



PROJET « Mermoz »

Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU

Approuvée par délibération du 26 septembre 2024

OAP mis en compatibilité

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2013

Dossier modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet – Conseil Municipal du 26 juin 2014

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 22 février 2017

Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2017

Déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2018

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2020

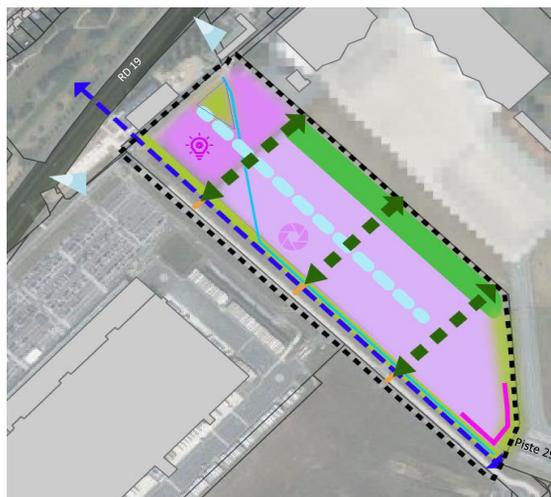
La philosophie générale

Les orientations du projet Mermoz s'inscrivent dans la philosophie générale du projet de reconversion et d'aménagement de la Base 217, parmi les plus grands d'Ile-de-France, qui repose sur un plan guide dont les orientations ont été validées par les collectivités du territoire. Ce projet est adossé à une programmation composée de plusieurs locomotives de développement industrielles, innovantes, agricoles, évènementielles et culturelles, ce qui lui confère ainsi son identité et sa singularité. Ces projets suscitent l'intérêt au niveau national mais aussi international. Sur les 300 hectares disponibles, 120 ha sont consacrés à l'installation d'entreprises qui à ce jour ont vu la création de plus 5 000 emplois sur 52 hectares en 5 ans ce qui représente plus de la moitié des emplois créés sur le département de l'Essonne sur la même période.

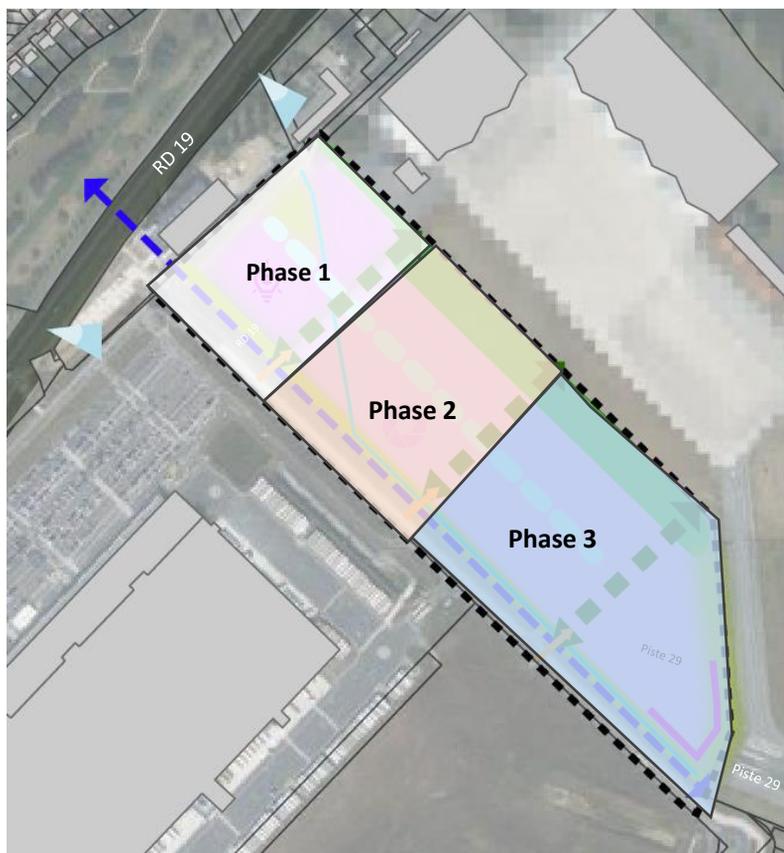
Plus particulièrement, la dynamique de la filière Drones, engagée dès 2014 sur la Base 217, fait aujourd'hui du secteur Mermoz sur la commune de Brétigny sur orge le Centre d'Excellence des Drones en Ile-de-France.

Dans la continuité des efforts engagés par le territoire, avec l'appui du pôle de compétitivité *Systematic Paris région*, pour ancrer les entreprises de la filière drone (avec la réalisation du bâtiment Modul'air et du bâtiment RESEDA), le projet Mermoz et le futur village de l'innovation permettront d'accompagner, de renforcer et d'améliorer le fonctionnement de la filière avec une offre foncière et immobilière connectée aux espaces de vol (indoor Outdoor).

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Mermoz permettra le renforcement du parcours résidentiel, d'accueillir de nouvelles activités économiques tournées vers l'innovation, l'industrie de pointe, les nouvelles technologies, la recherche et le développement, ... en proposant des programmes immobiliers dédiés et un environnement urbain et paysager s'inspirant de l'histoire aéronautique des lieux tout en proposant des espaces de travail et de vie, des formes urbaines et architecturales résolument modernes, modulables et fonctionnelles, créant ainsi un nouvel écosystème pour le sud francilien qui verra la création d'un nombre significatif d'emplois sur la commune et plus largement sur le territoire.



Echéancier de l'urbanisation



Le projet d'urbanisation est envisagé en trois phases.

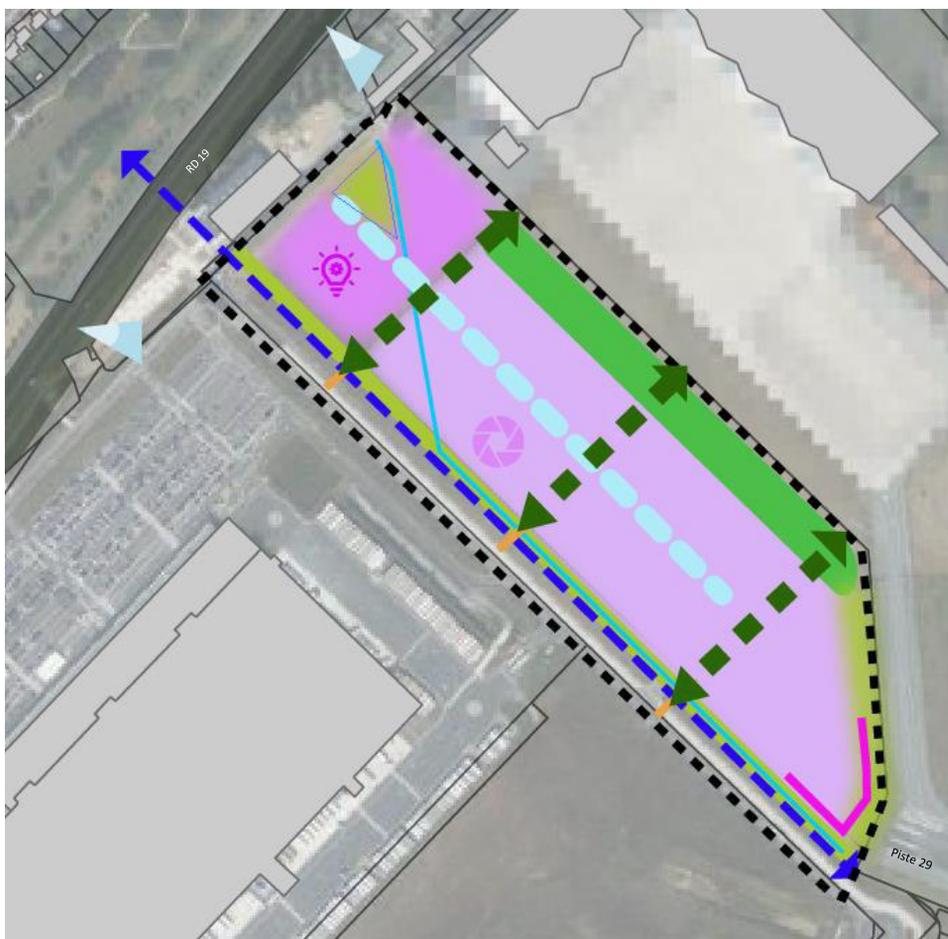
- La 1^{ère} phase correspond au projet du Village de l'Innovation UVi (2 ha)
- Une 2nd phase correspond à environ 50% de l'emprise de la zone Mermoz Ulm dans la continuité du Village de l'Innovation (4 hectares).
- Une 3^{ème} phase correspond au reste de la zone d'activités économiques Mermoz (4 ha).

La 1^{ère} phase sera réalisée à court terme sur la période **2024-2025**.

La 2nd phase est envisagée à court-moyen terme **2025-2027**.

La 3^{ème} phase est envisagée à moyen terme **2027-2030**, les constructions sans fondation nécessaire pour l'activité drone pourront toutefois être implantées sur le site dès l'année 2024.

Le schéma d'aménagement et la programmation



Programmation



Périmètre de l'OAP



Réaliser un village de l'innovation **avec des activités innovante, de pointe** (filière Drone, R&D, nouvelles technologies...) . **Tendre vers 100 emplois/ha**



Programme : **environ 9000 m² Sdp** en fonction de la qualité et de la nature de l'activité, cette densité pourra être revue à la hausse ou à la baisse.

Développer une zone d'activités économiques hors activités logistiques et entrepôts

Desserte



Prendre en compte les activités militaires existantes

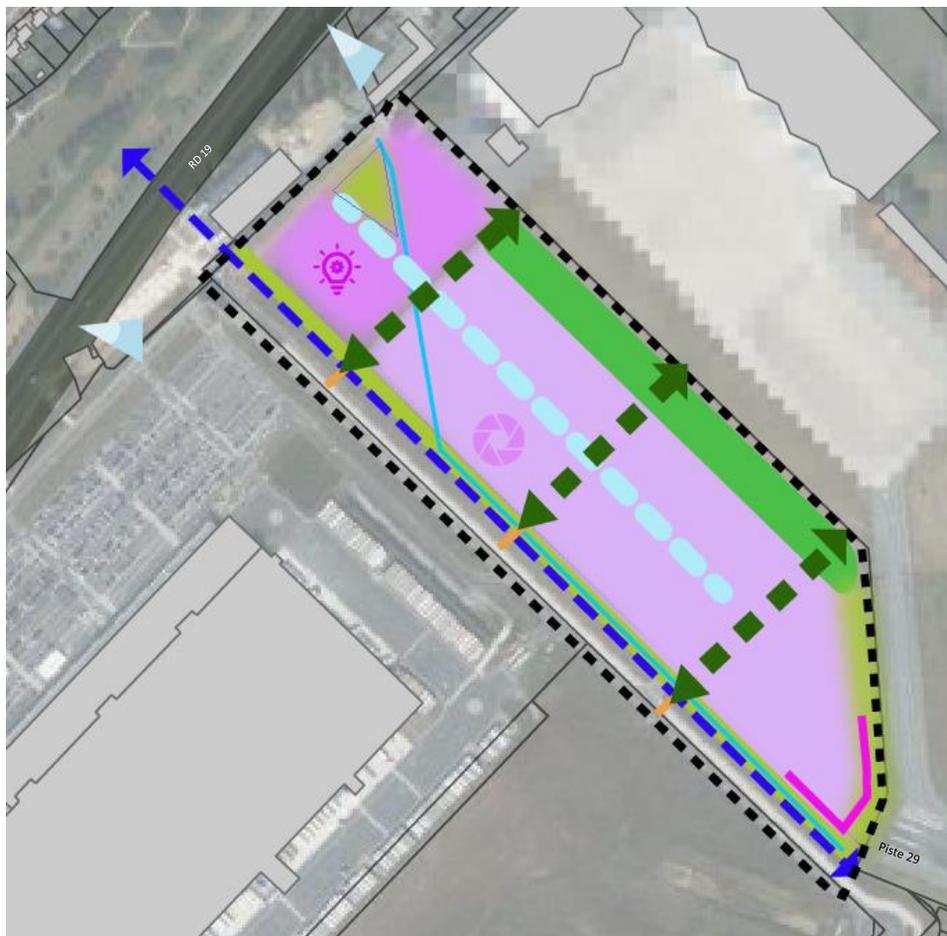


Principes d'accès routier



Permettre la réalisation d'une passerelle piétonne reliant la base aux quartiers résidentiels de Brétigny

Le schéma d'aménagement et la programmation



Paysage

-  Préserver des cônes de vue sur le paysage ouvert de la base (pistes et espaces agricoles)
-  Marquer la façade bâtie en perspective de la piste 29
-  Conserver des percées visuelles dans la continuité de la trame viaire et paysagère de la base 217

Trames verte et bleue

-  Aménager des franges paysagères perméables
-  Mettre en valeur le cycle de l'« eau » et notamment le Blutin et la récupération des eaux de pluie (NB: le tracé « bleu » du Blutin a pour vocation de symboliser la présence du Blutin et la mise en œuvre d'un traitement paysager sans réouverture à ciel ouvert de celui-ci.)
-  Aménager des zones de fraîcheur
-  Aménager un espace paysager permettant une voie d'accès perméable de sécurité
-  Maintenir des espaces paysagers pour la gestion des eaux de pluie en point bas du site

1- La requalification, la mise en valeur et la redynamisation du Centre-Ville

Brétigny ne dispose pas aujourd'hui d'un centre-ville à l'échelle d'une ville de près de 25 000 habitants, et cela d'autant plus qu'il s'agit d'un pôle de centralité qui a vocation à rayonner sur un environnement plus large que le strict territoire communal. Or, pour l'ensemble des habitants de Brétigny et des communes périphériques, il existe un véritable enjeu à développer un centre-ville attractif, agréable et convivial où la place du piéton est affirmée. Le centre-ville de Brétigny dispose à cet égard de nombreux atouts : c'est un centre-ville traditionnel qui s'est constitué progressivement à plusieurs époques différentes et qui comprend de nombreux éléments patrimoniaux, il accueille de nombreuses fonctions de centralité : des équipements collectifs, la gare, le marché, le cinéma, des commerces et des activités de services.

Pour améliorer l'attractivité du Centre Ville, il est d'abord nécessaire d'améliorer son accessibilité pour les habitants des différents quartiers de Brétigny, pour les actifs qui travaillent dans les zones d'activités périphériques et pour les habitants des communes voisines : accessibilité pour les piétons et pour les automobilistes, création de nouvelles liaisons, amélioration de la signalisation ...

Sur l'ensemble du site qui correspond au centre-ville de Brétigny, à la suite d'une étude détaillée de l'existant et des potentialités d'évolution pour l'avenir, deux périmètres ont été délimités, avec pour chacun d'entre eux, une orientation d'aménagement spécifique :

- **Un périmètre correspondant aux sites peu évolutifs qui ne devraient pas connaître pas d'évolution majeure au cours des 10 à 15 prochaines années :**
 - Soit parce qu'il s'agit d'ensembles récents, en bon état, réalisés selon des formes urbaines fortement constituées : abords de la gare, immeubles réalisés autour du marché, future place Federico Garcia Lorca et ses abords.
 - Soit parce que ce sont des quartiers anciens traditionnels, à caractère patrimonial, qui méritent d'être préservés et mis en valeur :
 - Maisons rurales, maisons de maître, villas en meulière
 - Jardins clos, cœur d'îlots boisés

Ces ensembles urbains seront donc conservés selon leur forme urbaine actuelle. Les éléments bâtis ou naturels intéressants sur le plan patrimonial ou paysager seront préservés et mis en valeur. Le règlement du PLU fixera des prescriptions en vue de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine dans le cadre d'opérations de réhabilitation du bâti existant.

- **Un périmètre correspondant à un site évolutif comprenant :**
 - Des équipements et des espaces publics susceptibles d'être réaménagés ou réhabilités en vue de les rendre plus attractifs
 - Des emprises foncières peu ou pas occupées, ou occupées par des constructions ne présentant pas d'intérêt sur le plan patrimonial, qui pourraient évoluer vers l'accueil de nouvelles fonctions, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

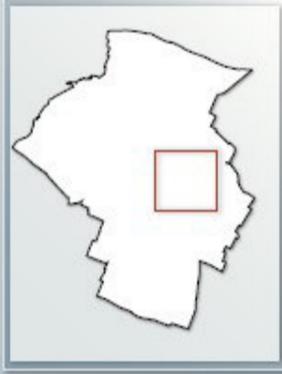
Sur ce périmètre, l'objectif est d'éviter les mutations « au coup par coup », sans vision d'ensemble, mais de mettre en place les conditions de réalisation d'une opération de requalification urbaine qui pourrait intégrer plusieurs volets :

- L'aménagement et la mise en valeur des espaces publics majeurs avec l'objectif de donner plus place aux piétons. Cela permettra de conforter voire même de développer le commerce et les services. Par exemple : réaménager les espaces autour du marché existant, la place du 11 novembre, la rue Anatole France et le boulevard de la République, la Place Chevrier.
- Sur les emprises ou les ilots dégradés ou peu utilisés (sites mutables) : mettre en place des règles permettant d'encadrer et de maîtriser la mutation :
 - Maîtrise des formes urbaines, de la qualité urbaine et architecturale des constructions nouvelles
 - Encouragement à la réalisation de programmes diversifiés : logements, activités, équipements...

La mise en œuvre de ces orientations et leur intégration dans le PLU nécessite la réalisation d'une étude d'urbanisme spécifique portant sur plusieurs volets :

- La définition des programmes en rapport avec les besoins actuels et futurs en logements, commerces, services, équipements
- La définition des futures formes urbaines (hauteurs, implantation) et de prescriptions destinées à assurer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des futures constructions
- L'accessibilité, le stationnement, le partage de la voirie avec les piétons
- Le phasage des projets et les modalités de financement des équipements ou espaces publics à réaliser ou à réaménager.

En l'attente de ces éléments et de la validation des résultats de l'étude, il est convenu de mettre en place, dans le cadre de la révision du PLU, un périmètre de constructibilité limitée d'une durée maximale de 5 ans. Ce périmètre sera levé lorsque les orientations d'urbanisme et d'aménagement pour l'avenir de cette zone auront été retenues, au plus tard dans un délai de 5 ans. Les orientations retenues pourront alors être traduites dans le règlement du PLU



Légende

Favoriser le rayonnement du centre-ville à l'échelle de l'agglomération du Val d'Orge



Améliorer l'accessibilité entre les quartiers et favoriser l'intermodalité

Développer un centre ville attractif, agréable et convivial où la place du piéton est affirmée

Mettre en place les conditions de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble qui nécessite une étude d'urbanisme spécifique



Périmètre de requalification urbaine

Sites peu évolutifs qui ne connaîtront pas d'évolution majeure au cours des 10 à 15 prochaines années



Périmètre de protection et de mise en valeur

Préserver le patrimoine architectural et paysager



Edifice remarquable



Ensemble urbain remarquable



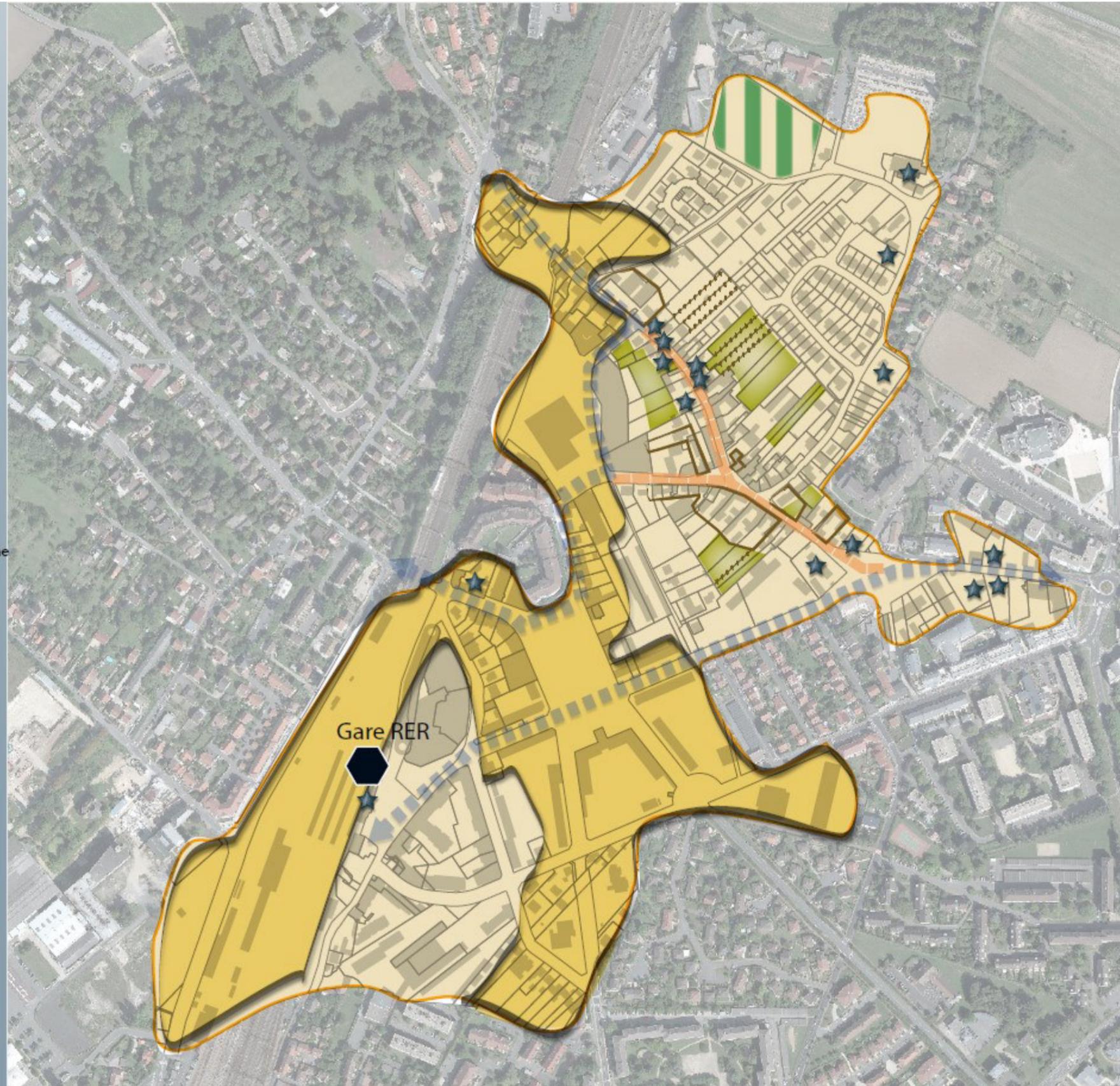
Espaces paysagers remarquables



Butte St Pierre



Mettre en valeur les espaces publics (rue de la Mairie, rue du Général Leclerc, rue Casanova)



2- L'éco quartier Clause Bois Badeau

Le projet Clause-Bois Badeau a été conçu comme un quartier entre la ville et la nature. En effet, l'objectif est d'assurer la continuité écologique entre la vallée de l'Orge et le centre-ville à l'est. En conséquence, le projet est conçu comme un milieu relais dans la trame verte communale.

Pour accueillir et permettre l'installation des écosystèmes, sont prévus :

- Des continuités afin de constituer un réseau d'espaces verts. Les continuités végétales sont assurées sur tout l'espace public, mais aussi dans les espaces privatifs.
- des surfaces minimales pour garantir la fonctionnalité écologique.
- des types de milieux variés (ex : prairies humides et sèches, zones humides et mares, bois, haies, etc.).
- des usages compatibles avec la fonction écologique (promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture et des circulations douces).

Pour la mise en œuvre du projet, la Ville a choisi la voie d'un urbanisme public maîtrisé à travers la création de deux Zones d'Aménagement Concerté : les ZAC Sorbiers et Clause-Bois Badeau.

La programmation

L'opération Clause Bois Badeau va porter une part essentielle de l'effort de construction de logements de la commune de Brétigny-sur-Orge dans les années futures. Pour la période 2010-2025, le programme habitat de l'opération est de 184 000 m² de surface de plancher (162 370 m² sur Clause Bois Badeau et 21 630 m² sur Sorbiers), soit environ 2 800 logements (2 500 sur Clause Bois Badeau et 300 sur Sorbiers) sur environ 45 hectares. La programmation s'inscrit par ailleurs dans l'objectif du PLH de diversification de l'offre, et ce à plusieurs titres :

- Il permet le maintien du niveau d'offre de logements sociaux à l'échelle communale et communautaire, avec 30% de logements sociaux (dont environ 15% pour l'écoquartier Clause Bois Badeau).
- Il propose une offre de produits d'accession accessible aux jeunes ménages, à proximité des transports en commun, qui constitue l'alternative à une offre orientée plus traditionnellement, sur le Val d'Orge, vers la maison individuelle.

Par ailleurs, 21 000 m² de surface de plancher sont prévus pour le commerce et les activités (dont 15 030 m² sur Clause Bois Badeau). La place de la gare ouest et la rue du Bois-de-Châtres accueilleront les 6 300 m² de commerces et les 14 500 m² d'activité du quartier. Il est prévu de favoriser l'implantation d'activités liées à l'économie résidentielle pour laquelle il n'existe aujourd'hui pas d'offre adaptée.

Des équipements situés en périphérie pour favoriser le brassage social

Sont intégrés dans la programmation les équipements publics suivants : deux groupes scolaires, un gymnase et un terrain de sport, la maison d'accueil des nouveaux habitants ainsi que le grand parc équipé, une médiathèque, une antenne du Conseil Départemental, un centre de santé ou encore une crèche.

Le pôle sportif et éducatif Langevin Wallon se verra renforcé par l'implantation du nouveau gymnase et d'un terrain d'entraînement. Un pôle enfance sera constitué par l'école Aimé Césaire (15 classes) et un espace multi-accueil petite enfance, qui permettra aux parents de déposer les enfants plus facilement. L'ancienne ferme du Mesnil accueillera les espaces périscolaires.

Le Pavillon des Sorbiers : ancienne demeure de Lucien Clause est réhabilitée et un jardin de 7000m² est aménagé autour. Ce nouvel espace, multifonctionnel, sera dans un premier temps dédié à l'éco quartier (information, concertation, expositions) et verra se développer diverses activités qui se définiront avec le temps...et avec les futurs habitants.

L'implantation de Pôle Emploi à proximité renforce d'autant plus les services publics de ce quartier de centre-ville à proximité de la gare.

Le parti d'urbanisme retenu

Le parti retenu vise à conjuguer intensité urbaine et espaces de calme. L'organisation de l'animation urbaine s'appuie sur des pôles de centre-ville et de quartier positionnés en périphérie. Le parc central et les jardins de la « mosaïque verte » constituent la face plus calme, interne au quartier.

Le projet réserve, par ailleurs, un grand espace d'un hectare pour créer la place de la gare ouest. Le développement d'un projet de requalification des franges de la gare Ouest permettrait d'atteindre pleinement les objectifs de rééquilibrage du centre-ville de Brétigny et de développer des programmes d'activité économique. Ce projet de requalification est aujourd'hui étudié dans le cadre d'un comité de pilotage regroupant la ville, l'Agglomération du Val d'Orge, les représentants du monde ferroviaire et l'Etat.

L'ensemble du quartier s'organise autour de la « mosaïque verte » qui articule les espaces publics et se prolonge dans les jardins privés. Les constructions s'organisent autour de deux aires paysagères : le « centre-ville élargi » constitué de cours et de villas et le « Faubourg du Bois » qui prolonge et réinterprète l'ambiance des Joncs Marins.

L'un des objectifs majeurs est de redonner une place à la nature dans la ville : 22 ha d'espaces publics dont 13,5 ha d'espaces verts sont prévus. La volonté de redonner toute sa place à la nature dans la ville permet de constituer un relais écologique entre la vallée et le centre-ville, de créer un paysage attractif et enfin de laisser une place suffisante pour le tamponnement des eaux pluviales sur un sol imperméable.

Les espaces publics majeurs :

- Le parc central accueillera sur 9 hectares des zones humides propices à la protection de la nature et à la gestion de l'eau, ainsi que des espaces aménagés en prairie dédiés aux loisirs et à la détente.
- Les jardins de traverse, orientés du nord au sud, agrémenteront le paysage résidentiel et la vie quotidienne des riverains.
- Les rues orientées d'est en ouest, auront des profils larges intégrant des noues et seront largement plantées.
- Le jardin des Sorbiers sera quant à lui un espace hautement qualitatif de proximité.
- Le cours Clause conservera son alignement de platanes et sera élargi.
- La place Federico Garcia Lorca et la rue du Bois-de-Châtres seront les espaces publics du centre-ville élargi, fortement paysagés.

La création au centre du projet d'un grand parc de 9 ha résulte des principes fondateurs du projet urbain, définis à diverses échelles :

- D'une superficie de 9 ha, le Parc Bois-Badeau est conçu comme le grand espace paysager pour la ville de Brétigny et les nouveaux quartiers : c'est un lieu de centralité qui doit allier animation urbaine et rapport fort à la nature.

- C'est un « parc » urbain car il crée un paysage attractif qui fédère des usages publics de proximité : aires de jeux, plaine sportive et d'agrément, etc...
- Il constitue l'entrée de la Vallée de L'Orge depuis la gare, en se connectant à la place Federico Garcia Lorca. En ce sens, son aménagement revêt une dimension territoriale à l'échelle communautaire. Le Parc Bois-Badeau est en effet conçu comme la transition à la fois urbaine et naturelle avec le grand espace naturel et agricole de la Vallée de l'Orge.
- Le parc concentre les enjeux biologiques de l'éco quartier. D'une part il s'est constitué en partie (environ 2,5 ha) sur une friche de 15 ans d'âge (ancien site d'expérimentation de Clause) où vivent des espèces protégées, d'autre part, sa dimension est suffisante pour envisager d'y constituer des milieux à même de faire revenir, en cœur urbain, des espèces animales de la Vallée de l'Orge. Enfin, il permet de renaturer et de perméabiliser une partie importante du terrain de l'usine Clause (les 2/3 du foncier de l'usine actuelle).

Le choix des formes urbaines

La diversité des typologies architecturales permet de combiner du logement individuel diversifié, du logement semi-collectif (maisons superposées, petit collectif) ainsi que du logement collectif.

La densité est organisée de la manière suivante:

- ZAC Sorbiers sur la partie bâtie de l'ancien site Clause : 300 logements sur 4 hectares, soit 75 logements à l'hectare.
- ZAC Clause-Bois Badeau sur la friche Clause et les terres agricoles : 2 100 logements sur 38 hectares, soit 55 logements à hectare.

Ces orientations sont compatibles avec celles du SDRIF relatives à la densité.

Le projet vise l'extension du centre-ville à l'ouest, autour du pôle gare. L'objectif est de relier le centre-ville existant, la gare et la vallée de l'Orge. Le quartier urbain du secteur Sorbiers organise une ambiance de quartier de gare, dense, permettant d'accueillir, autour de l'espace public majeur qu'est la place de la gare, un programme mixte de services, d'activités commerciales et tertiaires et de logements variés. La rue du Bois-de-Châtres, dans sa fonction d'extension du centre-ville et de rabattement vers la gare, aura une vocation urbaine accueillant des commerces et services en rez-de-chaussée.

Le secteur Mesnil sera composé de villas protégées avec une façade urbaine face au Parc Bois Badeau. Dans la continuité du quartier des Sorbiers, les formes urbaines prolongeront la densité et l'échelle des parcelles en lanières du quartier existant du Mesnil, en façade sur la rue Lucien Clause. Il offrira sur la prairie centrale une belle façade urbaine orientée sud. De manière générale une transition douce des formes et hauteurs des bâtiments sera organisée depuis les secteurs Mesnils et Sorbiers jusqu'aux Cendrennes, sans à-coups ni rupture.

Le secteur Bois-de-Châtres conjuguera densité et mixité. Sur la rue du Bois-de-Châtres, est favorisée une mixité des programmes résidentiels et économiques (commerces en pied d'immeuble sur rue, activités côté est). Le long de la rue du Bois-de-Châtres, les échelles urbaines de la place de la gare seront prolongées. La densité proposée sera proche de celle du quartier du Mesnil.

Au sud de la prairie centrale, le tissu urbain sera fondé sur une imbrication très forte entre la nature du parc de l'Orge et l'habitat. Les principes fondateurs de ce tissu « paysager » seront l'utilisation de la grande parcelle dans laquelle s'installe la grande cour jardin centrale. Le Faubourg du Bois est un espace ouvert avec peu d'impact au sol organisant la mixité des types bâtis et la mitoyenneté plantée. Pour maintenir ce caractère ouvert malgré la densité, la rue Revol/Romily par son statut de liaison entre le centre-ville et la vallée de l'Orge sera le support d'une urbanisation dissymétrique.

Sur les rives exposées au nord se développera un alignement bâti continu. Sur les rives exposées au sud, des immeubles plots R+4/5 à cour jardin ouverte constitueront un alignement discontinu. Afin d'élargir l'offre résidentielle, le projet urbain propose le principe de « lanière » de parcelles individuelles desservie par les ruelles piétonnes qui irrigueront le quartier du Faubourg du Bois. Cette offre viendra compléter celle qui existera au sein des grandes parcelles, où l'on trouve de nombreuses possibilités d'avoir des typologies de logements individuels, maisons en bande, maisons à cour et maisons jumelées.

Une gestion écologique des eaux pluviales

Le règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération et du Syndicat intercommunal de la vallée de l'Orge (SIVOA), impose un débit de fuite égal à 1l/s/ha imperméabilisé.

Le projet d'aménagement est conçu selon le principe du « rejet 0 » des eaux pluviales. Or, la nature géologique du sol ne permet pas d'infiltrer les eaux pluviales, de plus, la pente du terrain naturel est très faible (de 1 à 1,5%). Les dispositifs utilisés sont des noues de stockage situées le long des voies et dans le parc, des noues d'écoulement, des espaces inondables, deux ouvrages cadres sous la rue du Bois-de-Châtres et enfin des régulateurs de débits.

La mobilité durable : offrir des alternatives à la voiture

Deux lignes de bus traverseront à terme le quartier :

- La ligne 55 13 (reliant Linas à l'ouest à la gare RER de Brétigny) qui passera par la rue Revol et la rue du Bois-de-Châtres.
- La ligne 22 002 reliant l'est et l'ouest de Brétigny qui passera par la rue du Bois-de-Châtres.

Le projet prévoit deux types de circulations douces :

- Des circulations douces dans la « mosaïque verte » qui assureront la liaison avec la vallée de l'Orge
- Des circulations le long des rues, sous forme de pistes cyclables en site propre ou sur des voies partagées.

Ces circulations douces permettront le rabattement vers la gare, la liaison vers la vallée ainsi que la circulation dans le quartier. Elles desserviront les pôles de proximité comme l'école Aimé Césaire, le gymnase, etc. Par ailleurs seront réalisés des locaux vélos en rez-de-chaussée. Des locaux vélos sont également prévus sur les parvis des équipements publics.

La conception bioclimatique du projet

La conception du quartier intègre une approche bioclimatique basée sur la solarisation, la qualité de l'enveloppe et la ventilation naturelle. Le projet prévoit la création d'un réseau de chaleur basse température énergie bois permettant de réduire jusqu'à 80% les émissions de CO2.

Dans le cadre des études préliminaires détaillées a été mise au point une charte de gestion des terres qui prévoit un stockage des terres issues des travaux d'espaces publics et des lots privés et organise leur réutilisation sur les espaces naturels et les voiries.

Légende

Réaliser un nouveau quartier bien relié au reste du territoire

-  Faciliter les accès depuis les autres quartiers
-  Réaménagement des voiries existantes
-  Réaliser de nouveaux accès
-  Développer un maillage de liaisons douces (piétons, cycles)
-  Créer de nouveaux espaces publics

Aménagement d'un éco-quartier de qualité

-  Emprise des îlots d'habitations à construire
-  Front bâti discontinu à l'alignement avec possibilité d'implantation de commerces et / ou services en RDC
-  Façade urbaine sur le parc Clause Bois Badeau

Répondre aux besoins en équipements

-  1. Equipement de quartier
-  2. Groupe scolaire Aimé Césaire
-  3. Gymnase
-  4. Médiathèque
-  5. Antenne du Conseil Départemental
-  6. Groupe scolaire et ALSH
-  7. Crèche
-  8. Centre de santé
-  9. Agence pôle emploi

-  Aménager un parc urbain
-  Aménager des jardins et cours plantées traversants
-  Accompagnement paysager et végétalisé des abords des voies

Préserver le patrimoine architectural et paysager

-  Edifice remarquable
-  Plantations remarquables
-  Cônes de vue



3- La protection et la mise en valeur des coteaux et les berges de l'Orge

Cette orientation dont la mise en œuvre devra se faire en liaison avec l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile de France et le SIVOA, peut se décliner en six thèmes :

Les coteaux et les berges de l'Orge :

- Un espace à dominante naturelle
- Des milieux écologiques sensibles à protéger
- Un patrimoine bâti à préserver
- Des fonctions de sport de détente et de loisirs à renforcer
- Des liaisons avec les quartiers d'habitation et le centre-ville à développer

Un espace à dominante naturelle à protéger : les emprises agricoles, le Bois de la Rouche, les Joncs Marins. Les quartiers d'habitation existants sont pris en compte mais ils ne devraient connaître qu'une évolution modérée : possibilité d'évolution du bâti existant sans augmentation du nombre d'habitations.

Des milieux écologiques sensibles à protéger : les zones humides, les berges de l'Orge (faune et flore particulières des fonds de vallée et des bords de rivière). La prise en compte, dans le PLU, de prescriptions portant sur la préservation des eaux de l'Orge et du Blutin.

Des fonctions de sport de détente et de loisirs à renforcer : sentiers de promenade, jogging, équitation, poney club

Un patrimoine bâti à préserver : patrimoine lié à la rivière : pont, moulin

Des liaisons avec les quartiers d'habitation et le centre ville à développer

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA VALLEE DE L'ORGE

Assurer la protection des coteaux de l'Orge : un espace à dominante naturelle, des milieux écologiques sensibles protégés, des fonctions de sports, loisirs et de détente à renforcer

-  Mettre en valeur les espaces verts remarquables
-  Protéger le coteau agricole
-  Protéger le Moulin du Carouge

-  Poursuite de la revalorisation des sites d'activités
-  Conforter les équipements
-  Assurer une transition paysagère vers le parc Clause Bois Badeau entre la vallée de l'Orge et le coteau agricole

Accentuer les liens entre les quartiers d'habitations, le centre-ville et la vallée de l'Orge : favoriser la continuité des circulations douces

-  Assurer la continuité de la promenade des bords de l'Orge
-  Aménager de nouvelles circulations douces
-  Préserver les cônes de vue sur la vallée de l'Orge



4- Site de la base

L'OAP site de la base a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet d'ensemble qui s'inscrit dans la continuité du plan guide élaboré en 2015. Ce projet aura pour but de permettre le développement économique et de développer de l'agriculture biologique.

Le développement économique portera sur :

- **La création d'une activité liée au e-commerce :**

Ce projet sera organisé autour de deux bâtiments avec un bâtiment de Stockage complété par un ensemble tertiaire et un bâtiment de préparation de commandes composé d'une plate-forme et complétée par des modules de bureaux et de locaux sociaux.

Des accès seront prévus en trois points distincts sur l'unité foncière :

- à l'angle Sud, pour gérer notamment les entrées / sorties de poids lourds
- à l'angle Est, sera prévu une sortie poids lourds secondaire
- en limite Nord-Est, un point d'entrée / sortie pour les véhicules légers

Le projet prévoira également des aires de stationnement et des aires de manœuvre. Chacun des deux bâtiments devra disposer de sa propre zone dédiée au stationnement des véhicules légers.

Le projet s'accompagnera d'un aménagement paysager des espaces libres et des abords du site, afin de limiter son impact environnemental tout en valorisant son rapport à son environnement naturel.

Dans le cadre du plan guide et du schéma directeur de biodiversité, il est prévu la réalisation d'une trame verte et bleue, support à la biodiversité, traversant la base aérienne d'Ouest en Est et du Nord au Sud, sur les communes de Brétigny-sur-Orge et Plessis-Pâté.

Enfin, le projet devra prévoir la mise en place d'une gestion mutualisée des eaux pluviales, pour optimiser leur gestion à l'échelle du périmètre de l'OAP, et permettre, dans le respect des normes environnementales, de contribuer aux besoins d'eau de l'activité agricole.

- **Le développement du cluster drone**

Le cluster drone sera complété par la création d'un bâtiment modulaire de bureaux et ateliers dont la surface totale sera comprise entre 1000 et 2000 m².

Ce bâtiment sera réalisé en priorité sur la plateforme béton existante de manière à préserver au maximum les espaces verts naturels du site. L'implantation du bâtiment et les aménagements extérieurs seront faits de manière à préserver la continuité verte le long de la RD19.

- **La préservation de terrain agricole pour créer un pôle d'agriculture biologique**

Des terrains agricoles seront préservés au Sud du périmètre de l'OAP. Ils s'inscrivent dans le projet, à l'échelle de la base, de création d'un pôle d'agriculture biologique. Celui-ci prévoit une surface totale de 75ha de SAU pour accueillir des activités diversifiées de type maraichage, arboriculture, petit élevage, etc. réparties entre Brétigny-sur-Orge, Leudeville et Le Plessis-Paté. Les terrains identifiés dans la présente OAP répondent à cet objectif et sont principalement destinés à de la superficie agricole utile.

Toutefois, ce projet nécessite la création de bâtiments, à proximité des cultures, pour accueillir des ateliers, hangars, de transformation, des points de vente, ou encore des logements pour saisonniers. Différentes hypothèses sont étudiées dans le cadre du projet global : une

implantation des bâtiments en bordure des zones agricoles, en frange sur les zones d'activités ou encore sur les pistes aériennes.

En cas de constructions en zone agricole, une compensation des terrains sera assurée dans le cadre du projet globale de la base aérienne, garantissant une surface agricole utile de 75 ha à l'échelle du projet d'aménagement de la base.

Développer un projet mixte avec un volet développement économique et un volet agricole :



- Créer un projet autour du e-commerce :
-  Principe d'implantation des bâtiments
 -  Espaces libres et parkings
 -  Prévoir l'implantation de zones de stationnements
 -  Principe d'accès à la zone d'activités

--- Principe de desserte interne

 Etendre le cluster drone

 Préserver les terrains pour de l'agriculture biologique

 Recréer et renforcer une trame verte et bleue, un corridor écologique

 Créer une de desserte depuis la RD19