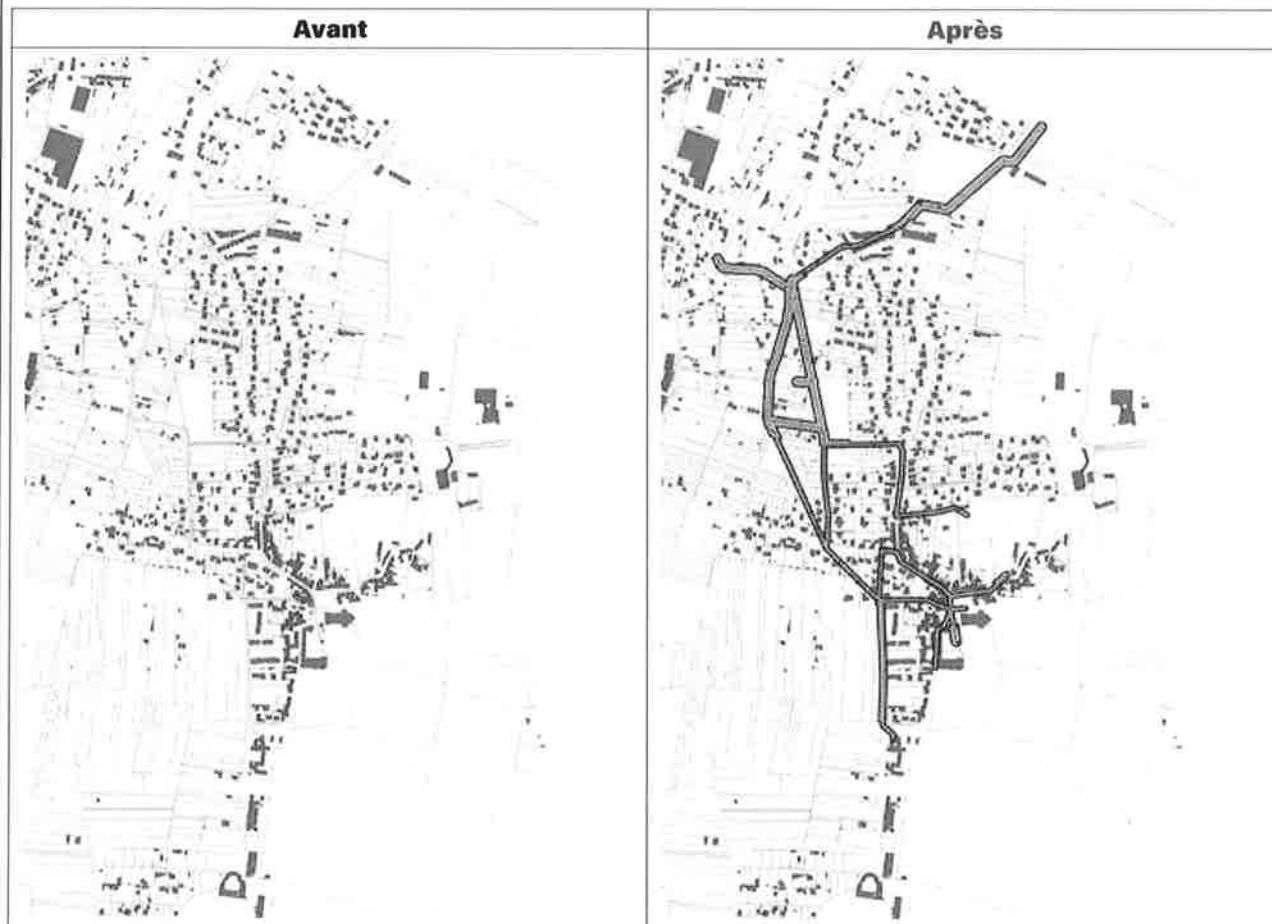
AJOUT D'UNE PRESCRIPTION RÉGLEMENTAIRE POUR MIEUX ASSURER LA PROTECTION DES RÉSEAUX DE SOURCES SOUTERRAINES

Après plusieurs années d'instruction, la commune a constaté que les pétitionnaires éprouvaient des difficultés à appréhender les protections relatives aux sources souterraines traduites dans le règlement écrit. Bien que les sources soient clairement identifiées, la ville souhaite traduire les périmètres de protection directement sur le plan de zonage afin de mieux identifier les périmètres

de restriction. Les bandes de protection varient entre 5 à 10 mètres de part et autres du linéaire de la source. La distinction dépend du zonage du PLU :

- 5 mètres dans les zones urbaines et AU ;
- 10 mètres dans les zones agricoles, naturelles et 2AU.

L'objectif ici consiste à être moins restrictif en site occupé qu'en site non bâti.



COMPLÉMENT APPORTÉ À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Lors de l'inventaire opéré dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, une construction a été oubliée. Compte tenu du caractère architectural de la construction, la ville a souhaité compléter cet inventaire en intégrant le 2, rue Maurice Villette avec l'identification n°40.

Modifications du règlement écrit

Après plus de 4 ans d'instruction, la mairie a souhaité ajouter des ajustements et/ou des compléments de rédaction réglementaire afin de faciliter le travail de délivrance des autorisations d'urbanisme.

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Complément apporté à l'article DG7 relatif aux dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions

Le PLU révisé a introduit les éléments de la Loi de Transition Énergétique initiée en 2015. Si l'article DG7 encourage le recours aux dispositifs favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables, la ville souhaite apporter des compléments de cadrage dès les dispositions générales, notamment du point de vue des hauteurs. En effet, les premières années d'opposabilité ont permis de constater la multiplicité des projets (d'un point de vue des hauteurs) rendant l'instruction difficile. De fait, la ville plafonne les prescriptions de l'article DG7 de la façon suivante:

Avant	Après
<p><i>Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.</i></p> <p><i>Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.</i></p>	<p><i>Nonobstant (...)</i></p> <p><i>Toutefois, (...)</i></p> <p><i>Il n'est pas non plus (...)</i></p> <p><i>Ainsi, une majoration de la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est admise pour les travaux d'isolation sans pouvoir dépasser +0,30 cm en plus des hauteurs maximales autorisées.</i></p>

- Ajouts apportés à l'article DG17 relatif aux définitions

La ville a souhaité ajouter des définitions prenant en considération certaines demandes dans le cadre des instructions d'autorisations d'urbanisme.

Avant	Après
	<p>CARPORT <i>Un carport est un abri pour voiture, très simplement composé de piliers soutenant un toit. Cette annexe est soumise à déclaration préalable de travaux ou permis de construire, en fonction de la surface du futur carport.</i></p>
	<p>CHARRETTERIE <i>Une charretterie est en un abri en bois de grande dimension avec une toiture double pente utilisé pour l'entreposage de plusieurs véhicules, agricoles notamment, et/ou entreposage de matériaux comme le bois par exemple.</i></p>
	<p>CONDUITE DE SOURCE <i>Dispositif souterrain artificiel d'acheminement d'eau des sources depuis leur</i></p>

point de captage jusqu'à leur point d'usage. La conduite peut être formée de tronçons de natures variées : canalisations fermées (en métal, terre cuite, ciment, plastique) ou pierrée. L'ensemble des conduites forme un réseau historique protégé en tant que tel au titre des éléments remarquables. Elles assurent de plus par leur fonctionnement, le respect des droits d'usage de l'eau captée des sources, pour leurs propriétaires respectifs. Les regards et réservoirs situés sur le réseau de conduite font également partie du patrimoine protégé. Pour une maîtrise des écoulements d'eau dans l'intérêt des projets, toute découverte de conduite non répertoriée doit être signalée à la mairie.

AJUSTEMENTS APPORTÉS À LA LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Il est désormais possible de définir des règles différenciées entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques». L'arrêté du 31 janvier 2020 définit ces deux notions. La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Les modifications relatives la prise en compte du décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 et de l'arrêté du 31 janvier 2020 sont complétés dans l'article DG 18 du Titre 1 - dispositions générales applicables à toutes les zones. Les zones du Plan Local d'Urbanisme voient également les articles 2.2 'destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières' modifiées en ce sens.

AJUSTEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT ÉCRIT POUR FAVORISER UNE MEILLEURE LECTURE

En premier lieu, la commune a profité de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme pour modifier et ajouter certaines illustrations explicitant le règlement écrit. Les articles 1 des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme ont été remaniés afin de faciliter la lecture des pétitionnaires quant aux destinations et sous-destinations, usages des sols et activités interdites. Dorénavant, un tableau synthétique vient préciser les destinations et sous-destinations autorisées, celles interdites et celles autorisées sous conditions particulières. Ces modifications concernent l'intégralité des différentes zones réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Avant	Après
<p>1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les exploitations agricoles ou forestières ; • le commerce et les activités de services à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UA.2.2 ; • les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. <p>(...)</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UA.2).</p> </div> <p>1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.</p> <p>(...)</p>

AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES APPORTÉS POUR ASSURER UNE MEILLEURE PROTECTION DES SOURCES SOUTERRAINES

La volonté de mieux protéger le réseau des sources souterraines conduit à ajuster les articles 1 et 2 des zones du PLU. Ces modifications concernent uniquement les zones UA, UB, UC, UP, AUC, 2AU, A et N, seules zones du PLU concernées par le réseau des sources souterraines. Attention, pour les seules zones 2AU, A et N, la bande tampon est portée à 10,00 mètres afin de mieux s'assurer de la protection du réseau de sources. Certaines zones AUc ayant déjà été urbanisées et reclassées dans un zonage urbain, il n'est plus nécessaire de réglementer la protection des sources dans le règlement de la zone AUc.

Avant	Après
1.1.3. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres de part et d'autre de l'axe des réseaux de canalisation ou de pierrées repéré au plan de zonage, à l'exception des aménagements prévus à l'article 2.7. En outre, il est recommandé aux pétitionnaires de procéder à une géolocalisation de la pierrée avant toute intervention afin de garantir la préservation de la pierrée.	1.1.3. Toutes constructions nouvelles , toutes installations, ouvrages, travaux et aménagements nouveaux à moins de 5,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable sont interdits , à l'exception des aménagements réglementés par l'article 2.7. En outre, il est recommandé aux pétitionnaires de procéder à une géolocalisation des conduites de sources avant toute intervention afin de garantir la préservation du réseau protégé au titre d'élément remarquable . Les plans masse déposés dans les demandes d'autorisation devront faire figurer l'emplacement exact réel du réseau de conduite des sources.
2.7. Au sein de la bande de tampon de 5,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de canalisation ou de pierrées repéré au plan de zonage, seuls sont autorisés les aménagement légers pour mettre en valeur l'élément patrimonial, les aménagements de sécurisation de la voirie ainsi que les aménagements dédiés aux mobilités douces (piétons et cycles). Ces aménagements doivent impérativement être conçus de manière à éviter tout désordre sur la canalisation ou la pierrée.	2.7. Au sein de la bande de tampon de 5,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable , seuls sont autorisés les aménagements légers en surface pour mettre en valeur l'élément patrimonial, les aménagements en surface de sécurisation de la voirie existante , ainsi que les aménagements en surface dédiés aux mobilités douces (piétons et cycles) et aux voiries existantes . Ces aménagements doivent impérativement être conçus de manière à éviter tout désordre sur le réseau de conduite des sources protégé au titre d'élément remarquable , et sur l'écoulement de l'eau .
COMPLÉMENTS POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ D'INTÉGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	
- Compléments apportés aux prescriptions relatives aux ouvertures de façade	
Les modifications apportées visent à réduire les nuisances sur fond voisin, mais aussi et principalement sur les voies et emprises publiques : il s'agit ici d'éviter les projections de fumée potentiellement toxique sur des emprises potentiellement fréquentées.	
Avant	Après
5.5. OUVERTURES DE FAÇADES 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction. 5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins. 5.5.3. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois ou aluminium, peint.	5.5. OUVERTURES DE FAÇADES 5.5.1. (...) 5.5.2. (...) 5.5.3. (...) 5.5.4. Les dispositifs d'évacuation des fumées des dispositifs de chauffage (type ventouses) sont interdits en limite des voies et emprises publiques.
AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES RELATIFS AUX CLÔTURES	
Suite aux difficultés d'instruction, la commune a souhaité revoir la réglementation concernant les clôtures afin de faciliter la compréhension de la règle. Ces modifications concernent toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.	

Avant	Après
<p>5.6.1.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.</p>	<p>5.6.1.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques (comme les clôtures de chantier par exemple), haies végétales artificielles. Les clôtures avec claustras bois ne sont autorisées que si elles reposent sur un mur-bahut.</p>
<p>Suite aux différentes instructions de projets durant ces 4 années d'instruction, la ville a considéré que la rédaction de l'article 5.6.1.5 n'était pas suffisamment contraignante. Afin de mieux répondre aux enjeux du Grenelle de l'Environnement, la commune souhaite, cette fois-ci, contraindre les pétitionnaires à prévoir des clôtures véritablement perméables vis-à-vis de la petite faune notamment. Ces modifications concernent toutes les zones du PLU.</p>	
Avant	Après
<p>5.6.1.5. Il est recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité. Dans le cas de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.</p>	<p>5.6.1.5. Il est imposé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité quant à la libre circulation de la petite faune afin d'améliorer la biodiversité de manière à faciliter les continuités écologiques. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures. Dans le cas de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.</p>
<p>La modification suivante consiste à harmoniser et à simplifier les règles de clôtures dans la ville, notamment la hauteur en limites des voies et emprises publiques. Afin de guider le choix des pétitionnaires, des illustrations nouvelles ont été mises en œuvre. Ces modifications concernent toutes les zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme.</p>	
Avant	Après
<p>5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.</p> <p>5.6.2.2. (...)</p> <p>5.6.2.1. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • clôtures en mur plein en maçonnerie traditionnelle (pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite des deux côtés), • sous la forme d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,90 mètre, surmonté d'un barreaudage simple ou d'une grille de type barreaudage métallique (cf. annexe). Le mur-bahut 	<p>5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur limitée à 1,80 mètre maximum.</p> <p>5.6.2.2. (...)</p> <p>5.6.2.3. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • clôtures en mur plein en maçonnerie traditionnelle (pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite des deux côtés), • ou composées de 1/3 de muret et de 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.







doit nécessairement être réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite des deux côtés.

Les modifications suivantes concernent toutes les zones du PLU à l'exception des zones 2AU, A et N.

<p>5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES 5.6.3.1. Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur en tout point mesurés à partir du terrain naturel. 5.6.3.2. Les clôtures peuvent être réalisées : <ul style="list-style-type: none"> • en mur plein de même nature que les clôtures de rue, soit un grillage en mailles fines et/ou rigides, d'une grille verticale d'aspect métallique ou de panneaux d'aspect bois. Elles peuvent être ou non doublées de haies vives ; • ou être composées de 1/3 de muret et de 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale. </p>	<p>5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES 5.6.3.1. (...) 5.6.3.2. Les clôtures peuvent être réalisées : <ul style="list-style-type: none"> • en mur plein de même nature que les clôtures de rue, soit un grillage en mailles fines et/ou rigides, d'une grille verticale d'aspect métallique ou de panneaux d'aspect bois, aluminium ou composite. Elles peuvent être ou non doublées de haies vives ; • ou être composées de 1/3 de muret et de 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale. </p>
--	--

AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES RELATIFS AU COEFFICIENT BIOTOPE DE SURFACE

La présente procédure de modification vient apporter un complément aux prescriptions relatives au coefficient biotope de surface. L'absence des coefficients de pondération en ce qui concerne les surfaces semi-ouvertes et les espaces verts sur dalle est de nature à rendre complexe l'intégration des besoins en stationnement, notamment dès lors que des parkings souterrains doivent être prévus. Ces modifications concernent toutes les zones urbaines et à urbaniser du PLU, à l'exception des zones 2AU, A et N.

TYPE DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE EN VILLE	COEFFICIENT DE PONDÉRATION DE 0 À 1
	<p>Surfaces Imperméables 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...). COEFFICIENT = 0,0</p>
	<p>Surfaces semi-ouvertes 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse). COEFFICIENT = 0,5</p>
	<p>Espaces verts sur dalle I 3. Espaces vert sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm. COEFFICIENT = 0,5</p>
	<p>Espaces verts en pleine terre 4. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune. COEFFICIENT = 1,0</p>
	<p>Mur végétalisé 5. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres COEFFICIENT = 0,5</p>
	<p>Toiture végétalisée 6. Végétalisation des toitures extensive ou intensive COEFFICIENT = 0,7</p>

AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES RELATIFS AU STATIONNEMENT

Avant	Après
<p>7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES (...) 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (moins de 300 mètres à pieds), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. 7.1.7. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.</p>	<p>7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES (...) 7.1.6. (...) 7.1.7. (...) 7.1.8. La mise en œuvre de places commandées est interdite pour les deux premières places d'un logement.</p>
<p>La ville a souhaité compléter les dispositions réglementaires pour les cas de travaux de réhabilitation en prévoyant une disposition réglementaire supplémentaire pour les transformations de garages en pièce à vivre. L'objectif ici est de ne pas préempter sur les possibilités de stationnement en dehors de la voie publique. Ces modifications ne concernent que les zones UA, UB et UC du PLU.</p>	
Avant	Après
<p>7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION (...) 7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.</p>	<p>7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION (...) 7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire. 7.2.3.2. En cas de transformation de garage en pièce à vivre, à la condition que le garage soit accolé à la construction principale, la ou les places supprimées doivent obligatoirement être restituées sur l'unité foncière. Dans ce cas, l'aménagement de carports est autorisé. Il est recommandé, en outre, d'intégrer à ces carports des dispositifs de panneaux photovoltaïques.</p>
<p>Les corrections suivantes visent à corriger une sous-estimation des besoins en matière de stationnement qui occasionnent aujourd'hui des désagréments sur la voie publique. Ces modifications ne concernent que les zones UA, UB, UC, UR et AUc du Plan Local d'Urbanisme .</p>	
Avant	Après
<p>7.3. STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES HABITATION Il est exigé : • 1 place couverte maximum par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m² ; • 2 places maximum dont 1 couverte par logement dont la surface de plancher est supérieure à 20 m².</p>	<p>7.3. STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES HABITATION Il est exigé : • 1 place couverte minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m² ; • 2 places minimum dont 1 couverte par logement dont la surface de plancher est supérieure à 20 m².</p>

<ul style="list-style-type: none"> • 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. • Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État. 	<ul style="list-style-type: none"> • 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. • Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
7.5.2. RÉALISATION DES EMBLEMES POUR LES CYCLES 7.5.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.	7.5.2. RÉALISATION DES EMBLEMES POUR LES CYCLES 7.5.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
AJUSTEMENT DE L'ARTICLE 4.4. RELATIF À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES POUR LA SEULE ZONE UC	
Face aux multiples projets de division foncière visant à une seule et unique ambition d'optimisation foncière, la commune a souhaité restreindre les droits à construire et ce pour protéger l'ambiance du tissu urbain de la zone UC. Aussi, un ajustement de l'article UC 4.4. est opéré en renforçant les règles de prospects.	
Avant	Après
4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (cf. schéma n°7). En ce cas, les façades implantées sur ces limites ne doivent pas comporter de baies. 4.4.1.2. En cas de retrait, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit : <ul style="list-style-type: none"> • égale à la hauteur de la construction ou installation (L=H) avec un minimum de 4,00 mètres lorsque la façade comporte des baies ; • au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (L ≥ H/2) avec un minimum de 2,50 mètres en cas de façade aveugle. 	4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales (cf. schéma n°7). Néanmoins, une implantation des constructions et installations nouvelles peut être admise sur les deux limites séparatives latérales pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 10,00 mètres à la date d'approbation du PLU. 4.4.1.2. En cas de retrait, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit : <ul style="list-style-type: none"> • égale à la hauteur de la construction ou installation (L=H) avec un minimum de 4,00 mètres lorsque la façade comporte des baies ; • au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (L ≥ H/2) avec un minimum de 2,50 mètres en cas de façade aveugle.
AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES POUR LA SEULE ZONE UR	
- Suppression de l'article UR2.9	
Le Tribunal Administratif de Versailles, dans sa décision du 18 octobre 2021, a annulé l'application de l'article UR. 2.9.. En effet, le TA dispose que les prescriptions de l'article UR.2.9. ne permettent pas de conditionner la délivrance d'autorisations de construction à une opération d'ensemble, qui constitue, non une prescription relative à l'utilisation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées, mais un mode particulier d'aménagement d'une zone. Pour le TA, la commune a ainsi fixé des prescriptions ne pouvant légalement figurer dans un plan local d'urbanisme. Dans le cadre de la modification, la commune entend intégrer les éléments de la décision du Tribunal en supprimant l'article en question. Cet ajustement réglementaire permet, in fine, de ne pas empêcher le développement des activités	

commerciales et/ou de services, conformément aux orientations du PADD.

Avant	Après
<p>UR2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES (...)</p> <p>2.8. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des OAP tels que présentés dans la pièce n°3 du PLU.</p> <p>2.9. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pour les emprises de chacun des secteurs (UR, URa, URb et URc).</p> <p>2.10. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.</p>	<p>UR2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES (...)</p> <p>2.8. (...)</p> <p>2.9. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pour les emprises de chacun des secteurs (UR, URa, URb et URc).</p> <p>2.10. (...).</p>
<p>4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES</p> <p>4.4.2.1. (...)</p> <p>4.4.2.2. (...)</p> <p>4.4.2.3. Pour la zone UR et à l'exception des secteurs URa, URb et URc, dans le cas de construction accueillant des locaux destinés aux commerces et activités de services, la hauteur maximale fixée aux 4.2.2.1. et 4.2.2.2. peut être majorée de 1,00 mètre si les commerces ou les activités de services le nécessitent.</p>	<p>4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES</p> <p>4.4.2.1. (...)</p> <p>4.4.2.2. (...)</p> <p>4.4.2.3. Pour la zone UR, y compris pour les secteurs URa, URb et URc, dans le cas de construction accueillant des locaux destinés aux commerces et activités de services, la hauteur maximale fixée aux 4.2.2.1., 4.2.2.2. et 4.2.2.4. peut être majorée de 1,00 mètre si les commerces ou les activités de services le nécessitent.</p>

- Compléments réglementaires à l'article UR5.4. relatif aux toitures et ouvertures de toit

Avant	Après
<p>5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT</p> <p>5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>5.4.2. En cas de toitures à pente dont les versants doivent être compris entre 35 et 45°, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales. Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles plates ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose. Les toitures à la Mansart ou toiture à croupes mansardées sont également autorisées en privilégiant des matériaux de type zinc, ardoise naturelle ou tuile plate ou de tout autre type de matériaux similaires d'aspect et de pose.</p>	<p>5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT</p> <p>5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>5.4.2. En cas de toitures à pente dont les versants doivent être compris entre 35 et 45°, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales. Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles plates ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose. Les toitures à la Mansart ou toiture à croupes mansardées sont également autorisées en privilégiant des matériaux de type zinc, ardoise naturelle ou tuile plate ou de tout autre type de matériaux similaires d'aspect et de pose.</p> <p><i>Néanmoins, les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.</i></p>

CRÉATION D'UN RÈGLEMENT SUITE À L'AJOUT DU SECTEUR AE

La création d'un nouveau secteur au PLU implique nécessairement la mise en place d'un règlement spécifique à ce nouveau classement.
S'agissant d'intégrer un secteur Ae, le règlement écrit est ainsi modifié :

Avant	Après
	<p>2.4. Dispositions applicables au seul secteur Ae</p> <p>2.4.1. Sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires et directement liés à l'exploitation des activités équestres (boxes, hangars, selleries, carrières/manèges, locaux pour l'accueil et locaux sanitaires, ...) intégrés à leur environnement, à l'exclusion de tout autre structure d'hébergement.</p> <p>2.4.2. Sont autorisées la création d'abris pour animaux sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et réversible, qu'ils soient intégrés à leur environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 12,00 m².</p> <p>2.4.3. Sont autorisés, les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ; • ou à des aménagements paysagers ; • ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ; • ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ; • ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ; • ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ; • ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de celles-ci. <p>2.4.4. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.</p>

Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

MODIFICATION DE L'OAP LA GRANGE AUX CERCLES/LES GRANDS ÉCHASSONS

S'agissant de prendre en considération les études de faisabilité de Paris Saclay et de Cœur d'Essonne Agglomération, la partie graphique de l'OAP de la Grange aux Cercles/Les Grands Echassons est modifiée. (Carte en haut de la page suivante)

CRÉATION DE L'OAP LES FRILEUSES

Compte tenu du potentiel de renouvellement urbain et des acquisitions de la ville, la présente modification de PLU intègre une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'OAP des Frileuses. (Carte en bas de la page suivante)

MODIFICATION DE L'OAP ÉCHÉANCIER

La prise en compte des programmes déjà réalisés depuis l'approbation du PLU, ainsi que la refonte de certains secteurs de projets conduisent tout naturellement à reconsidérer l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation :

Après

Parcelles et dénomination	Nb. Logements	Nb. LLS	% exigible	Échéance	Densité
Hauts-Buarts-Sud-1	87	46	53%	3 ans	67 logts/ha
Voie-des-Roches-1	37	37	100%	3 ans	123 logts/ha
Voie-des-Roches-2	37	37	100%	3 ans	93 logts/ha
Guayère	444	444	100%	3 ans	81 logts/ha
Les Folies	87	28	32%	3 ans	35 logts/ha
Croix du Mesnil	50	20	39%	3 ans	35 logts/ha
Diffus - très court terme	15	5	33%	3 ans	-
Frileuses	88	34	39%	5 ans	35 logts/ha
Biron	300	136	45%	5 ans	35 logts/ha
Grands Échassons	352	137	39%	5 ans	35 logts/ha
Diffus - court terme	50	15	30%	5 ans	-
Grange aux Cercles	330	128	39%	10 ans	35 logts/ha
Pont aux Pins	77	30	39%	10 ans	35 logts/ha
Diffus - habitat adapté	25	25	100%	10 ans	-
Diffus - moyen terme	50	15	30%	10 ans	-
Fontenelles	130	51	39%	15 ans	36 logts/ha
Hauts Buarts Nord	35	13	40%	15 ans	35 logts/ha
Mesnil	55	22	40%	15 ans	37 logts/ha
Grotteau / Villarceaux	90	90	100%	20 ans	47 logts/ha
Diffus - long terme	50	80	30%	45 ans	-
Hauts-Buarts-Sud-2	20	5	25%	20 ans	35 logts/ha

Après

Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur La Grange aux Cercles/ Les Grands Echassons

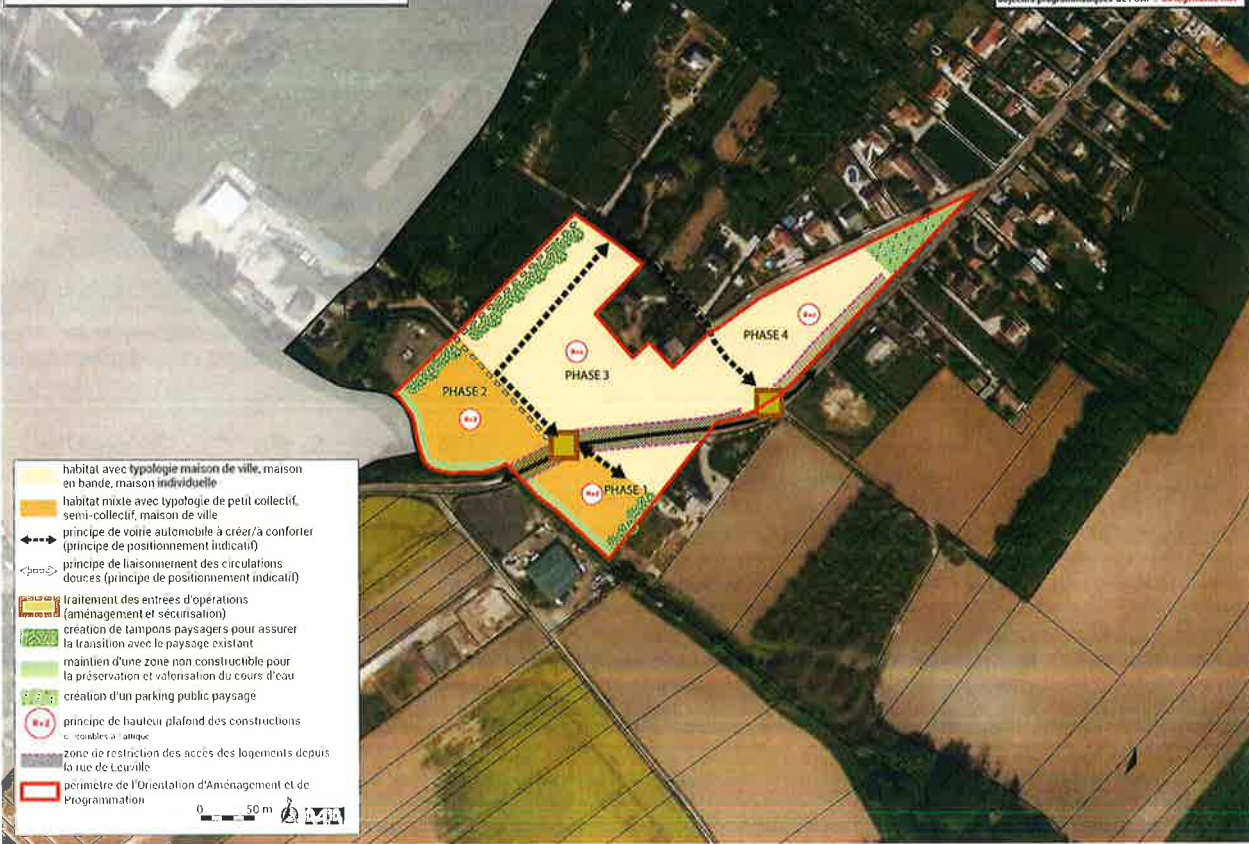
superficie OAP : 18,3 ha
exigences SDRAF : 35 log./ha min.
objectifs programmatiques de l'OAP : 652 logements min



Après

Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur Les Frileuses

superficie OAP : 2,5 ha
exigences SDRAF : 35 log./ha min.
objectifs programmatiques de l'OAP : 88 logements min



Le territoire est-il concerné par : (si oui, précisez lequel et la date de l'avis de l'Ae sur le rapport environnemental de ces documents, le cas échéant)

	Nom du document	Date approbation
Un SRADDET ?	SDRIF Ile-de-France	28 décembre 2013
Un SCoT ?	SCOT Cœur d'Essonne Agglomération	11 juin 2020
Un PLH ?	PLH Cœur d'Essonne Agglomération	12 décembre 2019
Un PDU ?	PDU Ile de France	19 juin 2014
Un SDAGE ?	SDAGE 2022-2027 du bassin Seine Normandie	6 avril 2022
Un SAGE ?	SAGE Orge et Yvette	2 juillet 2014
Un PPR ?	PPRI Orge et Sallemouille PGRI 2022-2027 du bassin Seine Normandie	16 juin 2017 7 avril 2022
Une charte de PNR ?	Non	
Autres? (Précisez)	SRCE Ile-de-France	21 octobre 2013

La commune prévoit-elle d'autres mesures favorisant la préservation de l'environnement (Par exemple des « espaces boisés classés »)

Hormis les ajustements réglementaires (décrits aux pages précédentes) apportés pour assurer une meilleure protection des sources souterraines (règlement + zonage) et la contrainte réglementaire de prévoir des clôtures véritablement perméables vis-à-vis de la petite faune, la présente modification du PLU ne prévoit pas de nouveaux espaces boisés classés (L.113-1 du code de l'urbanisme), ni de mares et bassins (L.151-23 du code de l'urbanisme), ni d'espaces de continuité écologique (L.151-23 du code de l'urbanisme) ou encore de zones humides avérées prioritaires (L.151-23 du code de l'urbanisme). Le projet ne se superpose à aucun élément de valeur à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme du plan de zonage du PLU.

Sur le secteur des Frileuses, en entrée de ville au Sud-Ouest du territoire, en l'absence de protection particulière au plan de zonage, le règlement écrit des zones concernées et la nouvelle OAP n°3 prévoient, dans le respect des orientations et objectifs du PADD, des mesures de préservation de l'environnement :

Règlement :

- Articles 5 : Objectifs généraux d'insertion qualitative des projets d'aménagement sous réserve de ne pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement, de ne pas porter atteinte aux paysages, sites et monuments.
- Articles 6 : Obligations générales de traitement des espaces verts libres existants ou à planter ; Mise en place d'un coefficient de biotope de surface ; Obligations relatives à la gestion des eaux pluviales.
- Articles 9 : Modalités de desserte par les réseaux et notamment en terme d'assainissement des eaux usées et de réputation.

OAP (partie écrite) :

- Objectif : Requalifier l'entrée de ville en affirmant une restructuration urbaine tout en préservant les aménités paysagères. De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants.
- L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.). Les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols.

- Ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles :

- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique ;
- arborer les espaces communs pour renvoyer une image de commune verte ;
- traiter les lisières urbaines par une trame végétale spécifique ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons et aux cycles ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface ;
- imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.



principe de liaisonnement des circulations douces (principe de positionnement indicatif)



traitement des entrées d'opérations (aménagement et sécurisation)



création de tampons paysagers pour assurer la transition avec le paysage existant



maintien d'une zone non constructible pour la préservation et valorisation du cours d'eau



création d'un parking public paysagé



principe de hauteur plafond des constructions
c : combles a : attique



zone de restriction des accès des logements depuis la rue de Leuville

- L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce afin de constituer des quartiers à échelle humaine. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire un cheminement de circulation douce aménagé, en profitant de la trame verte préservée.

- Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion paysagère de la zone. Il est demandé de prévoir des aménagements paysagers («écran végétal tampon»). De fait, l'OAP impose la réalisation de ces espaces paysagers sur les franges Ouest de l'opération afin de « masquer » l'opération depuis le grand paysage de Linas et ainsi estomper les nuisances visuelles et sonores.

La commune souhaite aussi préserver la trame verte et bleue existante et tout particulièrement les berges du ru présentes au Sud de l'opération : il s'agit ici de préserver un poumon écologique significatif qualifiant les nouveaux programmes tout en assurant une continuité écologique avec les espaces naturels et agricoles de la commune.

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure		
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité par un(e) (ou plusieurs) :	Oui Non	Si oui, lesquels ?
Milieux naturels et biodiversité		
Site Natura 2000 ?	Non	Aucun site Natura 2000 sur la commune, ni sur les communes limitrophes, ni en aval hydrographique. Présence de 2 sites Natura 2000 à environ 10 km au Sud-Est de Longpont-sur-Orge, au niveau de Fontenay-le-Vicomte : ZSC n°FR1100805 "Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne" et ZPS n°FR1110102 "Marais d'Itteville et de Fontenay-le-V."
Réserve naturelle ?	Non	-
ZNIEFF ?	Oui	une ZNIEFF de type 1 "Bassins et prairies de Lormoy" ; Aucun site de la modification du PLU ne concerne cette Znieff.
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?	Non	-
Continuité écologique ou réservoir de biodiversité repérés par un document de rang supérieur ?	Oui	Le SDRIF identifie à Longpont des éléments de la trame verte et bleue régionale : - des matrices agricoles, naturelles et boisées à protéger au niveau des coteaux et de la vallée de l'Orge ; - une liaison agricole et forestière Nord-Sud à préserver et à valoriser. Aucun site de la modification du PLU ne concerne ces secteurs. Le SRCE identifie à Longpont plusieurs éléments de la trame verte et bleue régionale : - des cours d'eaux et corridors alluviaux fonctionnels à préserver ; - des cours d'eaux en contexte urbain et des corridors alluviaux à fonctionnalités réduites à restaurer (plusieurs ROE (art.L214-17 du CE)) ; - un réservoir de biodiversité à préserver au sein de la Znieff, desservi par un corridor fonctionnel de la sous-trame boisée, ; - des corridors à fonctionnalité réduite de la sous-trame herbacée ; - des mosaïques agricoles d'intérêt majeur à maintenir pour le fonctionnement des continuités écologiques. Aucun de ces espaces n'intercepte les sites objets de la modification du PLU.
Des territoires humides identifiés ou fortement prédisposés?	-	Le SDAGE identifie comme ZDH les bassins de la Znieff La couche SIG OS du SRCE localise quelques bois et prairies humides Les sites de la modification du PLU se trouvent en dehors des enveloppes d'alerte de zones

		potentiellement humides de la DRIEE et ne sont pas pas concerné par le recensement des zones humides avérées et probables du SAGE Orge-Yvette
Des espèces protégées ont-elles été repérées sur le territoire ?	Non	-
Autres, précisez : Espaces Naturels Sensibles du Département	Oui	Un inventaire du Conservatoire des ENS de l'Essonne datant du 30 mars 1993 identifie des espaces agricoles, des espaces boisées et des milieux humides. Cela ne concerne pas les sites de la modification du PLU.
Paysages, patrimoine naturel et bâti		
Éléments majeurs du patrimoine bâti ?	Oui	3 sites protégés au titre des Monuments Historiques et faisant l'objet d'un périmètre de protection (servitude AC1 de 500 m) : - la basilique de Notre-Dame de Bonne Garde (inventaire 1862) - le regard des Folies (inscription par arrêté du 9 juillet 2002) - la borne de Lys située sur la commune de Montlhéry. Nota : par arrêté du 8 juin 2016 l'ensemble agricole monastique de Longpont-sur-Orge est inscrit au titre des MH Par arrêté du 18 juillet la galerie souterraine du réseau hydraulique de la source de Lormoy est inscrit au titre des MH A l'exception du nouveau secteur Ae, les sites de la modification du PLU ne sont pas concernés.
Site classé ou projet ?	Oui	3 sites classés faisant l'objet d'une servitude (AC2) : - le Parc du Château de Lormoy (31 août 1978) - le Domaine de Villebouzin (27 juillet 1976) - l'allée des Marronniers (8 mai 1935) Aucun site de la modification du PLU ne concerne ces Sites classés.
Site inscrit ou projet ?	Non	-
ZPPAUP ou AVAP ?	Oui	PVAP/SPR approuvé le 3 avril 2019 ;
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?	Non	-
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur ?	Non	-
Ressource en eau		
A quel(s) bassin(s) versant(s) appartient le territoire ?	Bassin versant de la Seine Unité hydrographique Orge et Yvette	
Captages : Le projet est-il concerné par :	Oui Non	Si oui, précisez lesquels ?
Périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	Non	-

Captage(s) repéré(s) par un SDAGE ?	Non	-
Captages prioritaires « Grenelle » ?	Non	-
Usages	Oui Non	Précisez si besoin
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ? <i>Précisez comment la (les) commune(s) est (sont) approvisionnée(s) en eau.</i>	Oui	L'alimentation en eau et la distribution sont assurées par l'usine de Morsang-sur-Seine en contrat avec La Lyonnaise des eaux. Longpont-sur-Orge ne possède pas de station de pompage sur son territoire. Les ressources en eau sont suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages.
Y a-t-il un risque de conflit entre ces différents usages ?	Non	-
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?	Oui	Zone de répartition souterraine FRHG218 pour la nappe captive de l'Albien-néocomien, ressource stratégique pour l'AEP de secours, ainsi que pour la sécurité civile.
Assainissement Quel(s) est (sont) le(s) type(s) d'assainissement utilisé(s) ? Un schéma d'assainissement est-il en vigueur ?		La majorité du périmètre actuellement urbanisé est en zone d'assainissement collectif. Quelques installations d'assainissement non collectif subsistent. Les secteurs U et AU concernées par la modification du PLU se trouvent en zone d'assainissement collectif.
En cas d'assainissement collectif, le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs ?	Oui	Il n'existe pas de station d'épuration sur le territoire de Longpont, les eaux usées sont dirigées via un collecteur intercommunal vers la station d'épuration de Paris-Seine amont, à Valenton. La station d'épuration dispose d'une capacité résiduelle suffisante pour satisfaire le traitement des effluents supplémentaires liés au développement de la commune. Les projets d'urbanisation concernés par la modification du PLU sont donc possible en ce qui concerne l'assainissement.
Agriculture		
Quelle est la SAU (Surface agricole utile) de la commune?	37 ha maraichers et horticoles (source RGA 2010)	
Combien d'exploitations agricoles ont leur siège sur la commune ? Parmi elles, combien sont des installations classées (ICPE) ?	2 exploitations (source RGA 2010) pas d'ICPE agricole(s)	
Combien d'exploitations seront impactées par la consommation d'espaces agricoles du projet d'urbanisation ?	Aucun impact : les sites de la modification du PLU ne concernent aucune parcelle déclarée au dernier RPG	
Sols, sous-sols, déchets		
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son	Oui Non	Si oui, lesquels ?

territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :		
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?	Non	-
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?	Oui	L'inventaire BASIAS révèle que la commune a accueilli 10 sites susceptibles d'engendrer une pollution des sols. Seul le secteur de l'OAP Les Frileuses est concerné par un site recensé BASIAS, mais dont le statut d'activités économiques (mécanique/automobile...) n'est pas toujours clair.
Carrières et/ou projets de création ou d'extension ?	Non	-
Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?	Non	-
Risques et nuisances		
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui Non	Si oui, lesquels ?
Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, risques sismiques, coulées de boues...</i>), industriels ou technologiques, connus ?	Oui	- PPRI Orge et Sallemouille approuvé le 16 juin 2017 A l'exception du nouveau secteur Ae en zones inondables « orange » et « ciel », les sites de la modification du PLU ne sont pas concernés par les secteurs réglementés du PPRI. - Zone sismique 1 (très faible) - Aléa fort à moyen retrait-gonflement d'argiles sur une grande partie du territoire communal, pris en compte dans la construction des bâtiments - Risques de transport de marchandises dangereuses : • lié aux axes routiers N104 et RN20 • lié à un gazoduc et à un oléoduc A l'exception du nouveau secteur Ae, et des secteurs Grands Echassons et Frileuses, les sites de la modification du PLU ne sont pas concernés par ces servitudes
Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>)	Non	-
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?	Oui	Longpont-sur-Orge n'est pas soumise à une PEB, mais est concerné par le PPBE du Val d'Orge, en cours d'élaboration. Le bruit routier est reconnu par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres par : - arrêté préfectoral du 20 mai 2003 pour le réseau national : RN 104 (catégorie 1) et RN 20 (cat. 2) - arrêté préfectoral du 28 février 2005 pour le réseau départemental (cat. 3 et 4) : RD25, RD46, RD133, RD35 Seuls les secteurs d'OAP Grands Echassons et Frileuses sont

		concernés par ces nuisances.
Air, énergie, climat		
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui Non	Si oui, lesquels ?
Enjeux spécifiques relevés par le SRCAE et/ou le PCET?	Non	-
Parc éolien ou parc photovoltaïque existant ou en projet ?	Non	-

5. Conclusion : Estimez-vous que votre plan local d'urbanisme devrait faire l'objet d'une évaluation environnementale ? Pourquoi ?

Préambule :

Le PLU opposable de Longpont-sur-Orge approuvé en 2018 ne comporte pas d'évaluation environnementale (dispense MRAe de 2017 après examen au cas par cas : « *la révision du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine* »).

La présente modification du PLU a pour objet :

- la correction d'erreurs matérielles,
- d'apporter des compléments aux dispositions réglementaires afin de faciliter la compréhension des porteurs de projet,
- d'ajuster certains emplacements réservés et d'en créer des supplémentaires,
- d'apporter des ajustements quant aux OAP.

L'examen au cas par cas cible donc cette procédure de modification et les paragraphes suivants s'emploient à démontrer que les modifications apportées au PLU (zonage, règlement et OAP) ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur les différentes composantes environnementales étudiées.

En premier lieu, certaines modifications effectuées n'induiront pas d'incidence sur l'environnement dans la mesure où il s'agit de corrections d'erreurs matérielles et d'ajouts ou de suppressions de pure forme, en compatibilité avec le projet de la Ville :

- ER n°22 : création de voiries dans le secteur Grands Echassons/Grange aux Cercles en compatibilité avec le plan masse des études pré-opérationnelles afin de ne pas compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution ou la mise en œuvre du projet ;
- ER n°4 devenu caduc aujourd'hui, donc supprimé ;
- Mise à jour des emplacements réservés dédiés aux LLS (B,L,O,E,F et I) résultant à la fois de la prise en compte des opérations déjà réalisées et/ou de la modification des zones de projet ;
- Modifications du secteur La Croix du Mesnil, initialement classé en URc, reclassé en zones UE, UCa et URc pour tenir compte de l'existant et du projet de renouvellement urbain en URc ;
- Reclassement du Poney Club de Lormoy, initialement classé en UP (dédiée aux CINASPIC), reclassé en nouveau secteur Ae, spécifique aux occupations réelles du sol ;
- Correction de zonage au niveau de l'Intermarché de la ZA des Grands Echassons (deux parcelles reclassées en UE au lieu de UR) ;
- Ajouts de 3 nouvelles définitions dans les dispositions générales du règlement (DG 17) : *carport, charretterie et conduite de source* ;
- Mise à jour de la liste des destinations et sous-destinations telles que prévues par le Code de l'urbanisme dans les dispositions générales du règlement (DG 18) et ajout d'un tableau synthétique avec code couleurs à tous les articles 1 des zones du règlement afin de faciliter la lecture des pétitionnaires quant aux destinations et sous-destinations, usages des soles et activités interdits ;
- Suppression de l'article UR 2.9. suite à la décision du 18/10/2021 du Tribunal Administratif de Versailles ;
- Complément réglementaire à l'article UR 5.4. relatif aux toitures, non réglementées pour les CINASPIC comme dans le reste du règlement ;
- Actualisation de l'OAP « Echancier des ouvertures à l'urbanisation » qui prend en compte les programmes déjà réalisés depuis l'approbation du PLU, ainsi que la refonte de certains secteurs de projets.

Incidences en matière de consommation d'espaces :

La commune de Longpont-sur-Orge a souhaité à travers la révision de son PLU en 2018 rationaliser

sa consommation foncière en calibrant au plus juste sa capacité constructive au regard des besoins actuels et futurs, en densifiant prioritairement le tissu urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin d'éviter le mitage du territoire, et en favorisant l'urbanisation nouvelle dans des secteurs situés hors de périmètres d'enjeux environnemental et agricole et hors de périmètre d'aléas aux risques naturels et technologiques. Le PLU opposable prévoit une consommation d'espace de 2,3 ha par an à échéance 2030 indispensable aux vus des obligations en matière de création de logements locatifs sociaux et l'actuel déficit en la matière.

L'aménagement des secteurs « Grands Echassons/Grange aux Cercles » et « Frileuses » constitue une opportunité du territoire de répondre, dans les 5 à 10 ans, aux exigences du SDRIF, mais aussi à celles de la Loi SRU. En effet, au 1^{er} janvier 2018, la commune enregistrait un **déficit de 427 logements locatifs sociaux**. Depuis 2018, la Ville a engagé avec les partenaires publics les études d'aménagements qui doivent répondre aux enjeux supracommunaux. Cela est d'autant plus important que la commune enregistre un **déficit démographique ininterrompu** depuis 2006, la population passant de 6 580 habitants à 6 375 habitants au dernier recensement de 2019. Ainsi, les deux projets à Grands Echassons/Grange aux Cercles et Frileuses prévoient la réalisation de **nouveaux quartiers de 680 et 90 logements dont 265 et 34 logements locatifs sociaux** (près de 70% du déficit en LLS).

Le secteur d'aménagement de « Grands Echassons/Grange aux Cercles » fait ici l'objet d'une **actualisation de la partie graphique de l'OAP** déjà établie au PLU en vigueur afin de prendre en considération les études de faisabilité de Paris Saclay et de Cœur d'Essonne Agglomération : **passage de 470 à 680 logements minimum dont 265 LLS** au lieu de 180 (39%) ; sur l'emprise revue de 13,3 ha, la densité programmée passe de 35 log/ha (SDRIF) à **51 log/ha** ; le projet inclut de l'hébergement seniors, des activités économiques (artisanat, commerces), repositionne hors de la trame verte l'équipement sportif prévu, précise l'emprise des accès, voiries (lien avec l'ER n°22) et des liaisons douces, et conforte la trame verte et bleue du site (*voir plus loin*).

Compte tenu du potentiel de renouvellement urbain et des acquisitions de la ville, la modification de PLU intègre une nouvelle OAP sur le secteur de **renouvellement urbain** des Frileuses. Ce secteur est localisé en entrée de ville au Sud du territoire longipontain. Le site s'inscrit en **continuité** du tissu urbain existant de Guiperreux, en limite avec la commune de Montlhéry. Sur l'emprise foncière prévue de 2,5 ha, le projet prévoit **88 logements minimum dont 34 LLS** (39%) et la densité programmée est de **35 log/ha (SDRIF)**. Le secteur prévoit également un emplacement réservé (déjà artificialisé) de 1600 m² dont la destination est la réalisation d'un parking paysagé afin d'appréhender les besoins en stationnement au vu du programme résidentiel envisagé (ER n°23).

Projetée à 5-10 ans, la **consommation d'espaces des deux secteurs de renouvellement urbain** « Grands Echassons/Grange aux Cercles » et « Frileuses » **sera de l'ordre de 2 à 3 ha/an, compatible avec les objectifs du PLU opposable**.

Enfin, la Ville a modifié deux éléments de cadrage de consommation d'espaces en matière de stationnements et de densification :

- dispositions réglementaires en zones UA, UB et UC complétées pour les réhabilitations (articles 7.2.3.) prévoyant une disposition réglementaire supplémentaire pour les **transformations de garages en pièce à vivre obligeant à restituer les places supprimées sur l'unité foncière** afin de ne pas préempter sur les possibilités de stationnement en dehors de la voie publique ;
- dispositions réglementaires en zones UA, UB, UC, UR et AUc complétées pour les besoins en matière de stationnements (articles 7.3.) : **nombre minimum (en non maximum) de place auto exigée par logement**, afin de résorber les actuels désagréments de stationnement sur la voie publique ;
- **En zone UC**, face aux multiples projets de division foncière visant à une seule et unique ambition d'optimisation foncière, la ville **restreint les droits à construire** et ce pour

protéger l'ambiance du tissu urbain de la zone : l'article UC 4.4. est donc ajusté en renforçant les règles de prospects (implantation sur les deux limites séparatives possibles seulement pour les terrains d'une largeur < 10m).

Incidences sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité :

La correction de l'erreur matérielle reclassant en zone A conventionnelle la zone Ap au Sud-Ouest du territoire afin d'harmoniser le PLU avec le PVAP est sans incidence puisqu'elle ne réduit pas les surfaces agricoles du territoire. Elle constitue également un allègement des contraintes qui s'exerçait ici injustement à l'égard de la profession agricole.

Les autres sites de la modification du PLU ne concernent aucune parcelle agricole déclarée au dernier RPG. Il n'existe pas non plus de siège ou de bâti d'exploitation à proximité (réciprocité respectée). Les circulations agricoles n'en seront pas non plus perturbées.

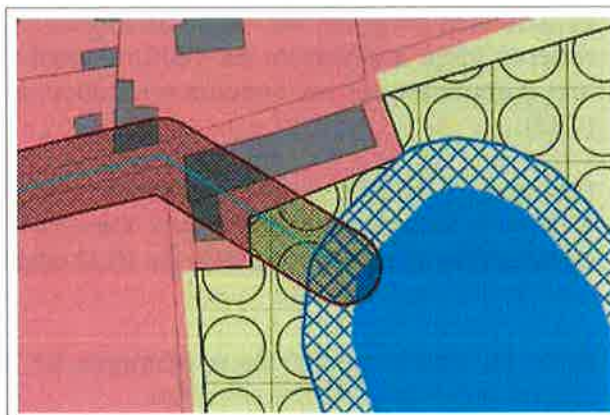
La modification du PLU n'aura donc **aucune incidence sur l'agriculture communale.**

Incidences sur les espaces naturels et les continuités écologiques :

En l'absence de site(s) Natura 2000 sur le territoire communal, sur les communes limitrophes, ou bien en aval hydrographique, le projet de modification du PLU n'aura **aucune incidence** directe ou indirecte sur la préservation des milieux naturels et des espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 recensés dans la région autour de Longpont-sur-Orge.

Le PLU opposable a traduit la volonté communale de protéger les réservoirs de biodiversité et de renforcer les continuités écologiques grâce à la constitution d'une trame verte et bleue (continue et discontinue), en coordination avec les documents supracommunaux (SDRIF, SRCE). La présente modification du PLU ne se superpose à aucun élément de valeur de la TVB à protéger du plan de zonage du PLU ; elle ne prévoit pas de nouveaux espaces boisés classés (L.113-1 du code de l'urbanisme), ni de mares et bassins (L.151-23 du code de l'urbanisme), ni d'espaces de continuité écologique (L.151-23 du code de l'urbanisme) ou encore de zones humides avérées prioritaires (L.151-23 du code de l'urbanisme).

Rue de Nozay, une construction, ancienne et édifiée légalement, n'avait pas fait l'objet d'un redécoupage en zone UC. Afin d'établir un traitement équitable, la modification corrige cette erreur matérielle, sans remettre en cause les caractéristiques de protection environnementale et paysagère, en ce sens que la correction ne se fait qu'au plus près de l'habitation. Ainsi **la petite extension de la zone UC n'impacte pas les Espaces Boisés Classés, ni les espaces tampons** des mares et bassins protégés au titre de l'art. L.151-23.



Le réseau de sources souterraines est mieux protégé avec cette modification du PLU. Les articles 1 et 2 des zones UA, UB, UC, UP, AUc, 2AU, A et N, seules zones du PLU concernées par le réseau ont été ajustés. Pour les zones 2AU, A et N, la bande tampon est portée à 10,00 mètres afin de mieux s'assurer de la protection du réseau de sources. Par ailleurs, après plusieurs années d'instruction, la commune a constaté que les pétitionnaires éprouvaient des difficultés à appréhender les protections relatives aux sources souterraines traduites dans le règlement écrit. Bien que les sources soient clairement identifiées par un linéaire au plan de zonage, la ville souhaite traduire les périmètres de protection de 5 et 10 m directement sur le zonage afin de mieux identifier les périmètres de restriction (la distinction dépendant du zonage du PLU).

Suite aux différentes instructions de projets durant ces 4 dernières années, la ville a considéré que la rédaction de l'article 5.6.1.5 de toutes les zones du PLU n'était pas suffisamment contraignante. Afin de mieux répondre aux enjeux du Grenelle de l'Environnement, la commune souhaite, cette fois-ci, **contraindre les pétitionnaires à prévoir des clôtures véritablement perméables vis-à-vis de la petite faune** notamment. **La mesure est donc favorable à la biodiversité.**

La procédure de modification vient également apporter un **complément** aux prescriptions relatives au **coefficient de biotope de surface** pour toutes les zones urbaines et à urbaniser. L'ajout des coefficients de pondération pour les **surfaces semi-ouvertes** et les **espaces verts sur dalle** décomplexifiera l'intégration des besoins en stationnement, notamment lorsque que des parkings souterrains doivent être prévus.

Le secteur d'aménagement de « Grands Echassons/Grange aux Cercles » fait ici l'objet d'une **actualisation de la partie graphique de l'OAP** déjà établie au PLU en vigueur afin de prendre en considération les études de faisabilité de Paris Saclay et de Cœur d'Essonne Agglomération qui **confortent et amplifient la trame verte et la trame bleue du site** : conservation du bois existant, tampons paysagers prévus, jardin partagé, création d'un parc paysager conservant les éléments de trame bleue déjà protégés au PLU, projet sur le ruisseau Gaillard et sur l'axe du Mort Rû)

La modification du PLU n'aura pas d'impact direct négatif sur les trames vertes et bleues (TVB) du SDRIF, du SRCE, ni celle de Longpont, puisque les secteurs objet de la procédure se situent en dehors des réservoirs et corridors de ces trames. Potentiellement susceptible d'impacter indirectement la TVB en aval par le biais de flux aquatiques (EU, EP), le projet de modification du PLU ne revient sur aucune des obligations existantes au PLU opposable en matière d'assainissement des eaux usées (raccordement à la station d'épuration de Valenton) et eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation, dispositifs adaptés à la limitation des débits de ruissellement), ce qui n'engendrera **pas d'incidence négative indirecte supplémentaire** sur les habitats, faune et flore ayant justifié la désignation des trames vertes et bleues régionale et locale.

Incidences sur le paysage, les sites et monuments d'intérêt :

La modification du PLU procède à des ajustements réglementaires aux articles 5.6.1.2 et 5.6.2. et 5.6.3. du règlement afin de simplifier les règles de clôtures dans la ville, notamment l'aspect, les matériaux et la hauteur en limite des voies et emprises publiques. Afin de guider le choix des pétitionnaires, des illustrations nouvelles ont été ajoutées au règlement. Ces mesures vont dans le sens d'une **harmonisation paysagère des clôtures dans la ville.**

Tel que prévue par l'écriture réglementaire et par les OAP modifiées, l'urbanisation future des deux secteurs de renouvellement urbain « Grands Echassons/Grange aux Cercles » et « Frileuses », tout en répondant aux besoins quantitatifs, s'effectuera en privilégiant les préoccupations actuelles d'intégration paysagère, de qualité architecturale, d'exigence environnementale et de performance énergétique (énergies, déplacements). Ces **mesures d'intégration permettront de limiter au mieux les éventuels impacts négatifs sur les perceptions paysagères et de respecter la typologie urbaine locale.**

Au 2, rue Maurice Villette, une construction au caractère architectural d'intérêt et située dans le quartier ancien du Mesnil a été **ajoutée à l'inventaire du bâti patrimonial de la ville au titre de l'article L.151-19.** Oubliée lors de la révision du PLU, la ville a souhaité compléter cet inventaire.

Compte tenu de l'éloignement des sites de la modification du PLU vis-à-vis des **sites classés et monuments** historiques alentours, le projet n'aura **pas d'incidence** sur ce paramètre patrimonial.

Incidences en matière de risques naturels :

Le nouveau **secteur Ae** du Poney Club (anciennement en zone UP) est, comme au PLU opposable, concerné par les zones inondables « orange » et « ciel » du **PPRi Orge et Sallemouille**

de 2017. Les **occupations du sols** réglementées aux articles 1 et 2 sont **conformes** avec ce dernier ; il est également rappelé en en-tête de chapitre de zone, comme au règlement du PLU opposable : « *En sus de la réglementation du présent PLU, la zone A est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Orge et de la Sallemouille approuvé par arrêté inter préfectoral le 16 juin 2017. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique. Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques et aléas figurés au plan des SUP, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone A du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRI annexés au dossier du PLU au titre des annexes. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.* »

En matière de gestion des eaux pluviales, la commune est desservie par un réseau de collecte pouvant accepter les futurs flux hydrauliques. Dans l'optique d'améliorer la qualité des milieux hydrauliques, un des objectifs du PLU opposable est de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et d'en améliorer la qualité, en limitant l'imperméabilisation des sols en milieu urbain et en encourageant la diminution du recours aux intrants polluants dans les espaces verts publics ou privés. **Les éléments de gestion des eaux pluviales et de limitation des effets de l'imperméabilisation sont intégrés** dans la partie textuelle des OAP « Grands Echassons/Grange aux Cercles » et « Frileuses » et dans le règlement : articles 6 fixant un CBS de 0,5 en UC et de 0,3 à 0,4 en UR et cadrant les modalités de collecte et d'évacuation des eaux de ruissellement. En application de la législation sur l'eau, des mesures de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales seront prévues en amont (étude d'impact, dossier Loi sur l'eau) afin ne pas augmenter la vulnérabilité du reste du territoire, ni l'exposition des populations aux risques d'inondations.

Incidences en matière de risques technologiques :

Le nouveau **secteur Ae**, ainsi que le secteur des **Frileuses** sont concernés par la proximité d'une **canalisation de transport de marchandises dangereuses** soumise à une servitude d'utilité publique I3 d'établissement de la conduite et des **servitudes de maîtrise de l'urbanisation** autour de celle-ci. Ici aussi, en cas de projet, il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées à l'existence de ces servitudes.

Les autres sites de la modification du PLU ne sont concernés par aucun des risques naturels ou technologiques recensés sur la commune.

Incidences en matière d'exposition aux nuisances et pollutions :

La modification apportée à l'article 5.5.4 relatif aux ouvertures de façade visent à réduire les nuisances sur fond voisin, mais aussi et principalement sur les voies et emprises publiques : il s'agit ici **d'éviter les projections de fumée potentiellement toxique des dispositifs de chauffage sur des emprises potentiellement fréquentées (voisins, passants...)**.

En application de la législation sur l'eau, la **gestion des eaux usées de secteurs de développement ou renouvellement urbain est déjà prévue et réglementée au PLU opposable ; elle reste inchangée à l'article 9** : raccordement obligatoire au réseau de collecte vers la station d'épuration. Les eaux usées seront envoyées vers la station d'épuration de Valenton (unité épuratoire fonctionnelle et au rejet conforme), disposant d'une capacité résiduelle suffisante pour traiter les futurs effluents domestiques.

Seul le secteur de l'OAP Les Frileuses est concerné par un site recensé par la base de données **BASIAS**, mais dont le statut d'activités économiques (mécanique/automobile...) n'est pas toujours clair. Ce site étant susceptible d'être pollué, il est rappelé **qu'une évaluation sanitaire des risques adaptée aux besoins doit être menée avant tout renouvellement urbain** sur les zones

concernées.

Les deux secteurs de renouvellement urbain « Grands Echassons/Grange aux Cercles » et « Frileuses » sont respectivement situés à proximité de la RN20 et de la N104. De part et d'autre de ces routes, **source de nuisances sonores**, les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis devront présenter un **isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur** (dispositions générales du règlement du PLU applicables à toutes les zones). En sus des prescriptions d'isolation acoustique, la prise en compte des marges de recul de constructibilité par rapport aux routes départementales (Schéma Routier Départemental) contribuera à limiter les nuisances sonores à l'égard des riverains de ces routes.

Les autres sites de la modification du PLU ne sont pas concerné par des nuisances ou pollutions particulières.

Incidences en matière de déplacements, lutte contre le réchauffement du climat et contre les émissions de gaz à effet de serre :

Le PLU révisé en 2018 a introduit les éléments de la Loi de Transition Énergétique de 2015. Dans les dispositions générales du règlement opposable, l'article **DG7 encourage bien le recours aux dispositifs favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables**. A travers la procédure de modification du PLU, la ville apporte des compléments de cadrage notamment du point de vue des hauteurs. En effet, les premières années d'opposabilité du PLU ont permis de constater la multiplicité des projets (d'un point de vue des hauteurs) rendant l'instruction difficile. De fait, la ville plafonne les prescriptions de l'article DG7 de la façon suivante : « **Une majoration de la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admise pour les travaux d'isolation sans pouvoir dépasser +0,30 cm en plus des hauteurs maximales autorisées.** »

Au niveau des secteurs « Grands Echassons/ Grange aux Cercles » et « Frileuses », il y aura une augmentation du trafic induit par les projets sur les rues périmétriques dont le réaménagement et la disposition des futurs accès aux secteurs permettront de diffuser les circulations. Le **développement des liaisons douces** intra-quartier et inter-quartiers est favorisé (parties graphiques des OAP, modification des emplacements réservés n°14 et n°19*) et la **mutualisation des stationnements** est encouragée afin d'augmenter la part modale des déplacements doux limitant les émissions de gaz à effet de serre.

(*) : En lien avec l'introduction de l'OAP des Frileuses, l'emplacement réservé n°19 est prolongé afin de permettre un raccordement avec la route de Leuville et le chemin de la Prairie de la Chartre. L'objectif ici est d'aménager une future voie cyclable sécurisée.

Conclusion :

Compte tenu de l'ensemble des éléments développés ci-avant, il ressort de l'analyse au cas par cas que **les effets négatifs de la modification du PLU de Longpont-sur-Orge ne sont pas notables** dans la traduction réglementaire du projet, que ce soit au niveau de Natura 2000 ou bien des différentes composantes environnementales des sites de projets, du territoire et des territoires limitrophes.

Ainsi, le projet de modification est compatible avec les objectifs de développement durable du PLU opposable tant dans sa spatialité que dans ses orientations, et n'a **pas besoin de faire l'objet d'une évaluation environnementale**.

6. Annexes

Arrêté municipal engageant la procédure	x
Le règlement graphique (plan de zonage) en vigueur	x
Le projet de plan de zonage	x
Le projet de règlement écrit	x
Les OAP	x
Un plan de situation avec les communes limitrophes et les sites Natura 2000 les plus proches (échelle appropriée)	x

7. Engagement et signature

Je certifie l'exactitude des renseignements ci-dessus.

Fait à Longpont-sur-Orge

Le 16/05/2022

Signature (Nom, fonction)

