

# Plan Local d'Urbanisme

## 3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2013  
PLU mis à jour par les arrêtés n°145/16 et 146/16 du 23 mai 2016  
Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2016  
Mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 3 octobre 2017



## Introduction

---

### Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### (P.A.D.D.)

- Le PLU dans son ensemble, et en particulier le PADD, doit répondre aux objectifs de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** constitue l'une des pièces essentielles du PLU : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal sur les dix à quinze prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le zonage et le règlement d'urbanisme du PLU.

Le contenu du PADD a été établi sur les bases suivantes :

→ **Les objectifs de la municipalité** et sa vision pour l'avenir du territoire

→ **La prise en compte du diagnostic** et de ses enseignements dans la réflexion et la construction du projet de territoire

→ **Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'Etat**

→ **L'intégration de l'avenir du territoire de la commune de Longjumeau dans une perspective plus large**, en s'appuyant notamment sur les projets et les réflexions portés par la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne et en s'inscrivant dans les orientations du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France).

→ **La prise en compte des principes** définis aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme qui précisent les objectifs de **développement durable** auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse.

→ **La prise en compte de l'évolution récente du Code de l'Urbanisme** à travers les nouvelles dispositions issues de la **Loi Engagement National pour l'Environnement** (loi ENE du 12 juillet 2010)

→ **La concertation, avec les Longjumellois**

Le Code de l'Urbanisme (Art. L. 122-1-3) précise que le PADD « fixe les objectifs des politiques publiques :

- d'urbanisme ;
- du logement ;
- des transports et des déplacements ;
- d'implantation commerciale ;
- d'équipements structurants ;
- de développement économique, touristique et culturel ;
- de développement des communications numériques ;
- de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages ;
- de préservation des ressources naturelles ;
- de lutte contre l'étalement urbain ;
- de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

## LE PROJET DE TERRITOIRE

L'enjeu général du PADD consiste à préserver et valoriser l'identité de la commune, à répondre aux besoins des habitants, à assurer de bonnes conditions de fonctionnement des activités économiques, tout en veillant à la préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers.

Les évolutions doivent s'inscrire dans les principes du développement durable et notamment la limitation de la consommation des espaces naturels.

## 3 actions constituent le fil conducteur du projet de territoire

CONSERVER

CONFORTER

VALORISER

Elles se déclinent sur 3 enjeux :

1

### L'identité et l'organisation partagée du territoire

La commune de Longjumeau comporte une trame urbaine caractérisée par un centre-ville historique de type village-rue à partir duquel se sont développées des zones d'habitat et des hameaux pavillonnaires au Sud (Balizy et Gravigny), séparés par des espaces agricoles qui se prolongent jusqu'aux rives de l'Yvette. L'organisation partagée du territoire communal (espaces urbains d'une part et espaces naturels et agricoles d'autre part) construit l'identité de Longjumeau.

2

### La place de l'économie et de l'emploi

Cela passe par le développement des activités économiques dans la ville et les différents quartiers. Il s'agit aussi de soutenir la requalification, notamment paysagère, de la ZI Nord, d'encourager une densification pour un développement du nombre d'emplois et un renforcement des activités tertiaires (bureaux), tout en veillant à conserver un équilibre entre l'industrie et les activités tertiaires. Les accès directs vers la gare de Longjumeau seront développés, et il sera nécessaire d'anticiper l'arrivée du TCSP à proximité de la ZI Ouest et la problématique autour de la traversée de la ZI Ouest par l'Yvette.

3

### L'atout des richesses environnementales

Le territoire présente de nombreux espaces agricoles et naturels qui constituent des espaces de respiration et de promenade pour les habitants. Les espaces agricoles sont situés au cœur du territoire et créent une véritable coulée verte, complétée par la vallée de l'Yvette (et sa partie aménagée au niveau de la plaine de Balizy) et la vallée du Rouillon. Par ailleurs, ces espaces s'inscrivent dans la trame verte et bleue à une échelle plus large.

**Au regard du fil conducteur et des enjeux, le projet de territoire se décline en deux grandes orientations :**

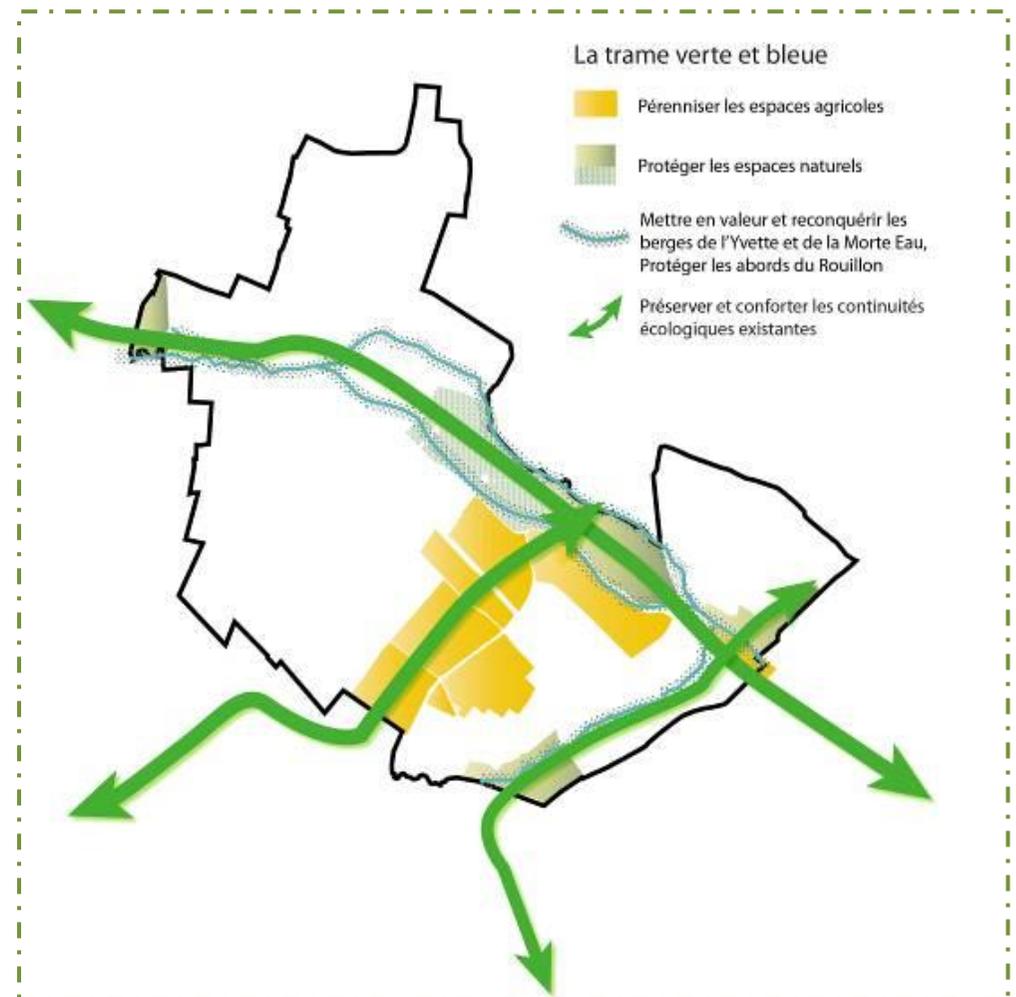
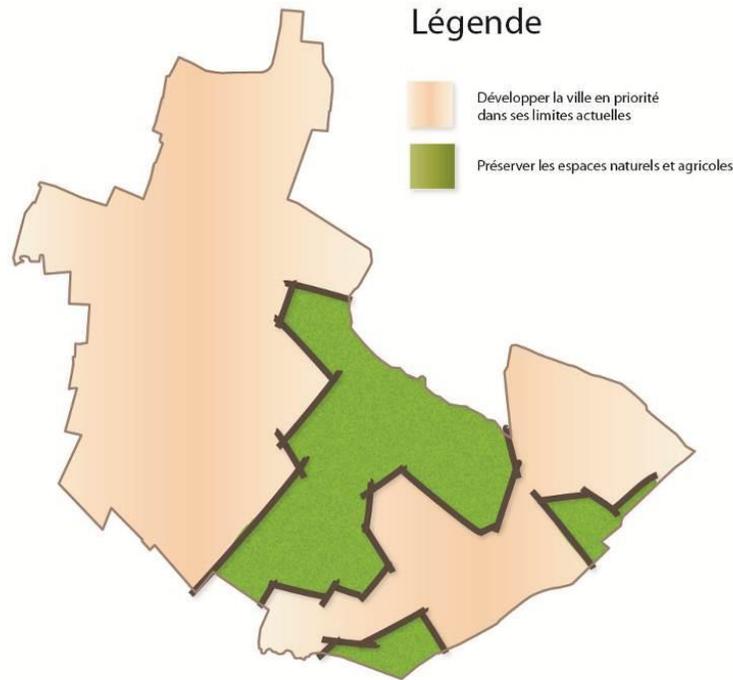
**1. Un territoire nature, un territoire urbain : deux entités complémentaires, une évolution à maîtriser,**  
qui comprend :

- a. Les espaces naturels et agricoles**
- b. Les espaces urbains**

**2. Une ville pour chacun, une ville pour tous : vivre au quotidien à Longjumeau,**  
qui intègre les domaines suivants :

- a. Le logement / l'habitat**
- b. Le commerce / les services**
- c. Les transports / les déplacements**
- d. Les équipements**
- e. Les loisirs**
- f. Les communications numériques**

## 1. Un territoire nature, un territoire urbain : deux entités complémentaires, une évolution à maîtriser :



### a. Les espaces naturels et agricoles

- ✓ Pérenniser les espaces agricoles
- ✓ Mettre en valeur et reconquérir les berges de l'Yvette et de la Morte Eau, notamment dans le centre-ville
- ✓ Préserver la coulée verte entre Balizy et le centre-ville
- ✓ Conserver l'équilibre urbain – naturel actuel, indispensable au regard de la trop importante consommation d'espaces agricoles et naturels ces dernières décennies
- ✓ Affirmer l'importance du rôle environnemental, économique et social des espaces agricoles et naturels
- ✓ Protéger les espaces naturels et agricoles et définir pour chacun, leur rôle et leur vocation

## b. Les espaces urbains

Il convient de prévoir des orientations différentes selon les secteurs : certains auront vocation à se restructurer, d'autres à évoluer et d'autres à être préservés pour leurs caractéristiques, leur forme urbaine...

### Un territoire urbain qui place en priorité le développement au sein de ses limites

#### - un centre-ville pour tous

Favoriser l'animation dans le centre-ville grâce à la préservation de la mixité de ses fonctions (logements, bureaux, commerces, loisirs...)

Conforter les équipements dans le centre-ville (tribunal...)

Poursuivre la requalification de la rue François Mitterrand, inciter à réhabiliter le bâti et proposer une charte des enseignes des façades commerciales en centre-ville

#### - des quartiers requalifiés

Favoriser des évolutions dans les quartiers en termes de couture et de densification, plus particulièrement entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires

Améliorer l'accès et la traversée des quartiers sud. Repenser leur lien avec le centre-ville

#### - des quartiers préservés

Permettre l'extension mesurée des habitations existantes

#### - des zones d'activités à conforter

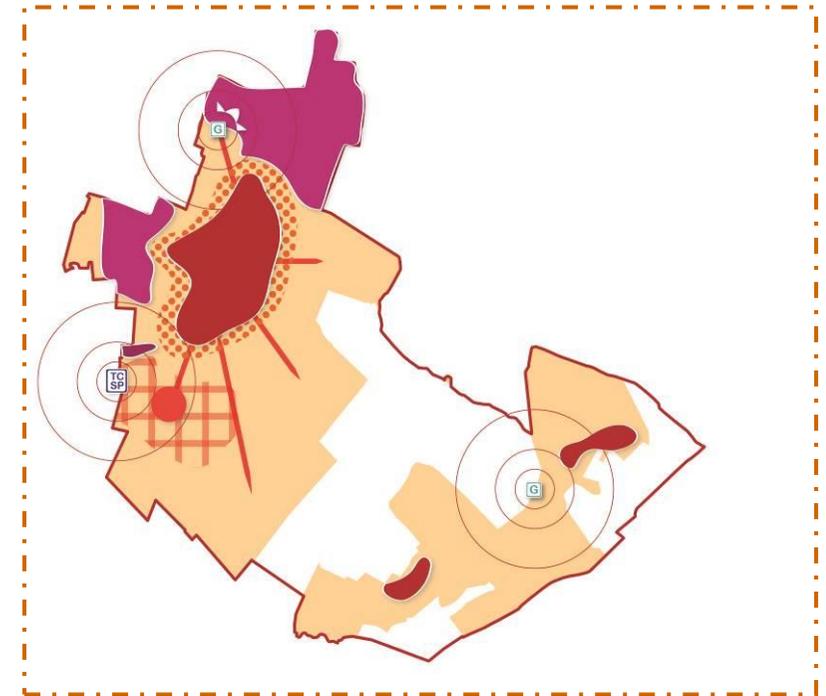
Requalifier ces zones d'activités, et permettre une densification afin de développer le nombre d'emplois, tout en gardant un bon équilibre entre l'industrie et les activités tertiaires.

#### - Un quartier à reconquérir : les Hauts de Gravigny

L'analyse du territoire a permis d'identifier un site : les Hauts de Gravigny, qui n'est ni un espace urbain, ni un espace agricole pérenne.

Définir un avenir pour ce site, conciliant la réponse aux besoins, notamment en logements, l'obligation faite aux communes de densifier les secteurs desservis par les transports et les équipements collectifs et la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Mettre en œuvre une opération exemplaire sur ce site, conciliant un développement de l'offre en logements et une très haute qualité environnementale



Un coeur de ville possédant toutes les composantes d'une centralité urbaine : équipements, activités, commerces, logements. Néanmoins l'espace public et une partie du bâti ancien sont peu qualitatifs.



Espace de transition mixte entre le centre et les quartiers résidentiels. Il présente un potentiel de mutabilité plus important que dans le reste de la commune.



Les coeurs historiques des hameaux sont porteurs de leur identité. Mais, sans équipements structurants et commerces, ils ne constituent pas des véritables polarités.



Valoriser et diversifier les quartiers Sud, aujourd'hui peu intégrés dans le fonctionnement communal.



Des quartiers pavillonnaires à préserver en répondant aux attentes des habitants.



Les zones d'activités forment le croissant nord de la commune. Encadrant le centre-ville, elles pourraient y être plus étroitement liées, et ainsi participer à son animation et à sa valorisation.



Intégrer les gares et la station du futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

# Une ville pour chacun, une ville pour tous : vivre au quotidien à Longjumeau :

## a. Le logement / l'habitat

### Développer la mixité sociale et diversifier les typologies de logements au sein des quartiers

Mettre en œuvre le PLHI (280 logements d'ici 2015)

Favoriser le développement d'un parcours résidentiel complet (prévoir, notamment en centre-ville, le développement d'une offre adaptée aux jeunes, jeunes ménages, et personnes âgées)

Requalifier les quartiers Sud de la ville (Bel Air et La Croix Breton) :

Ces deux ensembles, isolés du centre-ville malgré leur localisation proche, doivent évoluer pour retrouver une place au sein de Longjumeau et y être véritablement intégrés. La revalorisation s'inscrit sur un processus de long terme dont les principaux enjeux sont :

- le développement de la mixité sociale ;
- le fonctionnement du quartier : lisibilité des espaces, rendre l'espace commercial attractif via une requalification des cellules commerciales et la réalisation d'un espace public adapté aux besoins fonctionnels (visibilité, sécurité, accès) ;
- le lien avec le cœur de ville, notamment piéton.

La réponse à ces enjeux passe par un certain nombre d'orientations à affirmer et à mettre en œuvre, notamment diversifier l'habitat afin d'améliorer l'image et la qualité de vie des quartiers ; rééquilibrer l'offre de logements sociaux / privés pour une mixité sociale consolidée ; poursuivre la réhabilitation des immeubles collectifs des quartiers Sud ; réaménager, valoriser les espaces publics et reconfigurer les principes de liaisons de façon à ouvrir ces ensembles sur la ville et optimiser les déplacements à l'intérieur du quartier et à destination des autres ; améliorer les liaisons au centre-ville pour les piétons et les véhicules. Cela passe notamment par le projet de relier les rues Maryse Bastié et Léon Renard

Encourager un habitat respectueux de l'environnement : densités, formes urbaines compactes, architecture bioclimatique, etc.

Encourager la performance énergétique des bâtiments, aussi bien dans les constructions neuves que pour les constructions existantes, dans le cadre de réhabilitations par exemple

Dans les quartiers d'habitat individuel, permettre les évolutions mesurées du bâti existant, adaptées aux attentes et aux besoins des habitants, dans le respect des volumes existants et en maintenant un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis



## b. Le commerce / les services

### - **Le centre-ville**

Poursuivre la requalification de la rue François Mitterrand, et proposer une charte des enseignes des façades commerciales en centre-ville

Rendre le centre-ville plus attractif en poursuivant l'amélioration des espaces publics

Organiser des événements commerciaux ponctuels

### - **Les pôles commerciaux de quartier**

Ouvrir davantage le centre commercial Les Charmilles sur le quartier, orientation essentielle à la redynamisation du commerce et à la préservation du caractère vivant du quartier de Balizy

Améliorer l'accessibilité du centre commercial Les Coteaux et soutenir le renforcement déjà engagé de l'activité commerciale, dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie du quartier

Rendre l'espace commercial des Arcades attractif, via une requalification des cellules commerciales et la réalisation d'un espace public adapté aux besoins fonctionnels (visibilité, sécurité, accès)



## c. Les transports / les déplacements

**Favoriser le développement de moyens de transports alternatifs afin de limiter l'usage de la voiture, source de nuisances, de pollutions, d'encombrement des voies etc.**

### - **La circulation automobile**

Désengorger le centre-ville aux heures de pointe (s'appuyer sur les résultats du plan de circulation en cours d'élaboration)

Prendre en compte le plan de circulation à l'étude

Réfléchir à un itinéraire spécifique pour la desserte des zones d'activités (poids lourds)

Anticiper la potentielle fermeture du PN52 au niveau de la gare de Balizy-Gravigny

### - **Les transports en commun**

Anticiper l'arrivée du TCSP Massy-Arpajon sur la RN 20 :

✓ favoriser l'accès depuis les zones d'activités, le centre-ville et les quartiers limitrophes



✓ développer l'intermodalité en créant des circulations douces vers la station ainsi que des parkings vélo surveillés

✓ réfléchir à une liaison en navette entre la gare de Longjumeau et le futur arrêt du TCSP

Améliorer l'accessibilité à la gare de Longjumeau depuis la zone d'activité (liaison douce directe) et le centre-ville (fréquence et amplitude horaire des navettes)

#### - **Les circulations douces**

Deux types de circulations douces peuvent être identifiés : les circulations douces du quotidien et les circulations douces de loisirs :

- les circulations douces du quotidien sont utilisées pour aller à son travail, à l'école, aux commerces et services → il convient ainsi d'offrir une véritable alternative aux déplacements motorisés. Il existe un réel besoin de développer les circulations douces du quotidien, notamment entre les quartiers Sud et le centre ville, comme ce qui est en cours ou réalisé pour les rues Renard, Bastié et entre les rues Mitterrand et Colas ;
- les circulations douces de loisir sont généralement utilisées le week-end ou plus largement dans le cadre du temps libre.

Développer un véritable maillage de circulation douce à l'échelle communale, permettant de relier le centre-ville et les quartiers aux principaux équipements et commerces du territoire

Sécuriser les circulations douces dans le centre-ville en s'appuyant sur le projet de renaturation des berges de l'Yvette et de la Morte Eau

Améliorer l'accès piétonnier aux commerces

#### - **Le stationnement**

Améliorer la capacité des parkings proches des équipements, notamment de courte durée, et veiller à ce qu'ils ne soient pas parasités par les riverains

### d. Les équipements

Maintenir le bon niveau d'équipement en adaptant l'offre à l'évolution de la population

Améliorer l'accès aux équipements, notamment au conservatoire et au théâtre

Conforter les équipements à fort rayonnement (le théâtre, le parc des sports)

Affirmer le besoin de réaliser un véritable CTM et lui trouver une localisation

Aider à l'installation d'un cinéma, projet porté par un privé

Réfléchir au devenir des sites libérés par le projet de regroupement des tribunaux



## e. Les loisirs

Maintenir la vocation de loisirs et de détente des grands espaces naturels et agricoles (vergers pédagogiques, jardins familiaux, ferme pédagogique...)

Conforter la plaine de Balizy comme espace naturel et de détente majeur à l'échelle communale et intercommunale, notamment à travers son parcours de santé

Mener un travail à différentes échelles pour définir la vocation de chaque espace naturel : les parcs urbains et la plaine de Balizy comme espaces de détente majeurs, les squares comme espaces de proximité utilisés plus facilement

Développer des liaisons douces entre ces espaces afin de créer un circuit de découverte



## f. Les communications numériques

Développer le très haut débit dans la commune, via un déploiement plus large des réseaux sur les sites d'activités ou les quartiers d'habitat n'en bénéficiant pas encore

# La carte du projet de territoire de Longjumeau

