



PLAN LOCAL
D'URBANISME
DE LEUVILLE SUR ORGE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEUVILLE-SUR-ORGE

1. Note de présentation de la modification simplifiée

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 10 février 2022

Modification simplifiée n°1 du PLU

Approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 28 février 2024

Table des matières

Présentation générale	4
Justification du choix de la procédure	5
1. Evolution du règlement du STECAL N4 afin d'autoriser la sous-destination de restauration	6
2. Evolution du positionnement du STECAL N4 pour mise en cohérence avec le site du projet ...	10
3. Création d'un secteur UDt (UD Tourisme) au sein de la zone UD et y autoriser le logement ...	12
4. Ajustement de l'OAP n° 3 : « Château des Géorgiens » pour identifier le projet de création d'un restaurant	16

Présentation générale

Le PLU de Leuville sur Orge a été approuvé le 10 janvier 2023.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'ajuster le PLU, en faisant usage de la procédure de modification simplifiée, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, afin d'apporter des ajustements au dispositif réglementaire permettant de mettre en œuvre le projet de mise en valeur du domaine du Château de Leuville-sur-Orge.

Le Château de Leuville-sur-Orge fait partie intégrante du patrimoine et de l'histoire communale. Depuis 2016, il est la propriété de l'Etat de Géorgie et sera amené à évoluer à horizon PLU afin qu'il puisse accueillir un projet de centre historique et culturel.

Le projet vise à conserver sa vocation historique et culturelle, et permettra de faire de la recherche et valoriser :

- L'importance historique de la première République démocratique de Géorgie,
- L'histoire de l'État indépendant de Géorgie et l'effort de protéger et promouvoir les droits de l'Homme,
- La promotion de la Géorgie, de ses traditions et de sa culture,
- Le renforcement des relations franco-géorgiennes ainsi qu'à la recherche historique dans ce domaine,
- La mise en contact de jeunes géorgiens avec les valeurs culturelles européennes, à la recherche historique et à la conservation de la mémoire historique.

Le projet est complet, avec une volonté que le Château de Leuville-sur-Orge soit un lieu de vie pour les chercheurs, artistes et familles résidentes géorgiens mais aussi pour les habitants (accès au parc, à la médiathèque...). Il consiste à une réhabilitation de l'existant pour valoriser les constructions et de nouveaux équipements, commerces et logements. Enfin il favorise les circuits courts, avec la création d'un jardin potager.

Ce projet est clairement identifié dans les différentes pièces du PLU applicable, il est mentionné dans le PADD et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dédiée. Il dispose par ailleurs d'un dispositif réglementaire spécifique, avec notamment deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (N4 et N5).

Afin d'accompagner la réalisation de ce projet, la présente procédure de modification porte plus précisément sur les points suivants :

1. Evolution du règlement du STECAL N4 afin d'autoriser la sous-destination de restauration

2. Repositionnement du STECAL N4 pour prendre en compte la localisation réelle du projet

3. Création d'un secteur UDt (UD Tourisme) au sein de la zone UD et y autoriser le logement

4. Ajustement de l'OAP n° 3 : « Château des Géorgiens » pour identifier le projet de création d'un restaurant

Seuls ces points du règlement et du zonage sont concernés par la modification simplifiée, le reste du dossier de PLU applicable est sans changement.

Justification du choix de la procédure

Le contenu de la modification ne concerne que des changements mineurs du dossier de PLU, en conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une modification simplifiée en application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

La présente modification respecte les différentes conditions fixées par l'article L.153-45 et l'article L.153-41 auquel il renvoie. La procédure de modification simplifiée peut être employée à condition de ne pas :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, la présente modification du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale d'office, en effet aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la commune.

La présente modification du PLU a été soumise à une procédure d'examen au cas par cas, et a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 11 octobre 2023.

1. Evolution du règlement du STECAL N4 afin d'autoriser la sous-destination de restauration

Objet : Zone N, tableau des destination et sous destinations

Règle en vigueur :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	Autorisé dans le STECAL N4		Autorisé dans la limite d'extensions et/ou annexes des constructions existantes à la date du PLU 10/02/2022 autorisées sous conditions (déclinées ci-dessous).
Hébergement	Autorisé dans le STECAL N4	Interdit	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		Interdit	
Restauration		Interdit	
Commerce de gros		Interdit	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Interdit	
Hébergement hôtelier et touristique		Interdit	
Cinéma		Interdit	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		Interdit	
Entrepôt		Interdit	
Bureau		Interdit	
Centre de congrès et d'exposition		Interdit	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques		Interdit	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		Interdit	
Salles d'art et de spectacles		Interdit	
Equipements sportifs			Autorisé dans la limite de la zone N2 et à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
Autres équipements recevant du public	Autorisé dans le STECAL N5	Interdit	
Exploitations agricole et forestière :			

Exploitation agricole	Autorisé		
Exploitation forestière	Autorisé		

Règle modifiée :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	Autorisé dans le STECAL N4		Autorisé dans la limite d'extensions et/ou annexes des constructions existantes à la date du PLU 10/02/2022 autorisées sous conditions (déclinées ci-dessous).
Hébergement	Autorisé dans le STECAL N4	Interdit	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		Interdit	
Restauration	Autorisé dans le STECAL N4	Interdit	
Commerce de gros		Interdit	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Interdit	
Hébergement hôtelier et touristique		Interdit	
Cinéma		Interdit	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		Interdit	
Entrepôt		Interdit	
Bureau		Interdit	
Centre de congrès et d'exposition		Interdit	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques		Interdit	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		Interdit	
Salles d'art et de spectacles		Interdit	
Equipements sportifs			Autorisé dans la limite de la zone N2 et à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
Autres équipements recevant du public	Autorisé dans le STECAL N5	Interdit	
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole	Autorisé		
Exploitation forestière	Autorisé		

Justification :

En 1921, après l'invasion de la Géorgie par l'armée rouge, la France offre l'asile politique au gouvernement géorgien. Le 24 juin 1922, ce gouvernement achète sur les fonds de l'Etat géorgien le domaine de Leuville-sur-Orge, à 25 kilomètres de Paris : cinq hectares de terrain et un pavillon de chasse qui sera appelé le « château ». Une trentaine d'exilés vont y élire domicile, se partageant une quinzaine d'appartements et une pièce commune – le grand salon.

Après l'écrasement de l'insurrection de 1924, Leuville-sur-Orge devient alors un lieu d'accueil pour les immigrés géorgiens.

Ce lien a donné naissance à des événements culturels, comme les journées franco-géorgiennes.

En 2016, la Géorgie est officiellement propriétaire du château et du domaine de Leuville, des lieux extrêmement importants pour la mémoire des 5 millions d'habitants du pays caucasien.

Depuis sa définitive acquisition par l'État de Géorgie, le site est préservé comme un lieu de mémoire et vise à accueillir étudiants et chercheurs. D'importants travaux de rénovation sont prévus et le site sera un centre mémoriel historique et culturel franco-géorgien.

Le développement de ce site culturel passe par la réalisation d'une « Oda », maison traditionnelle géorgienne, au sein du parc du château.



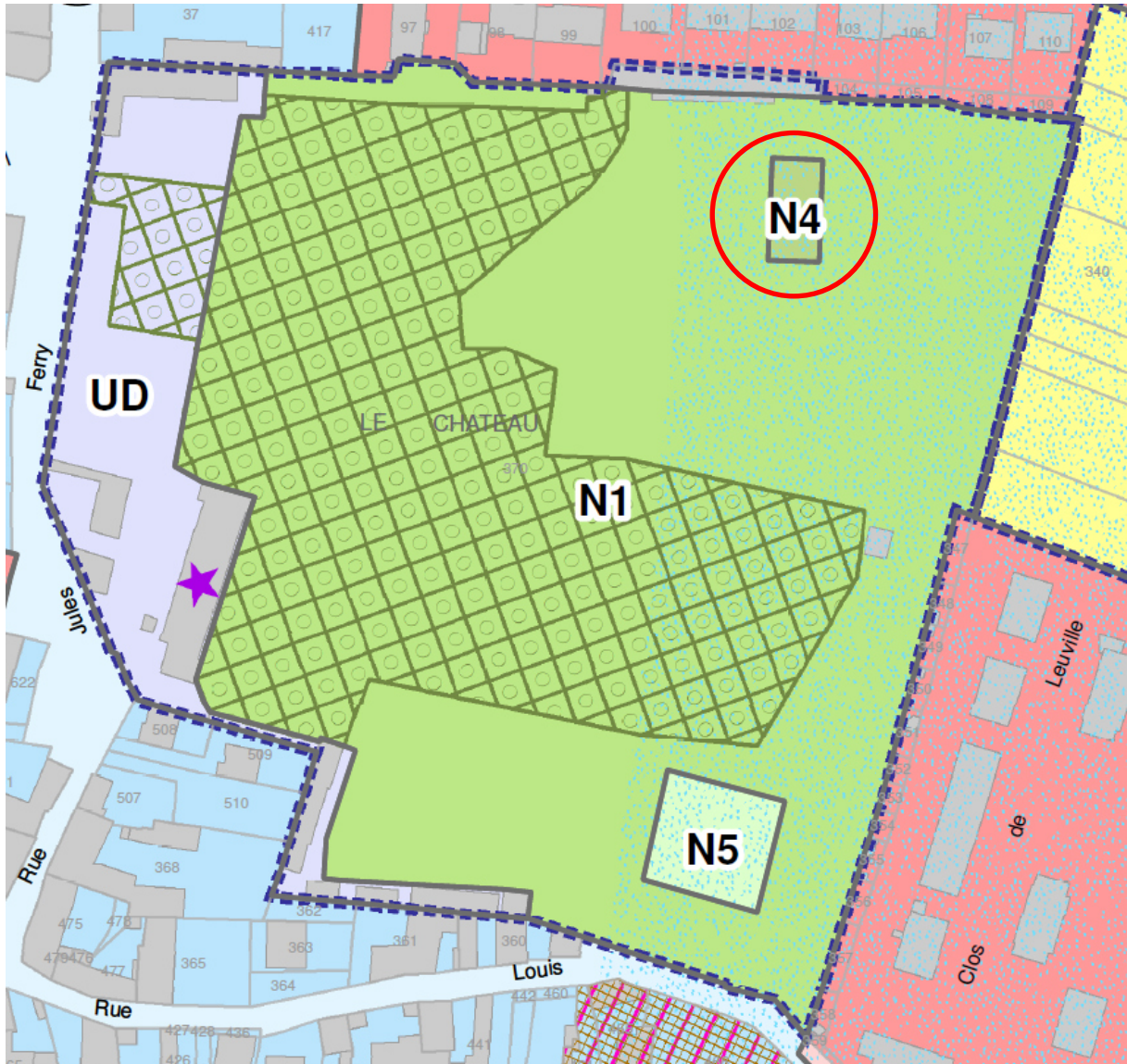
Cette construction vise à accueillir des événements et offrira donc un service de restauration. L'architecture du bâtiment représente celle d'une habitation appelée Oda, avec une salle en bois de châtaignier montée sur des pilotis en pierre d'une hauteur d'un mètre.

Ce projet s'inscrit au sein des limites du STECAL N4 (qui est légèrement déplacé pour correspondre à l'emplacement du projet) et respecte le dispositif réglementaire de ce dernier, hormis pour la question de la

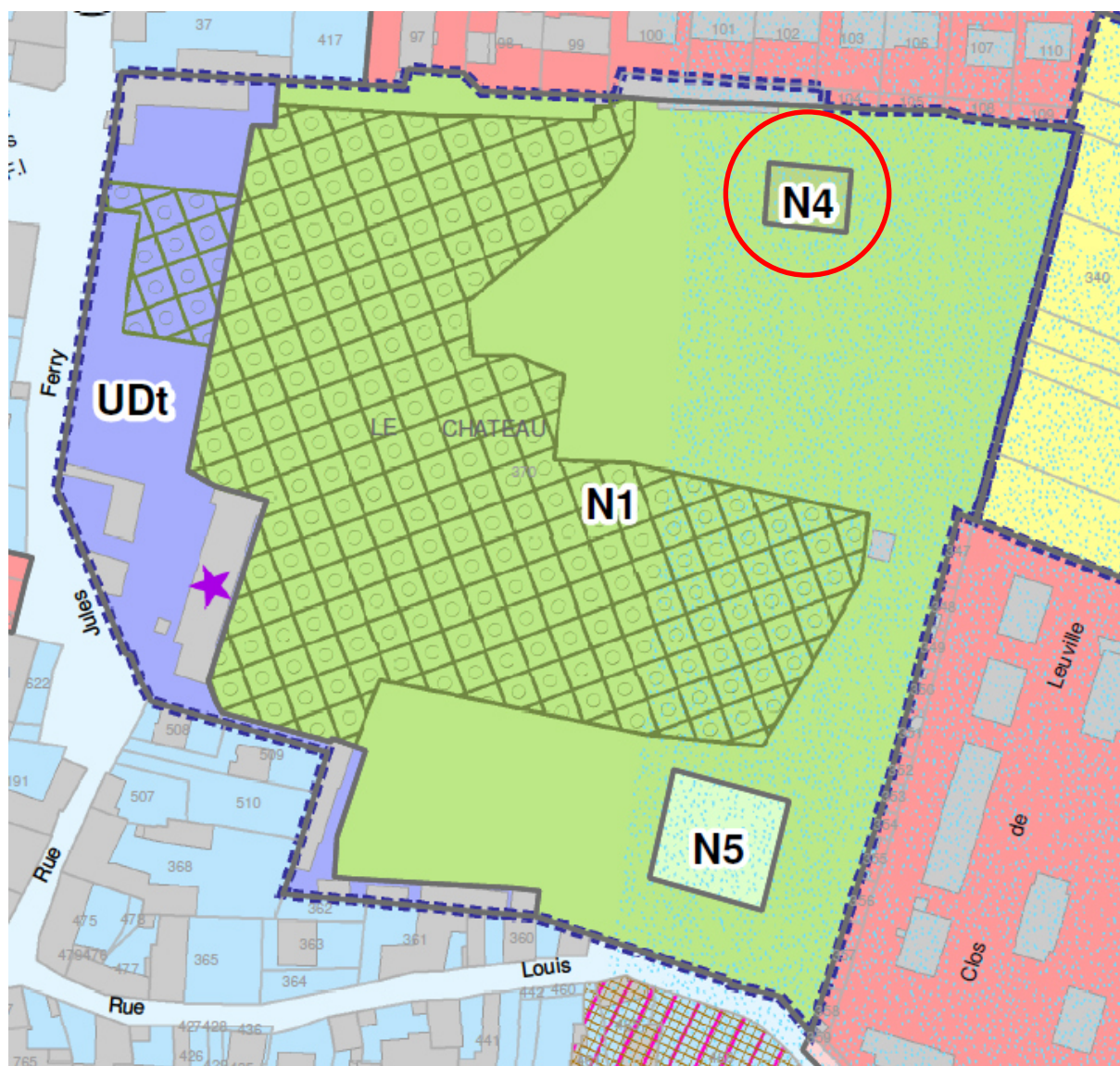
sous-destination de restauration. Les droits à construire ne sont pas majorés ni réduit dans le cadre de cette modification.

2. Evolution du positionnement du STECAL N4 pour mise en cohérence avec le site du projet

Zonage en vigueur :



Zonage modifié :



Justification :

Le STECAL est par repositionné légèrement pour correspondre à la localisation réelle du projet, sans évolution de superficie.

3. Création d'un secteur UDt (UD Tourisme) au sein de la zone UD et y autoriser le logement

Objet : Zone UD : tableau des destinations et sous destinations, Plan de zonage

Dans la présentation de la zone UD est ajoutée la phrase suivante :

Le secteur UDt vise à permettre l'accueil de logements et d'hébergements temporaires au sein du domaine du Château de Leuville.

Règle en vigueur :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			Autorisé à condition que les logements soient destinés aux personnes assurant la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des équipements collectifs.
Hébergement		Interdit	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		Interdit	
Restauration		Interdit	
Commerce de gros		Interdit	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Interdit	
Hébergement hôtelier et touristique		Interdit	
Cinéma		Interdit	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		Interdit	
Entrepôt		Interdit	
Bureau		Interdit	
Centre de congrès et d'exposition		Interdit	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Autorisé		

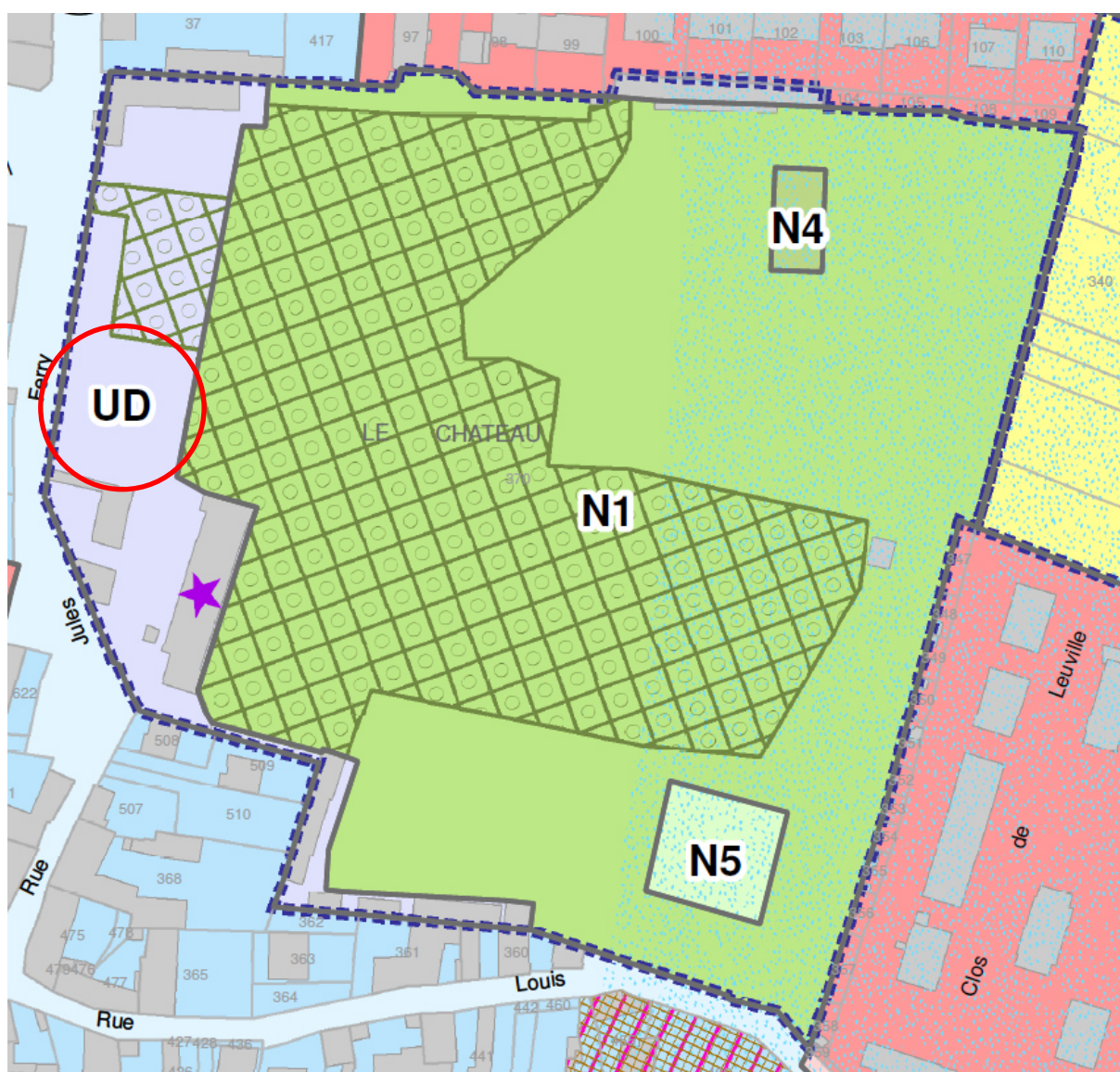
Salles d'art et de spectacles	Autorisé		
Equipements sportifs	Autorisé		
Autres équipements recevant du public	Autorisé		
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole		Interdit	
Exploitation forestière		Interdit	

Règle modifiée :

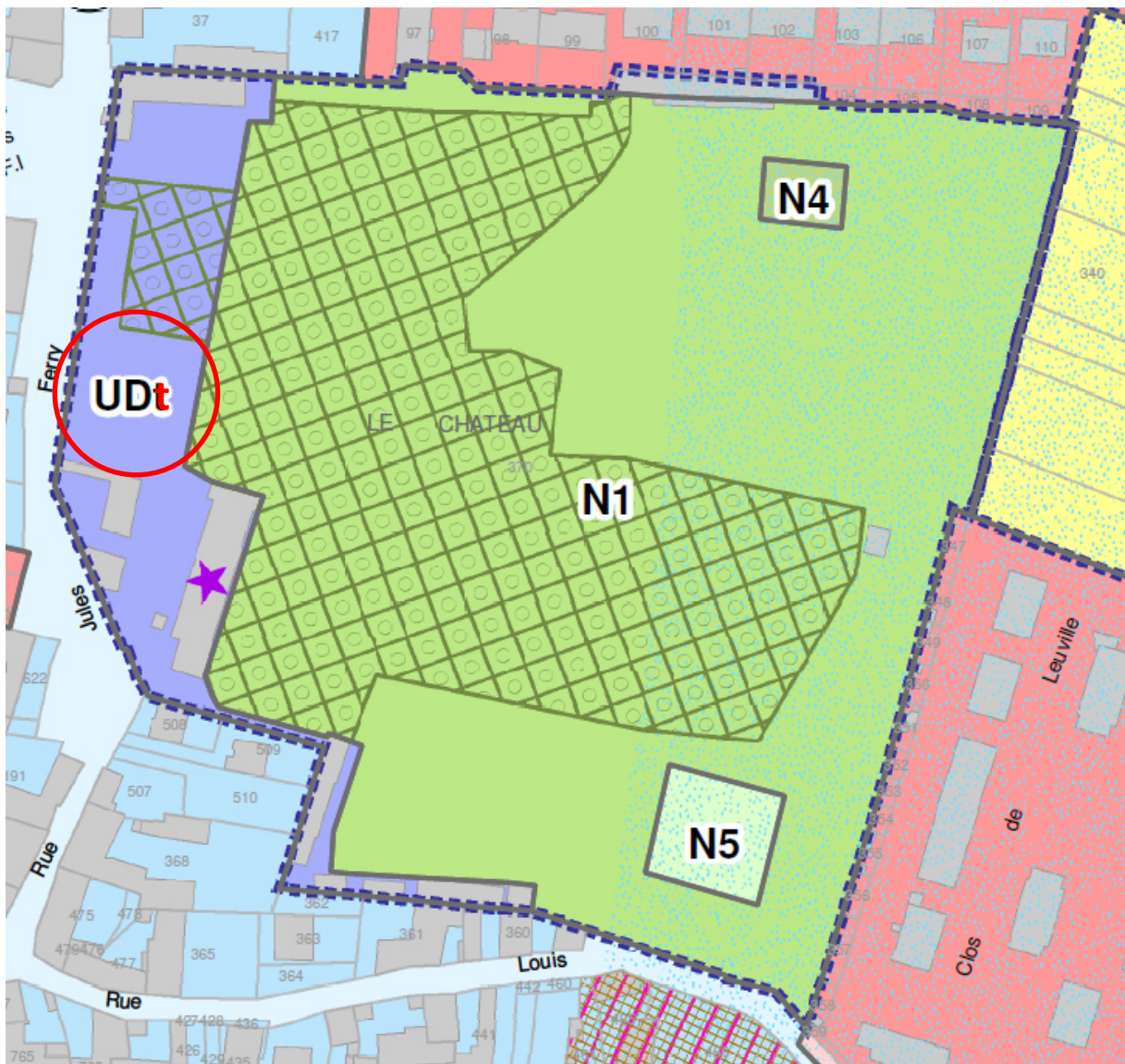
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			Autorisé à condition que les logements soient destinés aux personnes assurant la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des équipements collectifs. Au sein du secteur UDt, à condition qu'il s'agisse d'accueil temporaire
Hébergement		Interdit	Au sein du secteur UDt, à condition qu'il s'agisse d'accueil temporaire
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		Interdit	
Restauration		Interdit	
Commerce de gros		Interdit	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Interdit	
Hébergement hôtelier et touristique		Interdit	
Cinéma		Interdit	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie		Interdit	
Entrepôt		Interdit	
Bureau		Interdit	
Centre de congrès et d'exposition		Interdit	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé		

Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Autorisé		
Salles d'art et de spectacles	Autorisé		
Equipements sportifs	Autorisé		
Autres équipements recevant du public	Autorisé		
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole		Interdit	
Exploitation forestière		Interdit	

Zonage en vigueur :



Zonage modifié



Justification :

Les parties ouest et sud du domaine sont classés en secteur UD au PLU, qui est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements collectifs et notamment les équipements à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socioculturels et sportifs.

Le projet culturel et touristique porté par les propriétaires du site comprend la création de 8 studios destinés à de l'hébergement provisoire d'artistes. Pour cela, il est nécessaire de créer un secteur UDt afin de permettre la réalisation de constructions à destination de logement et/ou d'hébergement sur site, sans ouvrir la possibilité de le faire à l'échelle de l'ensemble de la zone UD.


4. Ajustement de l'OAP n° 3 : « Château des Géorgiens » pour identifier le projet de création d'un restaurant

Objet : OAP, OAP Château des Géorgiens, ajustement de la légende

OAP en vigueur :



Extrait de la légende :


-  Créer environ 30 chambres d'hôtes en réhabilitant le bâtiment existant (l'orangerie) et via la construction d'un nouveau bâtiment.

OAP modifiée :



Extrait de la légende :

Repositionnement de l'aplat de légende ci-dessous sur la localisation prévue du projet :

-  Créer environ 30 chambres d'hôtes en réhabilitant le bâtiment existant (l'orangerie) ainsi qu'un espace de restauration via la construction d'un nouveau bâtiment.

Protection des zones humides :

Tout projet d'aménagement devra intégrer une étude de caractérisation de zone humide, et appliquer des mesures « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) en cas de zone humide avérée.

Gestions des eaux pluviales :

Une infiltration totale de la ou des pluies de références inscrites dans le SAGE sera recherchée afin de respecter le 0 rejet.

- En cas d'impossibilité technique démontrée d'infiltrer la totalité des eaux pluviales il est demandé d'infiltrer le maximum possible et de gérer les volumes restant par débit de fuite.

- Enfin, en cas d'impossibilité de gérer les eaux de pluie par infiltration il est demandé une infiltration minimale pour une lame d'eau définie de 8 à 12 mm.

La prise en compte de ces orientations devra privilégier la conception d'ouvrages fondées sur la nature afin de prioriser la mise en place de noues, jardins de pluie ou autres bassins végétalisés à ciel ouvert, au détriment des techniques alternatives de types puisard, bassin enterré infiltrant... dont l'utilisation devra être justifiée.

Ajout relatif au traitement des parc de stationnement :

La mise en œuvre des espaces de stationnement et leurs accès devra être réalisée en tenant compte de la vocation naturelle de la zone, en privilégiant des aménagements légers minimisant l'artificialisation du site.

Justification :

En cohérence avec l'ajustement du dispositif réglementaire, l'OAP est ajustée pour autoriser l'implantation d'un restaurant sur le périmètre du STECAL N4. Le STECAL et l'aplat correspondant dans l'OAP sont par ailleurs repositionnés légèrement pour correspondre à la localisation réelle du projet.

Des compléments sont par ailleurs apportés à l'OAP pour prendre en compte l'avis du SAGE Orge-Yvette en ce qui concerne la protection des zones humides et la gestion des eaux de pluies.

Par ailleurs, une disposition complémentaire est ajoutée pour garantir la préservation de la vocation naturelle du site dans le cadre de développement de parcs de stationnement.



Commune de Leuville-sur-Orge

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2. Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil Municipal du 10 février 2022





Commune de Leuville-sur-Orge

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2. Diagnostic territorial et état initial de l'environnement

Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil Municipal du 10 février 2022



Sommaire

Introduction	5
Diagnostic territorial	14
L'évolution urbaine	17
L'analyse urbaine	21
Le diagnostic foncier	30
Le fonctionnement urbain	37
Diagnostic socio-économique	57
Les habitants	60
Les logements	70
Les activités socio-économiques	76
État initial de l'environnement	83
Les caractéristiques physiques du territoire	86
Les espaces naturels et protections	95
Les risques et nuisances	110
Les réseaux techniques urbains	123
Le développement durable et les énergies renouvelables	126
Glossaire	132



Introduction



1. Présentation du contexte

Contexte géographique de Leuville-sur-Orge

Leuville-sur-Orge est située dans le département de l'Essonne, à environ 30 km au sud de Paris et à 15 km d'Evry. Commune de la seconde couronne parisienne, Leuville-sur-Orge profite de la proximité du bassin d'emploi Nord Centre Essonne qui comprend les communes de Massy, Palaiseau, Sainte-Geneviève-des-Bois, Brétigny-sur-Orge, Arpajon ou encore Orsay. Elle bénéficie également du parc d'activités de Courtaboeuf situé sur les communes des Ulis, Villebon sur Yvette et Villejust.

Longeant la Vallée de l'Orge, rivière qui la borde à l'est, Leuville se trouve au cœur d'un secteur périurbain en forte croissance. Les traces de son ancienne activité agricole sont encore visibles, quelques secteurs sont encore entretenus, voire cultivés.

Leuville-sur-Orge s'étend sur 251 hectares. Son périmètre est délimité à l'ouest par « la voie royale », remplacée aujourd'hui par le « Chemin royal » (limite de la commune) et la Nationale 20, et au nord par la Francilienne, deux axes routiers majeurs sur lesquels les flux de circulation sont importants.

Carte de localisation



Situation géographique de Leuville-sur-Orge en région parisienne

1. Présentation du contexte

Cœur d'Essonne Agglomération

La commune de Leuville-sur-Orge appartenait à la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge. Le 1er janvier 2016, la Communauté de Communes de L'Arpajonnais et la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge ont fusionné pour devenir Cœur d'Essonne Agglomération. Celle-ci est composée de 21 communes regroupant une population totale de 203 873 habitants et une population municipale de 201 873 habitants au 1er janvier 2021 sur une surface totale de près de 119 km².

Son rôle est d'élaborer et de réaliser des projets à l'échelle de l'agglomération et de renforcer la cohérence territoriale sur le principe de la solidarité entre les communes et le respect de leur autonomie.

La communauté d'agglomération de Cœur d'Essonne dispose de multiples compétences. Le développement économique, l'emploi, le logement et les transports font partie de ses principaux axes d'intervention.

Cœur d'Essonne Agglomération agit également dans de nombreux services de proximité : accueil des enfants de moins de 3 ans, entretien des voiries, collecte des déchets, gestion de l'eau potable, des équipements culturels et sportifs ou encore éclairage public.

Les compétences de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération sont les suivantes :

- Développement économique
- Équilibre social de l'habitat
- Aménagement du territoire
- Politique de la ville
- Collecte et traitement des déchets ménagers
- Accueil des gens du voyage

- Gestion de l'eau potable
- Gestion de l'assainissement
- Gestion de la voirie d'intérêt communautaire
- Environnement
- Gestion des équipements sportifs et culturels
- Action sociale (santé, Préventions spécialisée et accès au droit)
- Aménagement de « LA BASE » (ancienne base aérienne 217)
- Gestion des structures Petite Enfance d'intérêt communautaire
- Gestion de la maison des syndicats
- Éclairage public et signalisation lumineuse tricolore
- Gestion des poteaux incendie
- Réseau Très Haut Débit
- Soutien aux actions culturelles
- Mise en réseau de la lecture publique
- Aménagement de la Vallée de l'Orge et des espaces boisés



Communauté d'agglomération de Cœur d'Essonne

2. Les documents supra – communaux en vigueur

A. Le SCoT

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne a été approuvé le 12 décembre 2019.

Le PLU de Leuville-sur-Orge doit être compatible avec le SCoT. La notion de compatibilité porte sur les orientations définies dans le document d'orientations générales. Elle s'exerce de manière à ce que les dispositions du PLU ne soient ni contraires, ni inconciliables avec les orientations et les principes fondamentaux du SCoT, et qu'elles contribuent, même partiellement, à leur mise en œuvre.

Le SCoT est organisé, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, selon 4 axes principaux :

- Vivre dans une agglomération entre ville et campagne
- Vivre dans une agglomération relevant des défis des transitions
- Vivre dans une agglomération de projets ambitieux, actrice de la Région Ile de France
- Vivre dans une agglomération solidaire

Le SCOT développe à partir des axes de son PADD, des orientations au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs.

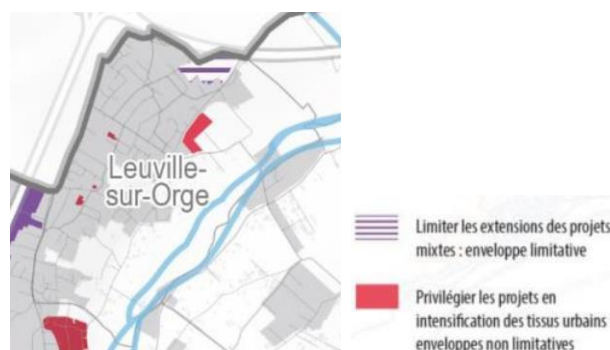
Concernant la commune de Leuville-sur-Orge, il doit être rendu possible, selon le DOO, une densité moyenne des espaces d'habitat (identifiés en 2013) de 16 logements par hectare.

La commune est identifiée par le SCoT comme une « commune à vocation résidentielle et d'équipements ».

Dès lors, les densités brutes des opérations dans l'enveloppe urbaine (terrains d'une taille supérieure à 5 000 m²) devront être comprises entre 30 et 80 logements par hectare, tandis que la densité minimale des opérations en extension de l'enveloppe urbaine devra être de 35 logements par hectare.

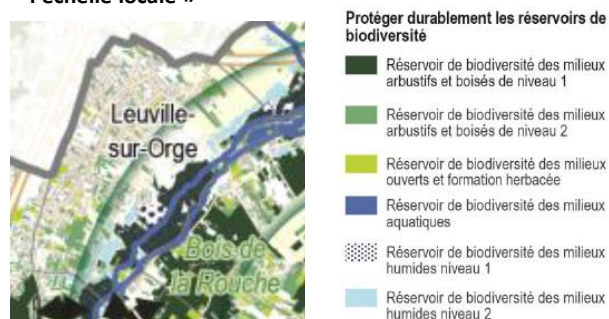
Des espaces ont été délimités dans le SCoT avec l'objectif de « privilégier les projets en intensification des tissus urbains », notamment le secteur des Haquerons. Par ailleurs, un espace au nord de la commune a été identifié comme espace possible pour de la consommation en extension urbaine. L'enveloppe limitative pour ce secteur est de 4 hectares maximum.

Zoom de la carte « Conjuguer développement urbain compact et qualité des espaces vécus »



Pour ce qui est de la préservation et du renforcement de la Trame Verte et Bleue, l'Orge et les secteurs en lien avec elle sont considérés comme une continuité multitrane à valoriser et restaurer, ainsi que comme des réservoirs de biodiversité.

Zoom de la carte « Une trame Verte et Bleue renforcée à l'échelle locale »



Enfin, deux secteurs ont été repérés pour l'implantation d'exploitations agricoles de proximité dans le cadre du projet « Sésame ».





B. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par le Conseil l'État par décret du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.




Le SDRIF fixe des orientations générales sur les espaces urbanisés, les espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces naturels, les espaces verts et les espaces de loisirs.

Zoom de la carte de destination des sols du SDRIF 2013




-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les continuités

-  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

LES ESPACES URBANISÉS

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de **10 % de la densité humaine** ainsi que de la **densité moyenne des espaces d'habitat**.

La commune de Leuville-sur-Orge a augmenté de 5% la densité humaine depuis 2013. La densité d'habitat était, à l'approbation du SDRIF, de 14,8 logements à l'hectare. En 2018, elle a atteint plus de 50% du seuil minimum.

LES SECTEURS À FORT POTENTIEL DE DENSIFICATION

Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

Cette orientation concerne le territoire de Leuville-sur-Orge : le secteur au sud du centre-ville, en frange de la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon, est identifié comme mutable. La mutation de ce secteur a donné lieu notamment à la création du hameau des Oiseaux, aujourd'hui réalisé.

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES GARES

La commune de Leuville-sur-Orge n'est pas concernée par cette orientation réglementaire.

LES ESPACES À PROTÉGER

L'espace naturel à proximité du bassin du Petit Paris au nord-est de la commune est identifié comme espaces verts et espaces de loisirs à protéger. Une liaison agricole et forestière traverse les communes de Linas, Longpont-sur-Orge, Leuville-sur-Orge et Brétigny-sur-Orge.

Enfin, le parc régional des Joncs Marins, d'une superficie de 173 hectares et qui s'étend sur les trois communes de Brétigny-sur-Orge, Leuville-sur-Orge et Saint-Germain-lès-Arpajon, est identifié comme espace vert et espace de loisirs d'intérêt régional à créer.

C. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en termes de stationnement, doivent respecter les prescriptions du PDUIF (Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France) approuvé le 19 juin 2014.

Le PDUIF fixe des prescriptions pour le stationnement véhicule et vélo selon le type de construction :



STATIONNEMENT VÉHICULE

Les constructions à destination d'habitation

Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Leuville-sur-Orge : 1,65) :

1,65 x 1,5 ≈ 2,5 places par logement maximum

La commune peut également si elle le souhaite inclure une disposition pour les places visiteurs.

Bureaux :

Le PDUIF fixe pour les bureaux une norme maximale afin de limiter le nombre de places de stationnement créées. Il n'est pas possible de créer plus d'1 place pour 55m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres d'une gare

Par ailleurs, le **Code de l'urbanisme** fixe des normes stationnement pour les constructions de logements sociaux et des résidences universitaires. Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne pourra être réalisé à Leuville-sur-Orge plus d'une place de stationnement par logement de ce type.



STATIONNEMENT VELO

Les normes proposées par le PDUIF sont minimales.

Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

Bureaux :

1,5m² pour 100 m² de surface de plancher

Activités / commerces de plus de 500 m², industrie et équipements publics :

A minima une place pour 10 employés

Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Une place pour 8 à 12 élèves.

D. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

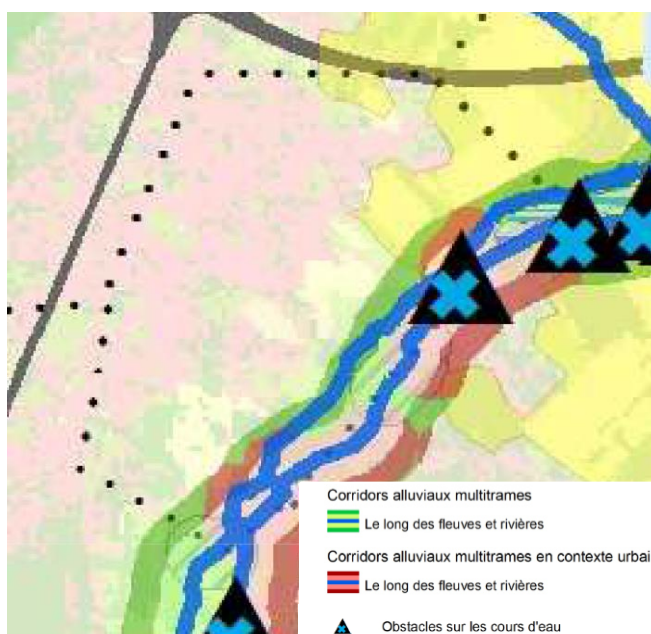
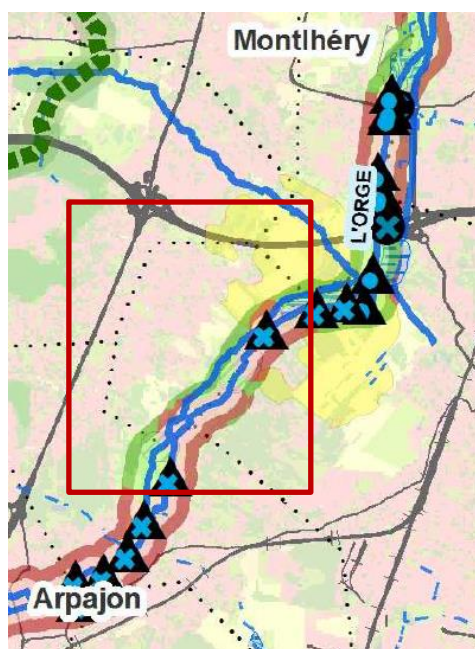
Le SRCE est un document supra communal qui doit être pris en compte dans le projet de PLU.

À Leuville-sur-Orge, le SRCE identifie les deux cours d'eau (l'Orge et la Boëlle de Leuville) comme corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité. Cependant, le document identifie des obstacles à l'écoulement. Le SRCE donne les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue suivants :

- Préserver et/ou restaurer les cours d'eau et autres cours d'eau intermittents. Un obstacle à prendre en compte.
- Restaurer les corridors alluviaux multitrames en contexte urbain et préserver les corridors sous trame arborée le long des cours d'eau
- Préserver les réservoirs de biodiversité et les milieux humides

Les éléments présentés ne sont pas exhaustifs. Pour plus d'informations, il est possible de consulter le document du SRCE.

Ci-dessous, la carte des objectifs du SRCE.



E. Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHi)

Le PLHi établit la politique de logement de l'agglomération pour une durée de 6 ans. Il est obligatoire pour les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants.

Il définit les objectifs, principes et perspectives d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logement et en hébergement
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées

Il assure une répartition équilibrée entre les quartiers et les communes.

Le PLH comprend 3 volets :

- le diagnostic local de l'habitat, pour connaître les situations et enjeux locaux
- les objectifs et orientations
- les actions territorialisées et moyens à mettre en œuvre
- le PLHi de Cœur d'Essonne Agglomération a été approuvé le 12 décembre 2019.

Il s'organise suivant quatre grandes orientations :

1. Organiser les conditions d'un développement résidentiel adapté aux besoins du territoire et de qualité,
2. Réhabiliter et maintenir l'attractivité des logements existants,
3. S'assurer des réponses adaptées aux besoins spécifiques des ménages,
4. Mettre en place les outils de mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Le PLU doit être compatible avec le PLHi.

Les 4 grandes thématiques retenues dans les orientations et le programme d'action

- Organiser un développement résidentiel adapté aux besoins du territoire et de qualité
- Réhabiliter et maintenir l'attractivité du parc existant
- S'assurer des réponses adaptées aux besoins spécifiques des ménages
- Mettre en place les outils de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Les orientations du PLHi pour la commune :

De 2018 à 2023, le document fixe des **objectifs quantitatifs** de production de logements pour la commune de Leuville-sur-Orge :

- Objectif de production totale : 219 logements à réaliser sur le territoire communal en privilégiant l'espace urbain.
- Objectif de production de logements sociaux : 209 logements sociaux à réaliser sur le territoire communal.
- Objectif de la part de logements sociaux dans la production totale de logements : 95% de part de logements sociaux en moyenne pour chaque nouvelle opération et atteindre les objectifs fixés par le PLHi.



Diagnostic Territorial



1. Évolution urbaine	17
A. L'histoire de Leuville-sur-Orge	17
B. L'évolution de l'urbanisation	18
C. La consommation d'espaces naturels et agricoles	19
2. Analyse urbaine	21
A. Les formes urbaines présentes sur le territoire	21
B. Le patrimoine historique	27
3. Diagnostic foncier	30
A. Le potentiel de densification	30
B. Le patrimoine historique	31
C. Au regard des sites mutables	34
4. Fonctionnement urbain	37
A. Les entrées de ville	37
B. Les déplacements	41
C. Les équipements	48
5. Enseignements du diagnostic territorial	55

I. L'évolution urbaine

A. L'évolution historique

Le bourg de Leuville-sur-Orge est longé par l'ancienne voie royale menant de Paris à Orléans et limité par la rivière l'Orge.

Son premier seigneur connu est Pierre de Luneville, cité en 1086 ; il prend l'habit monastique à Longpont et fait don au monastère de tous les biens qu'il possède alors sur la paroisse qui deviendra la commune de Leuville-sur-Orge. En 1466, la terre de Leuville est donnée à Jacques Olivier, procureur au Parlement. Plus tard, au XVIème siècle, son descendant François d'Olivier est chancelier du roi François 1er, et en 1650, par lettres patentes du roi Louis XIV, accordées à Louis Olivier de Leuville, la seigneurie est érigée en marquisat.

La dernière représentante de cette famille est une prénommée Antoinette. Elle épouse le marquis de Poyanne, qui vend la terre et la seigneurie au maréchal de Mouchy, duc de Noailles, et à son épouse Anne Claude Louise d'Arpajon, en 1751. Ils en restent les seigneurs jusqu'à la Révolution. A cette époque, le naturaliste Lacépède, disciple de Buffon, trouve refuge à Leuville-sur-Orge.

Dès 1920, le village accueille le gouvernement géorgien en exil et les émigrés géorgiens sont toujours accueillis et hébergés dans le château du bourg. Monsieur Tornier, dernier propriétaire du château et tonnelier en retraite, resta à Leuville, pendant plusieurs années.

Ensuite, la propriété change de nom, elle devient « le foyer géorgien » et pour les Leuvillois, il s'agit du « château des Géorgiens ».

A l'époque, un train à vapeur assurait la liaison entre Arpajon et Paris. Après avoir traversé Leuville et Linas, il rejoignait la RN 20 qu'il suivait pratiquement jusqu'à Paris. Il transportait des voyageurs ainsi que les productions maraîchères de la région de Leuville et de Linas qui approvisionnaient les halles de Paris.

Pays de vigneron et de cultivateurs, Leuville-sur-Orge s'est spécialisée dans la culture du Potiron jusque dans les années 1960.

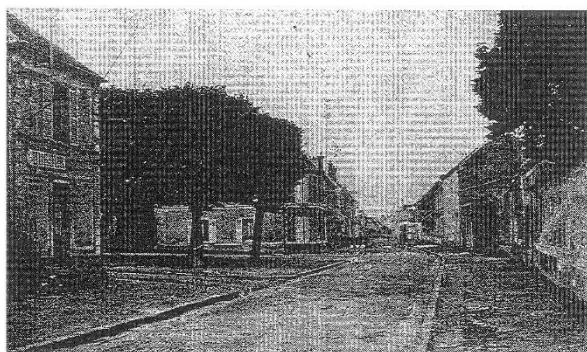


Image ancienne du bourg de Leuville-sur-Orge

B. L'évolution de l'urbanisation récente

De 1960 à aujourd'hui :

A partir des années 60, la commune a connu une évolution de plus en plus résidentielle. De moins en moins de constructions anciennes sont occupées par des agriculteurs et leurs activités.

Peu à peu, le desserrement de l'agglomération parisienne, ainsi que l'influence liée à la présence de pôles économiques proches et de voies de communication développées, telles que la RN 20 et la Francilienne, ont généré une forte pression urbaine.

Par sa situation géographique au sein de la deuxième couronne parisienne, la commune bénéficie d'un contexte favorable pour répondre aux besoins en matière de logements qui s'exercent de plus en plus dans cette partie du département de l'Essonne. La déprise agricole a rendu disponibles des terrains (anciens terrains agricoles ou maraîchers) qui sont apparus comme des opportunités pour construire des logements, principalement des logements individuels avec jardins.

Toutes ces évolutions ont concouru à une mutation de l'habitat au sein de la commune. En effet, alors que l'habitat du village traditionnel a été de plus en plus déserté, des zones pavillonnaires nouvelles se créent en périphérie du bourg, concourant ainsi à l'étirement progressif de l'agglomération selon un axe sud-ouest/nord-est.

Toutefois, la fonction résidentielle, bien que dominante aujourd'hui, n'est pas la seule et on note une certaine diversité dans la répartition des fonctions sur le territoire communal.

Les commerces longent la rue Jules Ferry, avec un regroupement au niveau de la Place des FFI où se trouvent un coiffeur, une pizzeria et une boulangerie.

Les lotissements récents :

Le lotissement dit « les Vergers de l'Orge », construit au cours des années 1988-1991 en continuité du centre ancien, à l'est, comprend environ 140 maisons individuelles construites selon des caractéristiques architecturales identiques. L'ensemble présente une grande homogénéité et n'offre pratiquement aucune possibilité d'évolution. Les parcelles sont découpées de façon géométrique (rectangulaire ou triangulaire). Le bâti est implanté à l'alignement ou au centre de la parcelle et la desserte interne de l'îlot est souvent en impasse.

Au cours des années 1990-1991, a été construit le lotissement dit « des Fourneaux », situé à l'extrémité Est du bourg, en limite des espaces naturels. Il comprend une vingtaine de maisons individuelles.

Entre 1992-1998, des maisons individuelles, des bâtiments d'habitations collectives ont été construits dans le quartier des Pressoirs, à l'ouest du vieux bourg. Une maison de retraite a par ailleurs été construite dans ce quartier en 2011.

En 1992-1998, a été construit le lotissement dit « Les Hauts de Sablons » au nord du vieux bourg. 57 maisons individuelles y ont été construites, en continuité du tissu urbain existant.

Au cours des années 1994-1997, a été construit le lotissement dit « Les Norottes », situé au nord-ouest du vieux bourg. Il comprend une cinquantaine de maisons individuelles et un bâtiment d'habitations collectives.

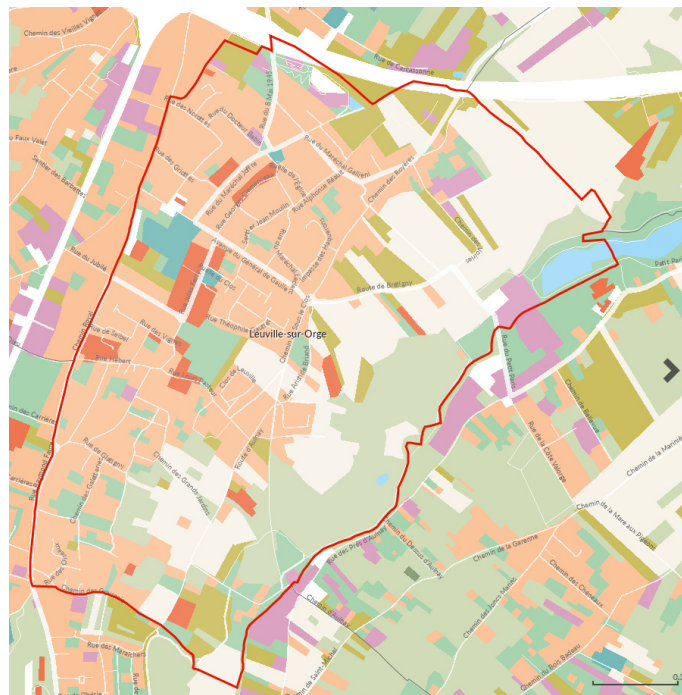
C. La consommation d'espaces naturels et agricoles

Carte de l'occupation du sol

Selon la dernière analyse de l'occupation du sol réalisée par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) en 2017, le territoire de Leuville-sur-Orge compte environ **46,6 % d'espaces construits urbanisés** soit 117,69 hectares et près de 9 % d'espaces verts ouverts artificialisés (parc, cœur d'îlot). Selon l'IPR, les espaces construits artificialisés ont augmenté de 2,1 ha entre 2012 et 2017.

Les espaces urbanisés sont composés principalement par de l'habitat individuel.

Les espaces agricoles, forestiers et naturels représentent 112,3 hectares soit **44,46% du territoire**. La consommation de ces espaces a été de 1,91 ha entre 2012 et 2017.



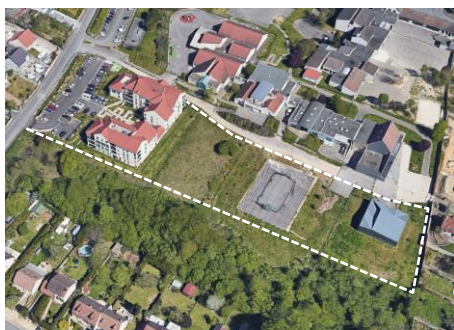
BILAN 2012 - 2017 (en ha)

Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	34.58	0	0	34.58	0
2 Milieux semi-naturels	19.68	-1.3	0.83	19.21	-0.48
3 Espaces agricoles	57.55	-1.43	0	56.12	-1.43
4 Eau	2.39	0	0	2.39	0
Espace agricoles, forestiers et naturels	114.21	-1.91	0	112.3	-1.91
5 Espaces ouverts artificialisés	22.82	-0.84	0.64	22.62	-0.19
Espaces ouverts artificialisés	22.82	-0.84	0.64	22.62	-0.19
6 Habitat individuel	93.98	0	3.14	97.12	3.14
7 Habitat collectif	8.52	0	0.91	9.43	0.91
8 Activités	5.08	0	0.09	5.17	0.09
9 Equipements	2.74	0	0.32	3.06	0.32
10 Transports	2.72	0	0.19	2.91	0.19
11 Carrières, décharges, chantiers	2.56	-2.56	0	0	-2.56
Espaces construits artificialisés	115.59	-0.46	2.56	117.69	2.1
Total	252.62	-3.2	3.2	252.61	0

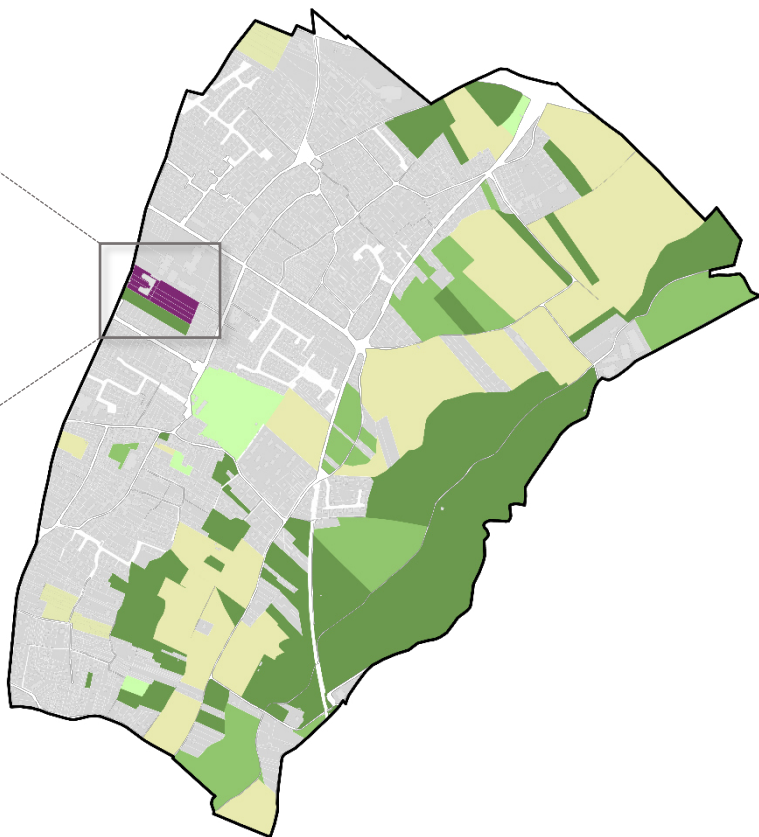
Source : Institut Paris Région

La consommation de ces espaces a été d'environ 2 ha entre 2012 et 2021. Cette consommation se décline de la manière suivante :

- 1,3 hectare d'espace semi-naturel a été consommé pour réaliser la résidence « Le Parc » maison de retraite et des équipements sportifs (city stade, dojo) ;



Localisation de la consommation des espaces naturels et agricoles

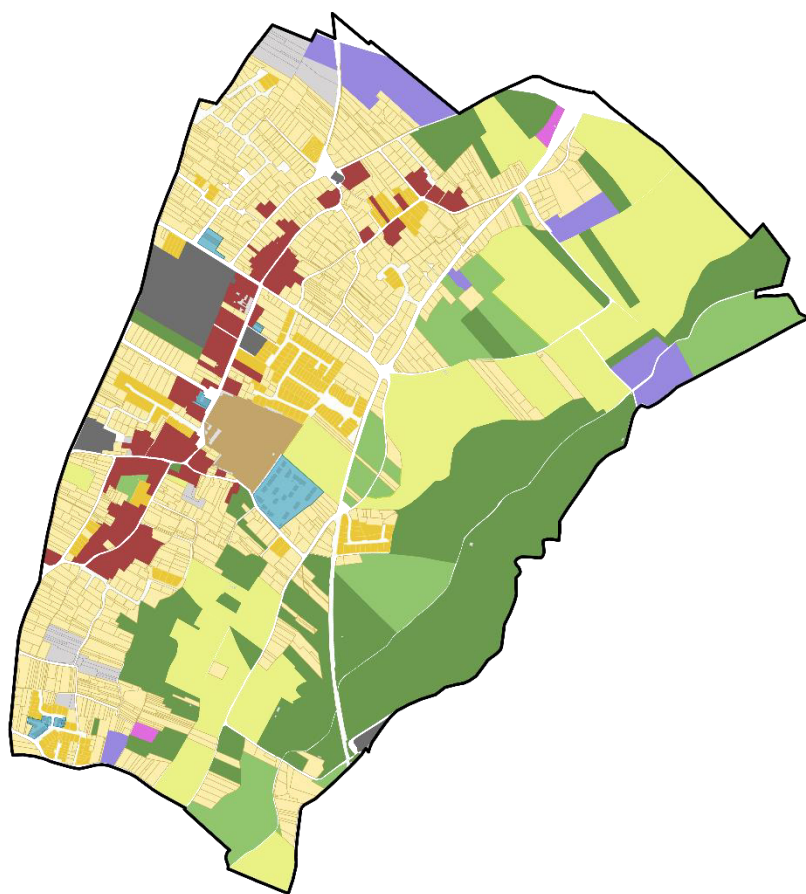


- 0,7 hectare d'espace agricole a été consommé pour de l'habitat. Cependant, il s'agit de constructions illégales qui ne sont pas référencées au cadastre.

2. L'analyse urbaine

A. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

Carte de l'occupation du sol 2018



Source : Espace Ville

- Bâti ancien et maisons de village

Le quartier ancien

Le quartier ancien s'étend le long de la rue Jules Ferry. Le bâti d'origine rurale se caractérise par deux types de constructions : les maisons de village et les fermes.

Les maisons de village sont de volume simple et n'ont généralement pas plus d'un étage sur rez-de-chaussée, les combles étant parfois habitables. Il faut noter la présence de nombreux éléments intéressants d'origine, tels que certaines portes, porches et lucarnes. Les constructions sont généralement implantées à l'alignement, et dans le cas contraire, ce sont des murs très hauts qui recréent la continuité.

Les fermes sont présentes en majorité dans le vieux bourg. Elles sont caractérisées par une organisation des bâtiments autour des cours intérieures. Les matériaux utilisés sont la pierre et la tuile pour le toit. La variété des couleurs des volets, ni trop pastel, ni trop foncée, assure une certaine gaieté aux bâtiments.

Quelques-unes de ces maisons abritaient des commerces ou des ateliers (maison de vignerons ou de maraîchers); la plupart sont aujourd'hui abandonnées ou sont utilisées pour d'autres activités.



Organisation urbaine



Un ensemble urbain bâti assez dense et compact. Implanté à l'alignement, il constitue un linéaire bâti homogène en termes de formes urbaines.

Organisation parcellaire



Un parcellaire étroit en majorité avec quelques parcelles avec une emprise plus importante. Des fonds de parcelle utilisés en jardin d'agrément.

Organisation bâtie



Une diversité bâtie avec :

- Des maisons rurales de faible hauteur (R+1 à R+1+combles)
- Des corps de bâtiment en forme de « U » ou « L » ménageant des cours intérieures

Une continuité bâtie en front de rue est assurée par un porche ou une clôture

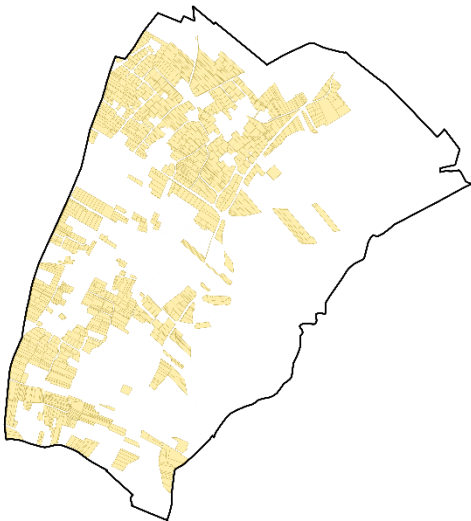
ENSEIGNEMENTS

- Une dimension patrimoniale forte
- Un enjeu de préservation de l'esprit des constructions et de la composition urbaine, notamment lors de réhabilitations ou d'extensions

- Habitat individuel diffus

L'habitat individuel diffus

L'habitat diffus s'est développé en périphérie du vieux bourg ou des lotissements existants. Il est constitué de maisons individuelles qui se sont installées sur des parcelles de taille moyenne ou assez grande. Il est à noter également la présence d'habitat alternatif (caravanes, mobil home).



Organisation urbaine



Cette forme urbaine se développe par îlot autour de voies de desserte. Le paysage urbain de ce type de quartier est composite, lié à la diversité des formes bâties. Il présente généralement une couverture végétale importante.

Organisation parcellaire



Les parcelles sont réparties régulièrement de part et d'autre des voies. Leurs formes sont rectangulaires et elles sont généralement étroites et de taille moyenne (de l'ordre de 500 à 1 000 m²).

Organisation bâtie



Le bâti est implanté en retrait de l'alignement par rapport aux voies. Les maisons se développent sur 1 ou 2 niveaux et l'emprise au sol est de l'ordre, en moyenne, de 20%.

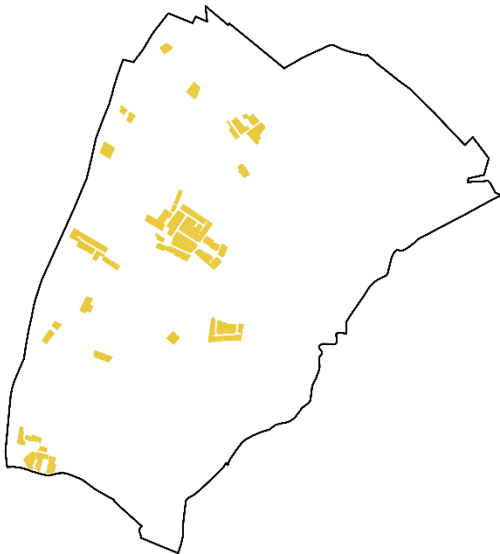
ENSEIGNEMENTS

- Permettre des évolutions des bâtiments tout en préservant l'intimité des constructions, l'identité urbaine et architecturale d'aujourd'hui.
- Protéger la couverture végétale des cœurs d'îlot.

- Habitat individuel organisé

L'habitat individuel organisé

L'habitat individuel organisé s'est développé sous forme de lotissement à partir des années 1980 jusqu'à aujourd'hui. Cette forme urbaine est très présente sur le territoire de Leuville-sur-Orge. À noter que l'habitat individuel organisé peut également être groupé, avec, de ce fait, une densité plus forte.



Organisation urbaine



Peu tournés vers le reste de la ville, l'organisation de ces quartiers se fait autour de voies de desserte se terminant souvent en impasse.

Organisation parcellaire



Le parcellaire, organisé à partir des voiries, présente une forme très géométrique. Les parcelles sont généralement de petite taille (300-700m²).

Organisation bâtie



Le bâti s'implante en retrait de l'alignement par rapport aux voies. Les constructions peuvent être en retrait ou sur les limites séparatives. Les maisons se développent sur un niveau. L'emprise au sol de la construction avoisine les 40%.

ENSEIGNEMENTS

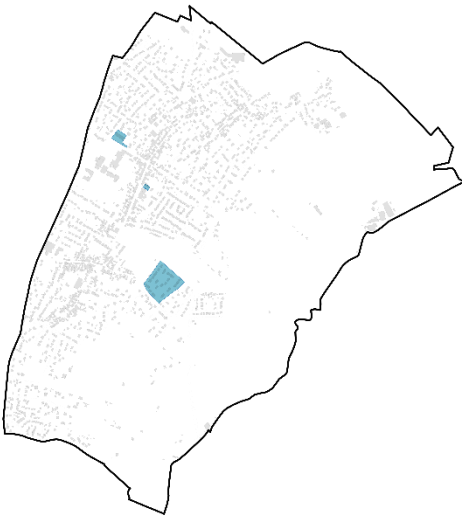
- Préserver l'identité urbaine de ces quartiers qui ne sont pas destinés à évoluer à échéance du PLU.
- Protéger la couverture végétale de ces quartiers.

• Habitat collectif

L'habitat collectif récent est peu présent dans la commune de Leuville-sur-Orge. Il se présente sous deux formes : l'habitat collectif en cœur d'îlot et l'habitat collectif urbain.

L'habitat collectif en cœur d'îlot

L'habitat collectif en cœur d'îlot dans la commune a une hauteur relativement faible (généralement R+2). Il est principalement lié à l'opération d'ensemble de la résidence du Clos de Leuville. Les autres collectifs, en cœur d'îlot, sont davantage ponctuels et intégrés aux quartiers pavillonnaires à proximité du tissu ancien.



Organisation urbaine



Certains collectifs ont été construits soit dans le cadre d'opérations d'ensemble, soit lors d'opérations plus ponctuelles de renouvellement urbain au sein du tissu existant. Les collectifs de la résidence du Clos de Leuville s'implantent au cœur de vastes îlots paysagers qui accueillent également d'importants espaces de stationnement.

Organisation parcellaire



Les constructions sont implantées sur des parcelles de tailles et formes variées. Pour les opérations de renouvellement urbain, le parcellaire est issu d'un remembrement foncier.

Organisation bâtie



Il s'agit de bâtiments d'une hauteur entre R+2 et R+3. La qualité du traitement des façades (rythme, ouverture, balcon, matériaux de parement) respecte l'identité du territoire.

ENSEIGNEMENTS

- Préserver l'identité urbaine de ces ensembles qui ne sont pas destinés à évoluer à échéance du PLU.
- Les espaces verts et paysagers doivent être préservés.

- Habitat collectif

L'habitat collectif urbain

L'habitat collectif urbain est très peu présent dans la commune de Leuville-sur-Orge. Il est présent soit dans l'extension du centre-ville ancien, soit inséré dans une opération d'ensemble avec une prépondérance de pavillons.

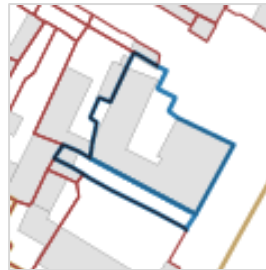
Extension du centre-ville



Opération d'ensemble



Organisation urbaine



Les collectifs urbains ont été construits soit dans le cadre d'opérations d'ensemble, soit lors d'opérations plus ponctuelles permettant l'extension du centre-ville ancien. Le bâti est généralement à l'alignement de la voirie ou avec un léger retrait.

Organisation parcellaire



Les constructions sont implantées sur des parcelles de tailles et formes variées. La densité est plus forte que pour les collectifs en cœur d'îlot.

Organisation bâtie



Il s'agit de bâtiments d'une hauteur entre R+2 et R+3. En opération d'ensemble et en extension du centre-ville, le collectif urbain s'intègre bien dans son environnement (proportion, matériaux etc.).

ENSEIGNEMENTS

- Préserver l'identité urbaine de ces ensembles qui ne sont pas destinés à évoluer à échéance du PLU.

B. Le patrimoine historique

La commune n'a aucun édifice bâti identifié au titre des monuments historiques. Pour autant, le château et son parc, ainsi que certains monuments tels que l'église, la mairie ou des lavoirs disséminés dans le village sont des éléments de patrimoine qui évoquent l'histoire de Leuville-sur-Orge.

- ❶ Église Saint-Jean-Baptiste
- ❷ Château de Leuville-sur-Orge
- ❸ Les lavoirs



D'autres éléments du patrimoine bâti font également partie du paysage urbain de la commune. Ces éléments pourraient faire l'objet d'un dispositif de protection ou de valorisation.

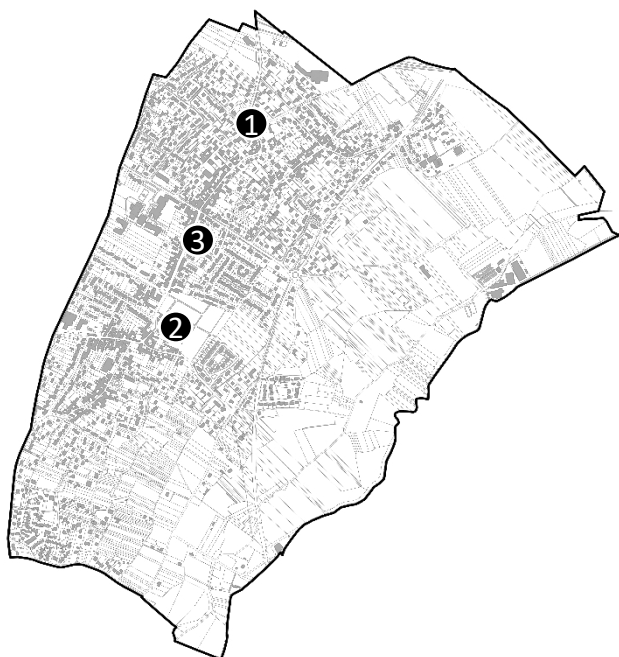
Les fermes réhabilitées :



Les sentes piétonnes :



Localisation du patrimoine historique





Église Saint-Jean-Baptiste

En 1766 le duc de Noailles fait édifier une chapelle seigneuriale dans l'un des bas-côtés à l'intérieur du chevet. Les vitraux sont des grisailles modernes, à l'exception de la rosace ornant le centre de l'abside.

Les traces d'une litre funéraire sont encore visibles. Elle porte les armes de Louis Olivier, seigneur de Leuville au XVII^e siècle.

L'essentiel de la nef et des deux collatéraux semble dater de la fin du XIII^e siècle ou du XIV^e siècle, bien que les voûtes des deux bas-côtés aient été refaites au XVI^e siècle. Le pignon tronqué a dû être surmonté d'un autre clocher que la tour actuelle. En façade la rose garnie de ses rayons et l'oculus entouré de briques auraient été percés au XIX^e siècle.



Château de Leuville-sur-Orge

En 1921, après l'invasion de la Géorgie par l'armée rouge, la France offre l'asile politique au gouvernement géorgien. Le 24 juin 1922, ce gouvernement achète sur les fonds de l'Etat géorgien le domaine de Leuville-sur-Orge, à 25 kilomètres de Paris : cinq hectares de terrain et un pavillon de chasse qui sera appelé le « château ». Une trentaine d'exilés vont y élire domicile, se partageant une quinzaine d'appartements et une pièce commune – le grand salon.

Après l'écrasement de l'insurrection de 1924, Leuville-sur-Orge devient alors un lieu d'accueil pour les immigrés géorgiens.

Ce lieu a donné naissance à des événements culturels, comme les journées franco-géorgiennes.

En 2016, la Géorgie est officiellement propriétaire du château et du domaine de Leuville, des lieux extrêmement importants pour la mémoire des 5 millions d'habitants du pays caucasien.



Les lavoirs

121 lavoirs ouverts au public de l'Essonne ont été comptabilisés au Répertoire départemental.

Le département comptabilise à Leuville-sur-Orge **3 lavoirs de source.**

Ces lieux d'hygiène sont apparus au XIXe siècle, qui fut traversé par de grandes épidémies comme le choléra en 1830 et en 1850.

Pour favoriser leur développement, en février 1851 une loi imposa l'aménagement de lavoirs ouverts à tous, ou plutôt, à toutes, déterminant également leur emplacement par rapport aux sources ou fontaines pour ne pas polluer l'eau potable.

Les lavoirs de source ont pour caractéristique d'être constitués d'un bassin muni d'une vanne permettant de recueillir l'eau. Ces bassins ont une profondeur d'environ 0,70 m. Leur fond est généralement pavé ou dallé ou enduit au mortier pour en faciliter le nettoyage. La toiture peut être à un, deux ou trois versants formant de ce fait un impluvium (bassin creusé au milieu pour recueillir les eaux de pluie).

3. Le diagnostic foncier

A. Le potentiel de densification

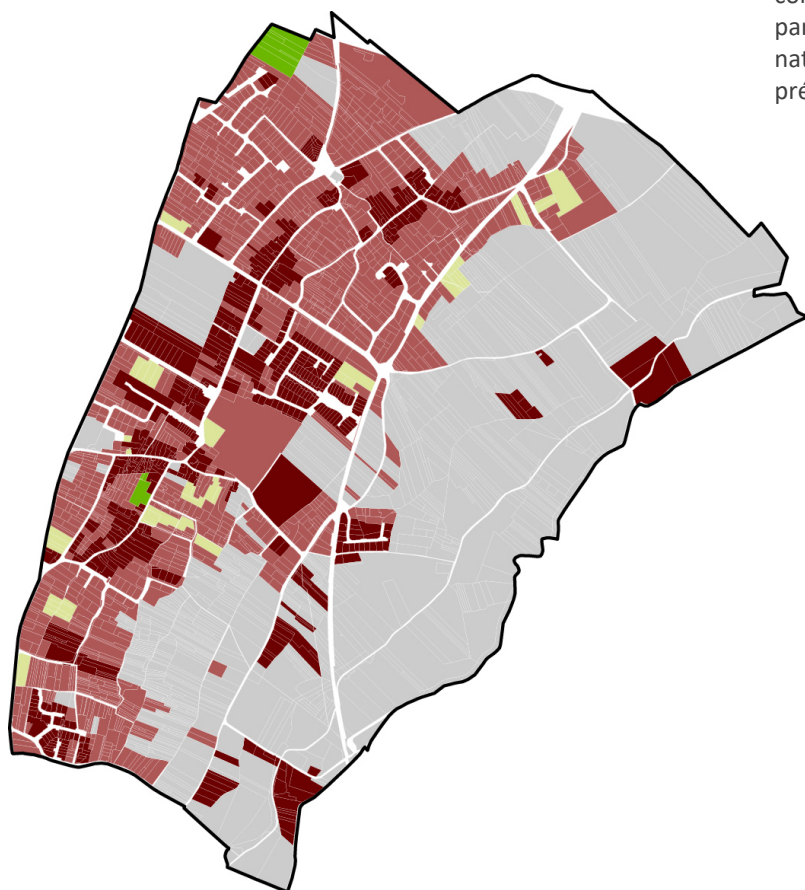
Le diagnostic foncier a deux objectifs :






- Évaluer le potentiel de construction, sous la forme de densification des quartiers d'habitation existants
- Identifier les sites de projet qui pourraient donner lieu à des projets d'ensemble

L'étude du potentiel de densification a été réalisée grâce au croisement de plusieurs critères (densité du bâti, âge du bâti, situation, organisation urbaine, risques naturels, protections paysagères, topographie etc.).

- **Potentiel nul ou très faible** : ces espaces n'ont pas vocation à évoluer à l'horizon du PLU de par leurs caractéristiques.
- **Potentiel faible** : ces espaces présentent un caractère peu mutable du fait de leurs formes et morphologies urbaines très structurées et organisées.
- **Potentiel moyen** : ces espaces ont un potentiel moyen de par l'emprise au sol par rapport à la taille du parcellaire ou de la localisation des parcelles.
- Le potentiel peut également être moyen si un espace propice à la densification est soumis à un dispositif de préservation à caractère non immuable (espace paysager remarquable).
- **Potentiel important** : il s'agit d'espaces sur lesquels des projets sont d'ores et déjà envisagés ou des espaces à fort potentiel de constructibilité (parcelles en friches, grandes parcelles, etc.) sans contraintes liées au risque naturel et/ou dispositif de protection et préservation.

Carte du potentiel de densification



-  Potentiel nul ou très faible
-  Potentiel faible
-  Potentiel moyen
-  Potentiel important
-  Autre (équipements ; espace naturel)

B. Au regard des formes urbaines

- **Les espaces de densification à potentiel nul ou très faible**

Bâti ancien

Déjà dense, le bâti ancien présente en outre une valeur patrimoniale et historique importante. Par ailleurs, le dimensionnement des voies et les possibilités restreintes en termes de stationnement, ne permettent pas d'envisager une véritable densification. L'enjeu prioritaire de valorisation du bâti ancien de village et bâti rural tout en préservant la volumétrie de cet ensemble conduit à identifier comme très faible potentiel de densification de ces secteurs. En effet, le potentiel se limite donc à la restructuration du bâti existant et à la réalisation d'extensions de bâtiment.



L'habitat individuel organisé

Ces quartiers ont la particularité d'avoir une organisation propre, avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue. Les parcelles sont généralement de taille moyenne et la manière dont la construction est implantée sur la parcelle fait qu'il est difficile, voire impossible, d'imaginer la construction d'une nouvelle maison. De plus, certaines constructions sont très récentes. Ces quartiers participent également à la couverture végétale de la ville et sont support de la trame verte de par leur cœur d'îlot végétalisé. C'est pourquoi, il n'y a pas d'intérêt à remettre en cause l'équilibre urbain de ces ensembles.



L'habitat collectif

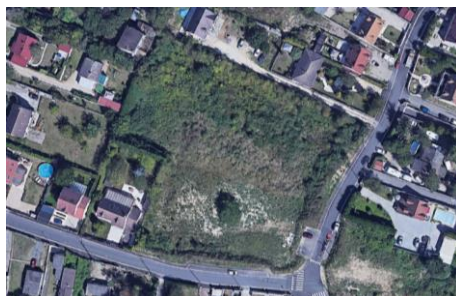
Ces résidences sont généralement constituées d'espaces verts importants avec une couverture végétale caractéristique de l'identité de ces ensembles et offrant un cadre de vie agréable et attractif.

De plus, ces immeubles ont été réalisés récemment donc n'ont pas vocation à évoluer à court terme à l'exception de travaux d'amélioration et/ou d'isolation.



Secteurs concernés par des nuisances ou risques

Certaines parcelles au sein de l'espace urbain ne sont pas construites et ne peuvent pas l'être. C'est notamment le cas de secteurs concernés par des nuisances comme les lignes électriques à haute-tension ou des risques comme le risque inondation à l'est du territoire.



- Les espaces de densification à potentiel faible

L'habitat individuel spontané

Ces quartiers présentent un potentiel de densification théorique qui, dans la temporalité du PLU, sera peu utilisé. En effet, l'enjeu de préservation de la volumétrie, des formes urbaines et des espaces de jardin dans ces secteurs rend le potentiel de densification faible. De plus, les accès étroits et le stationnement limité rendent difficile la densification de ces espaces. La proportion d'espaces verts et la couverture végétale existante jouent un rôle important dans la qualité du paysage et du cadre de vie, ainsi que pour le maintien ou le développement de la biodiversité.

La conservation d'une proportion d'espaces perméables est nécessaire à l'infiltration des eaux pluviales. De plus, certaines zones peuvent être concernées par des zones humides.

Enfin, la plupart des parcelles accueillent déjà une construction en cœur d'îlot.

Les possibilités de densification sont donc restreintes.



- **Les espaces de densification à potentiel moyen**

Les grandes parcelles et cœurs d'îlot

Dans le tissu pavillonnaire, certaines parcelles ont été identifiées comme à potentiel moyen de densification. Ces parcelles présentent comme caractéristique une faible emprise au sol du bâti. L'espace à potentiel moyen peut également être en cœur d'îlot, à la croisée de plusieurs parcelles.

La division parcellaire pourrait permettre de réaliser une densification douce, sans dénaturer l'identité des quartiers pavillonnaires.

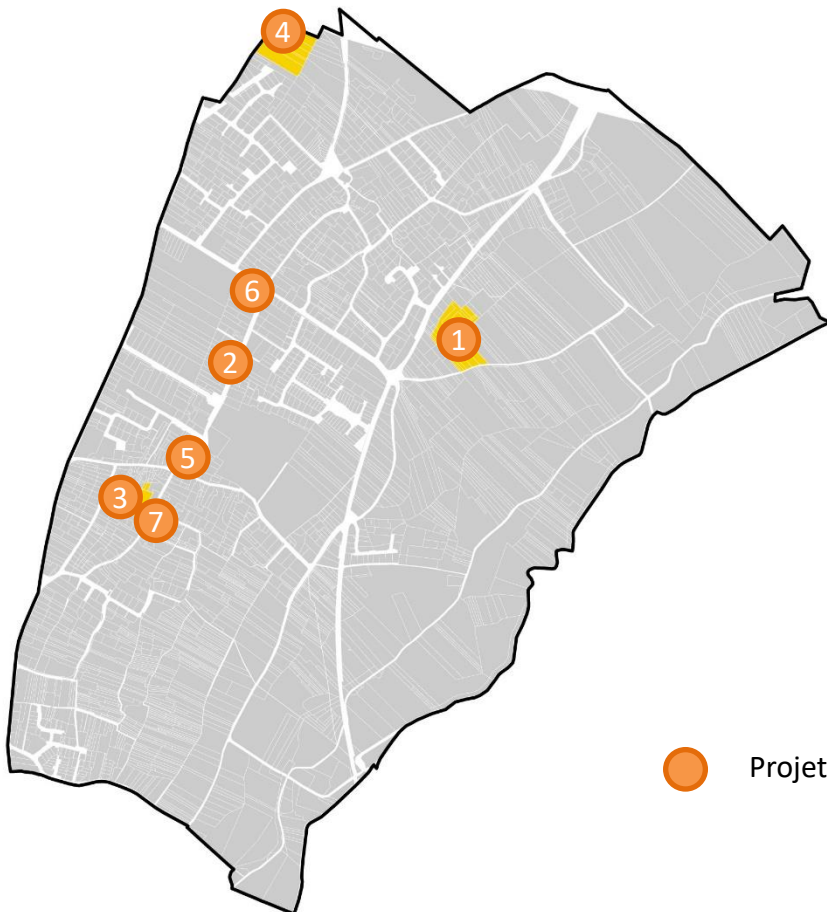
Il est à noter que certaines parcelles qui, théoriquement, répondent à ces critères, sont sous le dispositif de préservation « espace paysager remarquable » du PLU actuel. Ces dernières ont été identifiées dans le diagnostic foncier. L'identification permet de traduire les objectifs de préservation de la nature en ville d'une part et de la trame verte d'autre part.



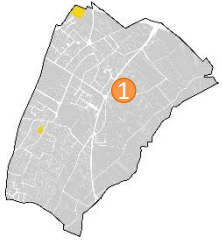
C. Au regard des sites mutables

Des sites potentiellement mutables à échéance PLU et secteurs de projet ont été identifiés. Certains projets du PLU actuel sont livrés, d'autres sont en cours avec des permis de construire d'ores et déjà validés enfin certains vont être réalisés dans les prochaines années. Ils participent à la densification de la commune et constituent une réponse au regard des orientations fixées dans les documents supra-communaux tels que le SDRIF.

Carte de localisation des secteurs de projet avérés et des projets récemment réalisés



• Projet des Bas-Haquerons

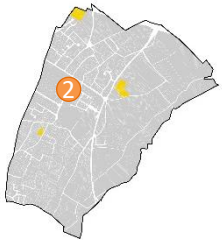


Le projet des Bas-Haquerons se situe sur un site de 1,4 hectare. C'est une opération de logements qui permettra la construction d'environ 90 logements tout en favorisant la mixité de typologie (collectif et individuel). Cette mixité répondra en partie aux objectifs de renforcer le parcours résidentiel au sein de la commune. De plus, ce projet comprend une part de logements sociaux.

Ce secteur est identifié comme étant un projet en intensification des tissus urbains au sein du SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération.



• Projet du site de la mairie

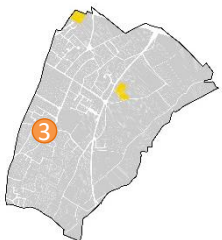


Le site en face de la mairie, d'une superficie de 3200 m² hectare, a fait l'objet d'un projet qui accueille un regroupement de 4/5 lots pour une opération de 39 logements sociaux ainsi qu'un commerce.

Ce secteur est identifié comme étant un projet en intensification des tissus urbains au sein du SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération.



• Projet du site des ateliers municipaux

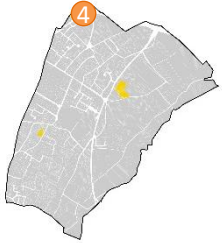


Un projet pour construire de nouveaux logements sociaux va être réalisé et remplacera les actuels ateliers municipaux. Ce sont environ 42 logements locatifs sociaux qui devraient être créés.

Ce secteur est identifié comme étant un projet en intensification des tissus urbains au sein du SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération.



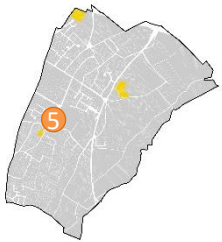
- **Projet de l'entrée de ville Nord**



Ce site pourrait accueillir des équipements et/ou des activités économiques, avec une petite opération d'environ 45 logements sociaux. Ce secteur est identifié comme étant dans l'enveloppe urbaine au sein du SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération.



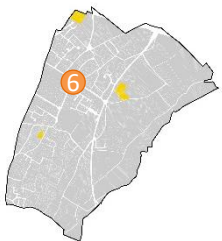
- **Projet 1 rue Jules Ferry**



Ce site est localisé en cœur de Bourg. Un projet de 19 logements sociaux en renouvellement urbain est a été réalisé au 1 rue Jules Ferry.



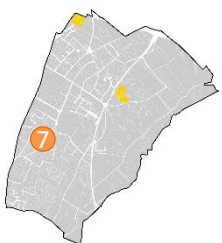
- **Projet 71/73 rue Jules Ferry**



Ce site localisé en cœur de Bourg permettra la réalisation de 8 logements sociaux à horizon 2023.



- **Projet 60 rue Jean Jaurès**



Ce site localisé en cœur de Bourg permettra la réalisation de 9 logements sociaux à horizon 2024.



4. Le fonctionnement urbain

A. Les entrées de territoire

Les entrées de territoire de Leuville

S'il est difficile de préciser les limites d'une entrée de territoire, elle peut cependant être caractérisée, de prime abord, comme un lieu de transition entre deux milieux contrastés, urbain et rural soit une entrée de ville.

Cependant, la ville est un lieu hétérogène composée de types d'urbanité inégaux mais précis. C'est le cas de la commune de Leuville-sur-Orge, où certaines entrées de territoire sont davantage des zones rurales que des entrées de ville.

En effet, les entrées dans le territoire communal sont diverses et montrent une pluralité d'ambiances. L'objectif n'est pas de les banaliser et de les uniformiser mais bien de préserver leur identité propre.

Cette partie traite des principales entrées de territoire.

À Leuville-sur-Orge, il existe 5 entrées de territoire principales :

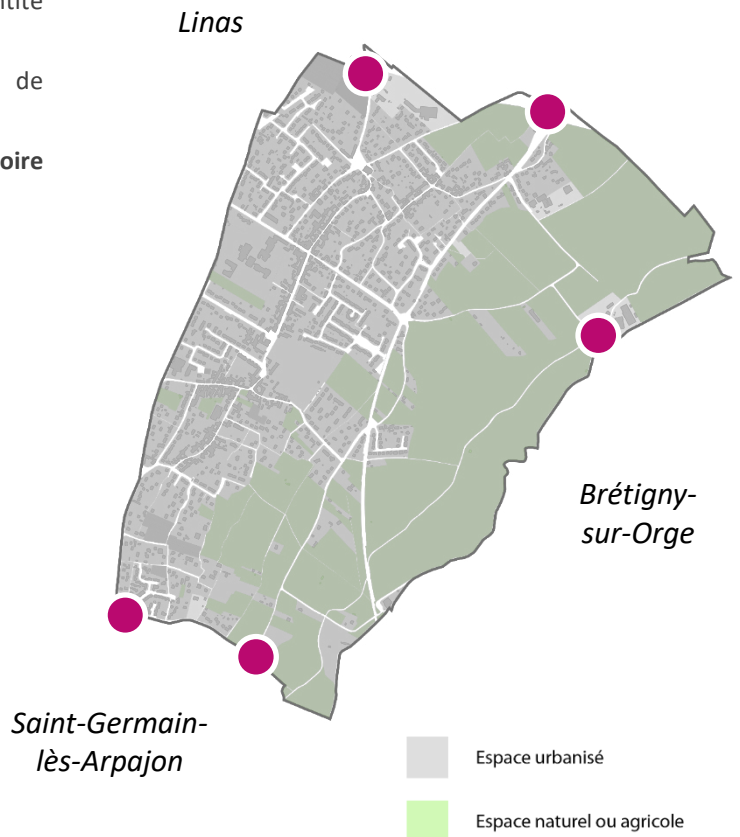
- Depuis Linas (2)
- Depuis Brétigny-sur-Orge (1)
- Depuis Saint-Germain-lès-Arpajon (2)

Les entrées de territoire

L'entrée de territoire est la première image qui est donnée de la commune aux personnes entrant dans le territoire.

Il est intéressant pour une commune de soigner ses entrées afin de rendre le cadre qualitatif et accueillant, tout en conservant leurs spécificités.

Carte des entrées de territoire



• Les entrées de territoire au nord

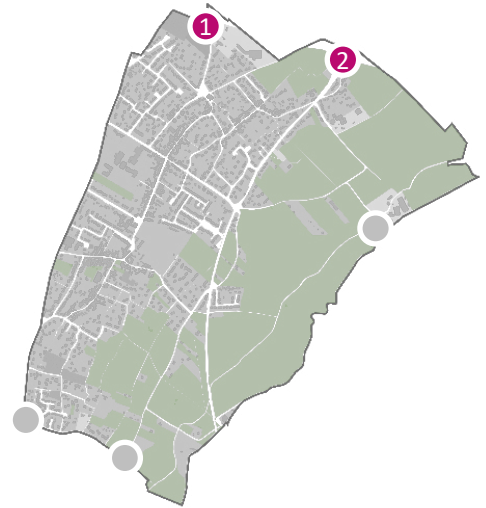
Au nord, en venant de la commune de Linas, il existe deux entrées : une à l'ouest de la zone urbaine et une à l'est. Ces deux sites sont très différents.



L'entrée de territoire 1 à l'ouest, est l'entrée principale depuis le réseau routier régional (N 20 et N 104). Elle peut être qualifiée d'entrée de ville par la séquence paysagère qu'elle propose. En effet, le degré d'urbanité est fort grâce aux aménagements qui ont été réalisés (trottoir, terre plein central soigné, carrefour...). On y constate de l'activité avec une grande surface commerciale et une entreprise avant de pénétrer dans l'espace résidentiel et bénéficier d'une vue sur le clocher de l'église Saint-Jean-Baptiste.



L'entrée de territoire 2 est une entrée secondaire depuis Linas. Dans un premier temps, son cadre est paysager et naturel, avec la présence de bois de part et d'autre de la voie. Rien ne laisse présager d'une entrée dans un espace urbanisé. La séquence change environ 150 mètres plus loin, avec la présence d'habitat individuel spontané (récent et ancien) dilué dans un cadre naturel qualitatif. Les dépendances vertes sont davantage soignées, et marquent l'entrée dans un village.



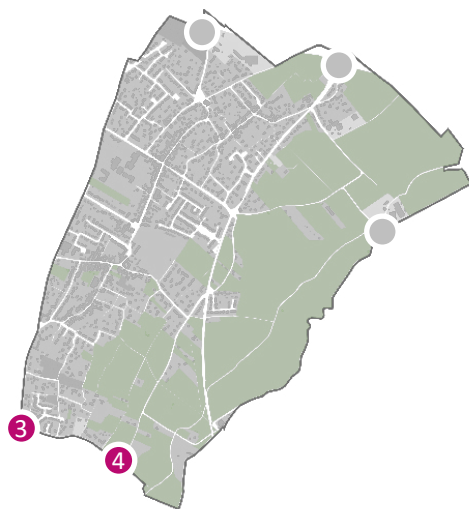
- Les entrées de territoire au sud



L'entrée de territoire 3, au sud de l'espace urbanisé, est l'accès principal à la commune depuis Saint-Germain-lès-Arpajon (via la RD 193). Cette porte, qui peut être qualifiée d'entrée de ville, se situe au niveau d'un carrefour, dans une zone résidentielle d'habitat pavillonnaire, dont le seul marqueur de différenciation entre les communes est la signalétique (panneau d'entrée d'agglomération, de limitation de vitesse...).



L'entrée de territoire 4, au sud, est la porte d'entrée secondaire depuis Saint-Germain-lès-Arpajon. Le cadre paysager qualitatif, naturel et agricole, est légèrement dégradé par la présence de lignes à haute tension. La vue est dégagée et l'espace ouvert procure « un temps de respiration » avant de pénétrer éventuellement dans l'espace urbain.



- L'entrée de territoire à l'est



L'entrée de territoire 5, à l'est de l'espace urbanisé, est l'accès principal à la commune depuis Brétigny-sur-Orge. La première séquence, dans un cadre naturel qualitatif, marque la transition entre les deux communes. La seconde est caractérisée par la présence du bâtiment Delpharm qui apparaît comme un premier marqueur urbain. Ce bâtiment est dégradé, et contraste fortement avec la vue sur le cours d'eau « la Boëlle de Leuville », le cheminement piéton aménagé et l'alignement d'arbres qualitatif de l'autre côté de la voie. La troisième séquence se situe quelques mètres plus loin, dans une ambiance empreinte de ruralité, où l'arrière plan laisse entrevoir le village de Leuville-sur-Orge.



B. Les déplacements

Les infrastructures routières à l'échelle régionale

Leuville-sur-Orge est bien desservie à l'échelle régionale. Aucun axe majeur ne traverse le territoire communal, cependant, la commune est proche d'un nœud routier important. Ainsi, deux voies structurantes passent à proximité et permettent de desservir la commune :

- La N20 : cet axe, situé à l'ouest de Leuville, permet de relier Paris avec Arpajon, et passe dans les communes limitrophes (Linas et Saint-Germain-lès-Arpajon). Cette voie structurante permet de renforcer la desserte Nord-Sud.
- La N104 : la Francilienne est un axe qui passe au nord de Leuville, dans la commune de Linas. Cette voie structurante, renforce le maillage Est-ouest et permet de desservir Evry, la préfecture de l'Essonne. Enfin, la N104 permet également aux Leuvillois de rejoindre l'A10 à l'ouest, et l'A6 à l'est pour des déplacements plus longs.

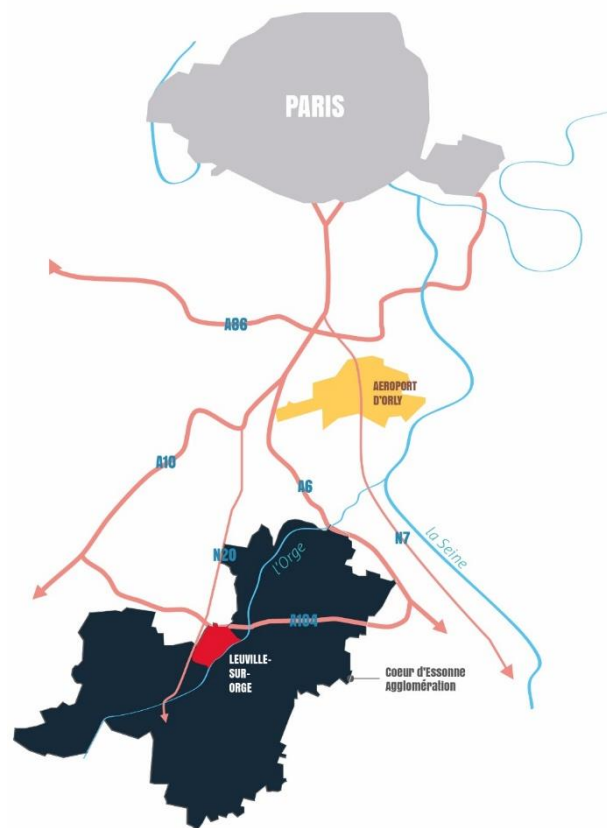
Les infrastructures routières à l'échelle communale

Le village est desservi par un réseau routier relativement dense mais peu hiérarchisé, dont la rue principale est la rue Jules Ferry, qui traverse le village du nord au sud.

Hors l'axe central et historique de la rue Jules Ferry, les connexions internes de la commune s'organisent principalement autour de deux axes :

- La route chemin royal/route de Leuville, qui longe la N20 et fait office de frontière entre les communes de Linas et Leuville.
- L'avenue du parc/rue du général de Gaulle, dans un axe Est-ouest, d'où partent de nombreuses voies nord-sud desservant les quartiers.

Trame viaire à l'échelle régionale



Chorem de la desserte communale



• Le stationnement

La commune de Leuville-sur-Orge qui fût à vocation maraîchère, possède aujourd'hui des rues étroites et des espaces publics peu nombreux qui rendent la circulation et le stationnement difficiles.

Le stationnement, à Leuville-sur-Orge, est présent sous deux formes :

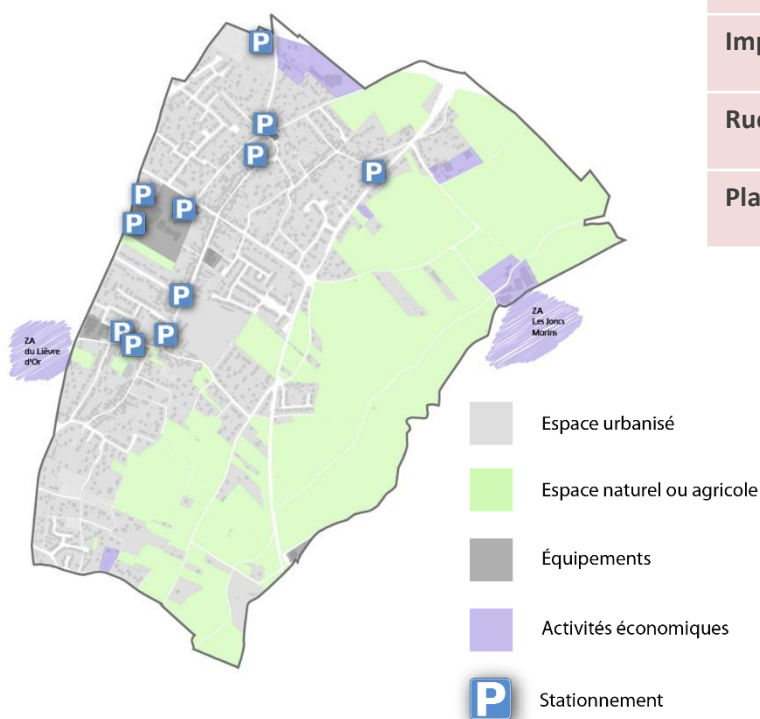
- soit par du stationnement public présent à proximité d'équipements publics, ou encore de commerces notamment dans le centre-ville,
- soit par du stationnement lié aux grandes résidences.

Malgré l'offre en stationnement public, Leuville-sur-Orge rencontre des problèmes de stationnement liés à l'usage quotidien : utilisation des garages en lieu de stockage, encombrement aux heures d'entrée et de sortie des classes, saturation du stationnement en centre-ville.

Les problèmes liés aux stationnement en centre-ville nuisent aux commerces existants.

Parking	Places
Rue Clémenceau	18
Rue Galliéni	19
Cimetière	12 (zone bleue)
Eglise	10
Ecole élémentaire	34
Ecole maternelle	45
Salle des loisirs	8 (zone bleue)
Rue Jean Jaurès	15
Service technique	6
Rue Hébert	5
Impasse du Seibel	21 (zone bleue)
Rue Jules Ferry	13
Place des FFI	14

Carte du stationnement public



• Le réseau de transports en commun

Le transport en commun ferroviaire

La commune de Leuville-sur-Orge ne dispose pas de gare ferroviaire. La gare la plus proche se situe sur la commune de Brétigny-sur-Orge (RER C) à environ 6 km de la commune au sud-est.

Le RER B est accessible depuis Leuville-sur-Orge en bus à l'arrêt Château d'Eau de Linas en prenant l'EXPRESS 91.05.

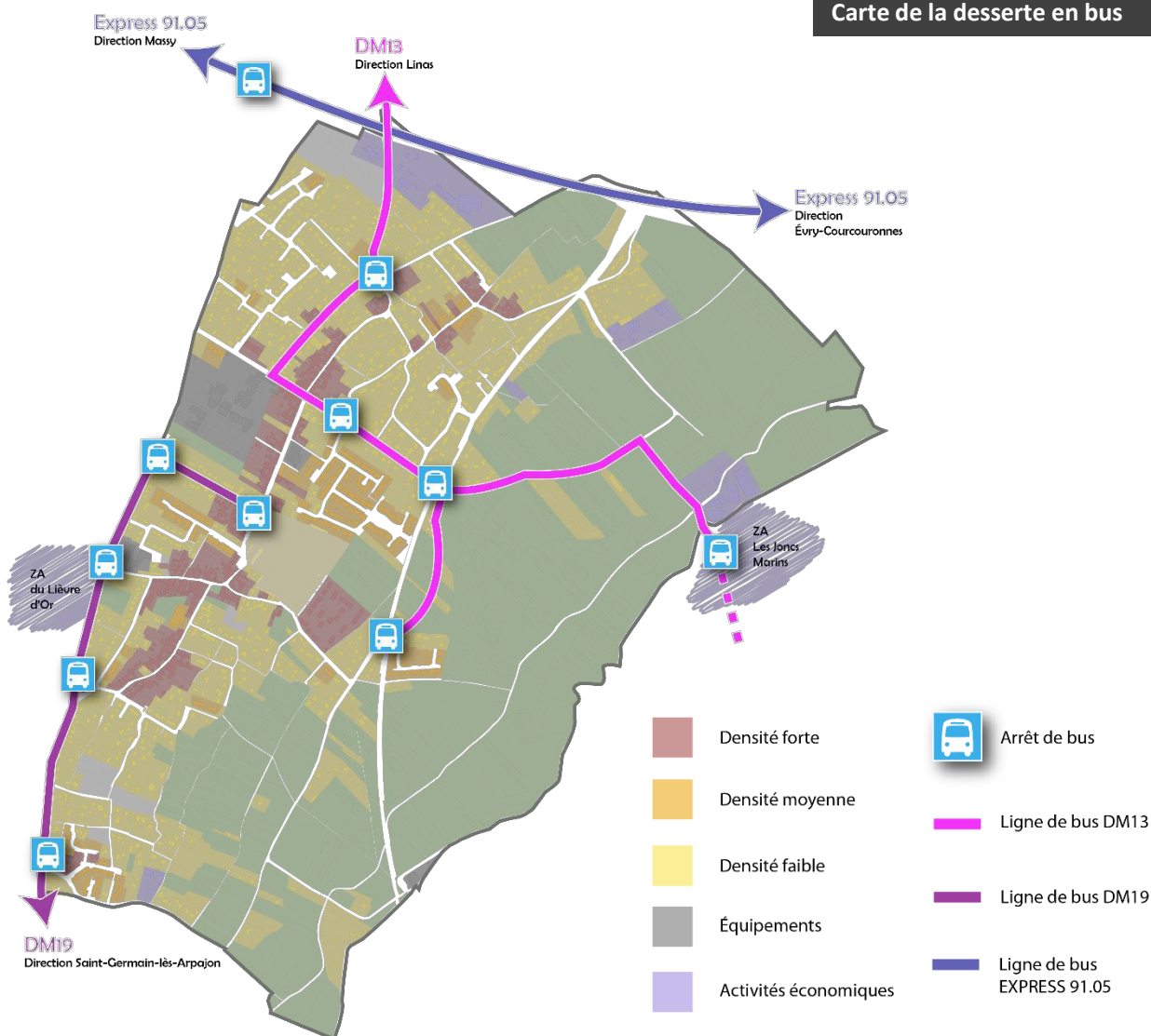
Le transport en commun routier

Deux lignes de bus desservent la commune de Leuville-sur-Orge :

- La ligne DM13
- La ligne DM19

Leur description est faite à la page suivante.

Carte de la desserte en bus



Les deux lignes de bus sont gérées par le transporteur Daniel Meyer (racheté par le gestionnaire de transports Keolis). La fréquence de ces deux lignes est faible (un bus toutes les 20 minutes en heures de pointe). Concernant l'amplitude, il n'y a pas de bus en milieu de journée et au-delà de 20h.

La ligne DM13

Elle relie la commune de Linas à la gare RER C de Brétigny-sur-Orge. Elle traverse d'est en ouest la commune de Leuville, en passant par les stations suivantes : Église ; Paul Fort ; Gare et Aristide Briand.

La ligne dessert des zones denses d'habitat, comme la place de la mairie, le secteur de bâti ancien et l'opération d'ensemble d'habitat groupé ainsi que les résidences d'habitat collectif du Clos de Leuville. Elle permet également de desservir la zone d'activités des Joncs Marins partagée avec la commune de Brétigny-sur-Orge.

La ligne DM19

Cette ligne relie Leuville à la gare RER C de Brétigny-sur-Orge via Saint-Germain-lès-Arpajon. Elle part de la Place des FFI et longe le Chemin Royal jusqu'au parc de Chanteloup au sud de la commune.

La ligne de bus est aux confins du périmètre communal, une seule station se trouve véritablement sur le territoire : la Place des FFI.

Les arrêts limitrophes à Leuville et se trouvant le long du Chemin Royal sont : Pierre Curie ; Chemin Royal ; La Ferme ; Tuilerie.

Le Bus DM19 permet de desservir le pôle d'équipements à proximité de la Mairie, la Maison de la Châtaigneraie et la Zone d'Activités du Lièvre d'Or.

Agglo'bus

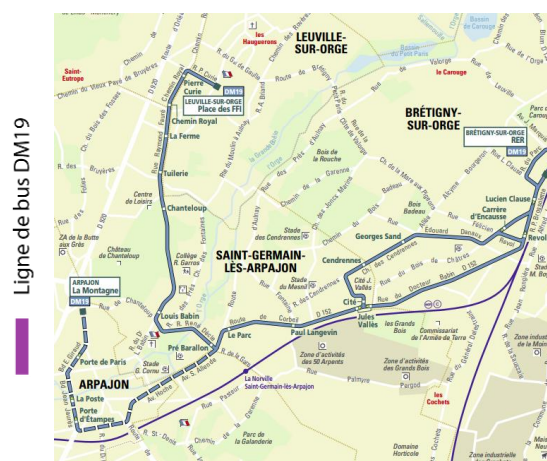
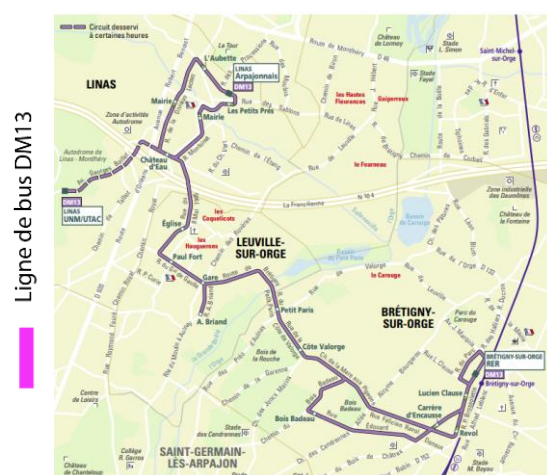
Outre les lignes régulières, un système de transport à la demande « Agglo'bus » a été mis en place par Cœur d'Essonne Agglomération. Il fonctionne uniquement sur réservation. Ce service est proposé en heures creuses du lundi au vendredi sauf jours fériés. Il vient compléter les lignes régulières sur certaines communes de l'agglomération.

Fréquence et plages horaires

	Nb. de passages / jours (lundi-vendredi)	Amplitude (1 ^{er} bus – dernier bus)
DM 13	16	6h30-9h00 16h30-19h30
DM 19	10	6h00-9h00 16h30-19h30

Concernant les horaires d'été, il y a un passage en moins et il faut prévoir quelques modifications dans la tranche horaire.

Carte de la desserte en bus



Diagnostic Territorial

• Les circulations douces

La commune de Leuville-sur-Orge bénéficie d'un réseau de liaisons douces piétonnes particulièrement développé. Le centre du village comporte ainsi plusieurs passages permettant d'assurer des liaisons piétonnes entre les rues. Toutefois, de nombreux sentiers ont disparu, principalement ceux qui permettaient d'accéder à la Vallée de l'Orge.

Une seule piste cyclable est identifiée, elle permet de relier le chemin des Royères à la zone d'activités des Joncs Marins.

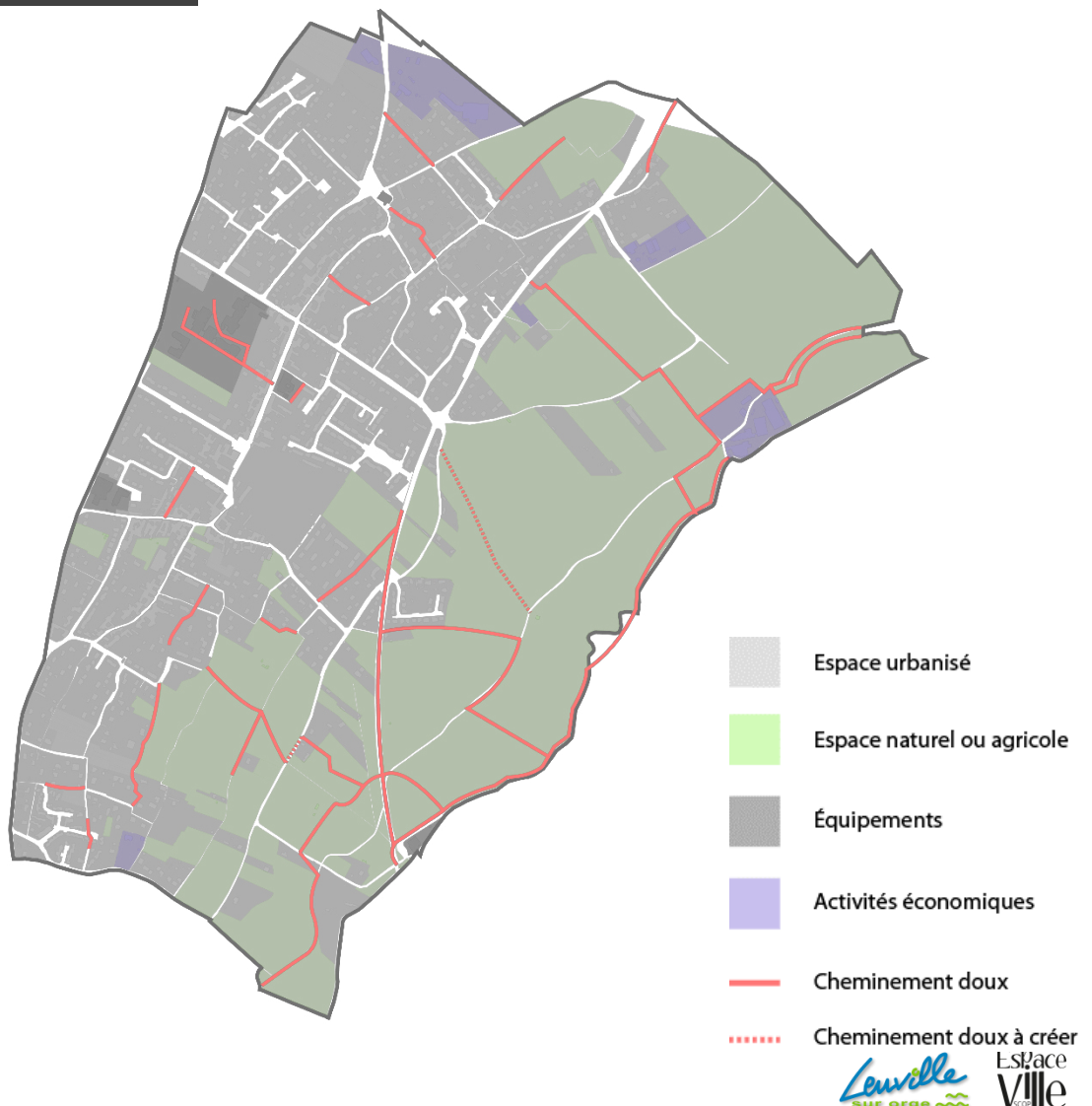


Ruelle de l'Église



Ruelle du Clos

Carte des circulations douces

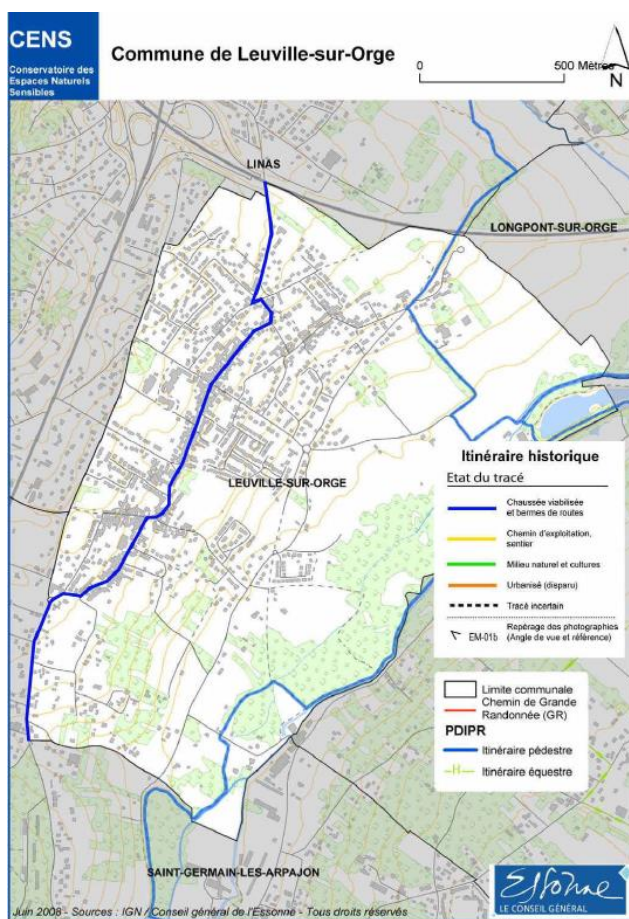


Diagnostic Territorial

Les itinéraires historiques

En 2008, une étude visant à recenser l'ensemble des itinéraires historiques relatifs au territoire essonnien a été réalisée pour le compte du Département. La commune de Leuville-sur-Orge est concernée par les itinéraires suivants : « Chemin de Saint-Jacques de Compostelle », « Vieux chemin des Postes », « Voie gallo-romaine Lutèce-Cenabum », « Ligne de chemin de fer de l'Arpajonnais ».

Chemin de Saint-Jacques de Compostelle



Source : département de l'Essonne

Ligne de chemin de fer de l'Arpajonnais



Ancienne station de Leuville



Chemin des Prés de Gournay



Bois du Moulin d'Aulnay

Source : département de l'Essonne

Diagnostic Territorial

Le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

La loi du 22 juillet 1983 donne compétence aux Départements pour élaborer et mettre en œuvre le PDIPR, après avis des communes concernées. Le PDIPR constitue un outil de préservation et de découverte des espaces culturels et naturels.

La commune n'est pas inscrite à ce plan. L'inscription d'un itinéraire dans la vallée de l'Orge est en cours de réflexion.

Le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

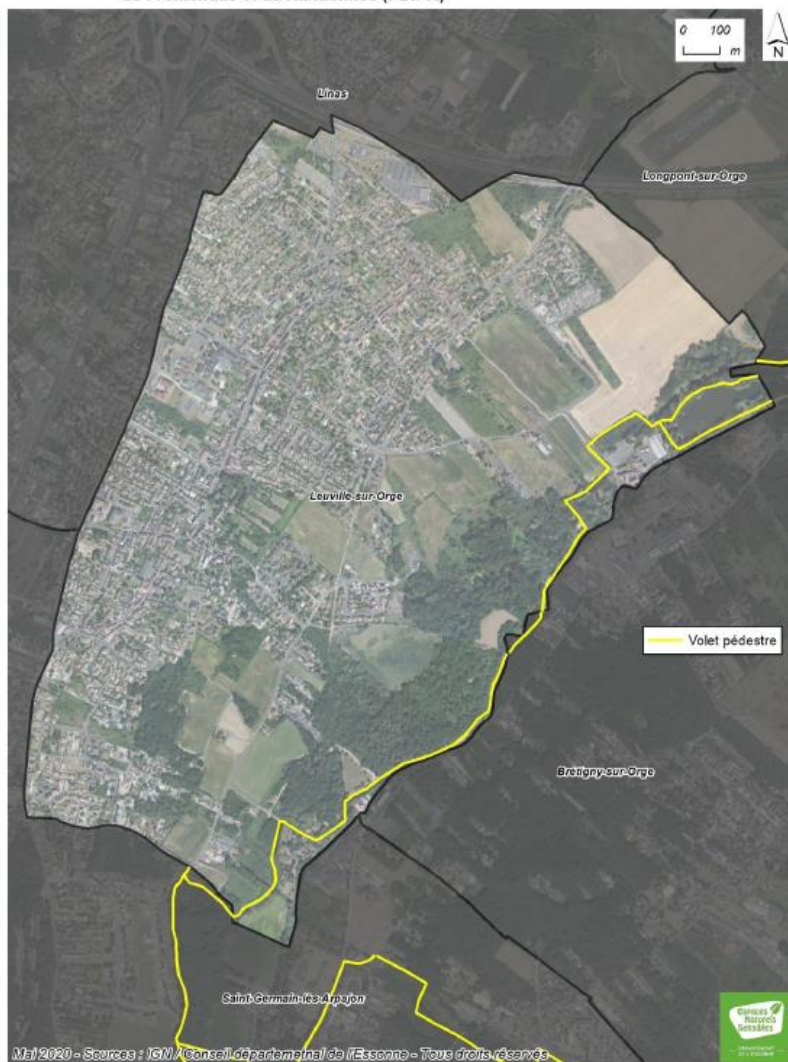
Le PDIPR recense, dans chaque département, des itinéraires ouverts à la randonnée pédestre, et éventuellement équestre et VTT. Il revient à chaque conseil départemental d'établir un PDIPR en application de l'article L361-1 du Code de l'Environnement.

Itinéraire en cours de réflexion



Commune de LEUVILLE-SUR-ORGE

Proposition de cheminements à inscrire au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)



Mai 2020 - Sources : IGN / Conseil départemental de l'Essonne - Tous droits réservés

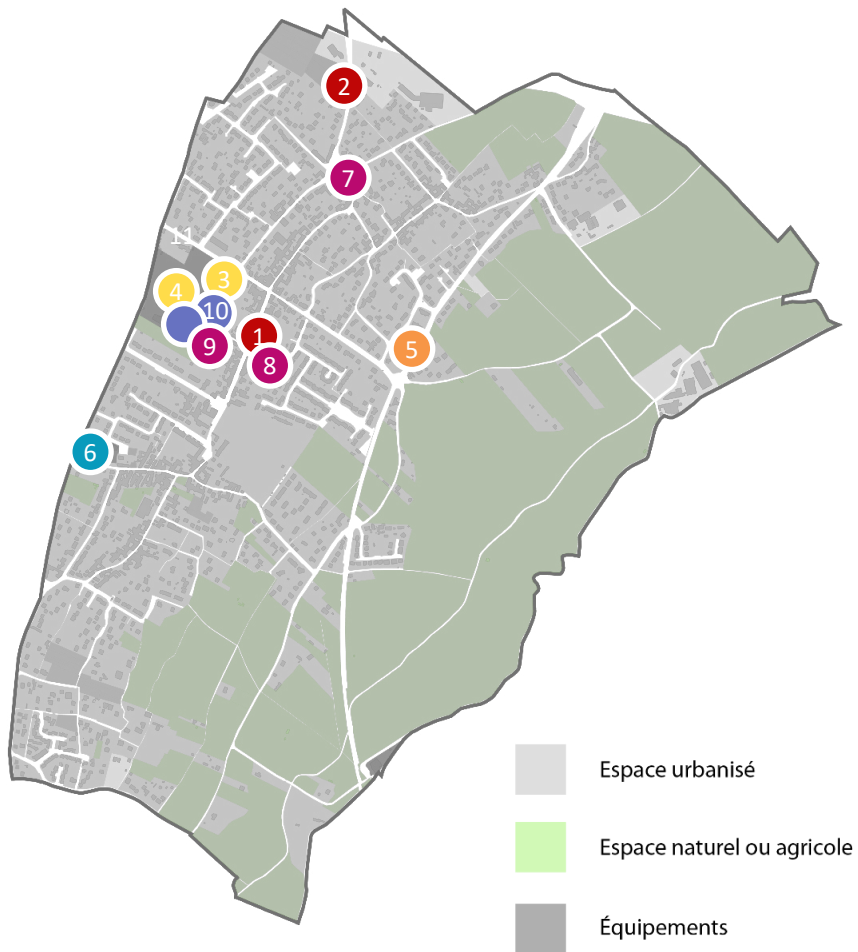
C. Les équipements

Leuville-sur-Orge possède une bonne offre en équipements proportionnellement au nombre d'habitants.

Une micro-crèche à proximité de l'ancienne gare a été réalisée récemment. La structure a une capacité d'accueil de 10 berceaux. Un RAM y a également été implanté.

Carte des équipements

- Équipement administratif
 - 1 Mairie
 - 2 Cimetière
- Équipement d'enseignement
 - 3 École élémentaire Le Parc
 - 4 École maternelle E. Lacedpe
- Équipement de petite enfance
 - 5 Micro-crèche
- Équipement sanitaire et social
 - 6 Maison de retraite
- Équipement culturel
 - 7 Église Saint Jean-Baptiste
 - 8 Médiathèque
 - 9 Salle polyvalente Florence Leblond
- Équipement sportif
 - 10 Dojo
 - 11 Salle Olympie



- Les équipements administratifs

La mairie



La mairie est située 28 rue Jules Ferry, dans le centre ancien. Elle accueille les services à la population, la plupart des services municipaux (service urbanisme, services techniques, financiers, communication, etc.).

Le cimetière



Le cimetière fait partie également des équipements administratifs de la commune. Il est situé rue du 8 mai 1945.

Information

Il n'existe pas centre de secours dans la commune. Le centre de secours le plus proche est situé à Brétigny-sur-Orge.



• Les équipements scolaires

La commune assure la scolarisation des enfants depuis la maternelle jusqu'à l'école élémentaire. 1 groupe scolaire est implanté sur le territoire (avenue du Parc) :

L'école maternelle Lacépède



À la rentrée scolaire 2018-2019, l'effectif scolaire était de 209 élèves. L'école est également équipée d'une salle d'activités.

L'école primaire du Parc



À la rentrée scolaire 2018-2019, l'effectif scolaire était de 315 élèves. Elle est équipée d'une classe d'adaptation.

Information

La commune dispose également sur le même site d'un restaurant scolaire de 400 places en deux services.



Information

Il n'existe pas d'établissement du secondaire à Leuville-sur-Orge. Après l'école élémentaire, les élèves doivent se rendre sur les communes limitrophes comme Saint-Germain-lès-Arpajon; Montlhéry (2 collèges); Brétigny-sur-Orge (2 collèges).

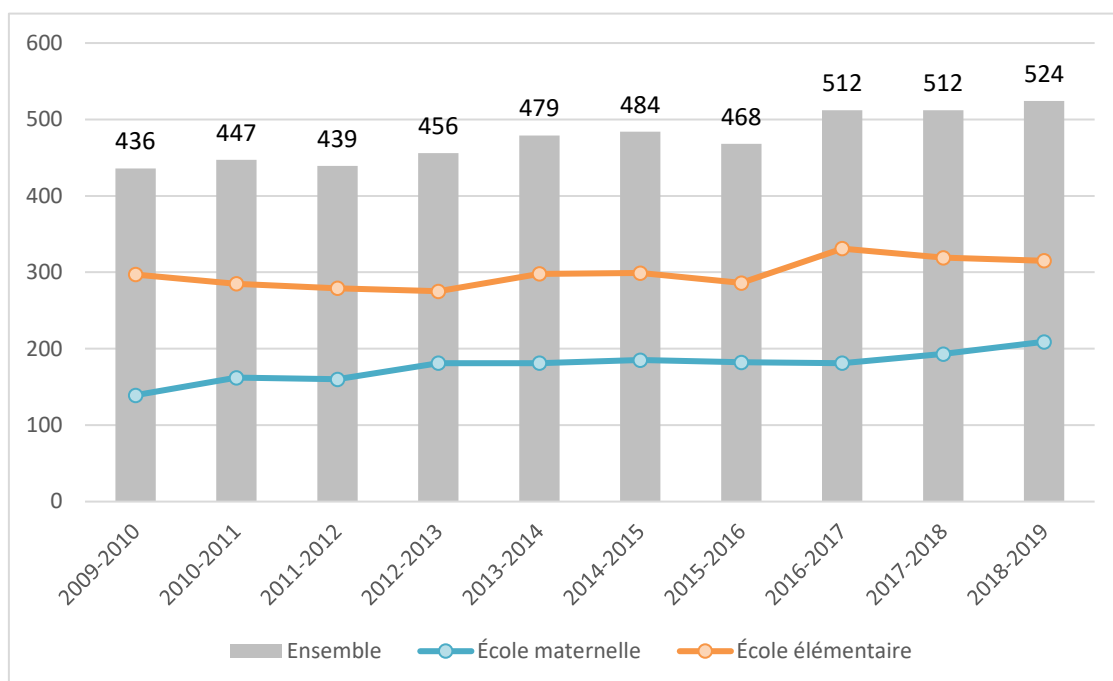
Diagnostic Territorial

Le nombre total d'élèves pour la rentrée 2018 est de 513 élèves.

Il a augmenté de 88 élèves depuis la rentrée 2009. La plus forte augmentation est celle de la rentrée 2016-2017 qui a connu une augmentation de 9 % des effectifs après une baisse pour la rentrée précédente.

Il sera nécessaire d'anticiper la croissance démographique au regard des projets de logement connus pour ces dix prochaines années.

Évolution des effectifs scolaires

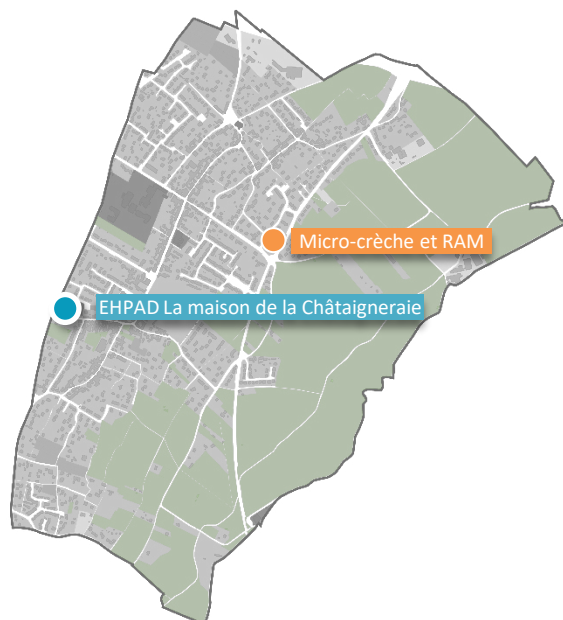


- **L'équipement petit enfance**

La micro-crèche « Les Aventuriers » et le RAM



La micro-crèche a une capacité d'accueil de 10 berceaux. Le Relais Assistantes Maternelles (RAM) permet de compléter l'offre. Une quarantaine d'assistantes maternelles travaillent actuellement à Leuville-sur-Orge.



- **L'équipement sanitaire et social**

La maison de la Châtaigneraie (maison de retraite)



La maison de la Châtaigneraie est un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

La structure a une capacité de 80 lits en hébergement permanent, de 4 lits en accueil temporaire et 10 places en accueil de jour.

Elle est habilitée à l'aide sociale (accessible aux personnes à faible revenu) et également pour accueillir des personnes âgées atteintes de maladies de type Alzheimer.

- Les équipements culturels

Église Saint Jean-Baptiste

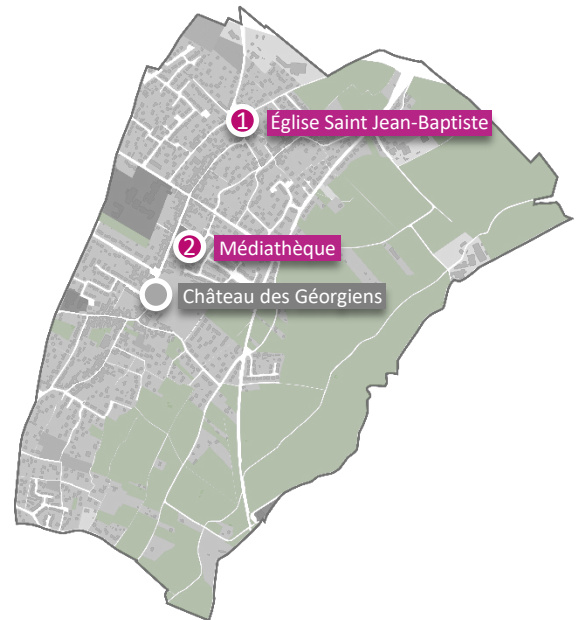


L'église Saint Jean-Baptiste dont la construction remonte au 13ème siècle a été très remaniée au cours des siècles. Le frontispice et la clé de voûte de la troisième travée semblent être les rares vestiges de la construction d'origine.

L'église est constituée d'une nef et de deux collatéraux. Les travaux les plus importants ont eu lieu au 18ème siècle, une chapelle seigneuriale, la sacristie et peut-être le clocher à ossature en bois ont été bâtis à cette époque sous l'impulsion des seigneurs de Leuville.

Depuis les années soixante, l'église Saint Jean Baptiste accueille l'Association Culturelle géorgienne Sainte-Nino, des cérémonies orthodoxes y sont célébrées, associant parfois les deux liturgies.

Médiathèque Les Lavandières



Le château des Géorgiens

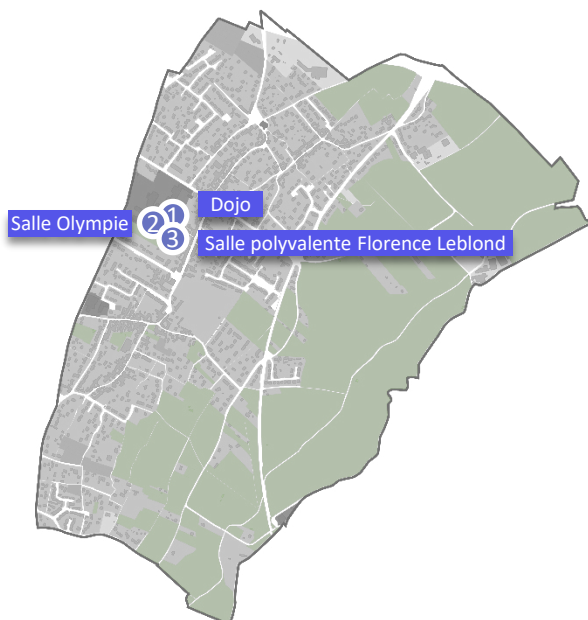


Une communauté géorgienne s'est installée à Leuville-sur-Orge dans les années 1920, après que la Géorgie a été envahie par l'Armée rouge. En 1926, les représentants des trois partis politiques géorgiens principaux créent une société civile immobilière dénommée « Le Foyer géorgien », qui rachète le château de Leuville.

Depuis sa définitive acquisition par l'État de Géorgie, le site sera préservé comme un lieu de mémoire et accueillera étudiants et chercheurs. D'importants travaux de rénovation sont prévus et le site sera un centre mémoriel historique et culturel franco-géorgien avec la création d'un musée de la première république de Géorgie.

- Les équipements sportifs

Le Dojo



La salle de loisirs Olympie



La salle polyvalente Florence Leblond



La salle polyvalente Florence Leblond est à la fois un équipement dédié à la culture mais également aux activités sportives. Elle accueille des événements liés à la danse, au spectacle et à la musique.

Information

Le dojo a été construit récemment. La salle de loisirs Olympie est un équipement vieillissant. Enfin, les équipements sportifs sont localisés dans le même secteur (à proximité de la mairie) et constituent un pôle d'équipement. Cette configuration rend dynamique le centre-ville et permet de constituer une vie locale. Cependant, cette agglomération d'équipements cause, aux heures de pointe, des problèmes de stationnement.

5. Enseignements du diagnostic territorial

L'évolution urbaine



Veiller à respecter les densités définies dans le SDRIF pour les nouveaux secteurs d'urbanisation.



Poursuivre le rattrapage dans la production de logements sociaux pour atteindre le taux de 25% exigé par la loi SRU.



Globalement faible potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine. Quelques grandes parcelles sont identifiées avec un potentiel moyen.



Une dimension patrimoniale forte dans le cœur historique de Leuville avec des ensembles bâtis remarquables



Des quartiers pavillonnaires divers par leurs compositions urbaines. La physionomie et la diversité de ces quartiers sont à protéger.

L'analyse urbaine



Un couvert végétal et la nature en ville (cœur d'îlot et espaces de respiration) présents dans les quartiers pavillonnaires.

Le diagnostic foncier



Des projets en cours sur des sites mutables afin de poursuivre l'effort de construction de logements sociaux en densification.

Le fonctionnement urbain



Des entrées de ville avec des caractéristiques propres à chacune à conforter.



Le château de Leuville est un élément patrimonial remarquable de la commune. Le projet de l'État de Géorgie sur le bâti et le parc permettrait d'en faire un équipement culturel et ouvert aux habitants.



Des difficultés pour circuler et stationner dues à un stationnement trop important des usagers sur la voirie publique.



Un réseau de bus existant qui permet de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Néanmoins, la fréquence des lignes reste faible.



Des sentiers et connexions qui ont disparu dans la vallée de l'Orge.



Diagnostic Socio-économique

1. Les habitants	60
A. L'évolution de la population	60
B. La structure par âge de la population	62
C. La structure des ménages	63
D. Les caractéristiques socio-économiques de la population	65
2. Les logements	70
A. L'évolution du parc de logements	70
B. Les caractéristiques du parc de logements	71
C. Le statut d'occupation des résidences principales	74
3. Les activités économiques	76
A. Le nombre d'emplois	77
B. Le tissu économique	78
4. Enjeux du diagnostic socio-économique	81

I. Les habitants

A. L'évolution de la population

- **Les grandes tendances**

La commune de Leuville-sur-Orge compte 4 405 habitants en 2018 (*chiffre officiel INSEE – population municipale*).

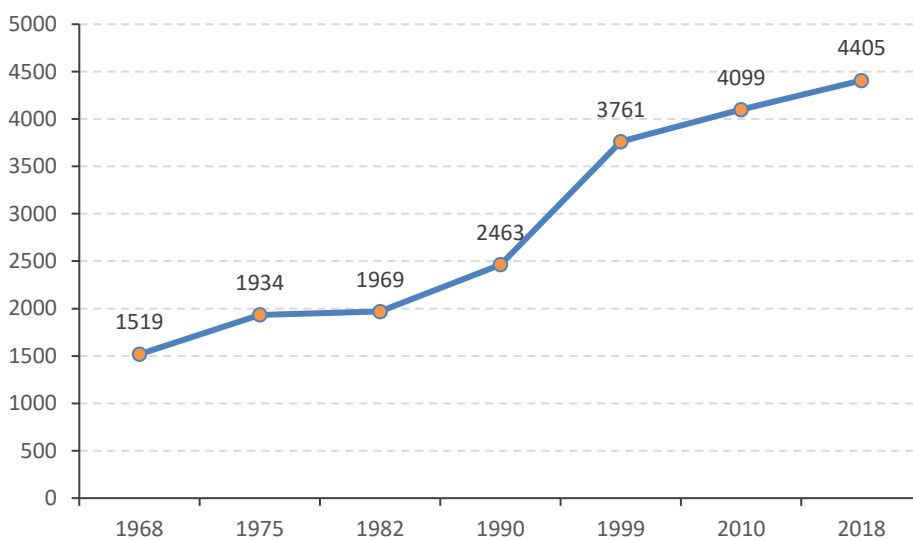
L'évolution de la population est marquée par une croissance continue, durant laquelle nous pouvons distinguer trois phases distinctes. Une période de croissance irrégulière entre 1968 et 1990, une période de forte croissance durant les années 1990 et une dernière période de croissance plus modérée entre 1999 et 2018.

La première phase, marquée par une alternance entre croissance et stagnation, a vu la population gagner 944 habitants entre les recensements de 1968 et 1990, correspondant à une croissance annuelle de + 2,8% (soit + 62,1% sur l'ensemble de la période).

Entre 1990 et 1999, la croissance démographique a été très soutenue, avec une augmentation de 1 298 habitants, correspondant à une croissance de 52,7 % sur cette période, soit + 5,9 % par an en moyenne.

Enfin, depuis le début du XXIème siècle, la croissance de la population est moins rapide, avec une augmentation de 338 habitants entre 1999 et 2010 (+0,8% par an), puis un gain de 306 habitants ces dernières années, soit une croissance annuelle de 0,9%. De fait, la commune a gagné 644 habitants entre 1999 et 2018, soit une croissance de la population de l'ordre de 17,1%.

Évolution démographique entre 1968 et 2018



— Évolution démographique

Source : INSEE ; données communales

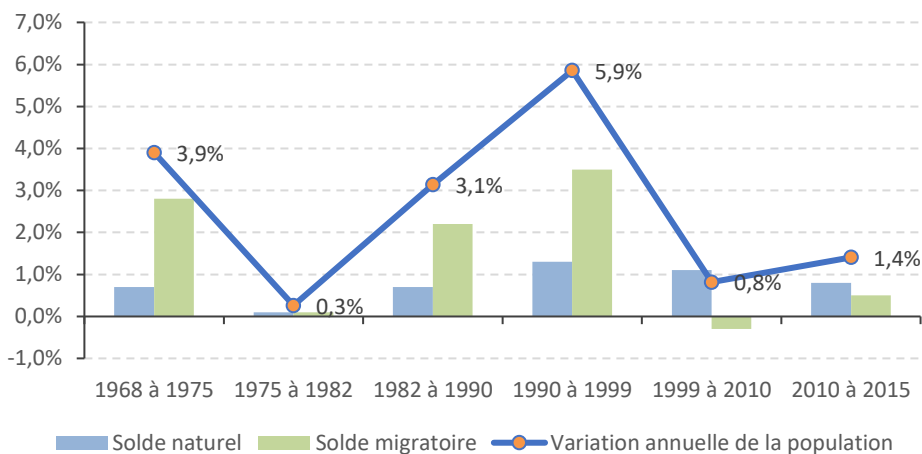
• Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel¹ et le solde migratoire².

Le solde naturel a été faible sur toute la période, avec néanmoins quelques variations assez importantes : entre 1968 et 2015, le solde naturel s'est établi entre 0,1 % (entre 1975 et 1982) et 1,3 % (entre 1990 et 1999). L'arrivée de jeunes ménages dans les années 1980 et 1990, permise par la création de lotissements pavillonnaires, a renforcé le solde naturel. Il s'est alors situé autour de 1% jusqu'à 2015, permettant d'entretenir une légère croissance malgré un solde migratoire très faible depuis le début du XXIème siècle (étant même négatif entre 1999 et 2010 (-0,3% par an)).

Le solde migratoire a ainsi connu des variations très importantes. Très élevé entre 1968 et 1975 (+2,8 % par an), il a connu une baisse importante sur la période suivante (+0,1% par an), avant de connaître une nouvelle période de forte croissance migratoire durant les années 1980 et 1990 (atteignant +3,5% par an durant les années 1990), avant de devenir négatif entre 1999 et 2010 et faible depuis 2010 (+0,5% par an entre 2010 et 2015).

Les facteurs d'évolution démographique entre 1968 et 2015



Source : INSEE

¹ Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès

² Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal

B. La structure par âge de la population

La population de Leuville-sur-Orge a une structure par âge qui reflète le caractère familial de la commune. En effet, les classes d'âge les plus représentées sont celles des 45-59 ans (23,1%), devant les moins de 14 ans (20,8%), puis les 30-44 ans (20,5%). Les 15-29 ans représentent quant à eux 19,7% de la population. À Leuville-sur-Orge, plus de 2 habitants sur 5 (soit 40,5%) ont moins de 30 ans tandis que les personnes de 60 ans et plus ne représentent que 15,8% des habitants.

La comparaison avec les chiffres à l'échelle du Département et de la Région permet de faire ressortir une surreprésentation des classes d'âge regroupant les personnes en âge de travailler, particulièrement les 45-59 ans (+3,3 points par rapport à la moyenne départementale et +3,8 points par rapport à la moyenne régionale).

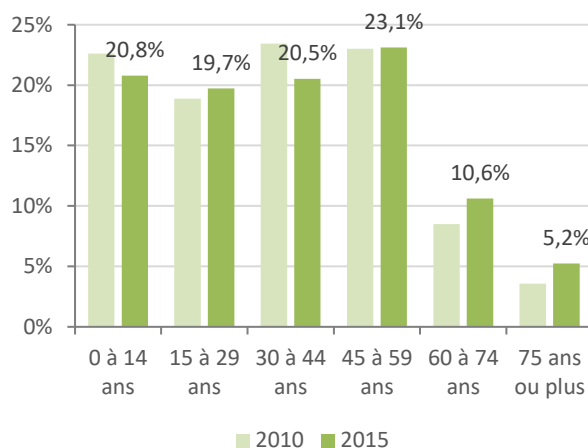
De même, les plus de 60 ans, regroupant les retraités, sont nettement sous-représentés à Leuville-sur-Orge : les plus de 60 ans représentent 19,4% de la population de l'Essonne et de la population Francilienne soit 3,6 points de plus qu'à Leuville-sur-Orge.

La population communale peut ainsi être qualifiée de relativement jeune.

Les chiffres INSEE comparés de 2009 et 2015 permettent de faire ressortir plusieurs tendances :

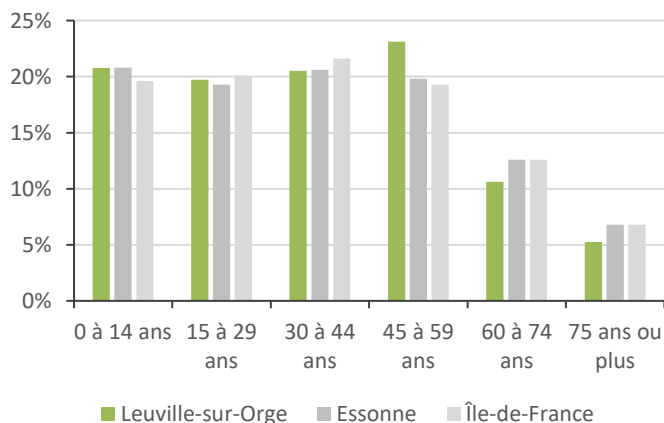
- La part des moins de 14 ans et des 30-44 ans a légèrement diminué avec respectivement -1,8 point et -2,9 points.
- La part des 15-29 ans a légèrement augmenté sur la période, avec +0,8 point.
- La part des plus de 60 ans a enregistré une forte augmentation de 3,7 points. La tendance à Leuville, tout comme à l'échelle nationale, est donc au vieillissement de la population.

Evolution de la population par tranche d'âge entre 2010 et 2015



Source : INSEE

Comparaison de la structure par âge de la population en 2014



Source : INSEE

C. La structure des ménages

a) La structure familiale des ménages

Les couples avec enfant(s) sont les ménages les plus nombreux à Leuville-sur-Orge en 2015. Ils représentent plus de 2 ménages sur 5 (43,5%). Viennent ensuite les couples sans enfant (23,8%) qui représentent près d'un quart de la population de Leuville-sur-Orge, puis les ménages d'une seule personne (21% des ménages). Les familles monoparentales représentent 9,5% des ménages de la commune.

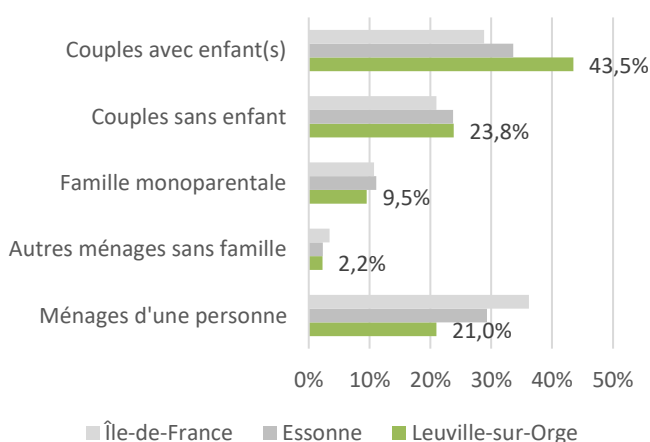
La comparaison avec les chiffres à l'échelle du Département et de la Région permet de mettre en avant plusieurs caractéristiques de la composition de la population leuilloise :

- La principale concerne la part des couples avec enfant(s) qui est bien plus représentée à Leuville-sur-Orge (43,5%) qu'au niveau du Département (33,6%) ou de la Région (28,8%). Les autres types de familles sont quant à elles dans les moyennes départementale et régionale.
- *A contrario*, les ménages d'une personne sont nettement sous représentés (-8,3 points par rapport à la moyenne départementale ; -15,2 points par rapport à la moyenne régionale).

Entre 2009 et 2014, la principale évolution concerne la part des couples avec enfant(s), qui est passée de 49,7% en 2010 à 43,5% en 2015 (-5,8 points). À l'inverse, tous les autres types de ménages ont vu leur part progresser, en particulier les familles monoparentales (+2,5 points), couples sans enfant (+1,7 point) et ménages d'une personne (+1,4 point). Cette tendance fait probablement suite au léger vieillissement de la population pour les ménages d'une personne et les couples sans enfant, ainsi qu'au desserrement des ménages pour les familles monoparentales et ménages d'une personne.

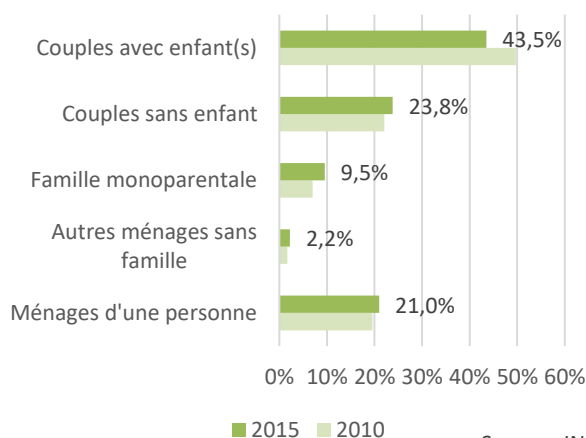
Leuville-sur-Orge est ainsi une commune à la structure familiale, encouragée par la présence de grands logements qui sont davantage adaptés à ce type de ménages.

Comparaison de la structure familiale des ménages en 2015



Source : INSEE

Evolution de la structure familiale des ménages entre 2010 et 2015



Source : INSEE

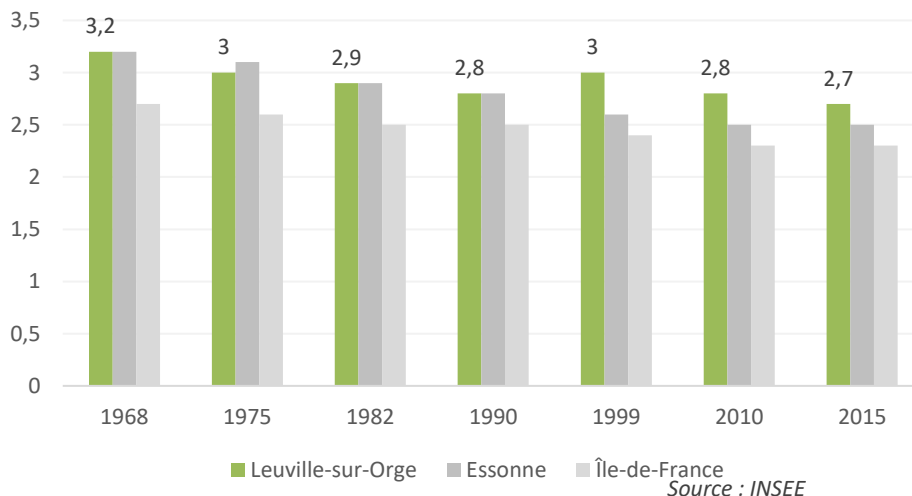
b) Le nombre de personnes par logement

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,7 en 2015, plus élevé à Leuville-sur-Orge qu'aux échelles départementale (2,5) et régionale (2,3).

La particularité de l'évolution de ce chiffre à Leuville-sur-Orge est de n'avoir pas diminué de manière régulière depuis 1968, avec en particulier une augmentation du nombre moyen de personnes par résidence principale entre 1990 et 1999 (passant de 2,8 à 3 personnes en moyenne par résidence principale). Alors qu'elle était jusqu'alors équivalente à la moyenne départementale, c'est durant les années 1990 que la taille des ménages est devenue plus importante à Leuville-sur-Orge que dans le Département. Cette augmentation est due principalement à l'arrivée de ménages avec enfant(s) durant cette période, consécutivement à la construction de lotissements d'habitat pavillonnaire.

Le desserrement des ménages est une tendance lourde constatée à l'échelle nationale. Il apparaît ainsi que la diminution du nombre de personnes par logement ayant lieu depuis le début du XXIème siècle devrait continuer, tout en s'atténuant légèrement. De plus, cette diminution de la taille moyenne des ménages alimente la demande en logements de petite taille.

Evolution du nombre de personnes par résidence principale



D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

a) La population active

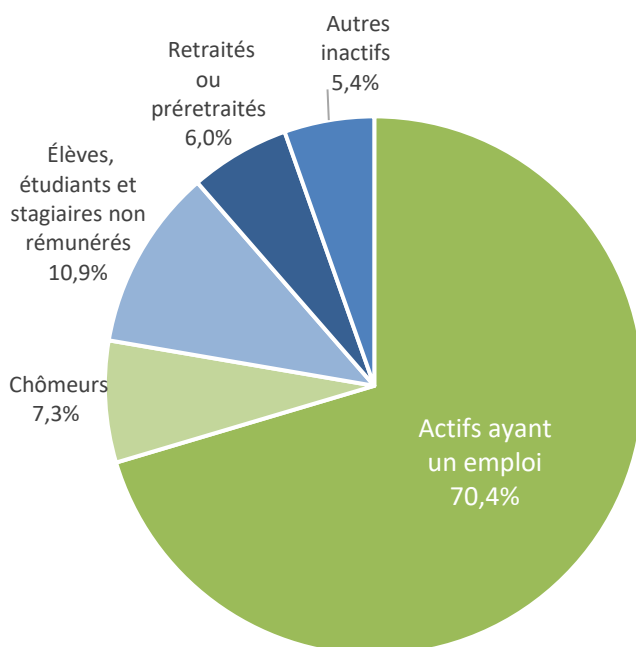
Le nombre d'actifs est de 2 333 en 2015 à Leuville-sur-Orge, soit 77,6% de la population en âge de travailler (15-64 ans selon la définition de l'INSEE). Ce taux est légèrement plus élevé que celui à l'échelle du Département (75,9%) et de la Région (76,3%).

Le taux d'emploi, qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 70,4%. Ce taux est nettement plus élevé qu'à l'échelle de l'Essonne (67,3%) et de l'Île-de-France (66,5%).

Le taux de chômage (au sens du recensement) est de 7,3% à Leuville-sur-Orge en 2015. Il s'agit d'un taux faible, qui se situe en deçà de celui de l'Essonne (8,6%) ou de l'Île-de-France (9,8%). Cependant, il est en progression entre 2010 et 2015 (+ 2,4 points). Il s'agit d'une hausse plus forte qu'à l'échelle départementale (+ 1,6 point) et qu'à l'échelle régionale (+ 1,4 point).

En 2015, 22,4% de la population de Leuville-sur-Orge ayant entre 15 et 64 ans, sont considérés comme inactifs au sens de l'INSEE. Ce taux est légèrement plus faible qu'aux échelles départementale (24,1%) et régionale (23,7%). Il s'agit notamment d'étudiants (à hauteur de 10,9%) et retraités ou préretraités (6%). Leur part a diminué entre 2010 et 2015.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2015



Source : INSEE

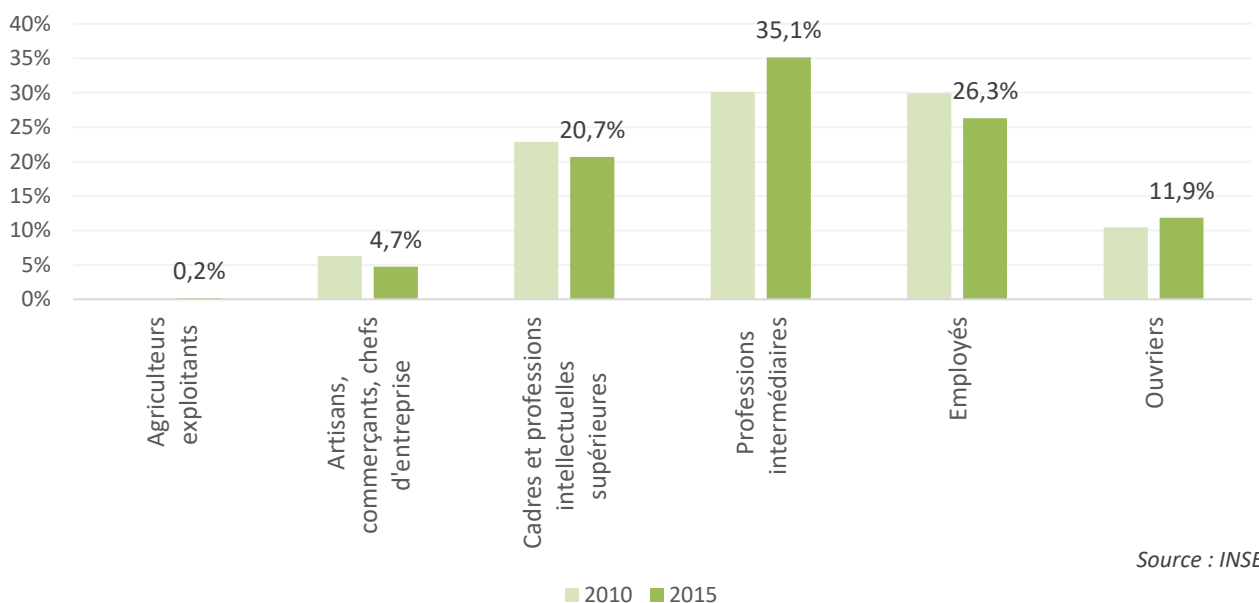
b) Les Catégories Socioprofessionnelles (CSP) des actifs

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée à Leuville-sur-Orge est celle des professions intermédiaires, avec plus d'un actif sur trois habitant la commune, devant les employés et les cadres et professions intellectuelles supérieures qui représentent respectivement 26,3% et 20,7% des actifs.

Les ouvriers représentent 11,9% des actifs, tandis que les artisans, commerçants, chefs d'entreprise en représentent 4,7% et constituent la CSP la moins représentée (hors agriculteurs, qui représentent 0,2% des actifs).

Entre 2010 et 2015, on note une forte augmentation de la part des professions intermédiaires (+5 points). Dans une moindre mesure, la part des ouvriers a également progressé, de 1,4 point. À l'inverse, la part des autres catégories professionnelles a diminué, notamment les employés (-3,6 points), les cadres et professions intellectuelles supérieures (-2,2 points) et artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-1,6%).

Evolution de la part des CSP dans la population active



Source : INSEE

c) Les modes de déplacement pour se rendre au travail

En 2015, 12,7% des actifs résidant à Leuville-sur-Orge exercent leur emploi sur le territoire communal (+2,9 points par rapport à 2010).

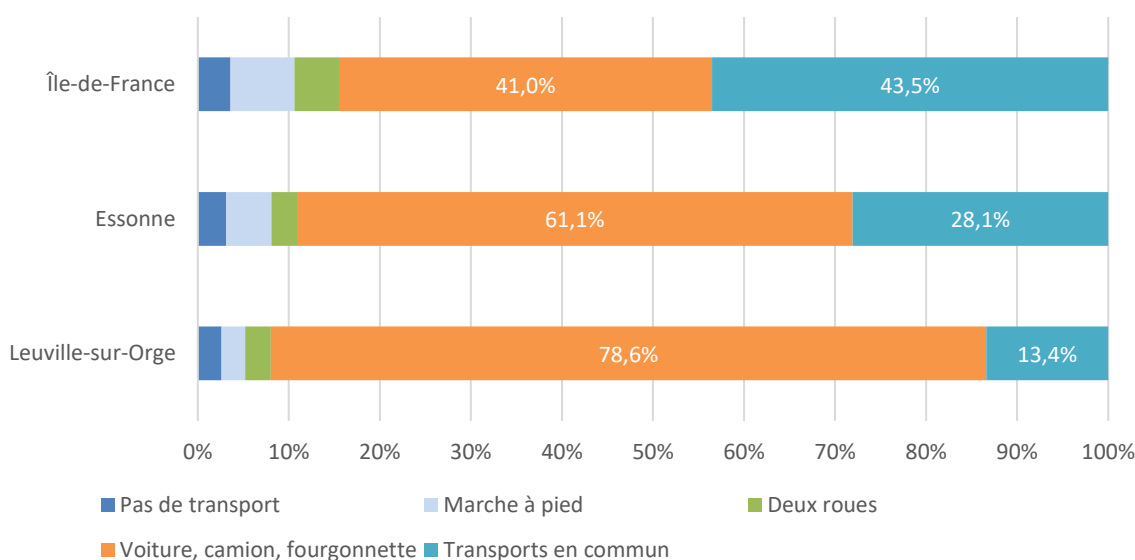
Ce chiffre est nettement moins élevé que la moyenne à l'échelle départementale (19,3%) et à l'échelle régionale (30%).

Le moyen de transport le plus utilisé par les actifs de Leuville-sur-Orge est la voiture loin devant les transports en commun. En effet, 78,6% des actifs ayant un emploi empruntent leur véhicule pour rejoindre leur lieu de travail alors que 13,4% prennent les transports en commun. Cela est dû à l'absence de gare RER (la plus accessible étant Brétigny-sur-Orge). De plus, la N20 et la N104, axes structurants longeant le territoire communal permettent aux habitants d'accéder assez aisément à des bassins d'emplois importants.

En 2014, en comparaison avec les moyennes départementale et régionale, il est à noter que les actifs leuillois emploient davantage leur voiture qu'à l'échelle départementale (61,1%) et régionale (41%).

Il est à noter que ces chiffres ne prennent en compte, pour les actifs utilisant plusieurs moyens de transport pour se rendre à leur travail, que le moyen principal. De même, il n'est ici pris en compte que les déplacements domicile-travail, et non les autres déplacements, notamment pour des activités de loisirs.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2015



Source : INSEE

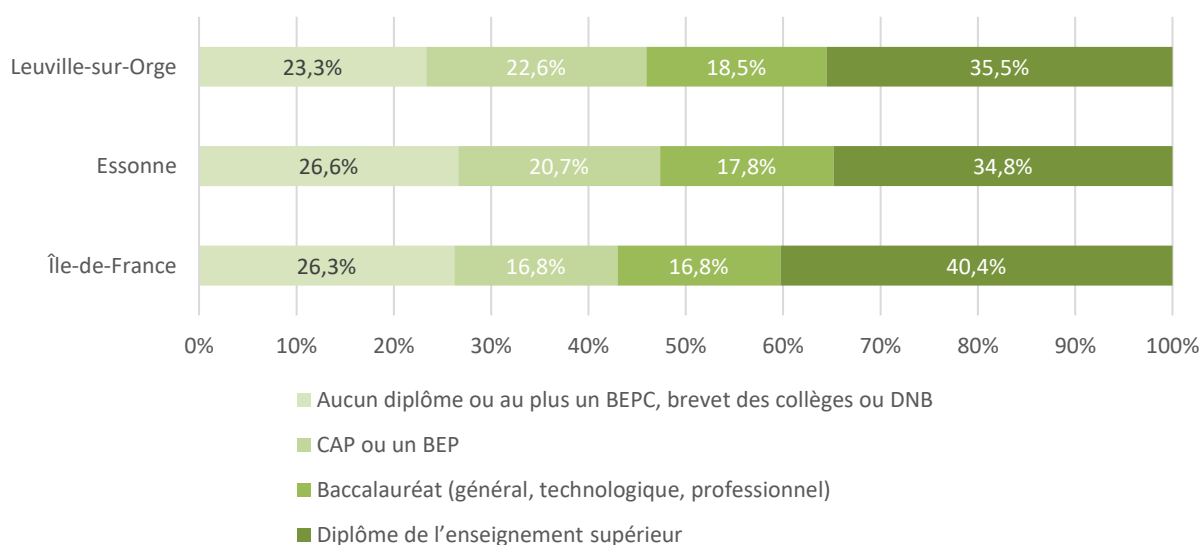
d) Le niveau de diplôme de la population

Le taux de scolarisation des jeunes de 18 à 24 ans de Leuville-sur-Orge est de 53,5% en 2015, et se situe en dessous des moyennes départementale (55,6%) et régionale (60,5%). Il est à noter que le taux de scolarisation des jeunes de 18 à 24 ans de Leuville-sur-Orge a décru de 7,2 points entre 2010 et 2015. Cette décroissance est assez spécifique à la commune et diverge grandement de la situation aux échelles départementale et régionale où il est en légère progression sur la période.

En 2014, une majorité des habitants de 15 ans et plus non scolarisés sont titulaires au minimum d'un baccalauréat (54%), ce qui est supérieur à la moyenne départementale (52,6%), mais inférieur à la moyenne régionale (56,9%).

De plus, le taux de personnes non ou très faiblement diplômées (23,3%) est faible si on le compare à la moyenne à l'échelle de l'Essonne (-3,3 points) et de l'Île-de-France (-3 points). Par ailleurs, la part des personnes diplômées du supérieur (35,5%) est supérieure à la moyenne départementale (+0,7 point), quoiqu'inférieure à la moyenne régionale (-4,9 points).

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2015



Source : INSEE

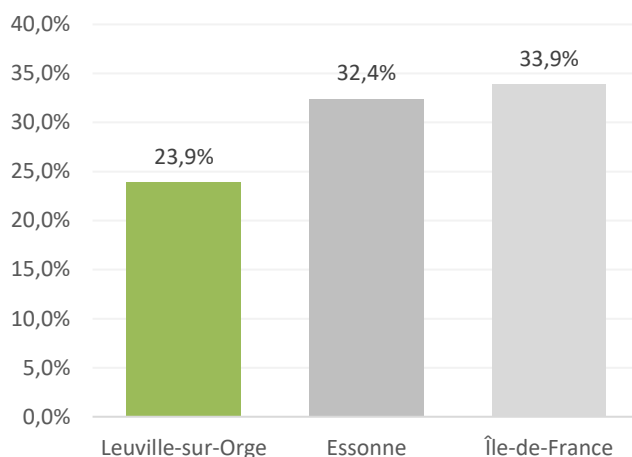
e) Le niveau de revenus de la population

Le revenu médian¹ disponible par unité de consommation² est de 25 285 euros en 2014 à Leuville-sur-Orge. C'est 10% de plus que le revenu médian à l'échelle départementale et 11,6% de plus qu'à l'échelle régionale.

Par ailleurs, la part des foyers fiscaux non imposables en 2014 (23,9%) est nettement plus faible que celle au niveau départemental (32,4%) et régional (33,9%).

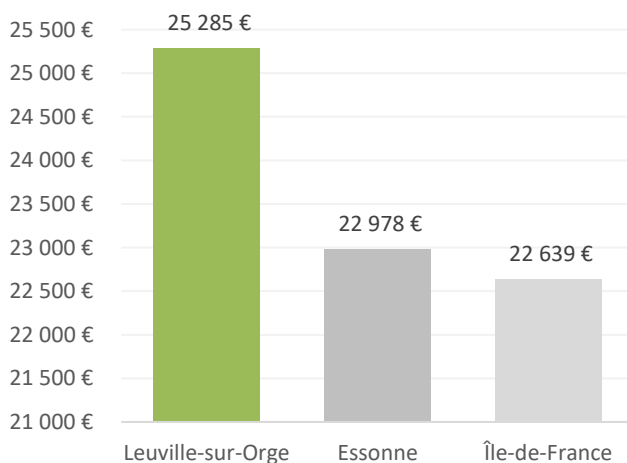
Leuville-sur-Orge est ainsi une commune marquée par des revenus médians supérieurs à la moyenne et une plus grande part de ménages imposables. Ainsi, la population de Leuville-sur-Orge est marquée par des caractéristiques socio-économiques plus avantageuses par rapport aux moyennes départementale et régionale.

Part des ménages fiscaux non-imposables en 2015



Source : INSEE

Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015



Source : INSEE

¹ Revenu médian : Revenu calculé de telle manière que la moitié de la population gagne moins et l'autre moitié gagne plus.

² unité de consommation : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

2. Les logements

A. L'évolution du parc de logements

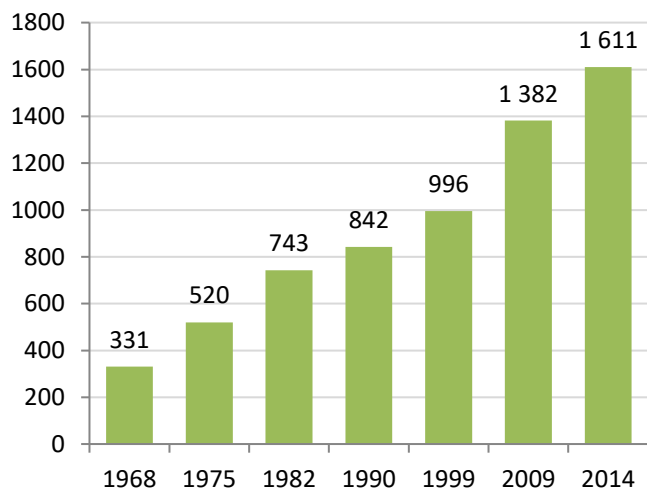
Le dernier chiffre officiel de 2014 indique un parc de logements de 1 611 logements au sein de la commune. Parmi ces logements il y a :

- 1 512 résidences principales (soit 93,8% du parc)
- 10 résidences secondaires ou logements occasionnels (soit 0,6% du parc)
- 89 logements vacants (soit 5,5% du parc)

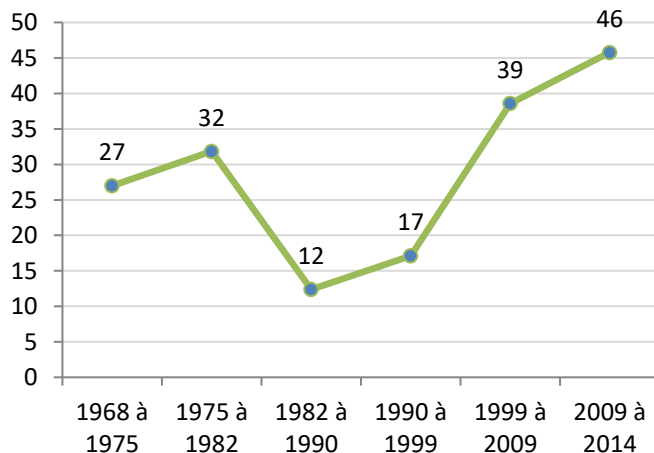
Le parc de logements est passé de 331 logements à la fin des années 1960 à 1 611 logements en 2014. Celui-ci a donc été multiplié par presque cinq au cours des cinq dernières décennies. L'évolution du parc de logements n'a pas suivi un rythme régulier depuis les années 1975. En effet, le rythme de construction de logements a connu un ralentissement durant la période 1982-1999 avec une moyenne annuelle de 12 logements pour la première moitié et de 17 pour la seconde moitié de la période. Au début du nouveau millénaire, on remarque un rythme de construction beaucoup plus soutenu. Pour la période 1999-2009 il est de 39 logements par an.

Durant la période récente (2009-2014), le parc de logements a été augmenté de 229 logements avec un rythme de construction à la hausse (une moyenne de 46 logements par an).

Evolution du nombre de logements



Rythme de construction annuel moyen à Leuville-sur-Orge



Source : INSEE

Source : INSEE

B. Les caractéristiques du parc de logements

a) La taille des logements

Le parc de logements de Leuville-sur-Orge se compose d'une part importante de logements de grande taille. En effet, environ 75% des logements sont composés de 4 pièces ou plus. Plus de la moitié du parc est constitué de logements de 5 pièces ou plus.

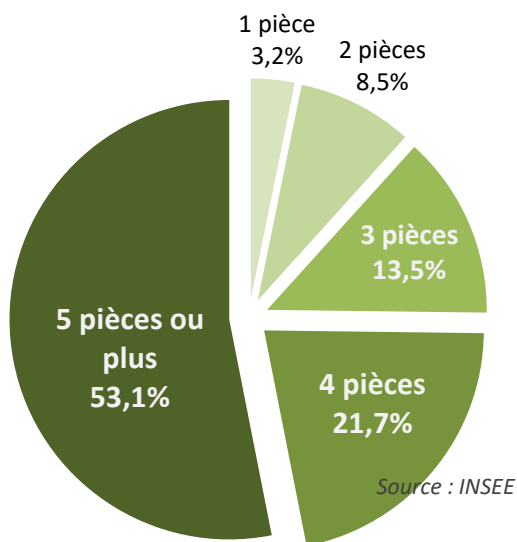
Les petits logements (1 ou 2 pièce(s)) représentent 11,7 %, avec une différence importante entre les 2 pièces (8,5% des logements de la commune) et les studios (3,2%).

Les logements sont davantage enclins à accueillir des ménages de grande taille notamment des familles avec enfant(s). En revanche, la faible part de petits logements rend plus difficile pour un habitant de réaliser son parcours résidentiel au sein de la commune.

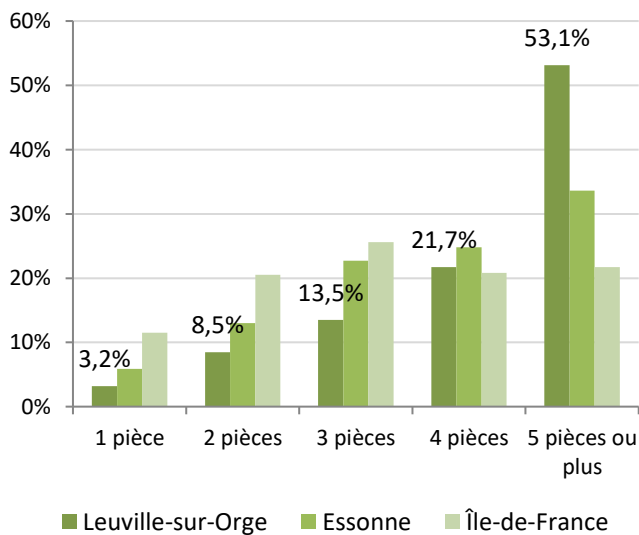
La comparaison avec les chiffres de 2015 à l'échelle de l'Essonne et de l'Île-de-France permet de faire ressortir cette prédominance des grands logements (5 pièces et plus), qui ne représentent que 33,6% du parc départemental et 21,7% du parc francilien, soit respectivement 19,5 et 31,4 points de moins qu'à Leuville-sur-Orge.

A l'inverse, la part des studios 2 pièces et 3 pièces est faible (voire très faible pour les plus petits logements) comparativement aux moyennes départementale et régionale.

Répartition des logements selon la taille en 2015



Comparaison de la taille des logements en 2015



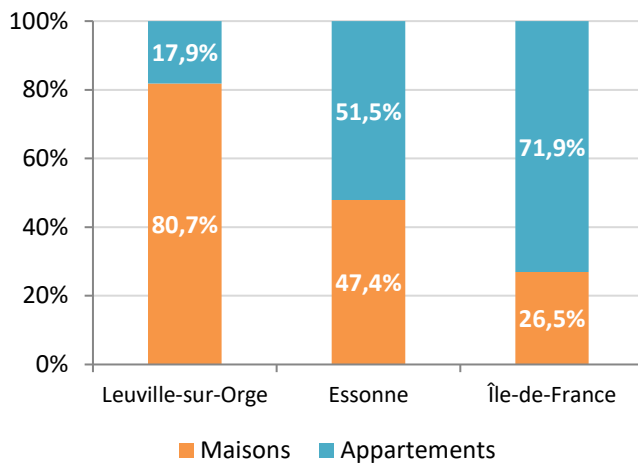
Source : INSEE

b) La forme de l'habitat

Le parc de logements de la commune est majoritairement constitué de maisons individuelles ce qui explique la prépondérance de logements de grande taille. Elles représentent environ 8 logements sur 10 du parc total.

Cette proportion est particulièrement élevée en comparaison des moyennes départementale (+33,3 points) et régionale (+54,2 points). Cette proportion élevée de maisons individuelles est la conséquence du tissu urbain pavillonnaire, majoritaire à Leuville-sur-Orge. L'offre en accession est très développée, comparativement à l'offre de location. Ce déséquilibre entre les deux peut potentiellement poser problème pour accueillir certain type de ménages aux revenus modestes (jeunes, familles monoparentales etc.).

Répartition des logements selon la forme



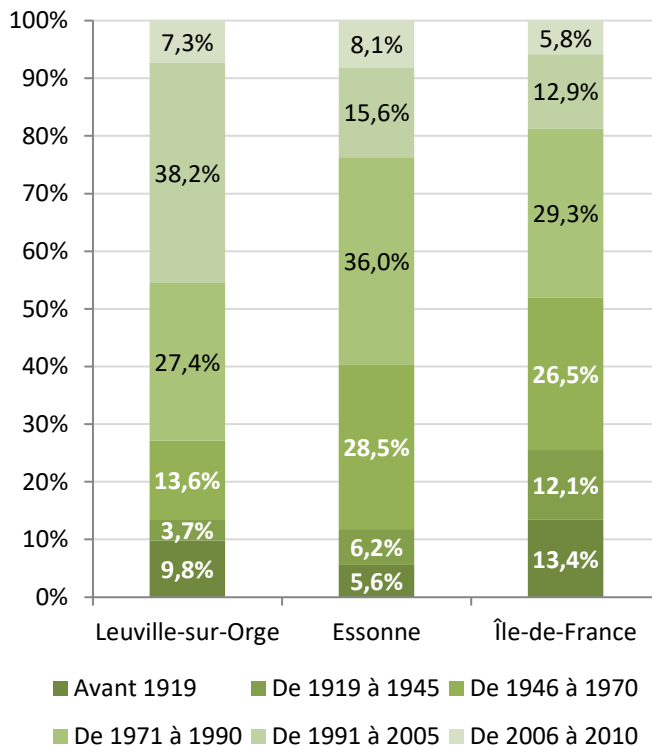
Source : INSEE

c) Ancienneté des logements

Le parc de logements de Leuville-sur-Orge n'est pas caractérisé par son ancienneté. En effet, près de trois logements sur quatre ont été construits après 1971, et 13,5% l'ont été avant 1946. Néanmoins, la part de logements anciens et très anciens (datant d'avant 1945) est plus élevée à Leuville-sur-Orge, qu'à l'échelle départementale (+4,2 points) mais moins importante qu'à l'échelle régionale (-3,6 points). À l'inverse, les logements construits après 1991 sont bien plus représentés à Leuville-sur-Orge (45,5%) qu'à l'échelle du département (-21,8 points) et celle de la région (-26,8%).

Il est à noter que près de trois logements sur quatre ont été construits après 1975 soit après la mise en vigueur des premiers dispositifs de réglementation thermique.

Date de réalisation des résidences principales



Source : INSEE

d) Les logements sociaux

À Leuville-sur-Orge, le nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2018 est de 192 unités.

Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) donne une part de 88% en logement collectif.

En 2018, le parc locatif social se compose de la manière suivante :

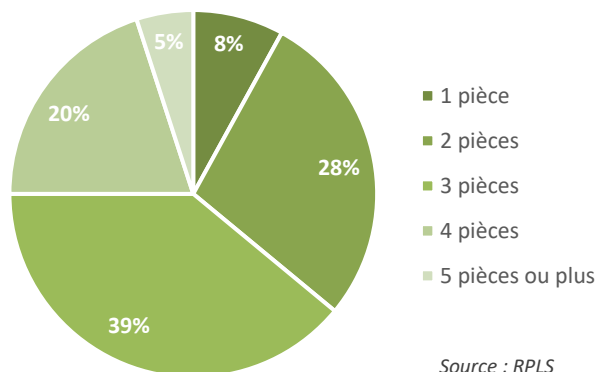
- 8% de logements avec 1 pièce
- 28% de logements avec 2 pièces
- 39% de logements avec 3 pièces
- 20% de logements avec 4 pièces
- 5% de logements avec 5 pièces

En 2018, les logements locatifs sociaux (LLS) représentent environ 10,7% du parc de logements total. Pour l'heure, la commune n'atteint donc pas la part de LLS imposée. Pour rappel, la loi SRU exige un taux de 25 % de LLS.

Des projets sont d'ores et déjà identifiés et permettront à terme la construction d'environ 405 logements locatifs sociaux à échéance PLU. La commune de Leuville-sur-Orge, avec les projets de construction identifiés et les projets en cours, devrait respecter les objectifs de la loi SRU en matière de mixité sociale.

L'organisme majoritaire gère 65,5% du parc social de la ville. Globalement, les entreprises sociales de l'habitat ont un poids conséquent étant donné qu'elles gèrent une part de 74% des logements sociaux. L'Office Public de l'Habitat a quant à lui seulement 8% des logements sociaux de Leuville-sur-Orge.

Typologie des logements locatifs sociaux



Source : RPLS

Les organismes du territoire en 2017

4 organismes...

Organisme	Part dans le parc
1 Office Public de l'Habitat	8%
125 Entreprises Sociales de l'Habitat	74%
1 Société Coopérative de Production	17%

Source : OLS

C. Le statut d'occupation des résidences principales

a) La répartition entre propriétaires et locataires

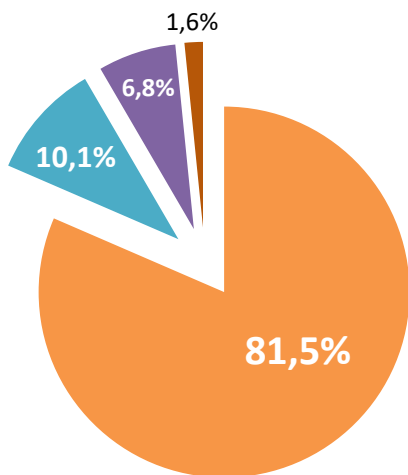
A Leuville-sur-Orge, environ 8 résidences principales sur 10 (81,5%) sont occupées par leurs propriétaires. Ainsi, seul le reste du parc de logements est occupé par des locataires (≈17%) dont 6,8% par des locataires du parc social. Entre 2010 et 2015, la part des propriétaires a diminué de 2,6 points, au profit essentiellement de locataires du parc social qui ont quasiment doublé (+2,8 points).

Leuville-sur-Orge détient une part de propriétaires (81,5%) qui est nettement plus élevée que la moyenne départementale (≈60%), et encore davantage que la moyenne régionale (47,3%).

A l'inverse, la part des locataires est bien plus faible à Leuville-sur-Orge (25%) qu'au niveau du département (38,2%) et de la région (49,7%).

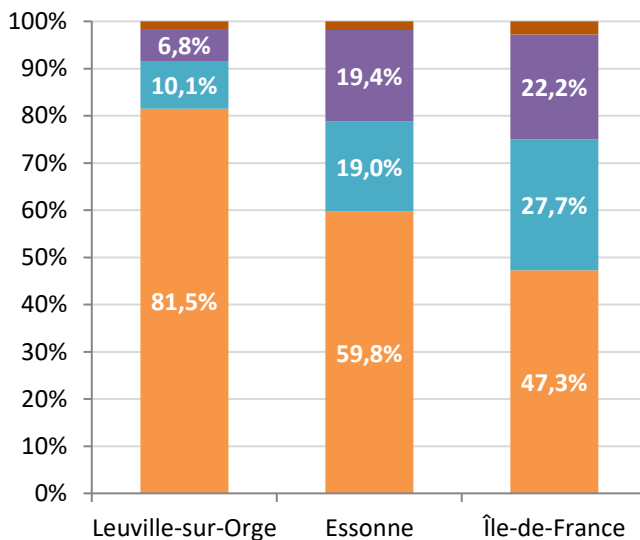
Concernant la part de résidences principales occupées par des locataires du parc social, elle est particulièrement faible à Leuville-sur-Orge (6,8%) en comparaison avec la moyenne départementale (-12,6 points) et régionale (-15,4 points).

Statut d'occupation des résidences principales en 2015



■ Propriétaires ■ Locataires
 ■ Locataires du parc social ■ Logés gratuitement

Comparaison du statut d'occupation des résidences principales en 2015



■ Propriétaires ■ Locataires
 ■ Locataires du parc social ■ Logés gratuitement

Source : INSEE

Source : INSEE

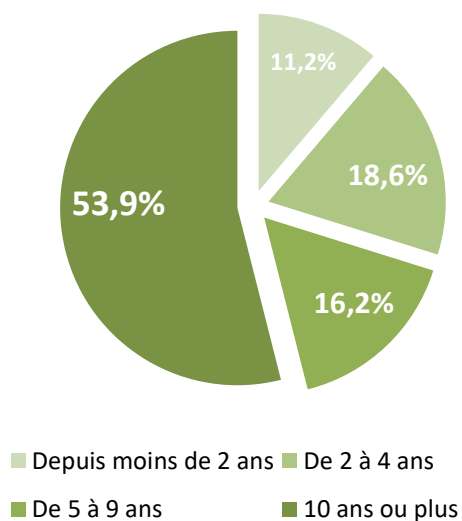
b) L'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales

Les habitants de Leuville-sur-Orge résident globalement depuis 13 ans en moyenne dans leur logement (contre 14,5 ans à l'échelle départementale et 13,7 ans à l'échelle régionale).

En 2015, un peu moins de la moitié des ménages de Leuville-sur-Orge avait emménagé depuis moins de 10 ans (46%), et plus d'un tiers des ménages depuis moins de 5 ans (29,8%)

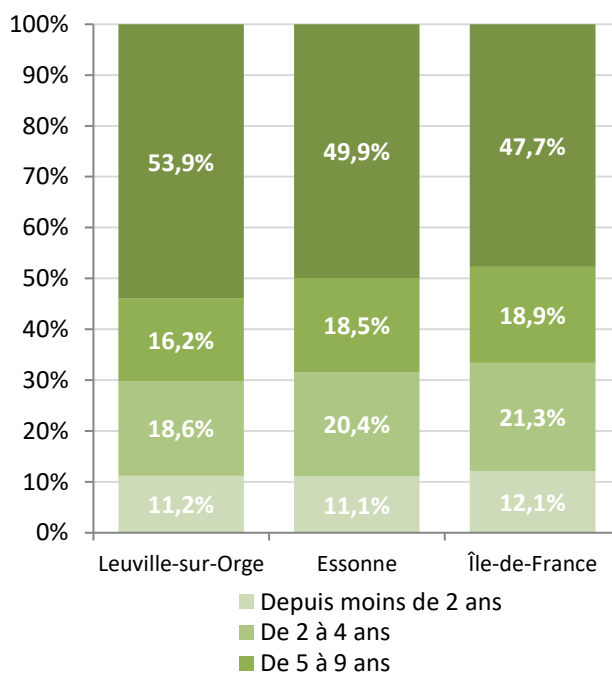
Un peu moins de 1 ménage sur 3 de la commune avait emménagé dans sa résidence principale depuis 20 ans ou plus (≈30%) en 2015.

Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales



Source : INSEE

Comparaison de l'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales en 2015



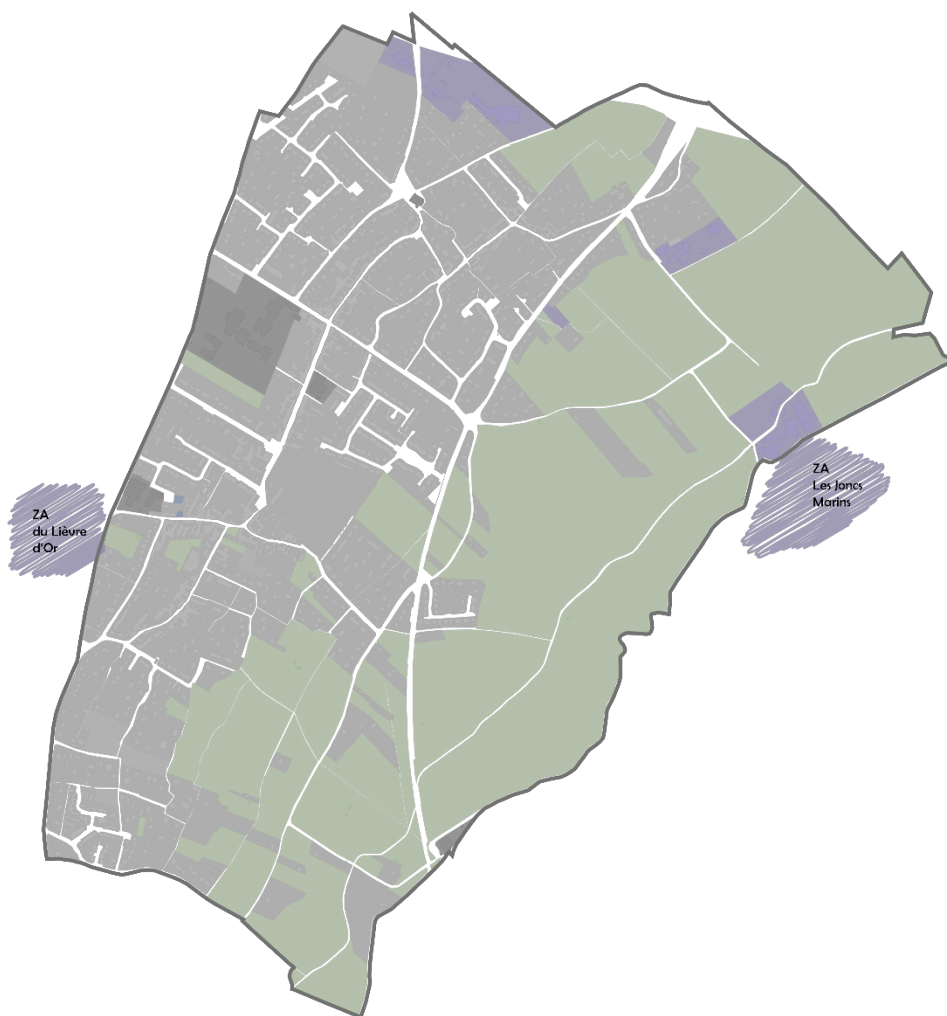
Source : INSEE

La comparaison avec les chiffres aux échelles départementale et régionale met en évidence que Leuville-sur-Orge est marquée par une part non négligeable de ménages ayant emménagé depuis 10 ans ou plus (comparativement aux autres échelles). De plus, si la construction annuelle de logements continue sur un rythme soutenu, de nouveaux ménages devraient alimenter le renouvellement démographique.

3. Les activités économiques

Localisation de l'activité

Il n'y a pas de zone d'activités à proprement parler sur le territoire communal. En revanche, l'activité est répartie sur l'ensemble du territoire, sur des sites bien souvent limitrophes aux communes voisines.



A. Le nombre d'emplois

Au total, il est recensé 539 emplois au sein de la commune en 2015 (donnée INSEE).

L'indicateur de concentration d'emploi: (25,4) indique qu'il existe un emploi à Leuville-sur-Orge pour quatre actifs occupés résidant au sein de la commune. Cet indicateur de concentration d'emploi est déséquilibré et montre que la commune détient davantage un rôle résidentiel à l'échelle de Cœur d'Essonne Agglomération.

L'indicateur de concentration d'emploi a augmenté entre 2010 et 2015, passant de 18,4 à 25,4. Ce phénomène s'explique par une augmentation importante du nombre d'emplois, avec 168 emplois de plus durant cette période soit une augmentation de 45,3%.

L'augmentation du nombre d'emplois a été de surcroît plus rapide que l'augmentation du nombre des actifs (+5,3% sur la période).

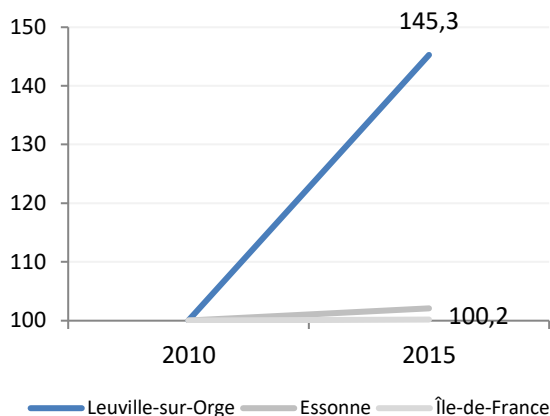
Enfin, comme on peut le voir sur les graphiques ci-contre, ces deux indicateurs augmentent particulièrement rapidement entre 2010 et 2015 au sein de la commune de Leuville-sur-Orge comparativement aux moyennes départementale et régionale.

Nombre d'emplois, d'actifs et indicateur de concentration d'emploi :

	2010	2015
Nombre d'emplois dans la commune	371	539
Actifs résidant au sein de la commune et ayant un emploi	2 017	2 124
Indicateur de concentration d'emploi	18,4	25,4

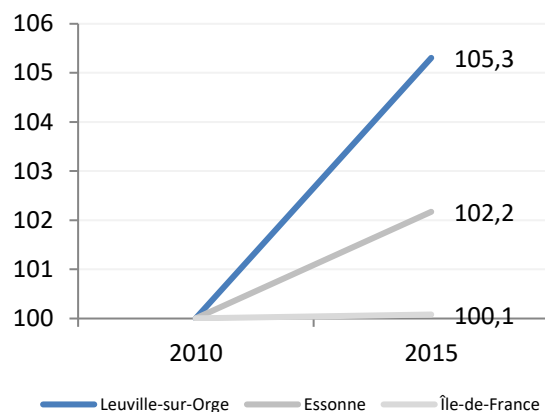
Source : INSEE

Evolution du nombre d'emplois, base 100 en 2010



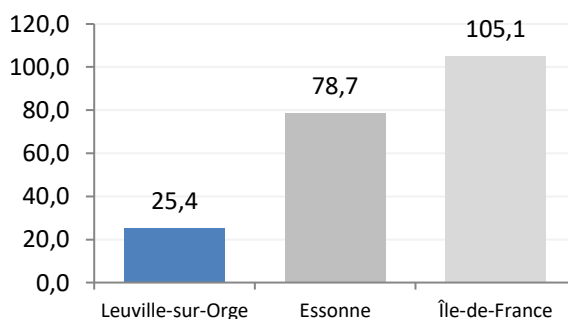
Source : INSEE

Evolution du nombre d'actifs résidents ayant un emploi, base 100 en 2010



Source : INSEE

Comparaison de l'indicateur de concentration d'emploi en 2015



Source : INSEE

¹ L'indicateur de concentration de l'emploi, ou taux d'attraction de l'emploi, désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

B. Le tissu économique

a) Les secteurs d'activités

Le secteur tertiaire est prépondérant dans l'activité économique de la commune. Il représente environ huit établissements économiques sur dix (79,8%) et huit emplois salariés sur dix (80,1%).

En 2015, en termes de nombre d'établissements économiques, le secteur des services est le plus représenté avec plus de la moitié des établissements (66,4%). En revanche, ce n'est pas le secteur qui est le plus pourvoyeur d'emplois (36,7% des postes salariés). L'administration publique emploie 43,4% de salariés. Le domaine de la construction quant à lui emploie environ 19% de salariés.

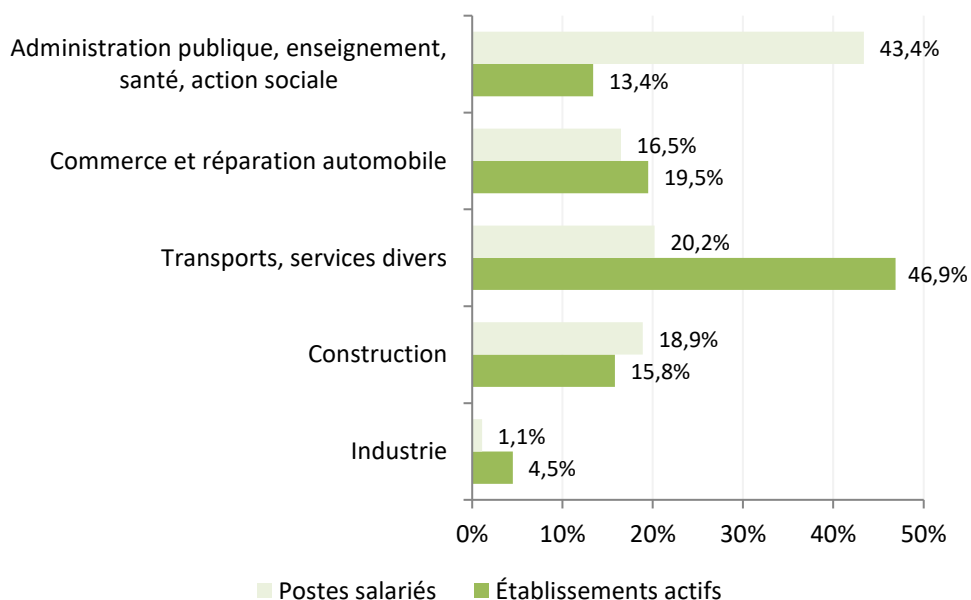
À Leuville-sur-Orge, en comparant le ratio du nombre d'emplois avec le nombre d'établissements, le secteur de l'«administration publique» est très pourvoyeur d'emploi.

Par ailleurs, le secteur des transports et services divers représente 37,5% des postes salariés (+17,3 points par rapport à Leuville-sur-Orge) alors que celui de la construction ne représente à l'échelle départementale que 12,5% des postes salariés (-6,4 points par rapport à Leuville-sur-Orge).

Le secteur de l'industrie n'est en revanche que peu représenté en effectif salarié, avec 1,1% de postes contre 10,4% à l'échelle départementale. Les établissements industriels sont en revanche plus représentés à Leuville-sur-Orge (+0,5 point). Dans la commune, le secteur industriel est composé de petites structures.

Le secteur de la construction est davantage représenté en termes de postes salariés et d'établissements actifs.

Répartition des établissements et postes salariés en fonction des secteurs d'activité en 2015



Source : INSEE

b) L'activité commerciale

La typologie des commerces

En octobre 2018, il a été recensé par la CCI Paris IDF et la CCI Essonne, 18 cellules commerciales avec vitrine sur la commune.

Les types de commerce recensés sur Leuville-sur-Orge sont les suivants :

- alimentation généraliste : supermarchés,
- hypermarchés, épicerie, discount, drive etc.
- cafés-restaurants: restauration rapide, traditionnelle,
- débit de boisson, etc.
- automobiles – 2 roues: garages, concessionnaires, etc.
- soins du corps: coiffure, pharmacie, instituts de beauté,

Le projet en face de la mairie devrait permettre l'implantation d'un nouveau commerce en rez-de-chaussée.

La localisation des commerces

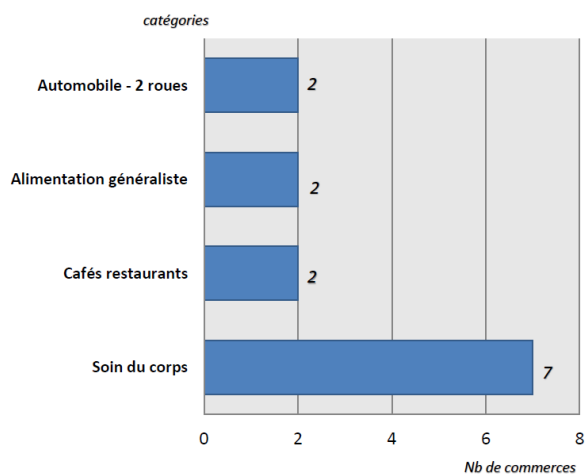
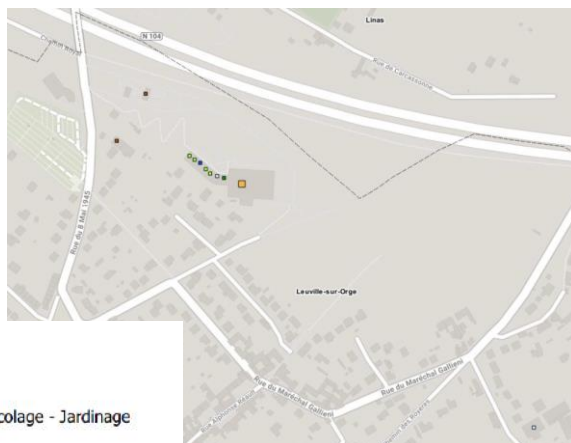
Deux secteurs sont recensés dans la commune : le secteur du bourg et le secteur Auchan.

Le secteur du bourg



- Typologie des activités
- Alimentation
 - Culture Loisirs
 - Equipement de la maison - Bricolage - Jardinage
 - Automobiles - Deux roues
 - ★ Hôtels
 - Cafés - Restaurants
 - Soins du corps
 - Equipement de la personne
 - Services liés à l'habitat, aux ménages et à la personne
 - Services types agences
 - Postes et Télécommunications
 - ▲ Bureaux et médical en boutique
 - Alimentation Généraliste (1000 m² à 2 499 m²)

Le secteur Auchan

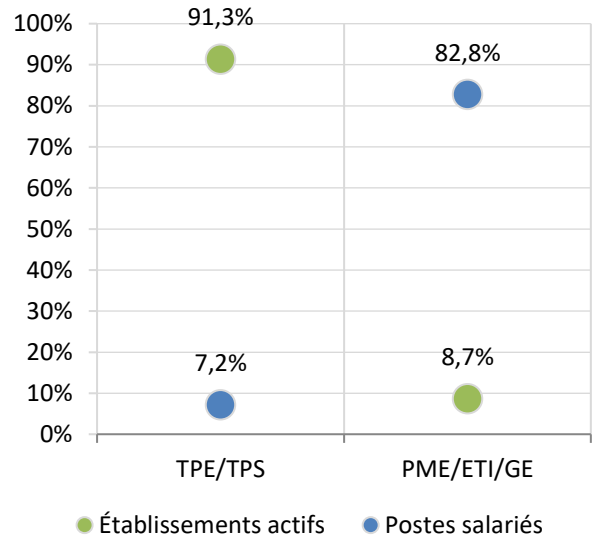


c) La taille des établissements

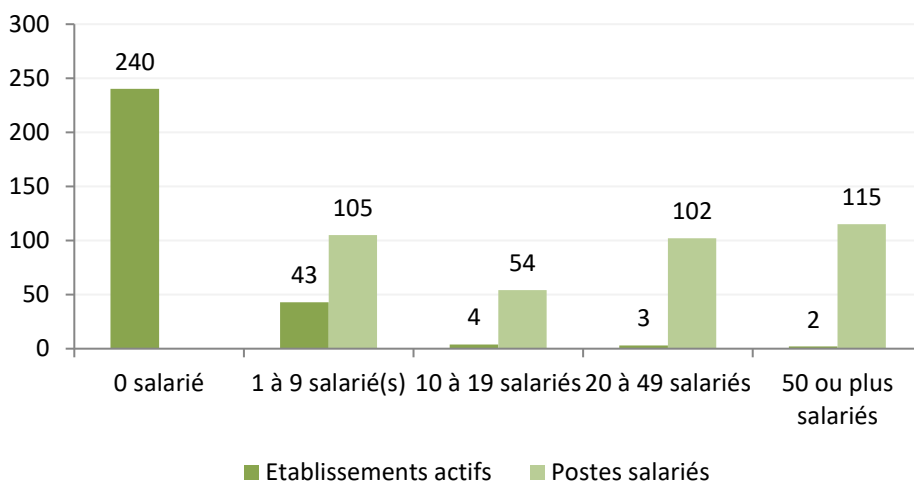
Le tissu économique de Leuville-sur-Orge se compose principalement de très petites structures (TPS) et micro-entreprises (TPE). Un peu plus de 8 établissements sur 10 n'emploient pas de salarié. De plus, 96,9% des entreprises leuilloises emploient moins de 9 salariés.

Les petits et moyens établissements de plus de 10 salariés sont représentés à la hauteur de 3,1% dans le tissu économique communal. Ils sont pourvoyeurs de 72,1% des emplois. Les 5 établissements de 20 salariés ou plus sont à l'origine d'environ 57% des emplois salariés.

Répartition des postes salariés et des établissements actifs selon le type d'entreprise en 2015



Répartition des établissements selon leur taille



Source : INSEE

C. Enjeux du diagnostic socio-économique

Les habitants



Une commune attractive, qui est marquée par un accroissement démographique important.



Une population relativement jeune, dont le parcours résidentiel est à conforter au sein de la commune

Les logements



Malgré un effort de construction ces dernières années, la commune est en carence de logements sociaux. Un rattrapage est nécessaire pour atteindre le taux de 25 % de logements sociaux (loi SRU).



Les nouveaux projets doivent participer à la diversification du parc de logements afin de pouvoir accueillir certains types de ménages aux revenus modestes.



Un besoin de diversifier l'offre de logements pour compléter le parcours résidentiel de la commune (carence de petits et moyens logements).

Les activités économiques



Deux polarités commerciales : le secteur du bourg et le secteur Auchan.



Le secteur du bourg est à renforcer en favorisant le maintien des commerces et services en cœur de ville.



L'activité économique du secteur Auchan (entrée de ville nord) doit être renforcée pour accompagner la croissance démographique de la commune.



État initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire	86
A. La topographie et la géologie	86
B. L'hydrographie	88
C. Le climat	94
2. Les espaces naturels, agricoles et protections	95
A. La trame verte et bleue	95
B. Les espaces boisés	98
C. Les espaces agricoles	99
D. Les protections	104
E. Les paysages	107
F. Les protections	108
3. Les risques et nuisances	110
A. Les nuisances sonores	110
B. La qualité de l'air	113
C. Les risques naturels	114
D. Les risques d'origine anthropique	119
4. Les réseaux techniques urbains	123
A. Les réseaux d'eau	123
B. La gestion des déchets	124

5. Les énergies renouvelables	-----	126
A. Rappel du contexte	-----	126
B. Les potentiels sur le territoire	-----	127
6. Enjeux de l'état initial de l'environnement	-----	131

I. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie et la géologie

Le relief

La commune de Leuville-sur-Orge appartient à la région naturelle de l'Hurepoix, où alternent plateaux, buttes et vallées.

Le relief du territoire communal est relativement « accidenté ». Le point le plus haut de la commune se situe à environ 100 mètres d'altitude (au nord-ouest). La vallée est relativement ouverte puisque son lit majeur fait environ 500 m de large ; on y relève les points les plus bas du territoire communal autour de 45 mètres (au niveau du lit mineur du cours d'eau, dans la vallée à l'est). Le relief est donc marqué par une dénivellation d'environ 60 mètres.

Il se compose d'un plateau à l'ouest où se concentrent le centre urbain et la vallée de l'Orge. L'opposition entre le plateau et la vallée est très nette et se trouve renforcée par l'apparence des coteaux parfois escarpés.

La géologie

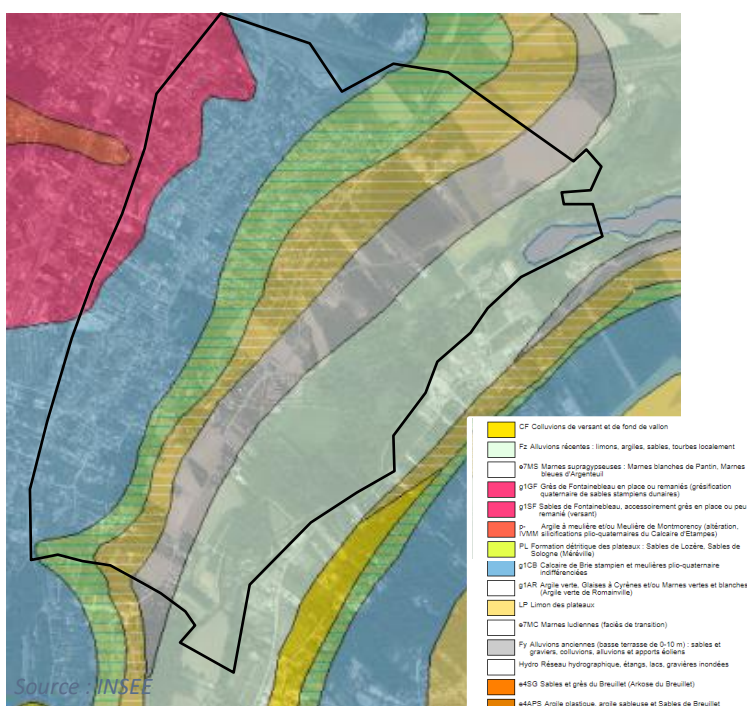
L'Hurepoix est une avancée nord de la plate-forme de Beauce, constituée d'une vaste plate-forme sablonneuse et calcaire entaillée par l'Orge et ses principaux affluents.

Les alluvions modernes de la vallée de l'Orge sont des dépôts sableux et tourbeux amenés par les cours d'eau existants. Elles reposent sur des strates de calcaire de Brie qui affleurent sur les coteaux. Ces alluvions poreuses sont propices à une végétation hygrophile de prairies marécageuses et à des aulnaies-peupleraies.

Les coteaux sont constitués par une formation de calcaire de Brie qui compose l'entablement du plateau de Brie. En surface, il apparaît localement des formations argileuses et fossilifères jalonnées de gros blocs de meulière.

Le plateau est formé par une alternance de marnes et calcaires avec des formations de grès. Cette pédologie explique la présence de formations végétales buissonnantes et denses de chênaies et charmaies alternant avec des prairies herbacées.

Carte de la géologie



État initial de l'environnement

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC)



Le schéma départemental des carrières (SDC) de l'Essonne en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral du 12 mai 2014. Il identifie les matériaux disponibles à l'échelle du Département, ainsi que les zones dans lesquelles l'exploitation de ces matériaux est possible.

On distingue trois catégories de zones où l'on peut installer des carrières :

- les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite ;
- les zones de type 1 bis peu propices à l'exploitation des carrières dans lesquelles l'autorisation d'une carrière relève d'un régime dérogatoire lorsque l'impact est jugé acceptable au regard de dispositions compensatoires particulières ;
- les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

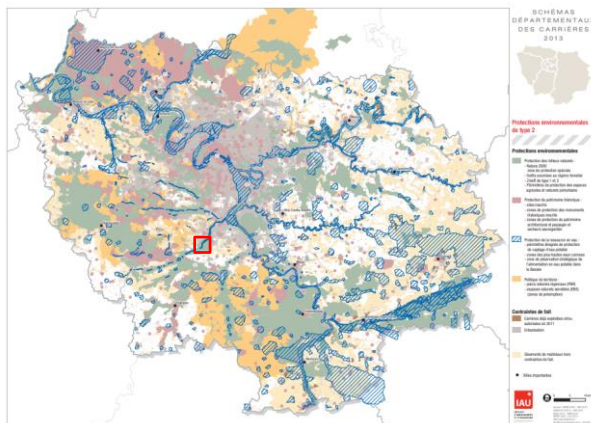
Quel que soit l'emplacement envisagé en zone de type 1 bis ou 2, en application de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, il appartient au porteur d'un projet de démontrer la compatibilité de son projet avec les enjeux en présence.

Le tableau suivant récapitule les divers types de protections environnementales en fonction de leur catégorie (1, 1 bis ou 2).

Table OP1/1bis - Classification des contraintes environnementales dans l'Essonne

Protection des milieux naturels	
Arrêté de protection de biotope (sauf si règlement APB permet l'exploitation des carrières)	1
Réserves naturelles nationales ou régionales	1
Forêt de protection	1
Forêt domaniale ou soumise au régime forestier	2
Espaces naturels sensibles (ENS) zones acquises	1
Espaces naturels sensibles zones de préemption	2
Zone spéciale de conservation (ZSC)	1 bis
Zone de protection spéciale (ZPS)	2
Zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1	2
ZNIEFF de type 2	2
ZNIEP et des ZHSGE, en application des orientations du SDAGE et après information de la CDNPS (section spécialisée carrières)	1
Vallées des rivières classées en première catégorie piscicole	2
Vallées des rivières de têtes de bassin et des affluents mineurs en raison de leur haute qualité, qui en font des milieux particulièrement sensibles (ces vallées concernent en général des gisements alluvionnaires faibles)	2
Protection du patrimoine historique / architectural	
Site classé	1 bis renouvellement : 2
Site inscrit	2
Périmètre de protection des monuments historiques classés	1 bis
Périmètre de protection des monuments historiques inscrits	2
Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager	2
Protection de la ressource en eau	
Périmètre de protection immédiat de captage AEP	1
Périmètre de protection rapproché des captages AEP avec DUP	Si carrières non réglementées dans la DUP : 1 bis Application du règlement de la DUP dans le cas contraire
Périmètre de protection rapproché des captages AEP sans DUP	1 bis
Périmètre de protection éloigné des captages AEP	2
Aire d'alimentation de captages AEP*	2
Protection de la nappe alluviale de la Bassée : emprises des terrains à réserver pour l'AEP	1
Zone de préservation stratégique de l'alimentation en eau potable dans la Bassée	2
Zone de répartition des eaux	2
Lit mineur des fleuves ou des rivières	1
Fuseaux de mobilité	1
Lit majeur/ Zone atteinte par les PHEC (plus hautes eaux connues)	2
Politique de protection et de gestion du territoire	
PNR du Gâtinais français	2
PNR du Gâtinais français : secteurs d'intérêt écologique prioritaire, les secteurs à enjeux paysagers prioritaires et les périmètres de protection des monuments et des sites naturels, culturels et paysagers identifiés par la charte	Voir table OP1/1bis-PNR
PNR de Chevreuse	2

Carte des schémas départementaux des carrières (type 2)



Protection du patrimoine historique

Protection des milieux naturels

B. L'hydrographie

L'hydrogéologie et l'hydrologie

Les rivières de l'Essonne ont un gabarit modeste, elles traversent dans le nord du département des secteurs parfois fortement urbanisés ce qui entraîne encore aujourd'hui des pollutions de l'eau (Yvette, Bièvre, Yerres, Remarde, Orge aval).

Les zones humides et les annexes des cours d'eau font l'objet d'un nombre croissant d'opérations d'aménagement : remise en eau des bras secondaires, restauration des zones permettant l'amélioration des conditions de vie des populations aquatiques, animales et végétales.

Le paysage du territoire de l'Arpajonnais est marqué par des cours d'eau dont les vallées constituent des milieux naturels riches. Le territoire communal est traversé par la Boëlle de Leuville et l'Orge.

L'Orge

L'Orge, longue de 50,1 km, est un affluent de la rive gauche de la Seine, dont le cours traverse les départements des Yvelines et de l'Essonne sur 52 km : elle prend sa source à Saint-Martin-de-Bréthencourt dans les Yvelines, au sud du massif forestier de Rambouillet, avant d'entrer dans l'Essonne. La superficie de son bassin versant est de 951,9 km².

L'Orge est une rivière beaucoup moins régulière que sa voisine l'Essonne. Son débit a été observé sur une période de 44 ans (1964-2007), à Morsang-sur-Orge, localité du département de l'Essonne située à peu de distance de son débouché dans la Seine.

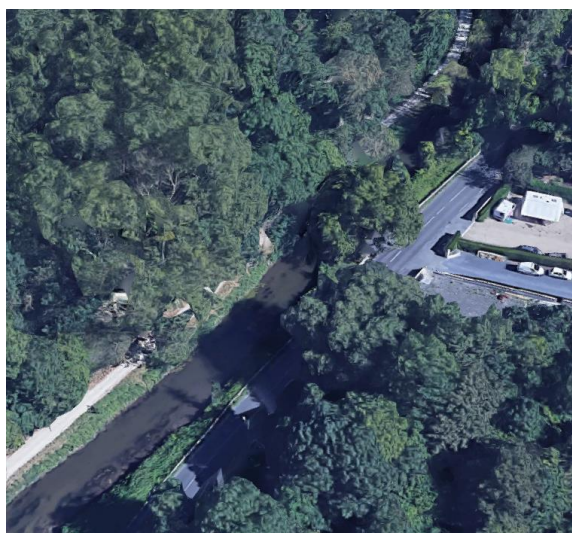
Le débit moyen inter annuel ou module de la rivière à Morsang-sur-Orge est de 3,9 m³ par seconde. L'Orge présente des fluctuations saisonnières de débit, avec des hautes eaux d'hiver-printemps portant le débit mensuel moyen à un niveau de 4,45 à 6,02 m³ par seconde, de décembre à début mai inclus (avec un maximum en janvier-février), et des basses eaux d'été de juillet à septembre avec un minimum mensuel moyen de 2,21 en août.

Les crues sont assez importantes et créent des menaces pour certaines zones de son bassin. Ainsi le débit instantané maximal enregistré a été de 41,2 m³ par seconde le 1er mars 1978, tandis que la valeur journalière maximale était de 39,1 m³ par seconde le 22 mars de la même année.

L'Orge, alimentée par des précipitations modérées, n'est pas une rivière très abondante. La lame d'eau écoulee dans son bassin versant est de 133 millimètres annuellement, ce qui est très faible, et nettement inférieur tant à la moyenne de la totalité du bassin de la Seine (220 millimètres), qu'à la moyenne d'ensemble de la France.

La Boëlle de Leuville

La Boëlle de Leuville est un affluent de la rive gauche de l'Orge, elle-même affluent de la Seine.



La qualité de l'eau des cours d'eau.

Depuis la fusion entre le Syndicat mixte du Bassin Supérieur de l'Orge (SIBSO), le Syndicat Intercommunal de l'Hydraulique et de l'Assainissement de la région de Limours (SIHA) et le Syndicat de l'Orge (SIVOA), ces trois syndicats ont formé une structure unique : le Syndicat de l'Orge.

En 2018 ~~2016~~, le syndicat de l'Orge a donné un rapport sur la qualité des eaux.

En 2018, les principaux enseignements et enjeux de ce rapport sont les suivants :

L'Orge n'a pas atteint son objectif de bon état. Sa faune aquatique est encore aujourd'hui perturbée par d'importants apports exogènes en matière organique et les fortes concentrations en polluants spécifiques (pesticides et métaux toxiques pour la faune aquatique) restent une source de déclassement.

Afin d'atteindre les objectifs fixés par la DCE, de nombreuses actions sont à réaliser : réduire les apports d'eaux usées à la rivière (prioriser les points noirs, supprimer les mauvais branchements, etc.), limiter les pollutions diffuses et ponctuelles (proscrire les pesticides, respecter les cours d'eau, etc.) puis poursuivre les travaux de renaturation des berges et de réouverture des cours d'eau.

En ce qui concerne l'Orge amont/aval, le bon état/potential écologique et chimique devra être atteint d'ici 2027.

L'Agence de l'eau Seine-Normandie réalise ses propres bilans de manière périodique. Le dernier a été publié en 2016. En comparaison du bilan précédent établi en 2009, le bassin de l'Orge aval connaît une progression positive.

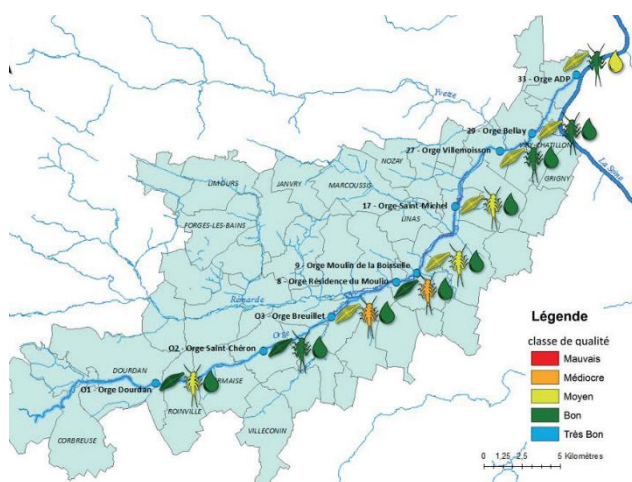
Auparavant classé en « médiocre potentiel écologique », il évolue en 2016 vers la classe « moyenne ».

La directive cadre sur l'eau (DCE) fixe à tous les états membres de l'Europe des objectifs d'amélioration de la qualité de l'eau.

Ainsi pour l'Orge, le délai est fixé à 2027 pour atteindre la notion de bon potentiel global.

Cet objectif ne pourra être atteint qu'à la seule condition que les points « noirs » (rejets d'eaux usées qui terminent directement dans la rivière) soient considérés comme une priorité par les collectivités gestionnaires des réseaux (communes, communautés) et par les propriétaires privés pour leur branchement en assainissement.

Qualité des cours d'eau - paramètre « qualité écologique »



Syndicat de l'Orge

État initial de l'environnement

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 rénove le cadre global défini par la loi du 3 janvier 1992 et renforce la portée juridique des outils de planification notamment le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie.

Établi en 1996 et aujourd'hui en cours de révision, le SDAGE, qui s'applique sur la commune, fixe pour le bassin de la Seine-Normandie les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme, dont le PLU, doivent être compatibles avec les orientations de ce document.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)

Le SDAGE 2016-2021 a été annulé par décision du tribunal administratif en date du 18 décembre 2018. Néanmoins, le SDAGE 2016-2021 demeure un document exprimant les objectifs souhaités par la majorité du comité de bassin en 2015.

Le SDAGE 2016-2021 comptait 44 orientations et 191 dispositions organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation.
- L'objectif d'atteinte de qualité des cours d'eau

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) réglementairement en vigueur est le SDAGE 2010-2015.

Le SDAGE 2010-2015, en cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'environnement, a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" sur 2/3 des masses d'eau. Pour être concret le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures (actions) qui décline les moyens techniques, réglementaires et financiers.

Plusieurs actions sont menées pour arriver au bon état écologique:

- Réduction des pollutions ponctuelles
- Réduction des pollutions diffuses agricoles
- Protection des captages d'eau pour l'alimentation en eau potable
- Pollution des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Protection et restauration des milieux aquatiques et humides
- Gestion quantitative de la ressource en eau

La région parisienne constitue «une zone prioritaire de résorption de foyers de pollutions des milieux aquatiques». Le SDAGE vise à réduire les pollutions urbaines à travers l'amélioration de la collecte des eaux usées par temps sec et surtout par temps de pluie, ce qui passe par la conformité des branchements et la fiabilité de l'exploitation des réseaux. Par ailleurs, il fixe comme objectif la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales.

	Unité hydrographique	Etat écologique à atteindre	Etat chimique à atteindre
La Boëlle de Leuville	Orge-Yvette	Bon état d'ici 2027	Bon état d'ici 2027

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Orge-Yvette)

La commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, outil de planification de la gestion de l'eau, approuvé le 2 juillet 2014, qui fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau.

Plusieurs enjeux ont été définis dans le cadre de la révision du SAGE :

Qualité des eaux

- Réalisation d'un zonage d'assainissement collectif et non collectif par commune
- Mise à jour des schémas directeurs d'assainissement
- Le SAGE recommande l'interdiction de l'implantation de réseaux de drainage à moins de 50m des cours d'eau et dans les zones humides.
- Maintien des éléments du paysage pour limiter le ruissellement et l'érosion

Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides

- Bande enherbée obligatoire de 5m autour des cours d'eau
- Zones humides (cf. pages suivantes).

Les documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec l'objectif de préservation des zones humides du SAGE.

A cet effet, dans le cadre de leur révision, les documents locaux d'urbanisme tiennent compte dans leur document cartographique des zones humides identifiées par le SAGE, ou par les autres collectivités du territoire. Ils prennent en compte en particulier les enjeux spécifiques identifiés sur les zones humides prioritaires en intégrant ces dernières dans un zonage spécifique et en précisant les dispositions adaptées dans leur règlement en vue de leur préservation.

Gestion quantitative des ressources en eau

- Etat quantitatif des nappes et cours d'eau
- Gestion des eaux pluviales

Définition d'un objectif de « zéro rejet » avec une infiltration maximale recherchée pour les eaux de pluie à l'amont

Si le « zéro rejet » ne peut pas être mis en œuvre, respect du débit de fuite suivant : 1L/s/ha pour une pluie de référence, au minimum, 55 mm sur 4 heures.

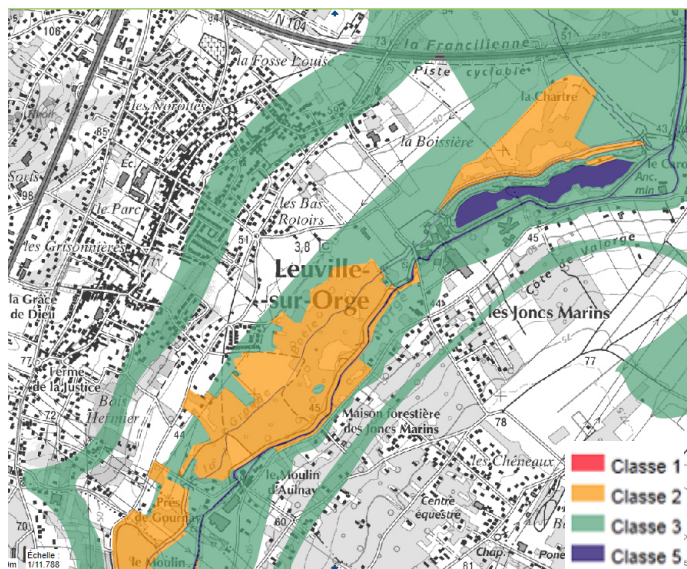
Les zones humides – analyse globale

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France (DRIEE) selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes 2, 3 et 5. La classe 2 correspond à des zones humides avérées, la classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. La classe 5 correspond à des zones en eau, qui ne sont pas considérées comme des zones humides.

L'Orge, la Boëlle de Leuville et le bassin du petit Paris sont identifiés comme zones en eau. Leurs abords sont considérés comme des zones humides ou potentiellement humides de classes 2 et 3. Il faudra donc vérifier dans ces zones la présence effective ou non d'une zone humide avant de construire et appliquer le principe ERC (éviter, réduire, compenser) en cas de zone humide avérée.

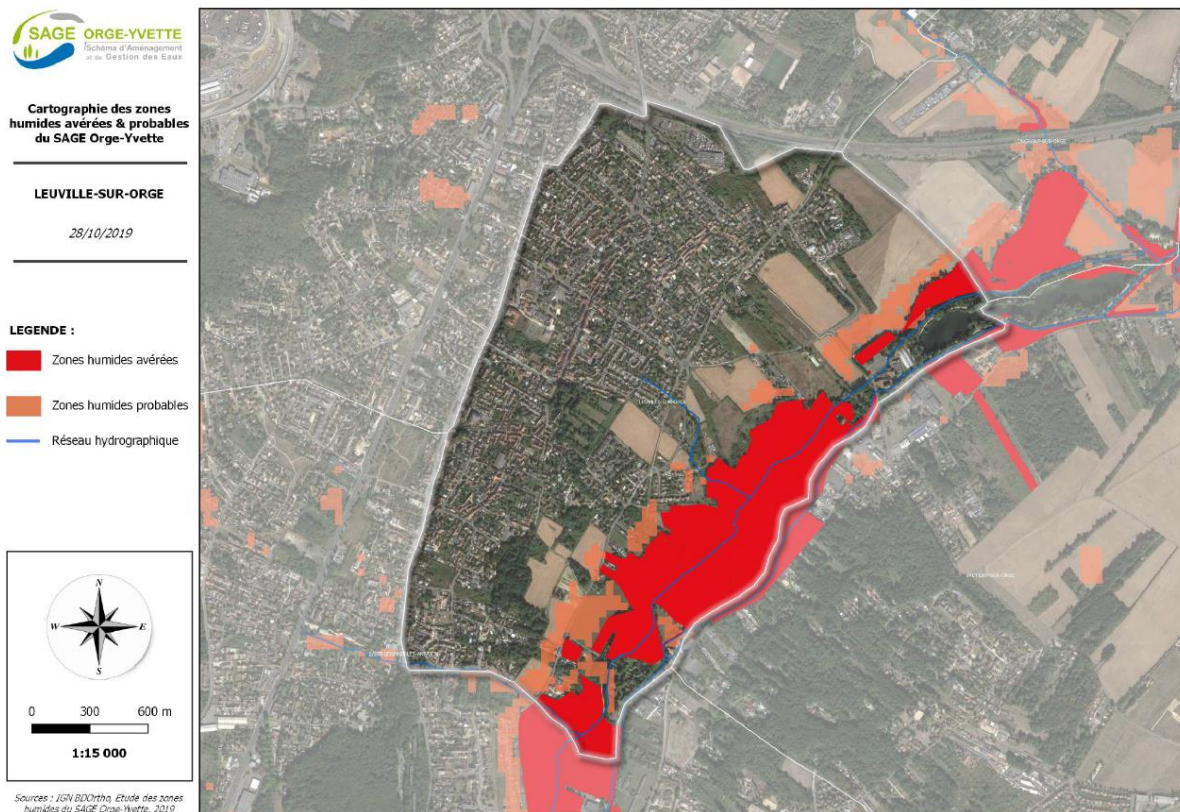


Données de la DRIEE Île-de-France

Les zones humides – analyse fine

Un travail réalisé entre 2016 et 2019 par la CLE du SAGE et du PAPI Orge-Yvette a permis d'améliorer les connaissances sur les zones humides du bassin versant Orge-Yvette à une échelle plus fine, cohérente avec celle utilisée par les documents d'urbanisme.

En effet, la pression exercée par l'urbanisation rend indispensable la prise en compte, dès l'amont de la planification urbaine, des zones humides afin d'éviter d'accentuer la vulnérabilité des populations aux risques d'inondation et de dégrader ou détruire des habitats riches en biodiversité.



Données du SAGE Orge-Yvette

C. Le climat

Leuville-sur-Orge, comme l'ensemble de l'Île-de-France, est sous l'influence d'un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie modérée.

Les relevés proviennent de la station météorologique la plus proche à Villemeisson-sur-Orge.

Les graphiques ci-contre présentent les moyennes de température et de précipitations sur la période 1981-2010.

L'évolution des températures (1981 et 2010)

Durant cette période, la température moyenne annuelle est de 11,6°C, la température maximale moyenne est de 16,1°C et la température minimale moyenne est de 7,5°C. Quelques extrêmes significatifs sont à relever : température la plus élevée : 38,7°C en 2012 et température la plus basse : -12,3°C en 2010.

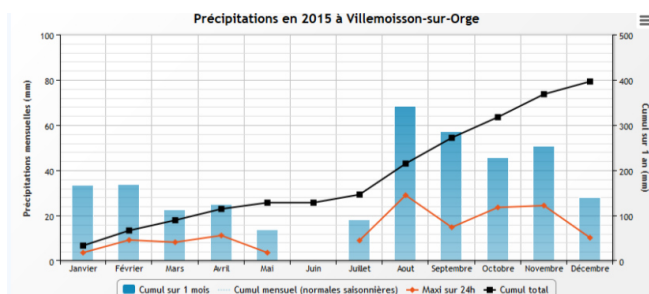
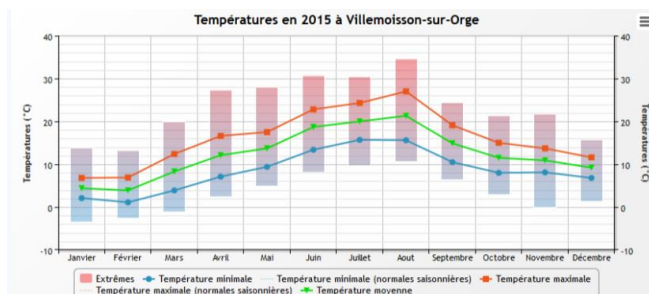
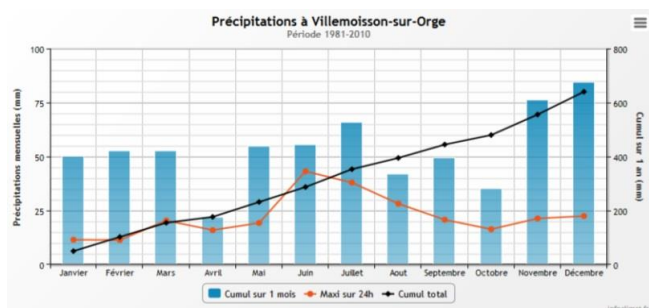
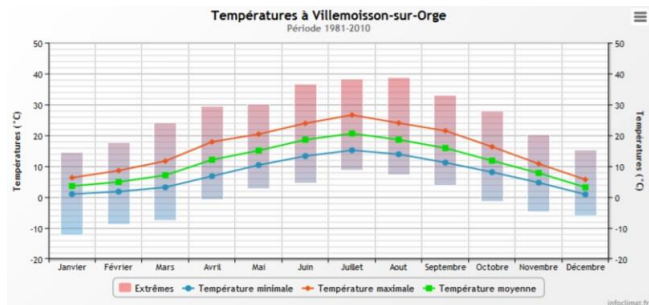
L'évolution des précipitations (1981 et 2010)

Durant cette période, les précipitations ont atteint 640 mm de cumul par an en moyenne. Les mois les plus secs sont avril, août, septembre et octobre.

Les températures et précipitations en 2015

La température maximale moyenne correspond à celle de la période 1981-2010. La température moyenne et la température minimale moyenne sont un peu plus élevées (respectivement 12,4°C et 8,5°C).

Le cumul de précipitations est très inférieur à celui de la période 1981-2010 (396 mm). Août, septembre et octobre ont été les mois dépassant les moyennes.



Données tirées du site infoclimat.fr

2. Les espaces naturels, agricoles et protections

A. La trame verte et bleue



Trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.).

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

La trame verte et bleue ne doit pas être pensée seulement à l'échelle communale, mais doit aussi s'inscrire dans un cadre plus large à l'échelle intercommunale.

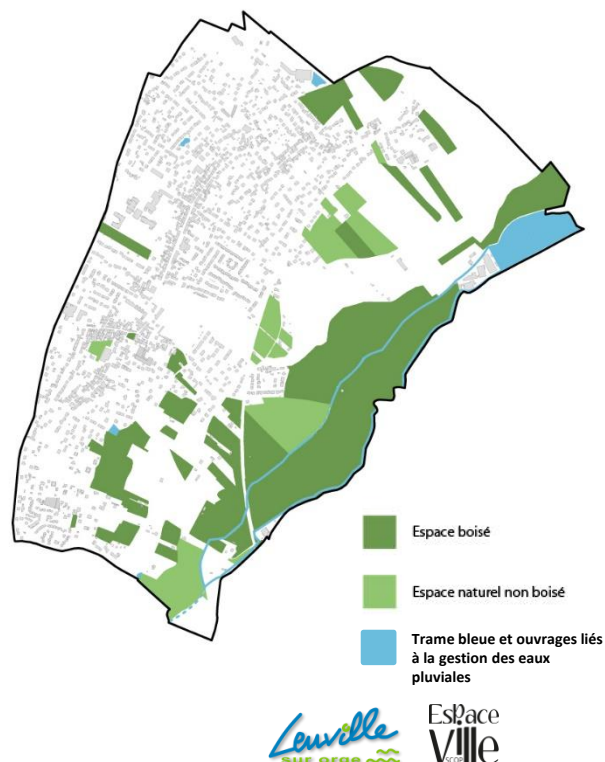
La trame verte de Leuville-sur-Orge est constituée des différents boisements et resserres qui ponctuent le paysage et qui servent d'espace relais pour la faune.

Les boisements sont particulièrement présents dans le fond de vallée, aux abords des cours d'eau et les resserres sont relativement nombreuses servant de support aux connexions biologiques.

La trame bleue de Leuville-sur-Orge est composée de quelques mares disséminées sur l'ensemble du territoire, le bassin du petit Paris ainsi que de la Boëlle de Leuville et de l'Orge qui s'inscrit dans le cadre plus large de la vallée de l'Orge.

La trame verte et bleue est traitée dans le SRCE présenté en introduction.

Carte trame verte et bleue



Les enjeux de continuité écologique

Selon l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB), la commune de Leuville-sur-Orge fait partie de l'unité paysagère « Hurepoix-Yveline ».

Les vallonnements de cette région au relief marqué sont couverts de vastes massifs boisés (exemple : forêt de Dourdan).

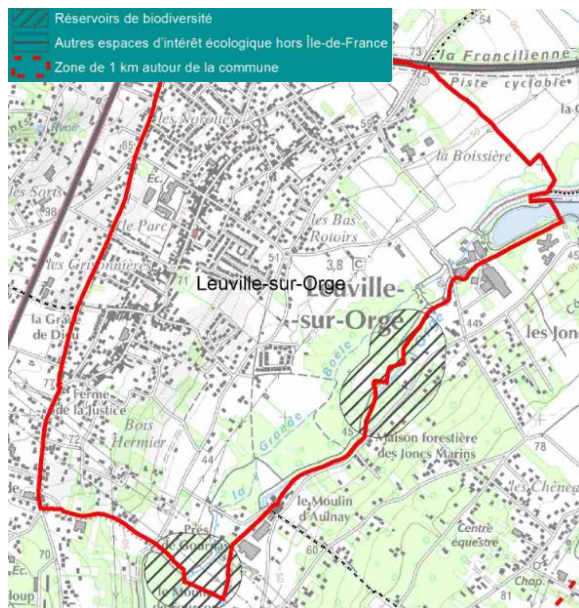
L'Orge, l'Yvette, la Bièvres et la Rémarde s'écoulent dans des vallées encaissées. Leurs bassins versants ont conservé en amont des paysages pittoresques.

Le sous-sol, principalement argileux et sableux, est favorable au maraîchage et aux cultures florales.

Quelques prés et vergers témoignent encore d'activités rurales traditionnelles. Les cultures céréalières et betteravières se localisent quant à elles sur les plateaux limoneux.

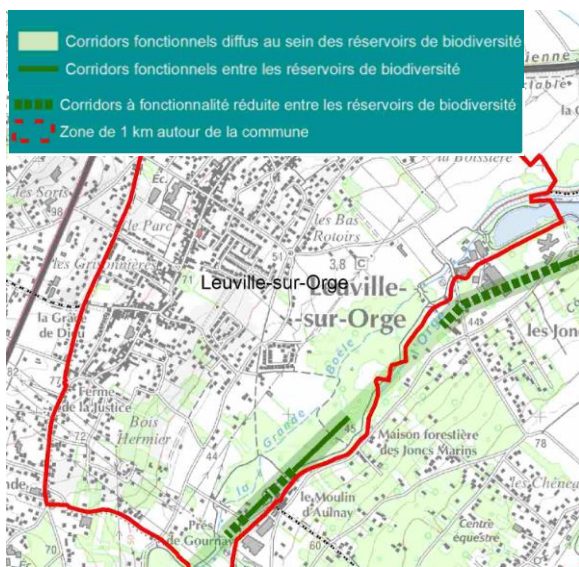
Les principaux enjeux de connexion concernent :

- la préservation de corridors fonctionnels le long des vallées et de leur rôle multifonctionnel pour les habitats calcaires ;
- les boisements de rebords de plateau et les rares zones humides de fond de vallée ;
- le maintien de connexions à travers les vallées.



Réservoir de biodiversité – ARB

Leuville-sur-Orge compte environ 11 hectares de réservoir de biodiversité. Ce sont des espaces reconnus pour leur qualité écologique qu'il conviendra de protéger.

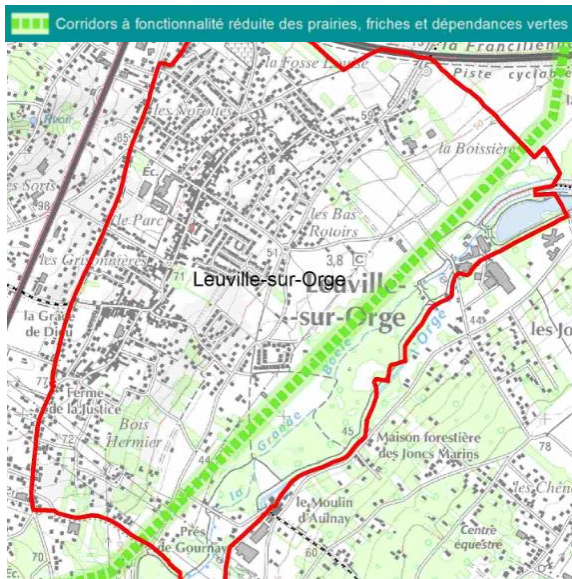


Corridors de la sous-trame arborée – ARB

Le corridor de la sous-trame arborée de la commune s'étend sur un peu plus de 1 km le long de l'Orge. Certaines parties sont diffuses ou à fonctionnalité réduite.

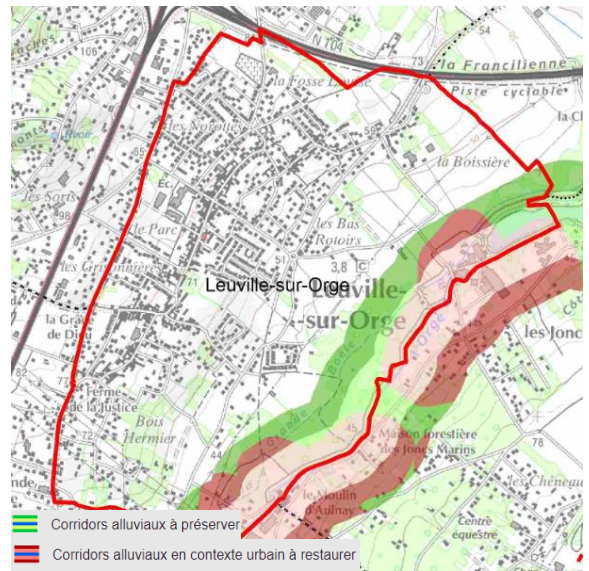
Les objectifs de restauration ou de préservation

Le SRCE identifie des objectifs pour restaurer ou préserver des corridors ou réseau hydrographique.



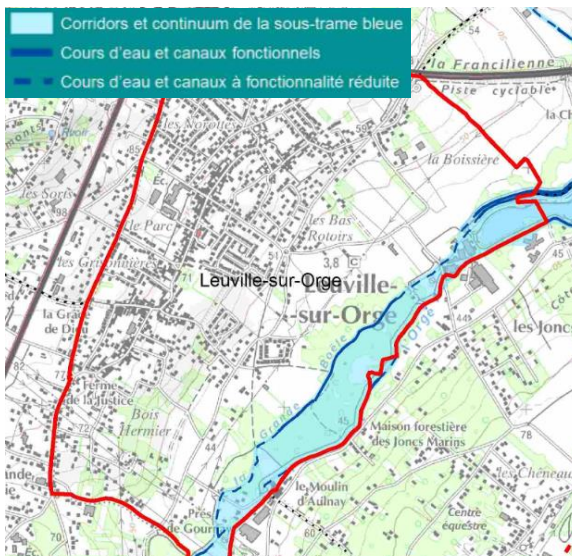
Sous trame herbacée – ARB

Le corridor de la sous-trame herbacée s'étend sur environ 2 km, le long de la Boëlle de Leuville. Il est néanmoins à fonctionnalité réduite (prairies, friches et dépendances vertes).



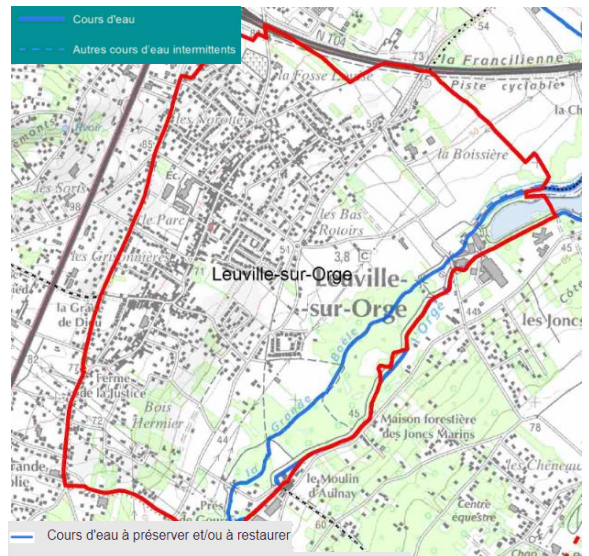
Principaux corridors à préserver ou restaurer – ARB

Certains corridors alluviaux sont à préserver (1,6 km) et les corridors en contexte urbain sont à restaurer (2,2 km). L'enjeu étant de retrouver un corridor fonctionnel sur toute sa longueur.



Corridors de la sous-trame bleue – ARB

Le corridor et continuum de la sous-trame bleue s'étend sur environ 31 ha de superficie et comprend des cours d'eau et canaux fonctionnels d'environ 1,4 km de long et à fonctionnalité réduite d'environ 2,4 km de long.



Cours d'eau à préserver ou restaurer – ARB

Les principaux cours d'eau de la trame bleue (la Boëlle de Leuville et l'Orge) sont à préserver et/ou restaurer sur les 3,4 km de longueur. Enfin, il est identifié 362 m de cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer.

B. Les espaces boisés

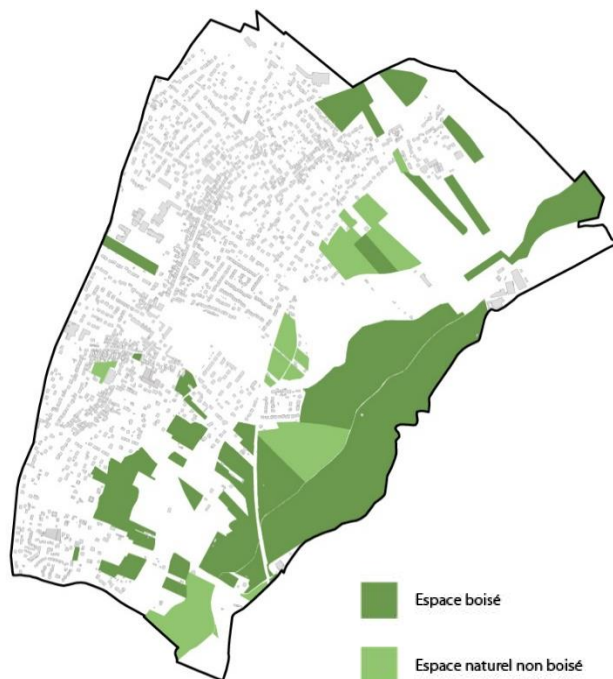
Les espaces naturels occupent environ 22,6 % (13,8% d'espaces boisés, et 0,95% de surfaces en eau et 7,85 % d'autres espaces naturels), soit près de 54 ha du territoire communal. A une échelle plus large, la commune s'inscrit dans des continuums écologiques que sont la vallée de l'Orge et les boisements. Ces espaces participent à la trame verte et bleue de la région.

L'espace naturel régional de l'Orge Aval

L'espace naturel régional de l'Orge Aval a une superficie de 173 hectares et s'étend sur trois communes : Brétigny-sur-Orge, Leuville-sur-Orge et Saint-Germain-lès-Arpajon. Son territoire est délimité par la Francilienne, par la route nationale 20 et par les voies ferrées. Il se situe dans la vallée de l'Orge, entre le moulin de Fourcon et le bassin du Carouge. Le plateau de Linas-Monthléry et le plateau agricole de Vert-le-Grand constituent les deux grandes entités paysagères qui encadrent le site. Sur la rive gauche de l'Orge, prairies, terres cultivées, boisement le long de la rivière s'étendent en pente douce, du fond de la vallée jusqu'aux habitations de Leuville-sur-Orge. Ce territoire constitue une zone d'expansion des crues de la rivière.

Le périmètre de l'espace naturel régional de l'Orge Aval témoigne aujourd'hui d'une urbanisation mal maîtrisée qui a envahi le site. La création de l'espace naturel régional de l'Orge Aval a pour but de valoriser ces espaces, afin de les rendre, à terme, des lieux de loisirs privilégiés. L'avancée des aménagements soustrait lentement ce territoire aux décharges sauvages, aux caravanes et habitations précaires et essaye de rendre la trame végétale visible et structurante.

A long terme, l'aménagement du site permettra de reconstituer un couvert forestier sur les coteaux, de protéger le fond de vallée humide, de développer un réseau de promenades et d'équipements récréatifs en liaison avec les aménagements déjà réalisés par le Syndicat de la Vallée de l'Orge Aval (promenade de l'Orge, bassin du Carouge, etc...).



Les autres espaces naturels

Les boisements épars à proximité du parc constituent des réserves de biodiversité et ont un rôle cynégétique (abri et relais pour la faune). Ils sont de taille suffisante et assez peu éloignés pour assurer cette fonction.

La vallée de la Rémarde comporte de nombreuses zones humides et est bordée à certains endroits par des boisements parfois issus de prairies qui se sont enrichies. Les zones humides sont importantes car elles permettent de limiter les inondations et constituent un lieu important pour la biodiversité dans la trame verte et bleue de la vallée de l'Orge.

C. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles couvrent environ 22 % du territoire communal soit près de 58,1 hectares. Les exploitations sont majoritairement tournées vers certains types de cultures. Il est à noter l'absence de siège d'exploitation sur la commune de Leuville.

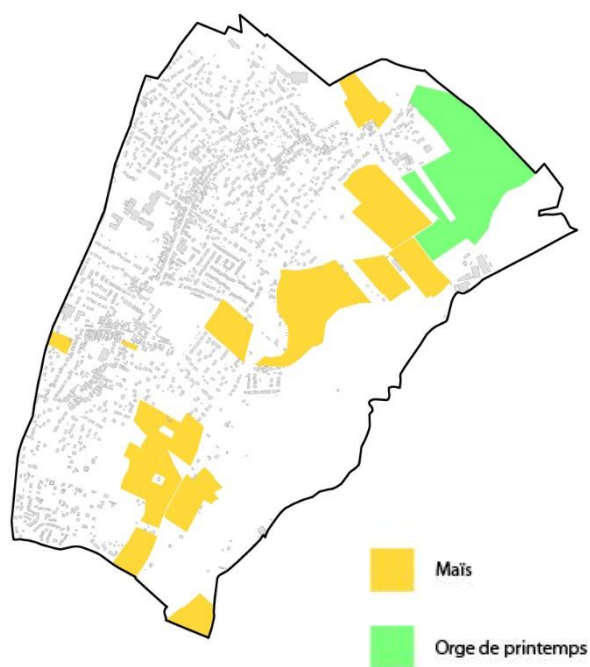
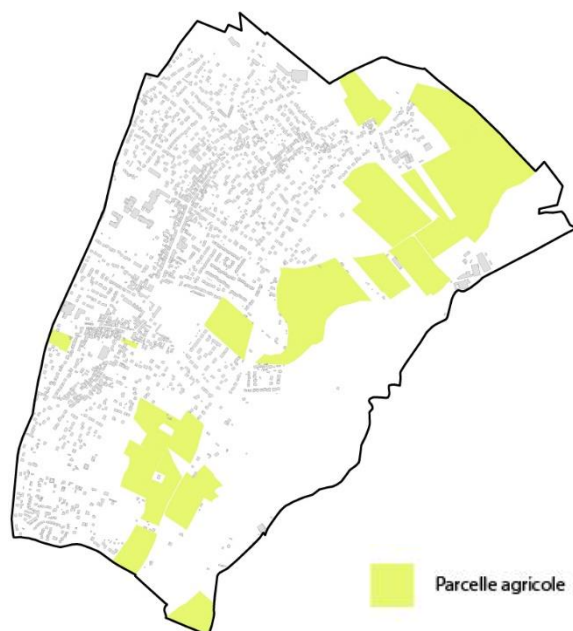
Le nord de la commune est occupé par un plateau agricole relativement important, bordé par des espaces boisés dans la vallée de l'Orge, la N104 au nord et l'urbanisation à l'est. Le type de culture est mixte, et est partagé entre orge et maïs.



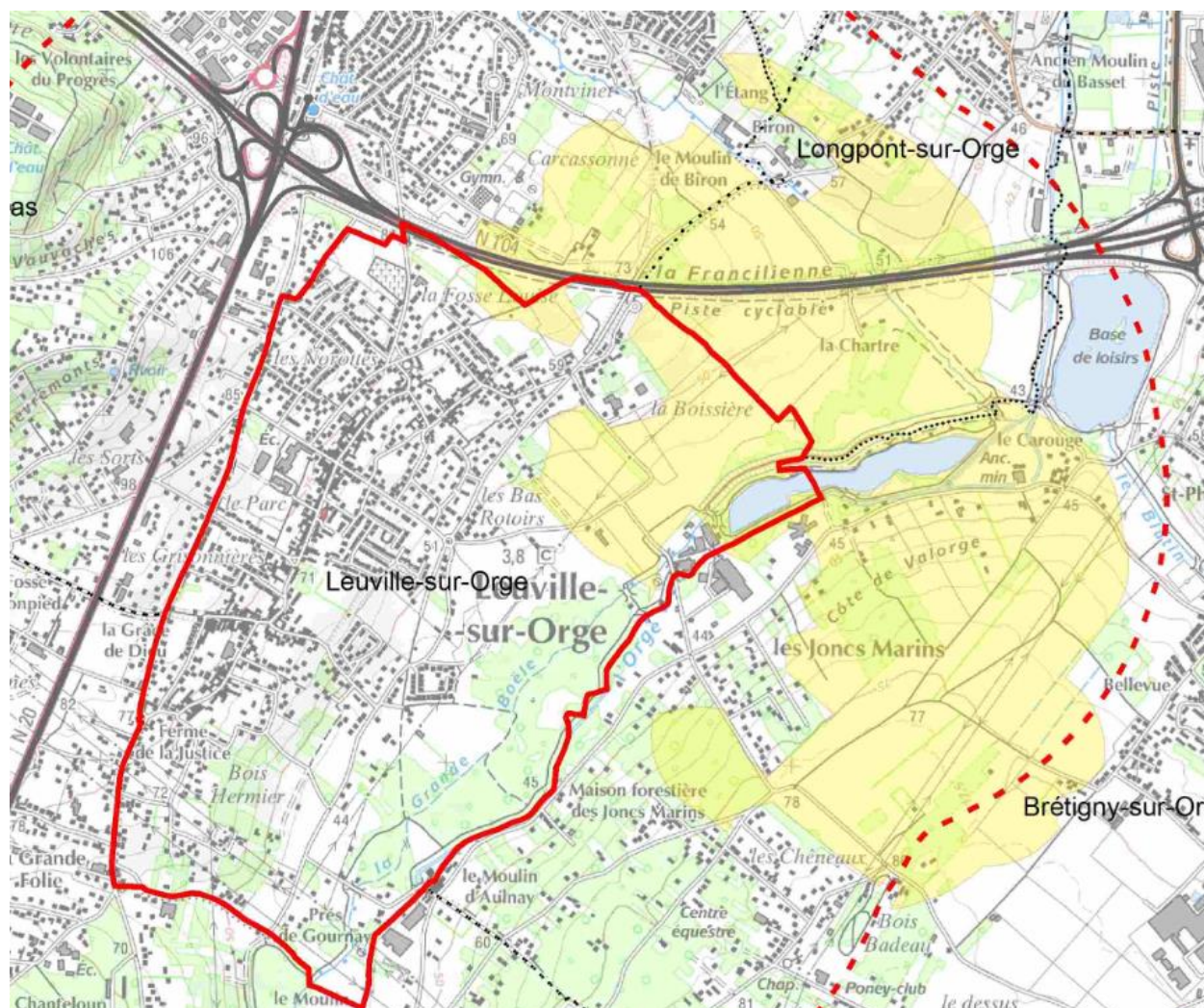
Plus au sud, les espaces agricoles sont plus ou moins disséminés. Les parcelles sont dans l'ensemble de plus petites tailles que dans le nord. Les exploitations sont uniquement des cultures de maïs.



Que ce soit pour la culture de l'orge ou du maïs, cela laisse peu de possibilité pour développer les circuits courts.



Le SRCE identifie également des mosaïques agricoles, d'intérêt majeur pour le territoire. Ainsi, cette mosaïque se situe au nord-est de la commune et représente une superficie d'environ 195 hectares (dont 35 hectares à Leuville). Un projet en lien avec Cœur d'Essonne Agglomération est en cours de réflexion sur une partie de cette mosaïque (projet Sésame).



Mosaïques agricoles – ARB

 Mosaïque agricole

Les principales circulations agricoles

Les déplacements ont pris une place centrale dans notre vie quotidienne. Le développement des flux et l'augmentation des modes de déplacement entraînent des problématiques importantes pour l'aménagement du territoire, mais surtout pour la sécurité de tous les usagers. La circulation des engins agricoles, vitale pour l'économie agricole, génère des mouvements et des parcours obligés qu'il est nécessaire de prévoir et d'organiser. La fragmentation de l'espace par l'urbanisation, la création de grandes infrastructures, l'aménagement des centres bourgs, sont autant d'évolutions qui peuvent perturber le passage des matériels agricoles, caractérisés par leur encombrement et leur vitesse réduite.

Le SCoT Cœur d'Essonne Agglomération :

Les projets de développement doivent prendre en compte les liaisons agricoles identifiées par le SDRIF, qui désignent les liens stratégiques entre les entités agricoles fonctionnant en réseau. Elles permettent d'assurer les circulations agricoles entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Elles doivent, dans la mesure du possible, constituer des continuités spatiales. Par ailleurs, les gabarits, largeurs et rayons de giration, devront prendre en compte les nécessités de circulation des engins agricoles au cas où les engins ne peuvent emprunter d'autres cheminements.

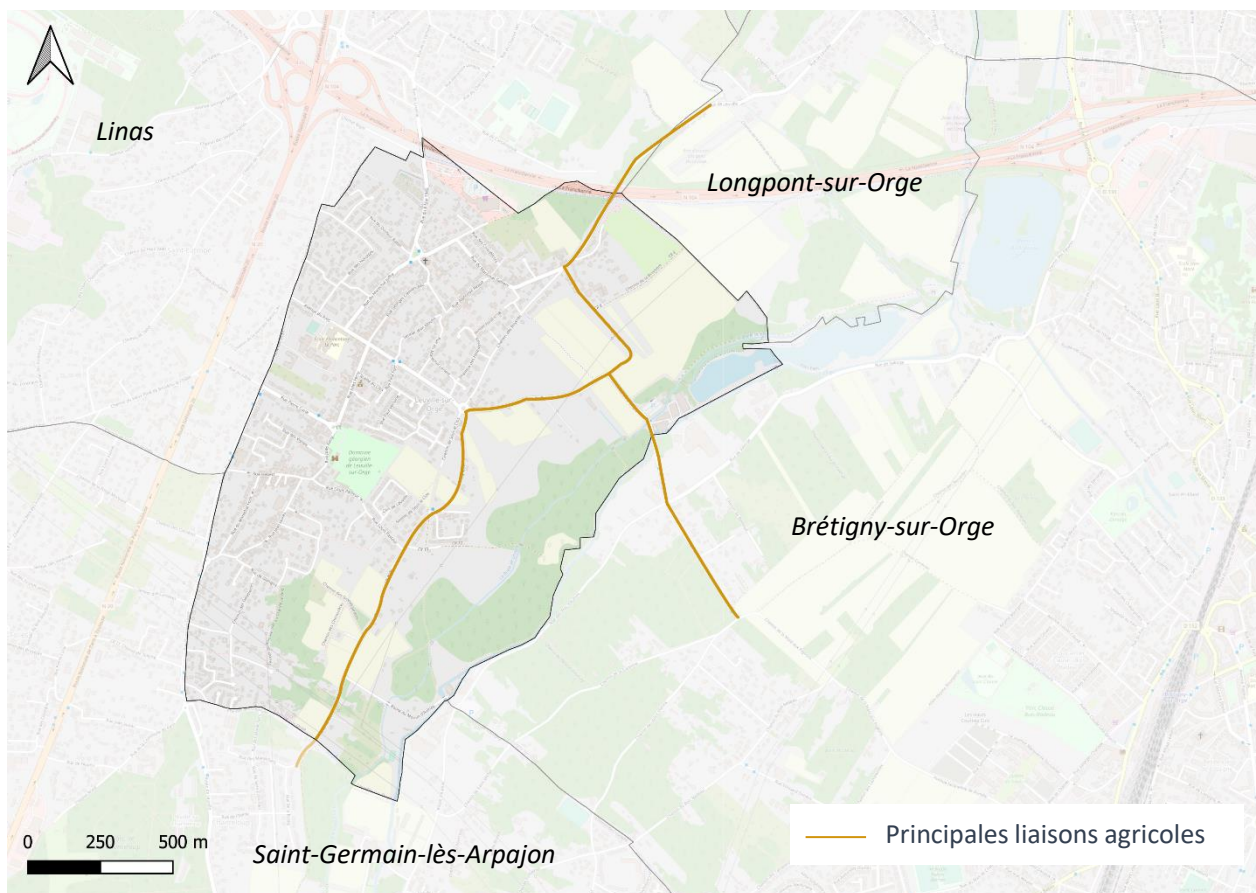
Le SCoT identifie notamment des espaces agricoles enclavés dans l'urbain à préserver pour Leuville-sur-Orge.



SCoT Cœur d'Essonne Agglomération

Une carte des circulations des engins agricoles a été réalisée grâce aux observations de la commune. Il a été identifié deux principales liaisons agricoles :

- De Longpont-sur-Orge jusqu'à Saint-Germain-lès-Arpajon : axe nord-sud permettant de relier la quasi-totalité des espaces agricoles de la commune.
- De Leuville à Brétigny-sur-Orge : axe est-ouest (Chemin des Voeries et route de Brétigny) permettant de connecter les espaces agricoles de Brétigny-sur-Orge avec ceux de Leuville-sur-Orge et de Longpont-sur-Orge.

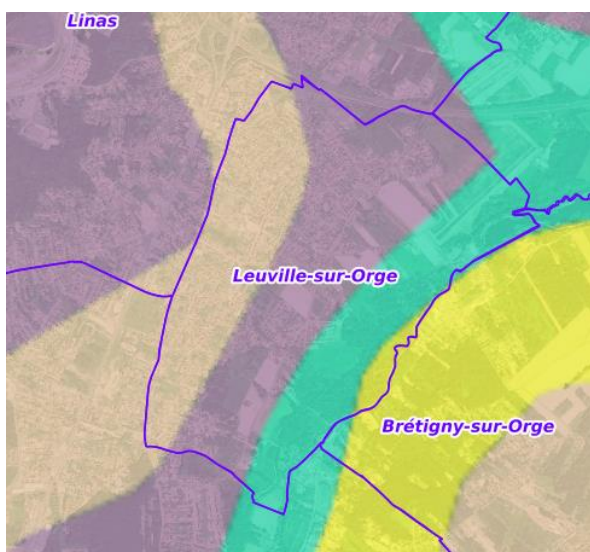


Les principales liaisons agricoles – Espace Ville

La nature des sols agricoles

À Leuville-sur-Orge, les sols sont composés de 4 types différents : les luvisols, planosols, fluvisols et calcosols. Les sols des principaux espaces agricoles sont composés principalement par des fluvisols et planosols.

- Les luvisols sont des sols épais (plus de 50 cm) caractérisés par l'importance des processus de lessivage vertical (entraînement en profondeur) de particules d'argile et de fer essentiellement, avec une accumulation en profondeur des particules déplacées. La principale conséquence de ce mécanisme est une différenciation morphologique et fonctionnelle nette entre les horizons supérieurs et les horizons profonds. Les luvisols présentent une bonne fertilité agricole malgré une saturation possible en eau dans les horizons supérieurs en hiver.
 - Les planosols sont des sols caractérisés par un contraste très important entre les horizons supérieurs perméables et les horizons profonds dont la perméabilité est très faible ou nulle du fait d'une teneur en argile élevée. Il en résulte que les horizons supérieurs sont saisonnièrement gorgés d'eau, donc hydromorphes, et marqués par une coloration bariolée.
- Ainsi, la mise en valeur agricole des planosols pose de nombreux problèmes. Les planosols sont donc généralement à la fois trop humides en hiver et au printemps et trop secs en été : le mauvais enracinement des plantes occasionné par les excès d'eau d'hiver et de printemps accroît encore leur caractère « séchard ».
- Les fluvisols sont quant à eux présents le long des cours d'eau. Les fluvisols sont des sols issus d'alluvions, matériaux déposés par un cours d'eau. Ils sont constitués de matériaux fins (argiles, limons, sables) pouvant contenir des éléments plus ou moins grossiers (galets, cailloux, blocs). Situés dans le lit actuel ou ancien des rivières, ils sont souvent marqués par la présence d'une nappe alluviale et sont généralement inondables en période de crue.
 - Les calcosols sont des sols moyennement épais à épais (plus de 35 cm d'épaisseur), développés à partir de matériaux calcaires. Ils sont riches en carbonates de calcium sur toute leur épaisseur, leur pH est donc basique. Ils sont fréquemment argileux, plus ou moins caillouteux, plus ou moins séchants, souvent très perméables. Ils se différencient des calcisols par leur richesse en carbonates.



	Luvisols
	Planosols
	Fluvisols
	Calcosols

D. Les protections

Les ZNIEFF

Au même titre que les richesses culturelles, la nature fait partie de notre patrimoine commun. Elle contribue à la qualité de notre vie quotidienne en raison de sa valeur biologique et paysagère.

L'inventaire comporte deux types de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique :

- ZNIEFF de type 1 : secteur de superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Exemples : tourbière, prairie humide, mare, falaise. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Dans une ZNIEFF de type 2, certains secteurs particulièrement riches peuvent aussi être inventoriés en ZNIEFF de type 1. Exemples : massifs forestiers, plateaux.

Dans la vallée de l'Orge deux sites naturels ont été classés en ZNIEFF :

- une ZNIEFF de type 1 : « Bassin de Trévoix et Prairie de Guisseray »
- une ZNIEFF de type 2 : « Vallée de l'Orge de Dourdan à la Seine »

La commune de Leuville-sur-Orge n'est pas concernée par cet inventaire.

Le PRIF Orge Aval

La commune de Leuville-sur-Orge est concernée par le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) « Orge Aval ». L'espace naturel régional de l'Orge Aval est aujourd'hui un territoire composé de fragments de sites naturels s'étendant de part et d'autre de l'Orge. Ces morceaux aujourd'hui disparates deviendront à long terme des lieux de loisirs privilégiés. Des parties du bois de la Rouche et du bois Badeau ont été aménagées et ouvertes au public.



Le PRIF

Le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) est un secteur classé naturel ou agricole dans les documents d'urbanisme, délimité et voté par les conseils municipaux concernés, le conseil d'administration de l'AEV (Agence des espaces verts) puis par le conseil régional d'Île-de-France, au sein duquel l'Agence est autorisée à acquérir des espaces naturels, à l'amiable, par voie de préemption, ou, dans certains cas par expropriation.

En Île-de-France, l'expansion urbaine progresse selon la ligne directrice des infrastructures de transports et menace les zones naturelles résiduelles de plus en plus déqualifiées. La création de l'espace naturel régional de l'Orge Aval illustre la démarche de l'Agence des espaces verts pour valoriser ces espaces dégradés et menacés.

Le périmètre de l'espace naturel régional de l'Orge Aval, avec ses contours déchirés, témoigne de l'urbanisation mal maîtrisée qui a morcelé le site. Aujourd'hui, un habitat diffus s'égrène le long de l'Orge ainsi que sur les coteaux boisés de Brétigny-sur-Orge et Saint-Germain-lès-Arpajon.

L'espace naturel régional de l'Orge-Aval

En 2014, l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France (AEV) a réalisé un regroupement de ses Périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF); ainsi le «l'espace naturel régional de l'Orge Aval» est désormais inclus dans un périmètre régional plus large dénommé « espace naturel régional de l'Orge-Aval ».

L'ensemble de ce périmètre couvre une superficie de 573 ha et s'étend sur les communes de Ballainvilliers, Épinay-sur-Orge, Longpont-sur-Orge, Brétigny-sur-Orge, Leuville-sur-Orge et Saint-Germain-lès-Arpajon (cf. cartographie ci-contre). L'objectif de ce périmètre régional est la préservation des espaces agricoles et naturels. Une veille foncière est réalisée sur l'ensemble de ce périmètre via deux outils :

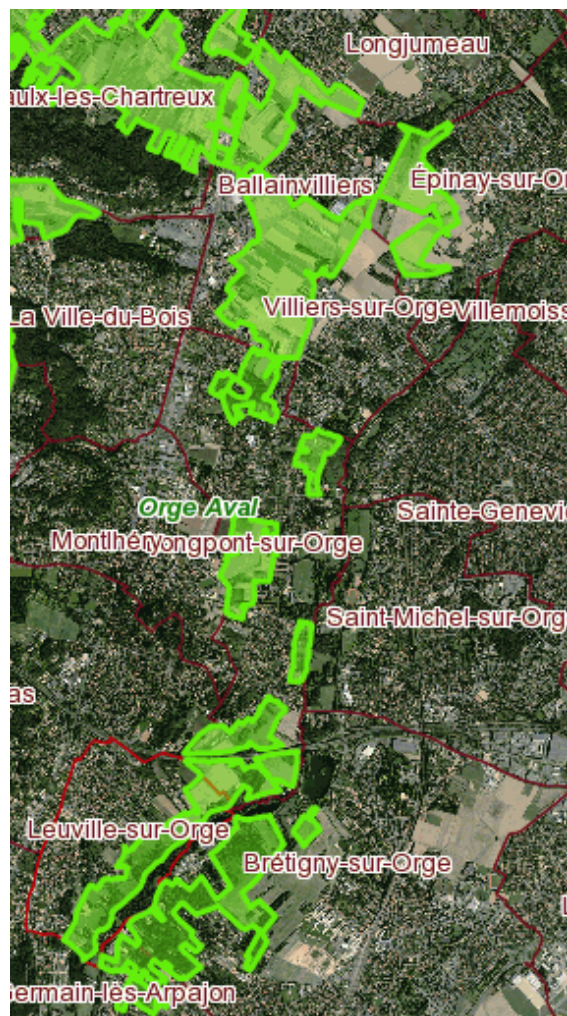
- le droit de préemption SAFER sur les terres agricoles via une convention avec la SAFER,
- le droit de préemption ENS sur les espaces boisés et naturels via une délégation du droit de préemption ENS par le Département de l'Essonne

L'ancien PRIF des Joncs-Marins

L'ancien PRIF des Joncs-Marins, qui correspond au périmètre situé sur les communes de Brétigny-sur-Orge, Leuville-sur-Orge et Saint-Germain-lès-Arpajon couvre une superficie de 176 ha dont 73,5 ha de propriétés régionales (cf. carte ci-dessous).

Le PRIF à l'échelle communale

Sur le territoire de Leuville-sur-Orge, le PRIF couvre une superficie de 59 ha, la région est propriétaire de 8,8 ha. Ce périmètre couvre à la fois des espaces naturels, agricoles et forestiers.



Espace naturel régional de l'Orge Aval - AEV



Ancien PRIF des Joncs Marins - AEV

Les ENS

Les espaces naturels sensibles (ENS) sont des zones naturelles remarquables et fragiles qui bénéficient d'une action de protection et de promotion menée par le Département en collaboration avec différents partenaires (collectivités locales, associations, ...). Menée depuis 1989, la politique active de préservation des espaces naturels sensibles se définit autour de trois critères :

- la richesse naturelle (au plan floristique, faunistique, écologique et géologique)
- la qualité du cadre de vie (paysages naturels, culturels, intérêt pédagogique ou de détente)
- la fragilité (pression de l'urbanisation, urbanisation non contrôlée, espaces abandonnés, présence de nuisances ou de pollutions diverses).

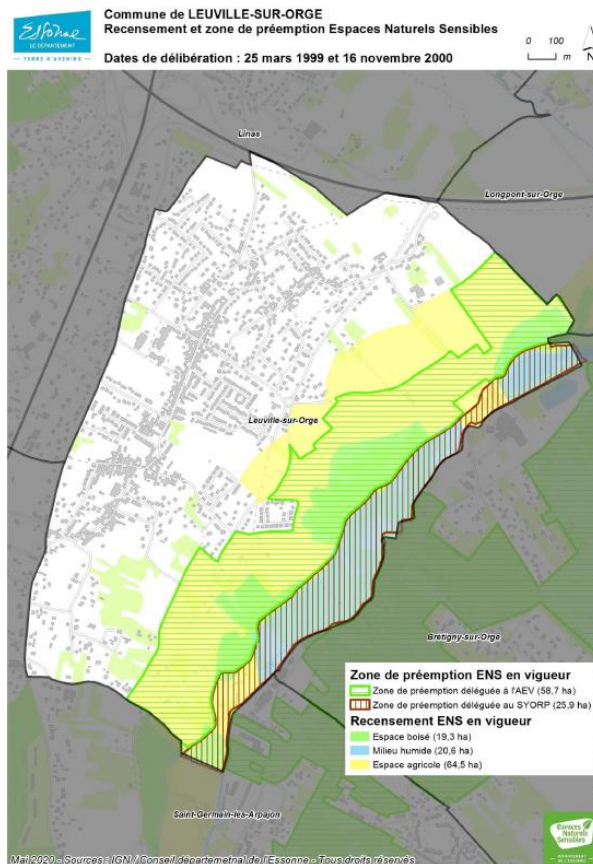


Espace naturel sensible

C'est une notion définie par la loi (du 18 juillet 1985, modifiée par celles du 2 février 1995 et du 7 février 2002). Le texte officiel dispose qu'afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, des champs naturels d'expansion des crues, le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

Les milieux humides présentent un intérêt majeur, aussi bien sur le plan écologique (accueil d'une biodiversité riche) que pour la régulation du débit des eaux (et donc la limitation du risque d'inondation).

Les espaces boisés constituent des corridors biologiques, aussi bien pour la faune que pour la flore et participent à la qualité du paysage de la commune.



Source : département de l'Essonne

Des secteurs de zone de préemption déléguée au Syndicat de l'Orge et à l'AEV ont été déterminés par le Conseil Départemental et les collectivités territoriales concernées en vue de préserver et restaurer ces secteurs à forts enjeux écologiques.



La zone de préemption déléguée

Au sein de ce périmètre, le Département (ou les collectivités qui peuvent exercer ce droit par substitution ou délégation), peut (peuvent) réaliser des acquisitions foncières en priorité sur toute autre personne morale ou privée.

Ce droit de préemption ENS (DPENS) constitue un outil foncier efficace venant en complément des acquisitions menées par voie amiable.

E. Les paysages

Les espaces naturels sont de deux types : une bande Sud-nord représente les espaces classés « agricoles ». La partie Sud (« Le Champtier de Chênevières ») est assez fragile et la partie qui se situe au nord-est (« Les Bas Rotoirs, les Grégoires, La Boissière ») est mieux entretenue, principalement sur le plan des paysages.

Les flancs de coteaux sont recouverts de prairies plus ou moins bien entretenues. Cette strate herbacée comprend généralement un grand nombre d'espèces végétales par rapport aux strates arbustives et arborées. La faune associée aux prairies est également très variée, celles-ci favorisant la présence d'un grand nombre d'invertébrés qui eux-mêmes attirent ensuite la faune des maillons supérieurs de la chaîne alimentaire comme les rapaces ou les chauves-souris.

La partie Est du territoire communal est constituée de la Vallée de l'Orge, ainsi que d'un espace boisé intéressant. Ces secteurs sont à protéger, la Vallée de l'Orge est inscrite au Plan de Prévention du risque d'inondation de l'Orge et de la Sallemouille, approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2017. Cette zone, identifiée Espace Naturel Sensible (délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 1998), constitue un espace naturel et de loisir de qualité.

Ces différentes zones naturelles constituent par ailleurs des atouts intéressants pour la promenade et les loisirs.

Les vues lointaines et les cônes de vue sont assez nombreux grâce aux diverses formes du relief observées sur la commune. L'impact visuel du couvert végétal dans le site est important. Il est renforcé par le fait que les boisements sont situés sur les pentes créant des barrières très nettes ; le relief est alors associé à la végétation.



F. La faune et la flore

Le contexte inter-communal

La commune Leuville-sur-Orge dispose d'un territoire diversifié qui abrite une richesse naturelle. Des écosystèmes se sont développés grâce à la présence de l'eau (mares, Rémarde, Orge et bassin du Petit Paris) et de boisements. La diversité des habitats sur le territoire a également permis le développement d'une faune et une flore variées.

La flore locale

Selon l'INPN la flore locale à l'échelle de la commune est riche de 448 espèces végétales recensées : une diversité non négligeable dans un milieu assez urbanisé.

Deux types de prairies sont recensés qui abritent des espèces différentes :

- Les prairies mésophiles : la Gesse sans feuille, la Gesse hirsute, frênaie, Omaie à ail des ours...
- Les prairies humides : le jonc, le vulpin genouillé, mégaphorbiaie avec la guimauve officinale, fossé à characées...

Une espèce végétale déterminante est protégée et menacée de disparition :

- Le Marronnier d'Inde : espèce qui reste présente dans toute la France, mais qui est menacée d'extinction à l'échelle mondiale.

La faune locale

Selon l'INPN la faune locale à l'échelle de la commune est riche de 127 espèces et infra-espèces d'animaux dont 72 insectes. Le territoire accueille amphibiens (crapaud commun, grenouille rousse...) mammifères (mulot sylvestre, hérisson d'Europe, pipistrelle commune, écureuil roux).



Le Marronnier d'Inde



La grenouille rousse

La biodiversité riche de ces milieux permet l'observation d'espèces : 45 espèces d'oiseaux dans la vallée de l'Orge observées à Leuville-sur-Orge dont le Canard colvert, la Poule d'eau, le Pic mar, le Pic-éipèche, les mésanges à longue queue et charbonnières, les Verdier d'Europe...

La faune piscicole est aussi intéressante avec trois espèces particulièrement dominantes : le goujon, la loche et le gardon, suivies de la perche, l'épinoche et le chevaine.

Deux espèces animales déterminantes sont protégées et menacées de disparition :

- Le Martin-pêcheur d'Europe : espèce présente dans l'ensemble du territoire français. Sa population est estimée en déclin, elle se fait de plus en plus rare en Île-de-France.
- Le Chardonneret élégant : tout comme le Martin-pêcheur, cette espèce est présente dans toute la France, cependant, sa population est en déclin.

La gestion de la vallée de l'Orge

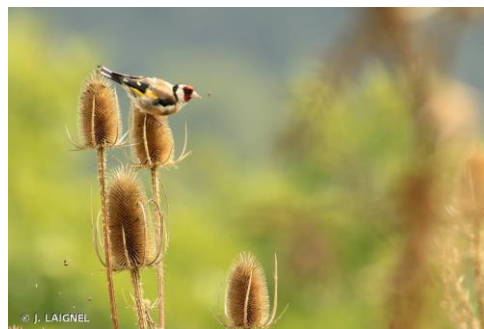
C'est le Syndicat de l'Orge qui gère ces milieux fragiles de la vallée de l'Orge. La gestion des fonds de vallée vise à la fois la préservation des zones humides et l'agrément des promeneurs. Ainsi, les pistes sont régulièrement entretenues alors que les berges et les prairies font l'objet d'un fauchage minimal de façon à sauvegarder des habitats sensibles pour la faune et la flore.

Des milieux fragiles à protéger

La vocation d'accueil du public et la pêche provoquent une dégradation des berges localement forte ainsi qu'une banalisation et une rudéralisation de la flore au détriment des groupements d'hélophytes.



Le Martin-pêcheur d'Europe



Le Chardonneret élégant

3. Les risques et nuisances

A. Les nuisances sonores

Le classement des infrastructures routières

Selon le Code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le préfet de l'Essonne a établi par arrêté préfectoral, le classement sonore des infrastructures de transport.

Ce classement compte 5 catégories de nuisance sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante) et des modalités d'isolement acoustique leur sont associées. La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

- l'arrêté préfectoral de classement du réseau routier national du 20 mai 2003 classe les infrastructures existantes nationales.
- l'arrêté préfectoral de classement du réseau routier départemental du 20 décembre 2018 classe les infrastructures existantes départementales dont le trafic dépasse les 5000 véhicules par jour ainsi que les projets du Schéma directeur de la voirie départementale de l'Essonne 2015, vis-à-vis du bruit.

Le réseau national

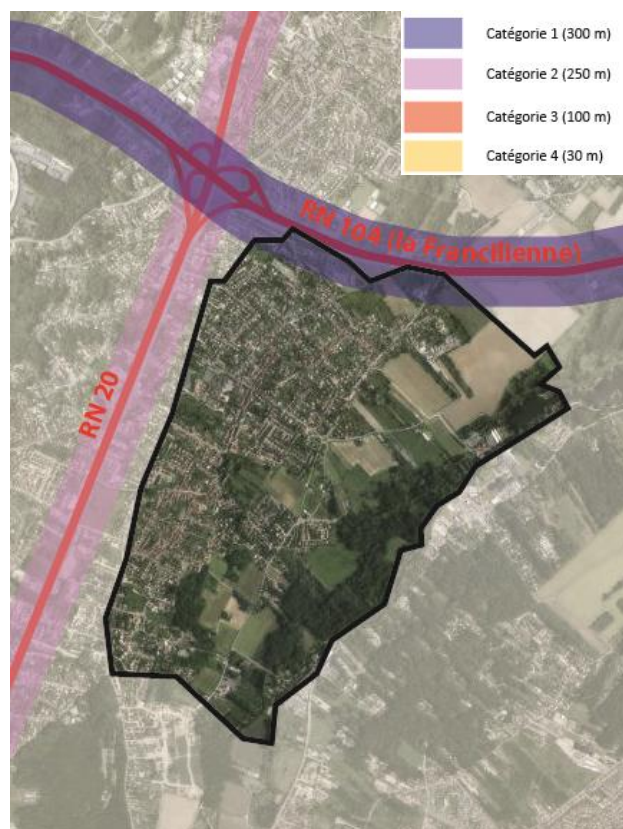
Le Département identifie la RN 104 en catégorie 1 soit la plus bruyante. Cet axe pénètre le territoire communal au nord. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres, de fait la commune est concernée par cet arrêté.

Le réseau départemental

Le Département identifie la RN20 en catégorie 2. Cet axe longe la commune du côté Ouest. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres, de fait la commune est concernée par cet arrêté.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m
65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

Classement des infrastructures



Le PPBE

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est un document stratégique qui a pour but d'optimiser sur un plan technique, stratégique et économique les actions à engager afin d'améliorer l'environnement sonore, préserver la qualité des endroits remarquables et prévenir toute évolution prévisible du bruit, et ce à l'échelle du territoire.

Conformément aux exigences de la directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, le Conseil départemental de l'Essonne doit élaborer un PPBE qui s'intéresse aux routes départementales principales où le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an.

Ce PPBE a été établi sur la base des cartes stratégiques de bruit réalisées par le Département et l'Etat, et arrêtées par le Préfet le 12 août 2014. Le département de l'Essonne a approuvé le PPBE 2^{ème} échéance le 12 décembre 2015. Le PPBE 3^{ème} échéance a été approuvé le 3 février 2020 et représente donc la nouvelle référence pour les nuisances du trafic routier départemental de ces linéaires.

Dans le cadre de ce plan, 5 principaux objectifs sont poursuivis, chacun étant décliné en différentes mesures :

- Protéger le public, les collégiens et les agents départementaux
- Poursuivre les aménagements prévus permettant de diminuer les nuisances sonores
- Observer, communiquer et sensibiliser au bruit
- Protéger les riverains dans les zones prioritaires
- Préserver les zones départementales de ressourcement

Par ailleurs, dans le cadre d'une réduction des nuisances impactant la santé humaine, le troisième Plan régional santé environnement (2017-2021) a été approuvé en 2017.

Les cartes stratégiques de bruit

Comme l'exigent les articles L. 572-5 et L. 572-8 du code de l'environnement, toutes les cartes et PPBE en vigueur doivent être réexaminés et, le cas échéant révisés au moins tous les cinq ans.

La troisième échéance de réexamen/révision est fixée pour les cartes de bruit au 30 juin 2017 et pour les PPBE au 18 juillet 2018. L'échéance de 2017 (3^{ème} échéance) concerne les grandes infrastructures routières dont le trafic dépasse les 3 millions de véhicules par an. Ces cartes ont été réexaminées, et le cas échéant, révisées.

Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de la RN 104 de la RN20.

Les cartes de bruit comportent un ensemble de représentations graphiques et de données numériques. Elles sont établies au moyen des indicateurs Lden (période jour-soir-nuit) et Ln (période nuit) évaluant les niveaux sonores.

Ces indicateurs sont évalués à 4m au-dessus du sol. La méthode de calcul est conforme à la norme NF XP S -31-133 « Acoustique - Bruit des transports terrestres - Calcul de l'atténuation du son lors de sa propagation en milieu extérieur, incluant les effets météorologiques ».

L'indice Lden (Level Day Evening Night)

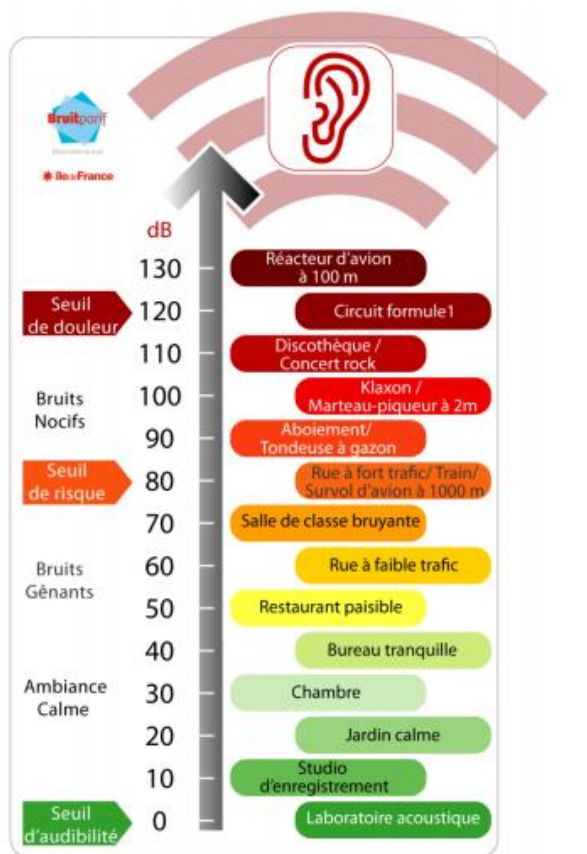
La valeur de l'indice de bruit Lden, exprimée en décibels pondérés A (dB(A)), représente le niveau d'exposition totale au bruit. Elle résulte d'un calcul pondéré prenant en compte les niveaux sonores moyens déterminés sur une année, pour chacune des trois périodes de la journée, c'est-à-dire le jour (entre 6h et 18h), la soirée (entre 18h et 22h) et la nuit (entre 22h et 6h). Les pondérations appliquées pour le calcul de l'indice Lden sont opérées sur les périodes de soirée et de nuit afin d'aboutir à une meilleure représentation de la gêne perçue par les riverains tout au long de la journée.

L'indice Ln (Level Nigh)

La valeur de l'indice de bruit Ln, exprimée en décibels pondérés A (dB(A)), représente le niveau d'exposition au bruit en période de nuit. Elle correspond au niveau sonore moyen déterminé sur l'ensemble des périodes de nuit d'une année.

État initial de l'environnement

Échelle des niveaux sonores :

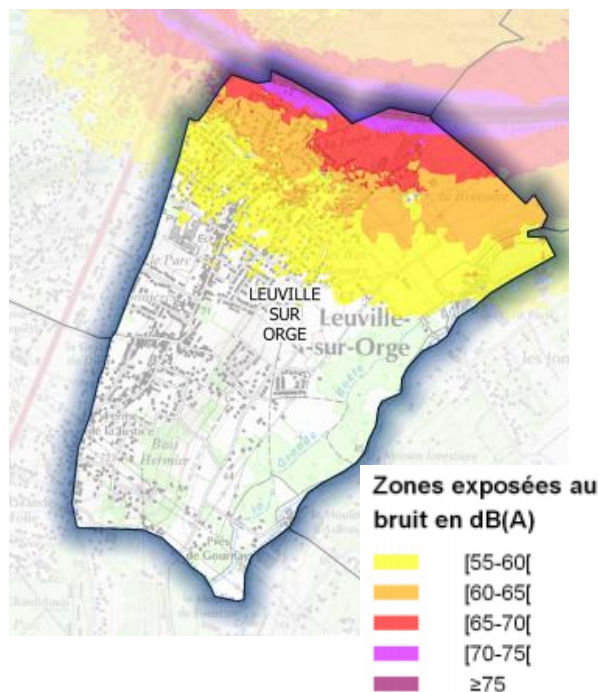


Source : Bruitparif

Les cartes présentées ci-contre sont de type A. Elles localisent les zones exposées au bruit, à l'aide de courbes isophones de l'indicateur de niveau sonore Lden, allant de 55 dB(A) à 75 dB(A) et plus, par pas de 5 dB(A) pour les sources de bruit provenant des grandes infrastructures des réseaux routiers départemental, national, autoroutier et communal.

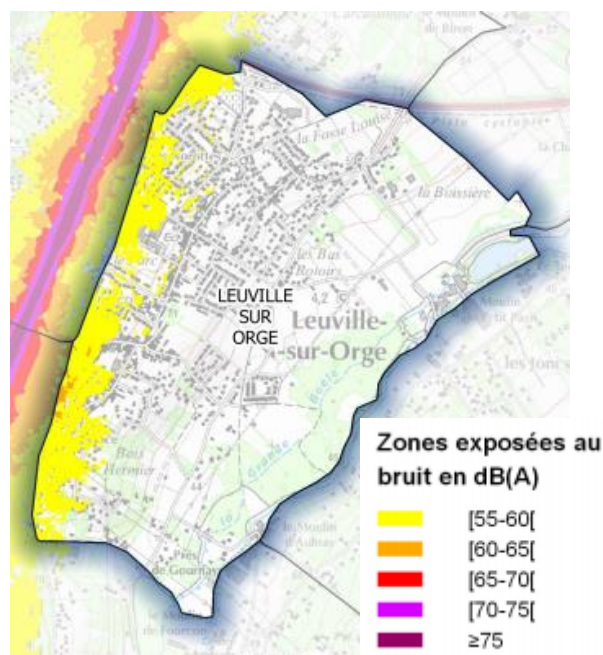
La RN 104 :

Entre 55 et 75 dB(A) par jour. Les constructions à destination d'habitation sont en dessous du seuil 70 dB(A)



La RN20 :

Entre 55 et 65 dB(A) par jour :



État initial de l'environnement

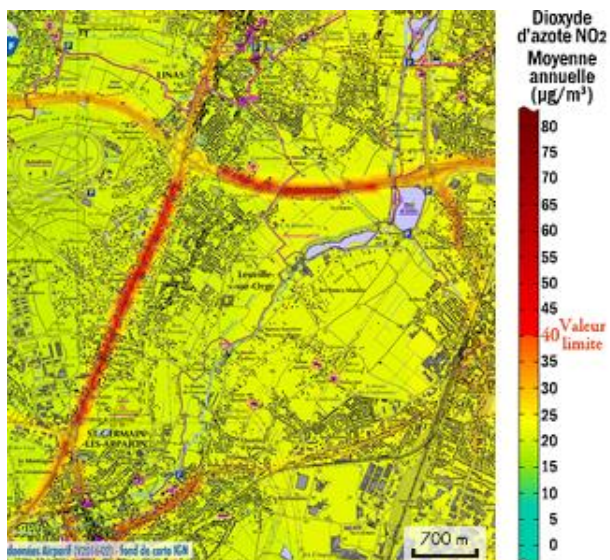
B. La qualité de l'air

La qualité de l'air se mesure depuis 2011 par l'indice CITEAIR, qui varie 0 à plus de 100, selon 5 qualificatifs (de très faible à très élevé).



En 2018, la qualité de l'air est globalement bonne à Leuville-sur-Orge (266 jours par an de pollution faible soit plus des 3 quarts de l'année, pour seulement 6 jours de pollution élevée). Ces chiffres sont légèrement meilleurs qu'à l'échelle de l'ensemble du département (245 jours par an de pollution faible, pour 13 jours de pollution élevée).

Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	12	3.4
[25-49]	266	75.35
[50-74]	69	19.55
[75-100]	6	1.7
[>100]	0	0



Les principales causes de pollution de l'air

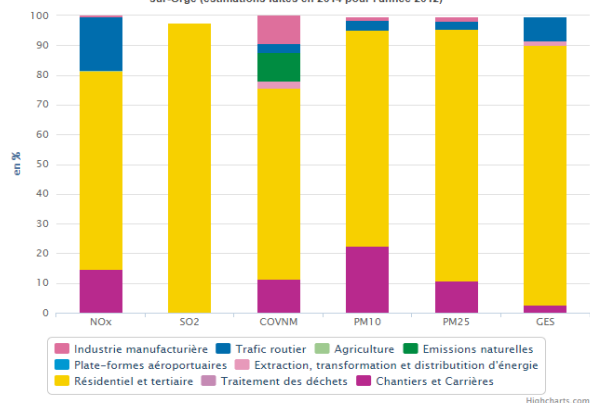
Les principaux polluants qui existent sont :

- NOx : oxydes d'azote,
- SO2 : dioxyde de soufre,
- COVNM : composés organiques volatils non méthaniques,
- PM10 : particules dont le diamètre est inférieur à 10µm,
- PM25 : particules dont le diamètre est inférieur à 25µm,
- GES : gaz à effet de serre.

Afin de concourir à l'amélioration de la qualité de l'air, un Plan de prévention de l'atmosphère a été approuvé le 31 janvier 2018 à l'échelle régionale. Leuville-sur-Orge fait partie des zones sensibles.

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	6 t	0 t	18 t	4 t	4 t	5 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Leuville-sur-Orge (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



Ce graphique recense la part de chaque secteur dans l'émission de polluants :

- Le secteur résidentiel et tertiaire est le principal responsable des pollutions atmosphériques.
- Les chantiers et carrières sont responsables d'une partie des émissions de COVNM, de NOx, PM10, PM25 et dans une moindre mesure des émissions de GES.
- Le trafic routier est le troisième secteur avec une forte part de responsabilité dans l'émission de polluants.

C. Les risques naturels

Selon le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), les risques naturels suivants sont recensés sur le territoire : inondation, retrait-gonflement des argiles, séisme.

La commune de Leuville-sur-Orge est soumise à des risques d'inondation et a déjà été reconnue en état de catastrophe naturelle suite à d'importantes inondations. Le PPRI de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé le 16 juin 2017.

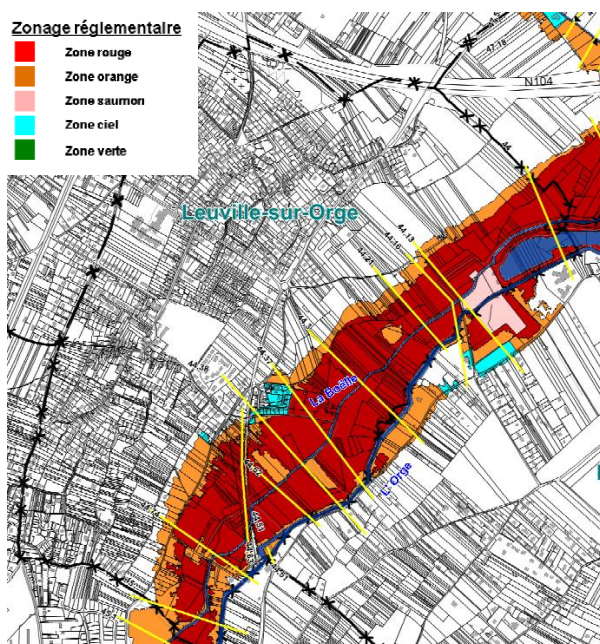
Le risque inondation par débordement de cours d'eau

Le PPRI

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) a pour objet principal de réglementer l'occupation et l'utilisation du sol sur les zones à risque. Élaboré par les préfetures de département en association avec les communes et en concertation avec la population, il délimite les zones exposées aux risques, et réglemente l'occupation et l'utilisation du sol sur ces zones, en fonction de l'aléa et des enjeux. Cinq zones réglementaires permettent d'évaluer le niveau de risque pour la population.

Zonage réglementaire

- Zone rouge
- Zone orange
- Zone saumon
- Zone ciel
- Zone verte



La commune de Leuville-sur-Orge est affectée par les débordements de l'Orge. La crue s'étale en rive gauche sur une superficie importante (la bande de terrains submergés varie de 200 à 450 mètres de large), de part et d'autre du ruisseau de la Boëlle de Leuville. Cet étalement de la crue s'explique par la largeur et la topographie très plane de la rive gauche de la vallée. Cependant, les zones d'aléa fort (plus de 1 mètre d'eau) sont limitées aux dix ou vingt premiers mètres des bords de l'Orge.

Ces champs d'inondation ont un rôle d'écrêtement des crues et protègent donc implicitement l'aval. Il convient donc de les conserver en l'état. Le bassin de stockage de Leuville a également pour rôle d'écrêter les pointes de crues. La berge de l'Orge sert de remblais au bassin de Leuville. En 1983, une étude réalisée sur le terrain signalait la présence de fortes infiltrations en plusieurs endroits rendant cette zone particulièrement sensible (risque d'instabilité de la berge).

Face à ces risques d'inondation, le Syndicat mixte de la Vallée de l'Orge Aval a mis en place un vaste programme anti-crue. Les bassins en eau sont des moyens de stockage importants. Le bassin du Petit Paris à Leuville a été creusé dans le lit majeur de la rivière. Grâce à des vannes situées à l'entrée et à la sortie du bassin, le Syndicat peut contrôler les volumes d'eau stockée. Par ailleurs, les prairies et les bois, appartenant au Syndicat, situés pour la plupart dans la zone d'expansion des crues de l'Orge et de ses affluents, peuvent accueillir sans dommage les débordements de la rivière. L'eau retenue par ces prairies limite les risques d'inondation sur les secteurs urbanisés.

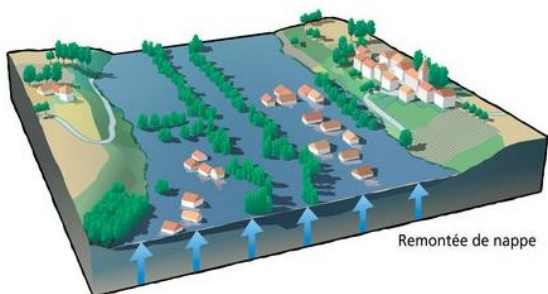
Un atlas des plus hautes eaux connues ainsi qu'un atlas de l'Orge recensent les zones inondées sur la commune.

De plus, le SAGE Orge-Yvette approuvé le 9 juin 2006 et révisé en avril 2011 donne des préconisations, en particulier en ce qui concerne la réduction de risques de crues.

État initial de l'environnement

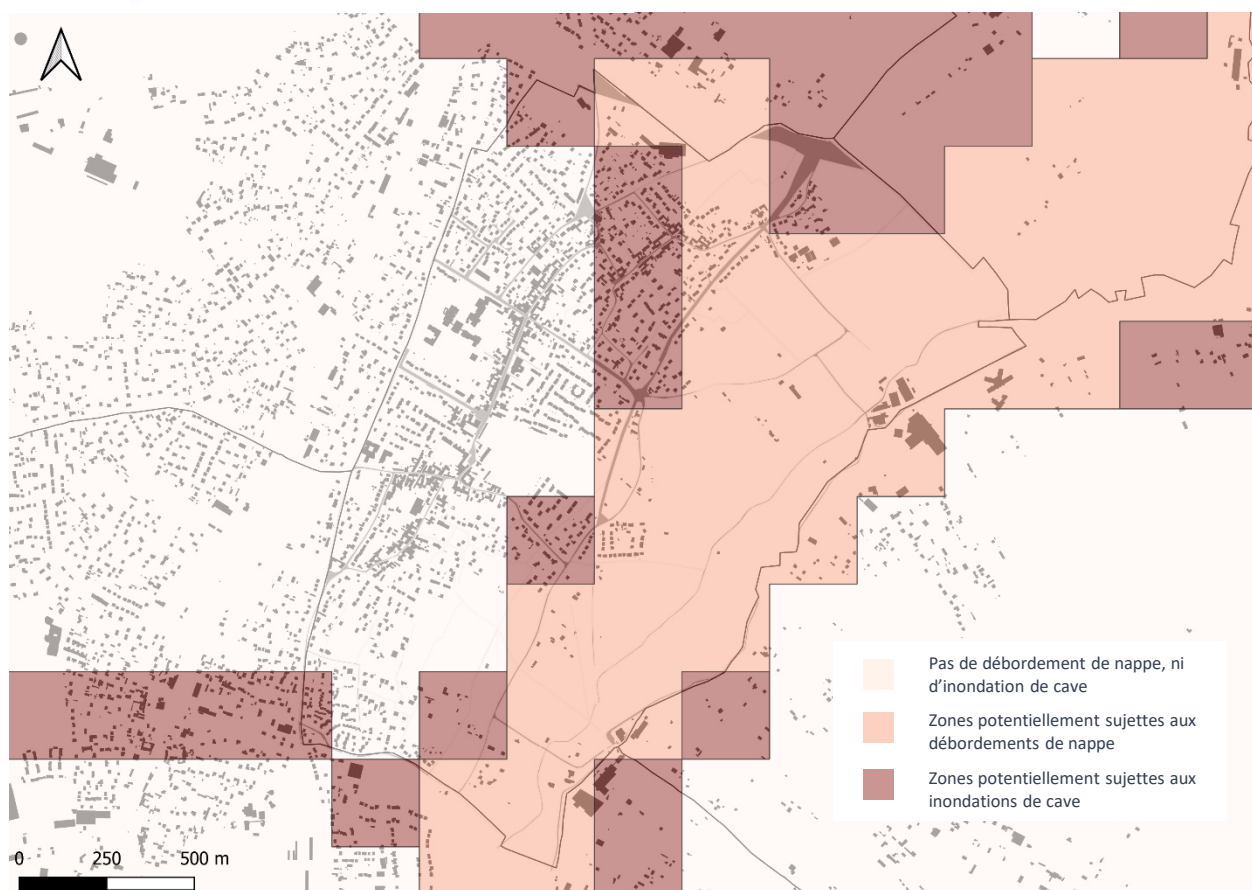
Le risque inondation par remontée de nappes

On appelle zone «sensible aux remontées de nappes» un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.



Au regard des incertitudes liées aux cotes altimétriques, il a été décidé de proposer une représentation en trois classes qui sont :

- « zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est négative ;
- « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est comprise entre 0 et 5 m ;
- « pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est supérieure à 5 m.



Source : données BRGM : géorisques

Le risque de séismes

Le risque de Séismes est de catégorie 1 à Leuville-sur-Orge, soit un aléa très faible.

Le retrait-gonflements des sols argileux

La commune de Leuville-sur-Orge est, compte tenu de la nature des sols, exposée au risque de retrait-gonflement des sols argileux. Ce risque résulte de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide).

Les formations géologiques d'argiles vertes composent une partie de la géologie sur les coteaux. L'argile verte est assez pure, plastique et est très sensible à l'eau présente localement.

La commune est soumise aux aléas liés au retrait gonflement des argiles. Les coteaux de la vallée de l'Orge sont soumis à des aléas forts.

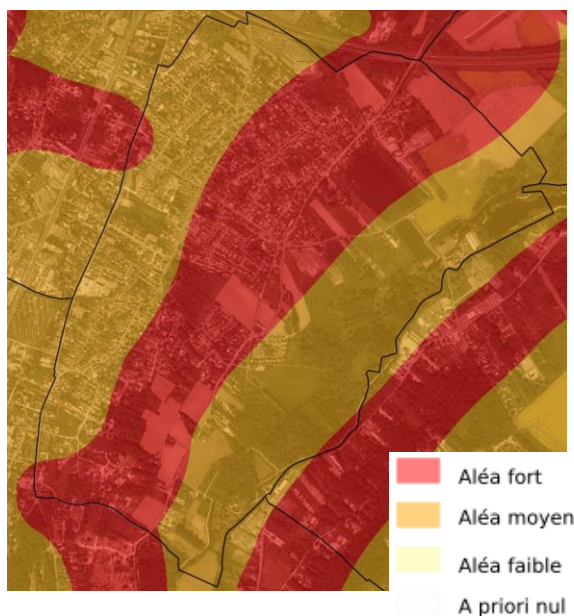
L'aléa



Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

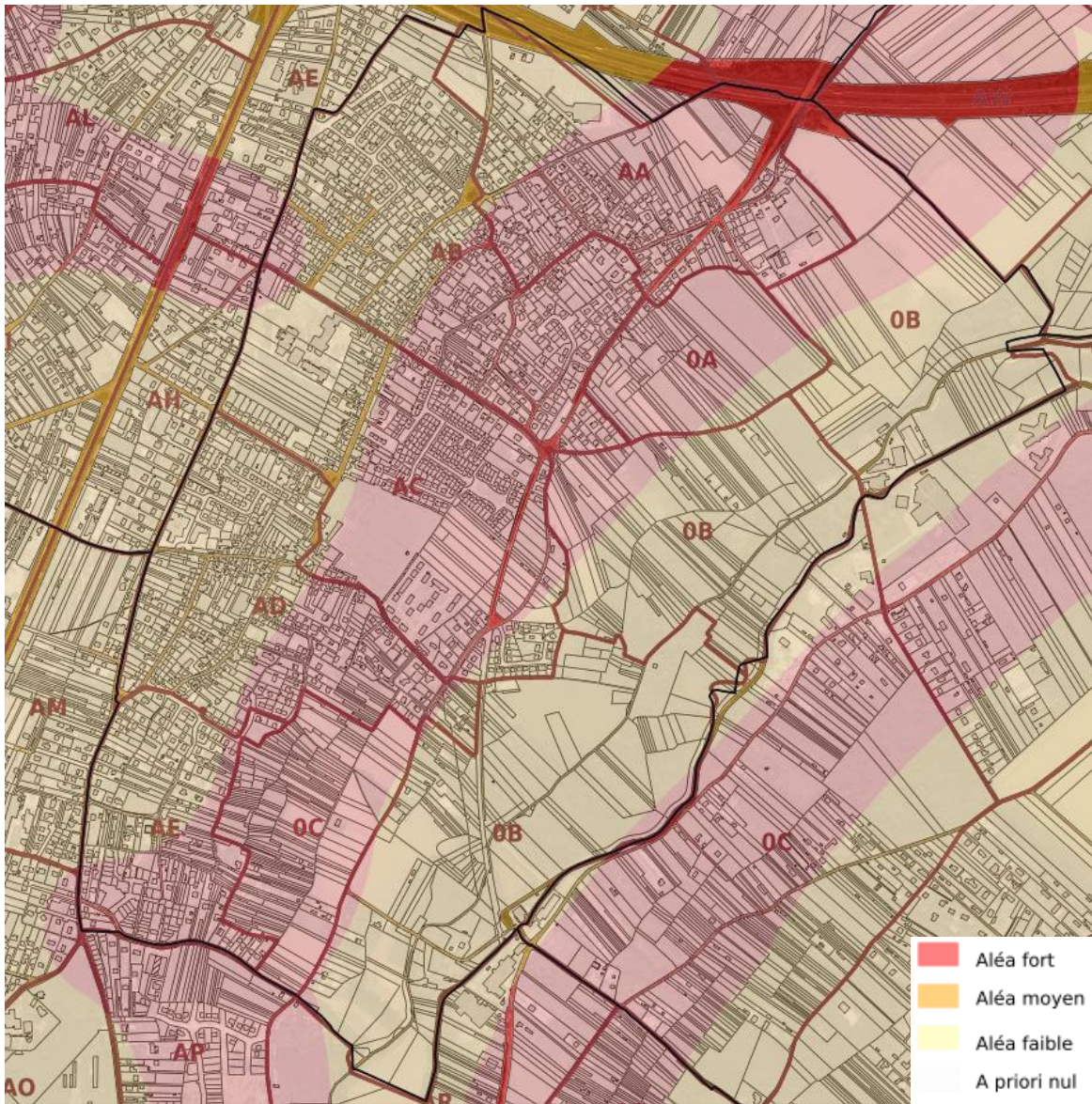
La commune ayant été plusieurs fois reconnue en état de catastrophe naturelle consécutivement à des mouvements de sols provoqués par des phénomènes météorologiques anormaux, l'attention des futurs acquéreurs, propriétaires, constructeurs est attirée sur les risques que peuvent engendrer ces couches argileuses sur les fondations des constructions. Il appartient donc, dans les zones où sont répertoriées ces couches argileuses, d'apporter un soin particulier à l'étude du sol local, à la conception des assises et des appuis des constructions et à leur mise en œuvre dans les règles de l'art.

Cartographie de l'aléa lié aux sols argileux



BRGM-MTES

Cartographie de l'aléa lié aux sols argileux



BRGM-MTES

État initial de l'environnement

Les arrêtés de catastrophes naturelles

La commune de Leuville-sur-Orge a été concernée par 10 arrêtés de catastrophe naturelle entre 2014 et 2018 (tableau ci-dessous).

Enfin un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse) a été publié en date du 13 décembre 2019.

Tableau des arrêtés de catastrophe naturelle

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
91PREF19990120	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 8

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
91PREF20170258	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
91PREF19830130	09/04/1983	18/04/1983	21/06/1983	24/06/1983
91PREF19840007	25/07/1984	25/07/1984	21/09/1984	18/10/1984
91PREF19880031	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
91PREF19920028	31/05/1992	31/05/1992	16/10/1992	17/10/1992
91PREF20130049	08/06/2013	09/06/2013	10/09/2013	13/09/2013
91PREF20130048	19/06/2013	19/06/2013	10/09/2013	13/09/2013
91PREF20160712	29/05/2016	04/06/2016	16/09/2016	20/10/2016

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
91PREF19970027	01/01/1991	28/02/1997	19/09/1997	11/10/1997

Source : géorisques

D. Les risques anthropiques

Le risque lié au transport de matière dangereuses

La commune est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses.

Les canalisations de matières dangereuses



Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement. La carte représente les implantations présentes dans la commune.

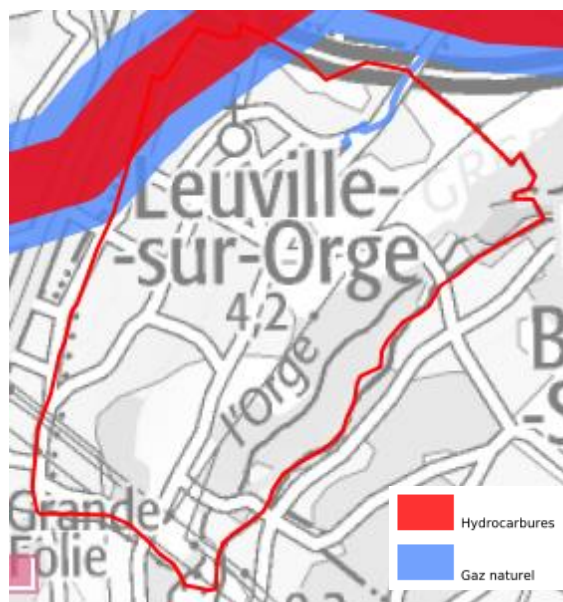
Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs. La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport par canalisation.

En effet, elle est traversée par plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz exploitées par la société GRT gaz, et d'hydrocarbures exploitées par la société TOTAL.

La canalisation d'hydrocarbure et la canalisation de gaz sont situées au nord-ouest de la commune.

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). (cf tableau ci-contre pour les canalisations de gaz)

Cartographie des infrastructures de transport de matières dangereuses



CEREMA

Caractéristique de la canalisation	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 150 (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5m	30m	30m

Les sites et sols pollués

La base de données BASOL recense les sites et sols pollués, en activité ou non. Aucun site BASOL n'est identifié sur la commune.

Anciens sites industriels et activités de service

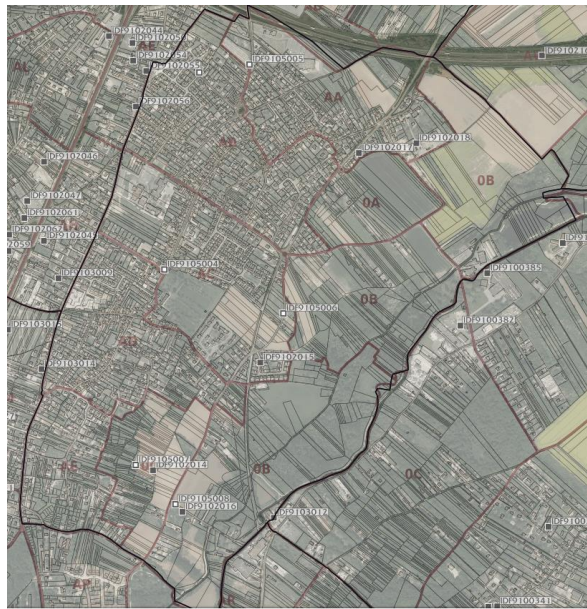
Des sites BASIAS sont identifiés sur le territoire. Les anciens sites industriels sont au nombre de 11 et les implantations dans la commune sont représentées sur la carte ci-contre.

Les risques industriels majeurs

Le risque industriel majeur correspond à un événement accidentel se produisant sur un site industriel et pouvant entraîner des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement.

Aucune industrie n'est classée sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Localisation des sites BASIAS



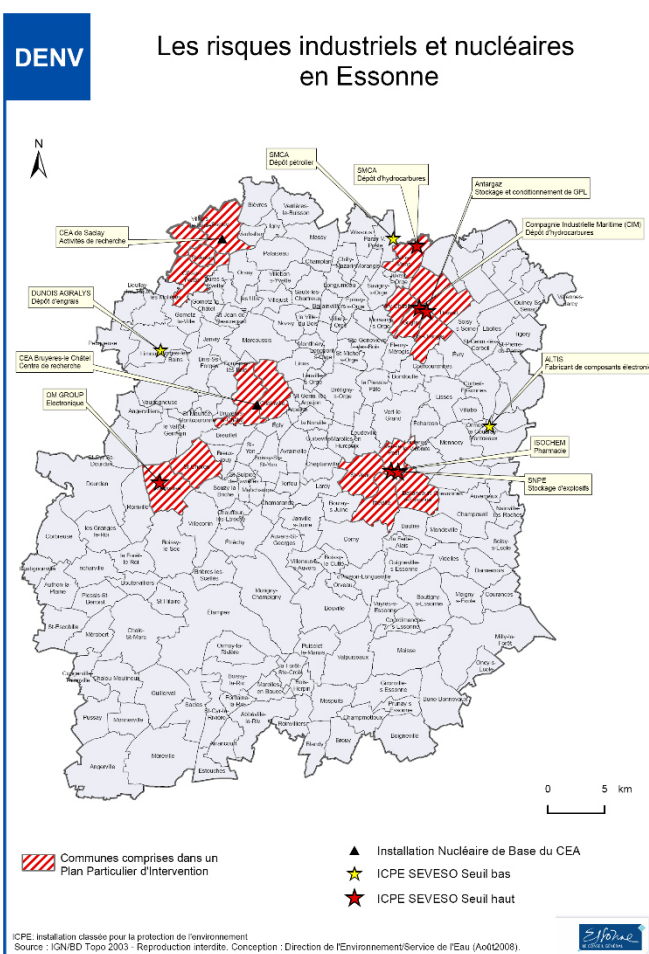
BRGM

État initial de l'environnement

Les risques nucléaires

La commune de Leuville-sur-Orge n'est pas soumise au risque nucléaire.

Localisation des risques industriels et nucléaires en Essonne



CD de l'Essonne

État initial de l'environnement

Les ondes radio

La carte ci-dessous présente la localisation des différentes antennes radio et téléphoniques émettant des ondes électromagnétiques. 1 antenne est installée sur le territoire de Leuville-sur-Orge. Elle accueille les opérateurs téléphoniques Orange, Bouygues Télécoms et SFR (), ainsi que d'autres supports de télécommunications ().

Une mesure dans la commune a été réalisée le 22 septembre 2017, rue Jules Ferry. Cela a débouché sur un rapport de mesures qui conclut au respect des valeurs limites d'exposition fixées par le décret du 3 mai 2002.

Le niveau global d'exposition est de 0,22 V/m et est donc largement inférieur à la valeur limite la plus faible fixée par le décret soit 28V/m.

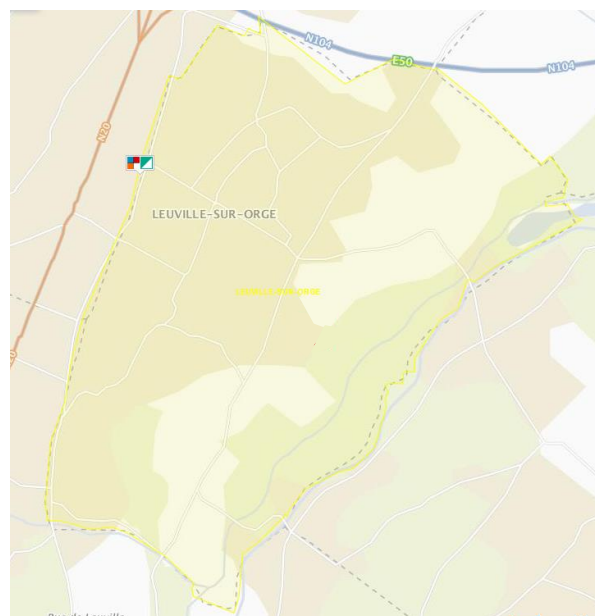
Évaluation globale de l'exposition



Le niveau global d'exposition est le résultat de la mesure des champs électromagnétiques émis globalement par l'ensemble des émetteurs environnant le point de mesure, visibles ou non, qui sont en fonctionnement au moment de la mesure.

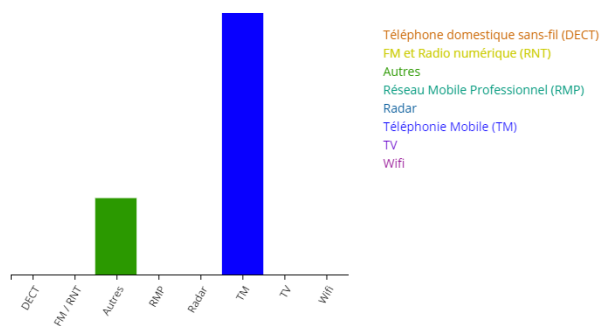
Une évaluation détaillée de l'exposition par fréquence a été réalisée sur le site cartoradio. Le résultat de ces mesures détaillées est présenté agrégé par service (colonne mesure), suivi, le cas échéant, du résultat d'un calcul d'extrapolation. Seuls les résultats supérieurs à [0,05] V/m sont mentionnés.

Localisation des antennes



CARTO-RADIO

Répartition du champ par service



SIMUTECH-UAE

4. Les réseaux techniques urbains

A. Les réseaux d'eau

Le réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par Eau Cœur Essonne, une régie de service public.

La commune de Leuville-sur-Orge est alimentée via l'achat d'eau au Syndicat Intercommunal d'Aménagement, des Rivières et du Cycle de l'Eau (SIARCE). Les ressources en eau du SIARCE proviennent de 6 forages et d'une prise d'eau dans l'Essonne. L'eau est ensuite traitée sur l'usine de production d'eau potable d'Itteville. La distribution d'eau potable est assurée par Eau Cœur d'Essonne.

D'après les contrôles sanitaires effectués le 22 octobre 2018 par l'Agence Régionale de Santé (ARS), l'eau distribuée est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Le réseau d'assainissement et d'eau pluviale

Les zonages d'assainissement et des eaux pluviales sont en cours d'élaboration par Cœur d'Essonne Agglomération.

La commune présente un réseau de type collectif.

La compétence assainissement a été transférée à Cœur d'Essonne Agglomération le 1er janvier 2016 pour les 10 communes membres de l'ex-Communauté d'Agglomération du Val d'Orge. Le Syndicat de l'Orge est l'entité compétente en matière de transport des eaux usées et pluviales sur la commune et d'assainissement non collectif, et les eaux usées sont traitées dans la station d'épuration de Valenton, gérée par le SIAAP.

En 2017, selon le rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'alimentation en eau potable de Cœur d'Essonne Agglomération, le rendement calculé s'améliore toujours à Leuville-sur-Orge.

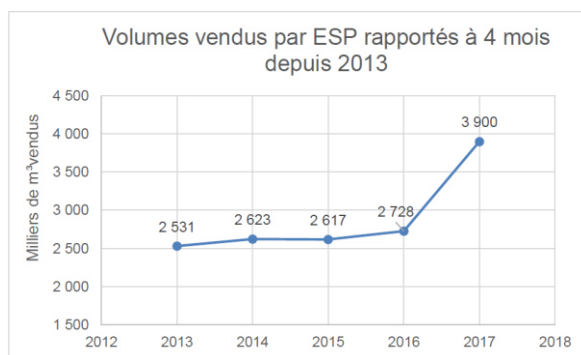
Nombre d'abonnés :

Au 31 décembre 2017, le service public d'alimentation en eau potable du Val d'Orge desservait un total de 141 388 habitants, soit 33 175 abonnés. Leuville-sur-Orge comptait 4 335 habitants et 1 551 abonnés.

Volumes d'eau :

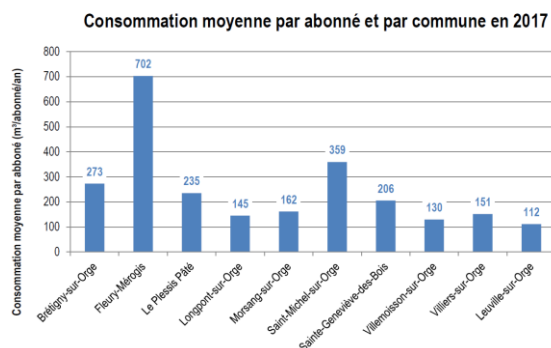
En 2017, 9 485 289 m³ d'eau ont été mis en distribution dans le territoire du Val d'Orge, soit +12,8% par rapport à 2016.

Les volumes mis en distribution sur la commune de Leuville-sur-Orge sont mesurés par le biais de deux compteurs d'achat d'eau au SIARCE, et sont de fait valides



La consommation moyenne par abonné :

En 2017, les abonnés de Leuville-sur-Orge sont ceux qui consomment le moins de volume d'eau en moyenne sur un panel de 10 communes.



Le réseau de distribution :

La commune de Leuville-sur-Orge détient 22 km de linéaire de réseau avec un nombre de branchements estimé à 1 568. En moyenne sur le territoire, les branchements neufs représentent 0,36% des branchements. On note que ce taux est le plus élevé à Leuville-sur-Orge, où il atteint 0,9%.

État initial de l'environnement

B. La gestion des déchets

Le SIREDOM

La collecte des déchets est assurée par le SIREDOM (Syndicat Intercommunal pour le Recyclage et l'Énergie par les Déchets et Ordures Ménagères). Il a pour priorité de répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement.

La fusion Sictom du Hurepoix / Siredom

La Commission Départementale de Coopération Intercommunale (CDCI) s'est réunie en date du 13 octobre 2017 en présence des services de l'Etat et de nombreux élus du territoire pour acter de la fusion Sictom du Hurepoix et du Siredom. Au 1er janvier 2018, le nouveau syndicat SIREDOM, issu de la fusion a été créé.

Chiffres clés 2019 :

- 901 833 habitants adhèrent au Siredom
- 175 communes sont adhérentes au Siredom
- Le Siredom est équipé de 24 déchèteries sur son territoire
- 39 agents d'accueil dits agents valoristes ont intégré le Siredom

Tonnages déchets 2019 :

- Un total de 493 954 tonnes collectées soit 548 kg par habitant (461 kg par habitant en Île-de-France) :
 - 340 673 tonnes collectées par les collectivités
 - 153 281 tonnes collectées en déchèteries
- 87 % de déchets valorisés

Sur le territoire du SIREDOM, les déchets ménagers sont collectés par les communes, mais ensuite, le syndicat prend en charge leur traitement et leur valorisation. Créé en 1957 à l'initiative de 9 communes, le SIREDOM en compte aujourd'hui 177 réparties en Essonne et Seine-et-Marne, ce qui en fait le 2e syndicat intercommunal de traitement des déchets ménagers et assimilés en France.

La collecte des déchets

À Leuville-sur-Orge, les déchets ménagers et les emballages papier (recyclage) sont collectés une fois par semaine le lundi le verre en apport volontaire entre 8h et 20h, les déchets verts une fois par semaine le jeudi d'avril à novembre. Pour les encombrants, les habitants ont accès aux 15 déchetteries du SIREDOM. Ils peuvent également être retirés gratuitement sur rendez-vous. Un badge magnétique remplace la carte d'accès utilisée auparavant.

Une fois collectées, les ordures ménagères sont acheminées jusqu'à l'usine d'incinération (UIOM) située à OUARVILLE dans l'Eure-et-Loir (28).

Carte du SIREDOM 2019



Les documents de planification régionaux

Plusieurs documents de planification articulent la gestion des déchets à l'échelle régionale, et s'appliquent ainsi sur la commune :

- Le PREDD (Plan régional d'élimination des déchets dangereux), qui vise à :
 - prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets ;
 - organiser le transport des déchets, prioriser les voies ferrées ou fluviales et limiter ce transport en distance et en volume ;
 - assurer l'élimination de ces déchets en favorisant leur valorisation par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;
 - assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets.
- Le PREDIF (Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile-de-France), qui décline des orientations en faveur de la réduction des déchets en Île-de-France : ce plan vise à mobiliser et à mettre en réseau les acteurs du secteur public et privé afin de les engager dans l'action et de faire évoluer leurs pratiques. Les actions mises en œuvre vont de l'accompagnement à l'éco-conception des entreprises à la création d'activités de réemploi et de démantèlement.
- Le PREDAS (Plan régional d'élimination des déchets d'activités de soin), qui vise notamment à rappeler et préciser la mise en œuvre des objectifs prospectifs s'appliquant pour l'élimination des déchets issus des activités de diagnostic, de suivi et de traitement préventif, curatif ou palliatif, dans les domaines de la médecine humaine et vétérinaire
- Le PREDEC (Plan régional de prévention et de gestion des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics), qui entend :
 - Impliquer l'ensemble des acteurs, dont la maîtrise d'ouvrage, pour réduire et trier les déchets de chantiers.
 - Favoriser la traçabilité et le contrôle pour notamment lutter contre les mauvaises pratiques.
 - Favoriser l'émergence de filières de réemploi et de recyclage ainsi que d'une économie circulaire locale et régionale : granulats recyclés, terres excavées, agrégats d'enrobés, plâtre, isolants, bois, vitrages...
 - Optimiser le transport et favoriser le report modal : le PREDEC fixe un objectif d'augmentation de la part des déchets de chantiers transportés par le fleuve.
 - Assurer le rééquilibrage territorial des capacités de stockage des déchets inertes : moratoire sur la création de capacités en Seine-et-Marne pour 3 ans puis application d'un plafond de capacité de 4 millions de tonnes/an.
- Le PRPGD (Plan régional de prévention et de gestion des déchets), qui vise à coordonner les actions entreprises par l'ensemble des acteurs du territoire concernés par la prévention et la gestion des déchets. Il décline neuf grandes orientations :
 - Lutter contre les mauvaises pratiques,
 - Assurer la transition vers l'économie circulaire,
 - Mobiliser l'ensemble des acteurs pour réduire les déchets de la Région,
 - Mettre le cap sur le « zéro déchet enfoui »,
 - Relever le défi du tri et du recyclage matière et organique,
 - Contribuer à la réduction du stockage avec la valorisation énergétique : un atout francilien,
 - Mettre l'économie circulaire au cœur des chantiers,
 - Réduire la nocivité des déchets dangereux et mieux capter les déchets dangereux diffus,
 - Prévenir et gérer les déchets issus de situations exceptionnelles.

5. Les énergies renouvelables

A. Rappel du contexte



Les lois Grenelle

La loi Grenelle I de l'environnement

Promulguée le 3 août 2009, elle dessine les grands enjeux en termes énergétiques pour la France à court et moyen termes notamment en ce qui concerne la réduction des consommations dans les constructions neuves :

- 2012 : bâtiments basse consommation (50kWh/m²/an : chauffage, éclairage, eau chaude sanitaire) ;
- 2020 : bâtiments à énergie positive (consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie qu'ils produiront à partir de sources renouvelables)
- Réduction des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants publics et tertiaires d'au moins 38% d'ici 2020.

La loi Grenelle II de l'environnement

La loi portant engagement national pour l'environnement, dite "Grenelle II", a été promulguée le 12 juillet 2010. Ce texte doit permettre de "décliner de manière concrète les orientations du "Grenelle I" qui a déterminé les objectifs du Gouvernement dans le domaine environnemental".

Comportant plus de 100 articles, ce texte définit six grands chantiers (bâtiment et urbanisme, transports, énergie et climat, préservation de la biodiversité, protection sanitaire et gestion des déchets, définition d'une « nouvelle gouvernance écologique »).

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)

Le PCAET de l'Essonne définit aussi des orientations spécifiques pour permettre de lutter contre l'effet de serre.

S'inscrivant dans les objectifs internationaux et nationaux de lutte contre le changement climatique (protocole de Kyoto et objectif européen des "3*20" en 2020), il s'appuie sur un état des lieux réalisé en 2008, et sur le bilan carbone essonnien qui évalue les principaux postes d'émission de gaz à effet de serre (émissions directes et indirectes).

Il s'organise autour des trois leviers dont dispose le Département pour mettre en mouvement les acteurs essonnien :

- l'exemplarité,
- le rôle d'incitateur,
- le rôle d'animateur.

Il traite 7 thématiques

- bâtiment/énergie,
- déplacements/mobilité,
- achats/consommation/déchets,
- activités économiques,
- agriculture/biodiversité,
- urbanisme/aménagement du territoire,
- Animation.

il met en cohérence l'ensemble des actions contribuant à la réduction des gaz à effet de serre essonnienne et à l'adaptation du territoire à l'impact du changement climatique

Le PCAET de Cœur d'Essonne Agglomération est en cours d'élaboration.

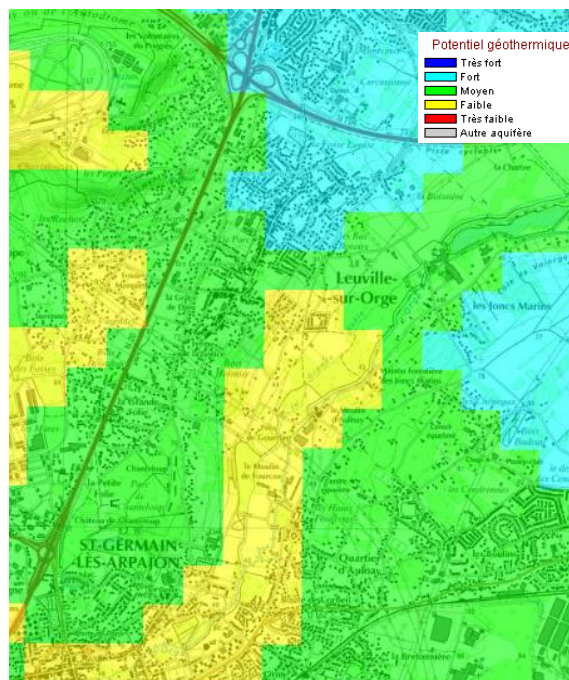
B. Les potentiels sur le territoire

La géothermie

Le BRGM, l'ADEME, la région Ile de France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes.

Sur le territoire de Leuville-sur-Orge, le potentiel relevé est fort sur la partie Nord du territoire et de faible à moyen sur la partie Sud. Cependant, il faut noter qu'il est difficilement envisageable de développer un réseau de géothermie dans une commune majoritairement pavillonnaire. Cela pourrait être fait à l'échelle d'un nouveau quartier mixte.

Localisation du potentiel géothermique



ADEME - BRGM

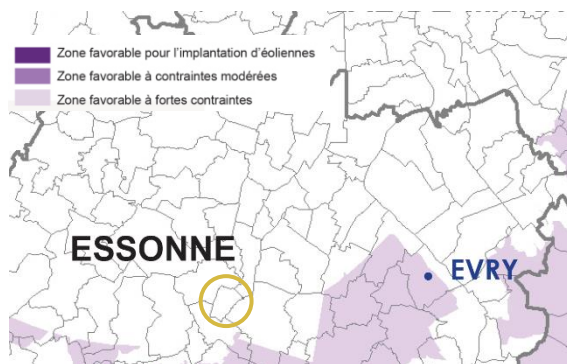
Le potentiel solaire

La durée d'ensoleillement moyen dans l'Essonne est de 1 750 à 2 000h par an. Le potentiel énergétique moyen en kwh thermique par an et par m² est de 1 220 à 1 350 kwh d'énergie récupérable par an.

L'ensoleillement en Essonne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

Le potentiel éolien

Selon les études réalisées pour constituer le Schéma Régional de juillet 2012, aujourd'hui annulé par le Conseil d'État, Leuville-sur-Orge est une commune qui ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien.



Région Île-de-France

B. Les potentiels sur le territoire

Les enjeux issus du Schéma Directeur des Énergies Renouvelables

Figurant dans le programme d'action du bilan carbone, dans la stratégie d'économie circulaire et dans le projet de territoire, la volonté de développer les énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) s'est traduite par le lancement, en septembre 2019, d'un schéma directeur de développement des EnR&R.

Ce schéma directeur fixe un certain nombre d'orientations générales pour la communauté d'agglomération de Cœur d'Essonne dans la définition de ses politiques publiques en faveur des énergies renouvelables. Ces orientations générales ont vocation à être déclinées en actions lors de l'élaboration du Plan Climat Air Energie du territoire.

Ce schéma, qui constitue une composante du Plan Climat Air Energie Territorial de l'Agglomération, s'inscrit en cohérence avec la poursuite des objectifs fixés à l'échelle européenne, nationale et régionale compte tenu du contexte et des potentialités du territoire de Cœur d'Essonne agglomération.

Il définit de manière volontaire la stratégie de transition énergétique de Cœur d'Essonne Agglomération pour optimiser son mix énergétique et pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de son territoire. Le schéma directeur de développement des EnR&R permet d'identifier les différents gisements mobilisables (solaire, géothermie, méthanisation, éolien, ...) et définit le potentiel de développement de chaque filière, en proposant à la fois une trajectoire de réduction des consommations énergétiques globales et une trajectoire de hausse de la production d'EnR&R.

Enfin ce schéma identifie les leviers dont dispose l'Agglomération pour promouvoir et contribuer au développement des filières EnR&R sur le territoire communautaire.

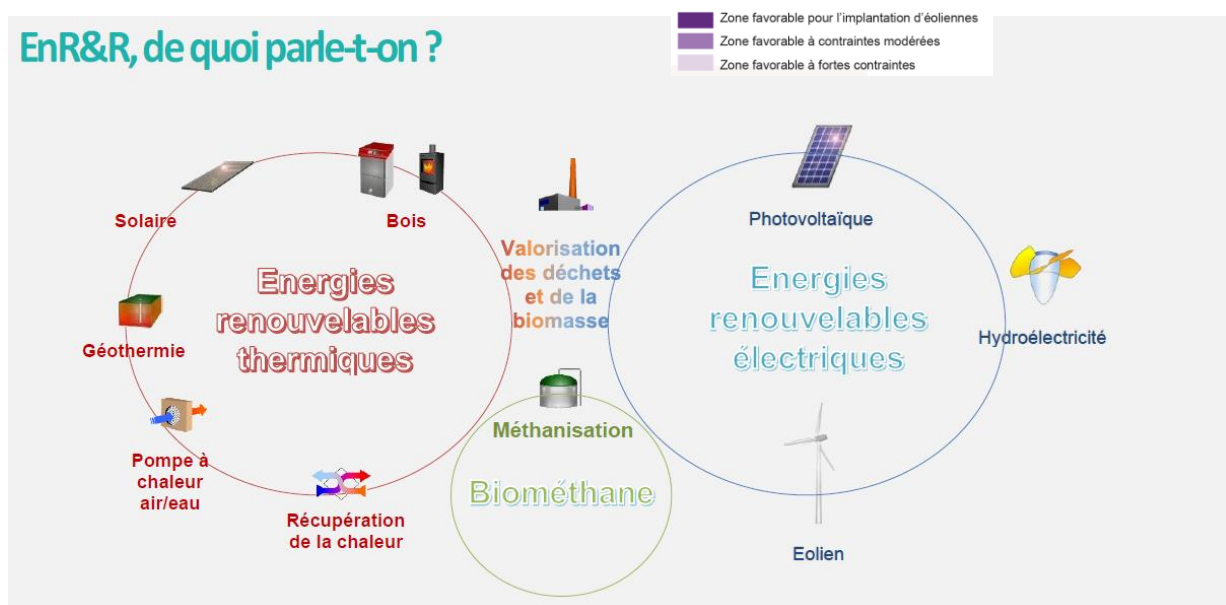
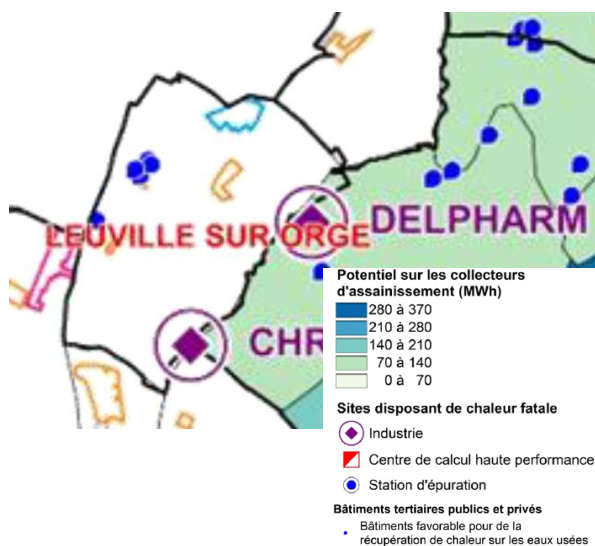


Schéma Directeur des Énergies Renouvelables de Cœur d'Essonne Agglomération

B. Les potentiels sur le territoire

La chaleur fatale

- Une énergie présente en quantité sur le territoire (industries, collecteurs d'eaux usées, centre de données, air vicié des logements et maisons, etc.).
- Une démarche en lien avec l'économie circulaire.



Actuellement aucun site ne dispose de chaleur fatale à Leuville-sur-Orge. En revanche quelques bâtiments sont identifiés comme favorables pour de la récupération de chaleur sur les eaux usées.

La géothermie profonde et de surface

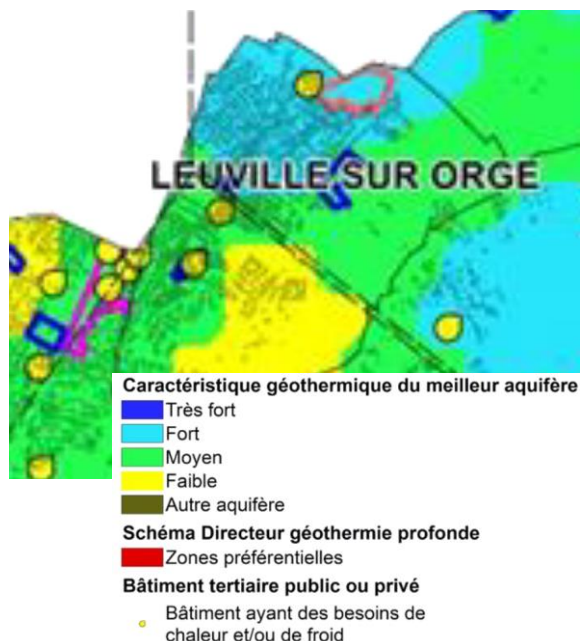
Les atouts de la géothermie profonde :

- Une ressource à 70°C directement utilisable sans pompe à chaleur.
- Une ressource suffisante pour raccorder et étendre les réseaux de chaleur du territoire.

Aucune zone favorable pour la géothermie profonde à Leuville-sur-Orge.

Les atouts de la géothermie de surface :

- Des technologies diverses et maîtrisées (captage dans la nappe, sur sonde verticale, fondations thermoactives, en corbeille, etc.).
- La possibilité de produire de la chaleur et du froid avec un seul équipement.



À Leuville-sur-Orge, la caractéristique géothermique du meilleur aquifère est de faible à fort. Des bâtiments ayant des besoins de chaleur et/ou de froid ont été identifiés.

Le solaire thermique

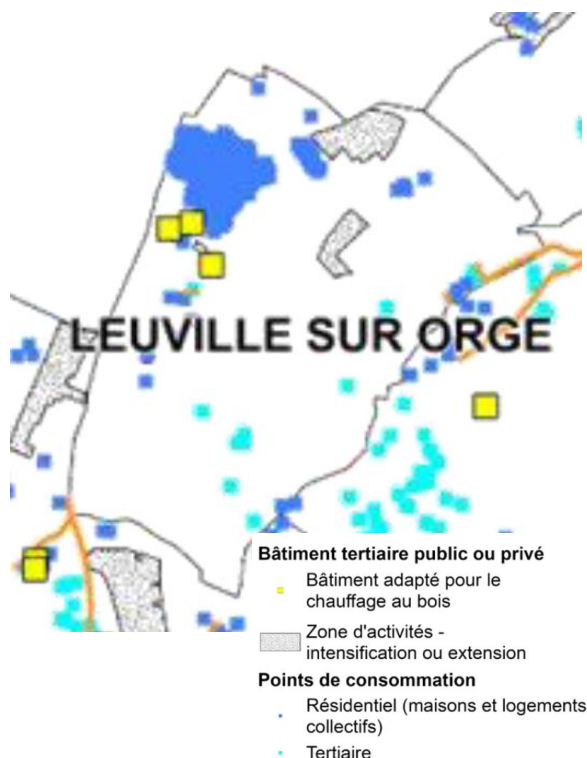
- Une substitution des énergies fossiles (fuel, gaz propane et gaz naturel).
- Des capteurs biénergies solaire thermique/photovoltaïque.
- Plusieurs fabricants français (Giordano, Heliofrance, Solisart, Dualsun, etc.).

Aucun enjeu identifié à Leuville-sur-Orge.

B. Les potentiels sur le territoire

Le bois énergie

- La filière bois énergie génère de nombreux emplois.
- Le bois énergie est la solution la moins chère pour se chauffer.
- Les poêles à granulés récents rejettent jusqu'à 25 fois moins de particules qu'un appareil d'avant 1996.



À Leuville-sur-Orge, des points de consommation ont été identifiés pour le résidentiel et tertiaire. Des bâtiments adaptés pour le chauffage au bois ont également été repérés.

Le bois énergie

- Un module photovoltaïque met 3 ans à rembourser l'énergie qu'il a fallu pour le produire.
- Les modules photovoltaïques ont une durée de vie de 30 ans environ.
- Les modules sont actuellement recyclés à 94,7%.



Des bâtiments tertiaires privés ou publics ont été identifiés comme favorable au photovoltaïque à Leuville-sur-Orge.

L'éolien

La commune de Leuville-sur-Orge n'est pas éligible à l'éolien.

6. Enjeux de l'état initial de l'environnement

L'hydrographie



Deux cours d'eau principaux : la Boëlle de Leuville et l'Orge. Le PLU doit être compatible avec le SDAGE Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et le SAGE Orge-Yvette pour leur bonne gestion.



Leuville est caractérisée par la présence importante de zones humides avérées, identifiées dans le SCoT Cœur d'Essonne Agglomération. Les zones humides sont des habitats riches en biodiversité.

Les espaces naturels, agricoles et protections



Une trame verte constituée de boisements et resserres qui ponctuent le paysage et qui servent d'espaces relais pour la faune.



Des réservoirs de biodiversité et des corridors à restaurer ou préserver identifiés dans le SRCE.



Des espaces naturels qui occupent environ 23% du territoire communal et qui s'inscrivent dans des continuums écologiques.



Un aménagement d'un espace vert régional de l'Orge Aval en cours pour permettre de développer un réseau de promenades et d'équipements récréatifs.



Des espaces agricoles qui couvrent environ 22% du territoire et qui sont tournés vers les grandes cultures (maïs et orge).



Une mosaïque agricole d'intérêt majeur pour le territoire peut permettre d'accueillir le projet Sésame porté par Cœur d'Essonne Agglomération et l'AEV.



Préserver les principales circulations des engins agricoles de la commune



L'espace naturel régional de l'Orge Aval concerné par le périmètre d'intervention foncière de l'AEV « Espace naturel régional de l'Orge Aval ».



Un milieu humide important sur le plan écologique et pour la régulation du débit des eaux, protégé par le dispositif ENS.

Les risques et nuisances



Deux axes concernés par le classement sonore des infrastructures de transport (RN 104 et RN20).



Leuville est soumise au risque inondation et est concernée par le PPRI de l'Orge et de la Sallemouille.



Les champs d'inondation et le bassin de stockage de Leuville protègent l'aval. La zone d'expansion des crues de l'Orge doit être préservée de toute urbanisation.



Leuville est concernée par le risque de retrait et gonflement des sols argileux. Il est recommandé de réaliser des études de sol pour les secteurs concernés par l'aléa fort.



Une canalisation liée au transport de matières dangereuses est à prendre en compte dans de potentiels futurs projets d'aménagement.

Les énergies renouvelables



Le potentiel de la géothermie est identifié comme fort au nord de la commune.

Glossaire

- ADEME** : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières
CSP : Catégories Socioprofessionnelles
DCE : Directive Cadre sur l'Eau
DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
IAU : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme
ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France
PLD : Plan Local de Déplacements
PLH : Programme Local de l'habitat
PPBE : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement
PCET : Plan Climat Energie Territorial
PREDAS : Plan Régional d'Elimination des Déchets d'Activités de Soins
PREDD : Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux
PREDEC : Plan Régional de Prévention et de gestion des Déchets de Chantiers
PREDIF : Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile-de-France
PREDMA : Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDC : Schéma Départemental des Carrières
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SIG : Système d'Information Géographique
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRE : Schéma Régional Eolien
STIF : Syndicat des Transports d'Île-de-France
TCSP : Transports Collectifs en Site Propre
TMD : Transport de Matières Dangereuses
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique



Commune de Leuville-sur-Orge
Révision du Plan Local d'Urbanisme

2.2 Justifications des choix retenus

Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil Municipal du 10 février 2022



Sommaire

Introduction	5
Explication des choix retenus pour établir le PLU.....	6
1. La prise en compte des documents supra-communaux.....	8
A. Le SRCE	13
B. Le SCOT.....	15
C. Le PLH.....	19
D. Le PDUIF	22
E. Le SDAGE.....	24
F. Le SAGE	26
G. Le PGRI (Plan de Gestion des Risques d’Inondation)	29
2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.....	30
Justification des objectifs de consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.....	37
1. La production de logements envisagée au regard de l’objectif fixé dans le PADD	37
2. La mise en œuvre d’une production de logements dans une logique de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain	42
Justification des OAP	43
1. Entrée de ville Nord	44
2. Site du CTM.....	46
3. Château des Géorgiens.....	47
4. Champtier des Sauvages.....	49

5. Nouveaux quartiers Est	51
6. Projet SESAME	53
7. Trame verte et bleue	54
Justification de la délimitation des zones et du règlement	56
1. Motifs de la délimitation des zones	56
2. Dispositions réglementaires	61
A. Les destinations et sous destinations correspondant aux chapitres I du règlement de chaque zone	61
B. Justification des règles spécifiques à chaque zone correspondant aux chapitres II et III du règlement de chaque zone	65
C. Les dispositions transversales correspondant aux chapitres III du règlement de chaque zone	89
Justification des autres dispositions particulières du PLU	92

■ Introduction

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

➤ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 28 juin 2017, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tout d'abord construit autour des objectifs suivants décrits dans la délibération :

- Répondre aux exigences de la loi n°2003.590 du 02 juillet 2003, relative à l'urbanisme et l'habitat (dite loi UH),
- Prendre en compte le renforcement des risques naturels et des nuisances dans le cadre notamment du Plan de Prévention des Risques d'inondation,
- Apporter des rectifications à certains dysfonctionnements observés à l'usage dans le PLU en vigueur,
- Mettre en compatibilité le PLU avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ainsi qu'avec le SCOT et le SDRIF,
- Avoir une analyse fine des différents secteurs bâtis et de leur évolution, particulièrement dans le centre du village afin d'en maîtriser les mutations (divisions parcellaires, densification),
- Répondre aux objectifs de la loi SRU pour atteindre les 25% de logements sociaux et de favoriser le renouvellement de la ville,
- Répondre au besoin de diversifier l'offre de logements, de favoriser davantage la mixité sociale, d'organiser le secteur des « Bas Haquerons », des « Grégoires » et du « Champtier des Sauvages » et répondre aux exigences de la loi
- sur la construction de logements sociaux.

Par ailleurs cette révision aura pour objectif de mettre le PLU en compatibilité avec plusieurs documents et textes de loi :

- **Mise en compatibilité du PLU avec les dispositions de la Loi Grenelle 2, ce qui implique de prendre en compte, dans l'ensemble des pièces constitutives du PLU des données nouvelles portant sur :**
 - Le développement des communications électroniques ;
 - La nécessité de fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et la justification des objectifs retenus ;
 - La diminution des obligations de déplacement ;
 - La maîtrise de la consommation d'énergie, l'utilisation des énergies renouvelables, la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
 - La préservation de la biodiversité, la préservation et la mise en état des continuités écologiques.

- **Apporter des réponses adaptées aux objectifs de densification des zones urbaines fixés par le SDRIF en tenant compte du caractère et des spécificités du territoire communal**

- **La prise en compte de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) qui modifie le contenu du rapport de présentation du PLU et introduit la nécessité de faire un diagnostic foncier de la commune**

- **La révision du PLU devra conforter les nouvelles dispositions introduites dans la modification et notamment les nouveaux outils liés à la loi ALUR**

1. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SCoT, SDRIF, PDUIF, SRCE...).

A. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la Région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Leuville-sur-Orge doit être compatible avec le SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération, approuvé le 12 décembre 2019, et de fait avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.



- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- * * Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare

Les continuités

- Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Orientation du document

LES ESPACES URBANISÉS À OPTIMISER



Espace urbanisé à optimiser

À l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de **10 % de la densité humaine** (34,6 habitants + emplois par hectare en 2013) ainsi que de la **densité moyenne des espaces d'habitat en 2012** (14,8 logements / ha sur les 110,6 ha d'espaces d'habitat que comptait la commune en 2012).

La commune comptait 1638 logements en 2013 selon le Référentiel Territorial de l'IAU. Une augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat de 10% conduirait ainsi à la construction d'environ 165 logements au sein de ces espaces sur la période 2013/2030.

La densité humaine étant estimée par le Référentiel Territorial de l'IAU à 38,6 habitants + emplois par hectare en 2013, l'augmentation de la densité humaine de 10% induit une densité humaine à échéance 2030 de l'ordre de **42,5 habitants + emplois par hectares**.

Prise en compte dans le PLU

Densité d'habitat

En 2016, selon l'INSEE, le nombre de logements total est d'environ **1 740** à Leuville-sur-Orge. Le parc de logements incluait 1640 logements en 2013. En 3 ans, il a donc été construit environ **100 logements**.

Le potentiel de densification des sites de projet :

Au sein de l'enveloppe urbaine (zones U) du PLU, la commune espère permettre la réalisation de nouveaux logements en priorité dans les secteurs d'OAP, avec une volonté de diversifier l'offre (réalisation de logements sociaux...). Les productions sont réparties comme suit dans les secteurs d'OAP au sein des espaces urbanisés :

- Entrée de ville Nord : une opération de 45 logements dont 100% de logements locatifs sociaux à horizon 2024
- Site du centre technique municipal : une opération d'environ 42 logements dont 100% de logements locatifs sociaux prévue pour l'été 2024

D'autres projets sont en cours de réalisation ou ont été réalisés récemment :

- Site localisé au 1 rue Jules Ferry : opération de 19 logements sociaux livrés en novembre 2021
- Site devant la mairie : regroupement de 4/5 lots pour une opération de 39 logements sociaux ainsi qu'un commerce livrés en novembre 2021
- 71/73 rue Jules Ferry : opération de 8 logements sociaux à horizon 2023
- Site 60 rue Jean Jaurès : opération de 9 logements sociaux à horizon 2024.

Les deux secteurs d'OAP et les projets en cours de réalisation localisés dans l'enveloppe urbaine permettent la création d'environ 162 logements sociaux.

Le potentiel de densification dans le diffus :

Le rythme de construction moyen dans le diffus depuis 2012 sur la commune est de l'ordre d'environ 10 logements par an. Par ailleurs, selon les données communales basées sur les permis de construire, **43 logements** ont d'ores et déjà été commencés ou livrés à Leuville-sur-Orge sur la période 2016-2019.

Le règlement permet une évolution modérée du bâti et le développement de nouveaux logements dans les zones UA (centre village) et UC (habitat pavillonnaire) hors secteurs indicés (quartiers constitués par une opération d'ensemble). Le potentiel d'évolution est particulièrement important dans les secteurs d'habitat individuel (zone UC), notamment du fait de la présence de grands terrains et de la superficie de cette dernière, qui recouvre une grande partie des espaces urbanisés de la commune. Entre 2020 et 2030, il peut être envisagé, si l'on se réfère au rythme annuel moyen de logements réalisés ces dernières années, la création d'environ **100 logements** issus d'initiatives privées.

Conclusion :







En cumulant les logements réalisés entre 2013 et 2016 (100 logements), la densification prévue sur les sites ciblés (environ 162 logements), les constructions dans le diffus depuis le dernier recensement de l'INSEE en 2016 (43 logements) et les possibilités données dans le diffus d'ici 2030 (environ 100 nouveaux logements), le PLU permettra de poursuivre l'effort de construction de logements en densification en rendant possible la création **de plus de 400 logements** dans les espaces d'habitat (Référentiel Territorial de l'IAU en 2012).

Les espaces d'habitat accueilleraient alors **environ 2 140 logements** en 2030. La densité de ces espaces passerait alors de 14,8 à un peu plus de 19 logements par ha, représentant une augmentation de la densité des espaces d'habitat d'environ **28%** entre 2013 et 2030, respectant largement les objectifs fixés par le SDRIF (+10%).

Densité humaine

Concernant la densité humaine, outre la création d'emplois rendue possible notamment par l'implantation de petites activités dans les secteurs d'OAP de l'entrée de ville Nord, la réalisation

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
	<p>de nouveaux logements devrait consolider la densité humaine des espaces urbanisés au sens strict. Ainsi, si on considère à horizon 2030 une légère inflexion de la taille des ménages (2,6 occupants par résidence principale en 2016), notamment du fait de la diversification du parc de logements au profit de logements de taille petite et moyenne, le nombre de logements créés permettrait une augmentation du nombre d'habitants d'environ 785 (2140 logements en 2030 x 2,4 personnes par logement ≈ 5135 habitants en 2030).</p> <p>Selon l'INSEE, la commune compte 4 384 habitants et 543 emplois en 2016. Avec l'augmentation du nombre d'habitants induite par la réalisation des nouveaux logements dans les espaces urbanisés au sens strict en 2012, la commune compterait environ 5135 habitants en 2030. De fait, dans la perspective <i>a minima</i> d'un maintien du nombre d'emplois, la commune compterait environ 5 680 habitants + emplois sur les espaces urbanisés au sens strict en 2012 selon le Référentiel territorial de l'IAU, soit une densité humaine de 45.6 habitants + emplois par hectare en 2030, soit une augmentation, <i>a minima</i> (dans la perspective d'une réduction de la taille des ménages et avec une stabilisation du nombre d'emplois), d'environ 15%.</p>
<p><u>LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES GARES</u></p> <p>La commune de Leuville n'est pas concernée par cette orientation.</p>	
<p><u>LES SECTEURS D'URBANISATION PRÉFÉRENTIELLE</u></p> <p>Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.</p> <p>Chaque pastille orange offre 25 hectares d'urbanisation. Cette urbanisation doit être localisée à l'endroit de la pastille. La densité minimale sur ces secteurs d'extension est de 35 logements par hectare.</p> <p>Cette orientation concerne le territoire de Leuville-sur-Orge : le secteur au sud du centre-ville, en frange de la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon, est identifié comme mutable. La mutation de ce secteur a donné lieu notamment à la création du hameau des Oiseaux,</p>	<p>Une opération d'ensemble a déjà été réalisée sur ce site dans le cadre d'une procédure antérieure.</p>

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
<p>aujourd'hui réalisé.</p>  <p>Secteur d'urbanisation préférentielle</p>	
<p>LES ESPACES À PROTÉGER</p> <p>L'espace naturel à proximité du bassin du Petit Paris au nord-est de la commune est identifié comme espace vert et espace de loisirs à protéger. Une liaison agricole et forestière traverse les communes de Linas, Longpont-sur-Orge, Leuville-sur-Orge et Brétigny-sur-Orge.</p> <p>Enfin, le parc régional des Joncs Marins, d'une superficie de 173 hectares et qui s'étend sur les trois communes de Brétigny-sur-Orge, Leuville-sur-Orge et Saint-Germain-lès-Arpajon, est identifié comme espace vert et espace de loisirs d'intérêt régional à créer.</p> <ul style="list-style-type: none">  Les espaces agricoles  Les espaces boisés et les espaces naturels  Les espaces verts et les espaces de loisirs  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer Les continuités  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V) 	<p>Les espaces à protéger au titre du SDRIF le sont également au sein du PLU, par l'intermédiaire de différents documents.</p> <p>Ainsi, le PADD entend « Conforter et valoriser l'environnement et développer les espaces supports de biodiversité ». Pour cela sont déclinées plusieurs orientations dans les sous-titres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Conserver le principe du 50/50 entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles », - « Préserver les éléments de la trame verte et bleue, dans leur diversité et à toutes les échelles » <p>Les orientations du PADD sont déclinées en premier lieu au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue, qui vise à valoriser les continuités écologiques existantes et d'échelles différentes, ainsi que les grands espaces de nature de la commune, qu'il s'agisse du parc des Joncs Marins, de la vallée de l'Orge et de la Boëlle de Leuville, des cours d'eau, des espaces agricoles ou des éléments plus ponctuels.</p> <p>Enfin, les orientations du PADD sont déclinées à travers le dispositif réglementaire par un règlement adapté pour les zones A, N, ainsi que par des prescriptions surfaciques différenciées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : espaces paysagers protégés, zones humides avérées et zones humides probables. Par ailleurs, des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme sont délimités sur les espaces boisés du parc des Joncs Marins.</p> <p>L'ensemble de ces dispositifs garantissent la compatibilité du PLU avec le SDRIF en ce qui concerne les espaces à protéger.</p>

A. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

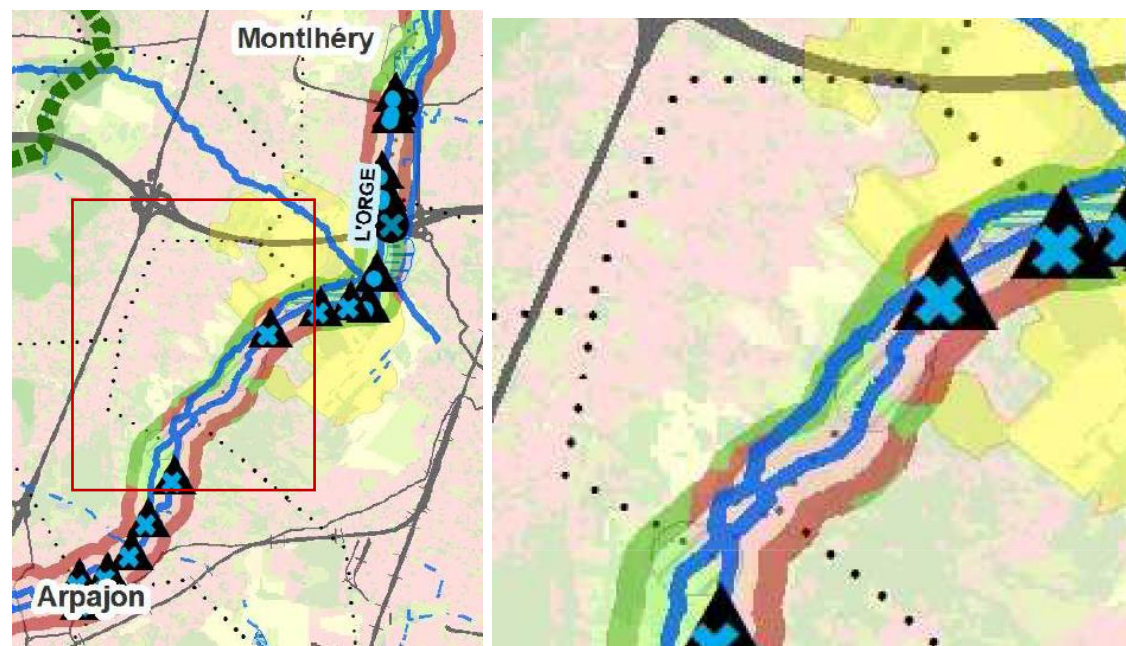
- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte du SRCE.

À Leuville-sur-Orge, le SRCE identifie les deux cours d'eau (l'Orge et la Boëlle de Leuville) comme corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité. Cependant, le document identifie des obstacles à l'écoulement. Le SRCE donne les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue suivants :

- Deux obstacles sur les cours d'eau à traiter prioritairement : l'un au niveau de la route de Brétigny, le second au niveau du bassin du Petit Paris.
- Restaurer les corridors alluviaux multitrames en contexte urbain et préserver les corridors sous trame arborée le long des cours d'eau



ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p>2 objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deux obstacles sur les cours d'eau à traiter prioritairement : l'un au niveau de la route de Brétigny, le second au niveau du bassin du Petit Paris. • Restaurer les corridors alluviaux multitrames en contexte urbain et préserver les corridors sous trame arborée le long des cours d'eau 	<p>L'axe du PADD « <i>Maintenir la qualité du cadre de vie à travers la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine</i> » répond aux orientations fixées par le SRCE, à travers les principes suivants :</p> <p>Espaces naturels et agricoles, paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viser une protection optimale des zones agricoles et boisées de la Vallée de l'Orge en limitant la consommation foncière à environ 4 ha. • Conserver le principe du 50/50 entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles. • Préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue dans leur diversité et à toutes les échelles (jardins, parcs, mares etc.). • S'appuyer sur la topographie accidentée de la commune pour la mise en valeur du paysage et la préservation de vues, notamment sur la vallée de l'Orge. <p>Le dispositif réglementaire décline les orientations du PADD, notamment par la mise en place d'une bande d'inconstructibilité de 6 mètres de part et d'autre des berges et des cours d'eau dans les zones concernées.</p>

B. Le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération. Le SCOT, prescrit par délibération du 31 mars 2016, a été approuvé durant le conseil communautaire du 12 décembre 2019. Le SCOT a été pleinement pris en compte lors de la révision du PLU afin d'être compatible avec celui-ci.

Le PADD entend décliner la politique générale d'aménagement mise en œuvre sur le territoire de Cœur d'Essonne Agglomération, avec les axes suivants :

- Vivre dans une agglomération entre ville et campagne,
- Vivre dans une agglomération relevant des défis des transitions,
- Vivre dans une agglomération de projets ambitieux, actrice de la Région Ile de France,
- Vivre dans une agglomération solidaire.

Dès lors, le SCOT entend poursuivre les objectifs suivants :

- Préserver les terres agricoles et limiter les extensions urbaines, soit à environ 150 ha à vocation d'habitat, mixtes ou d'équipements, et 250 ha à vocation économique,
- Préserver le cadre de vie et la biodiversité,
- Permettre la mise en œuvre des projets structurants de Cœur d'Essonne Agglomération : le projet Sésame, le projet de la base aérienne, Ter@tec, etc.,
- Assurer le développement de l'offre de logement, soit 1100 logements par an, en lien avec l'amélioration des conditions de desserte et de transports et le respect des formes urbaines existantes,
- Protéger le commerce de proximité,
- Assurer un bon niveau d'équipement et de service, en particulier dans le domaine de la santé,
- Engager l'agglomération dans les transitions énergétiques agricoles et alimentaires.

Le SCOT donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles. Leuville est considérée au sein du SCOT, comme « commune à vocation résidentielle et d'équipements de proximité ».

Concernant la compatibilité du PLU de Leuville avec le SCOT, plusieurs orientations du Documents d'Orientations et d'Objectifs doivent être particulièrement prises en compte, notamment concernant l'organisation du développement urbain (enveloppes possibles de consommation, densités minimales devant être rendues possibles...).

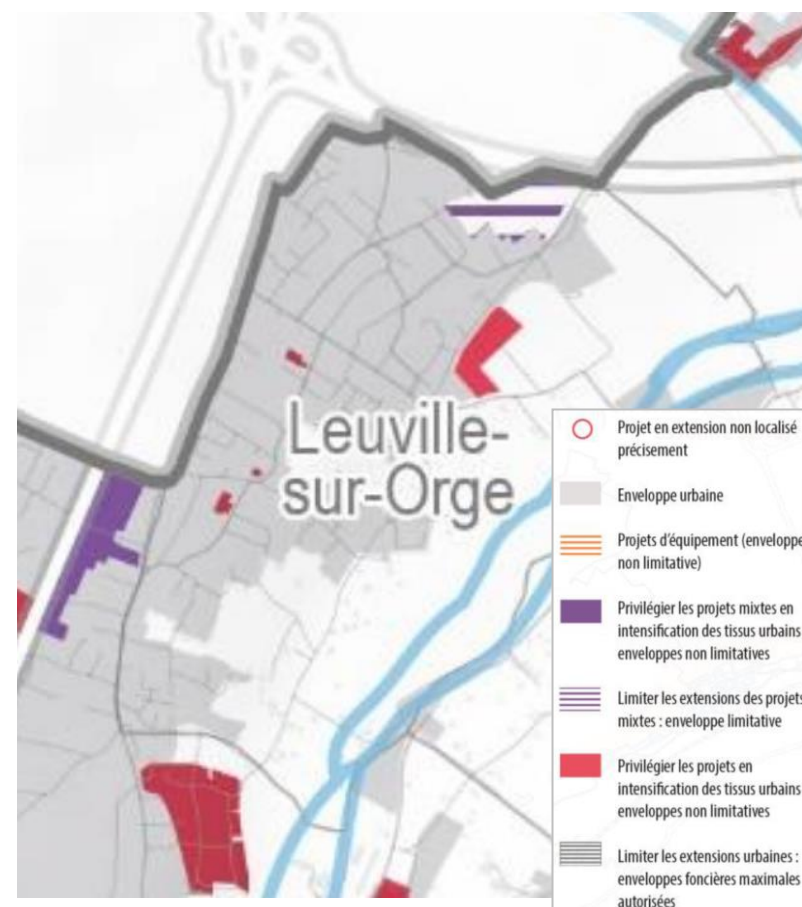
Cartographie des enveloppes limitatives des projets urbains

L'enveloppe foncière maximale en extension permise dans le SCoT (extensions à vocation résidentielle dominante) est de 4 hectares.

Par rapport à la cartographie des projets urbains : « Conjuguer développement urbain compact et qualité des espaces vécus, projets mixtes ou à vocation d'habitat », le PLU de Leuville-sur-Orge est pleinement compatible sur les sites de projet identifiés dans le PLU (par les zones AU et/ou OAP).

En effet, sont ou seront réalisés les projets en intensification des tissus urbains suivants :

- Secteur de projet des Bas Haquerons : environ 90 logements dont 72 logements sociaux.
- Secteur de projet des Rotoirs : environ 50 logements dont 70 % de logements sociaux
- Site entrée de ville Nord : 45 logements sociaux (100%)
- Site du CTM : une opération d'environ 42 logements dont 100% de logements sociaux
- Site 1 rue Jules Ferry : opération de 19 logements dont 100% de logements sociaux livrés en novembre 2021
- Site devant la mairie : regroupement de 4/5 lots pour une opération de 39 logements sociaux ainsi qu'un commerce livrés en novembre 2021
- 71/73 rue Jules Ferry : une opération de 8 logements dont 100% de logements sociaux livrés en 2023
- Site 60 rue Jean Jaurès : une opération de 9 logements dont 100% de logements sociaux livrés en 2024



Par ailleurs, le secteur du Champtier des Sauvages est identifié pour une extension à destination de projets mixtes. Le projet de PLU prévoit une urbanisation en partie de cet espace (logements et activités) tout en conservant le boisement à l'extrémité Nord du site. Les possibilités de consommation permises par le SCoT sont de 4 hectares pour ce secteur. Le projet du Champtier des Sauvages (4 hectares classés en zone AU) respecte l'enveloppe urbaine limitative déterminée dans le SCoT. Ce site permettra notamment de répondre aux objectifs de mixité sociale de la loi SRU par la construction de nouveaux logements sociaux.

Respect des densités du SCOT :

Le SCoT définit des densités brutes moyennes minimales pour les « communes à vocation résidentielle et d'équipements de proximité » dans l'enveloppe urbaine (terrains > 5 000 m²) et en extension de l'enveloppe urbaine. Ainsi, il est fixé dans le premier cas de figure une densité moyenne comprise entre 30 et 80 logements à l'hectare et dans le second cas, une densité brute moyenne minimale de 35 logements à l'hectare.

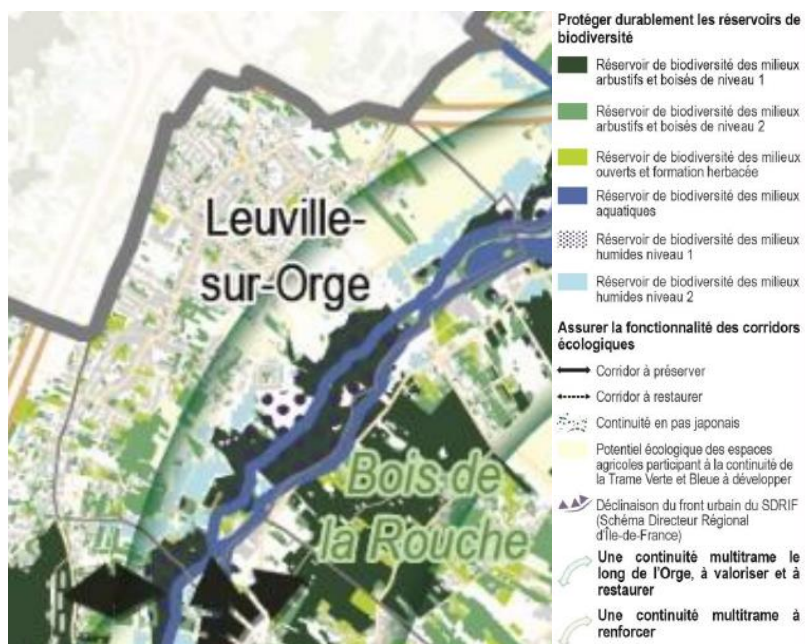
Ainsi, le document OAP affiche les densités brutes minimales suivantes :

Site de projet	Nombre de logements	Densité demandée au SCoT	Densité des projet (OAP)
Champtier des Sauvages	Environ 105 logements	Minimum 35 logements à l'hectare	Environ 35 logements à l'hectare
Les Bas Haquerons	Environ 90 logements	Entre 30 et 80 logements à l'hectare	Environ 64 logements à l'hectare
Les Rotoirs	Environ 50 logements	Entre 30 et 80 logements à l'hectare	Minimum 35 logements à l'hectare

En matière de densité, les 3 projets sont compatibles avec le SCoT.

Enfin, le SCoT, conformément aux orientations du SDRIF, affiche l'objectif d'une augmentation de +10% de la densité des espaces d'habitat. Comme cela a été démontré dans le chapitre précédent concernant la compatibilité du PLU avec le SDRIF, le PLU respecte bien cet objectif.

Cartographie de la trame verte et bleue



Par rapport à la cartographie de la trame verte et bleue, la compatibilité du PLU avec le SCOT est assurée par différents documents.

L'OAP Trame Verte et Bleue du PLU conforte à l'échelle communale les orientations proposées au sein du DOO du SCOT. Sont identifiés au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue l'ensemble des secteurs naturels spécifiques (espaces boisés, secteurs de zones humides...), quelques éléments de nature en ville, la continuité multitrane le long de l'Orge à valoriser et à restaurer et la confortation de la fonction des espaces agricoles dans la trame verte et bleue. Des dispositions spécifiques ont été prises, notamment dans le cas d'impact d'un projet sur des zones humides. Les aménageurs devront respecter les mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser).

Par ailleurs, le dispositif réglementaire, et notamment le plan de zonage identifie plusieurs dispositifs permettant de répondre aux orientations du SCOT. Ainsi, les zones humides du territoire identifiées dans le SCOT sont reprises sur le plan de zonage comme « zone humide probable au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme » ou « zone humide avérée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ». Les aménageurs doivent respecter les mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) en cas d'impact sur les zones humides dans les sites de projet identifiés.

L'espace naturel régional de l'Orge Aval est protégé dans sa grande majorité par des Espaces Boisés Classés et est impacté par le zonage réglementaire du PPRi. De plus, des « espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme » sont délimités en dehors de la zone naturelle (N) pour la confortation des espaces de nature en ville, principalement des cœurs d'îlot.

C. Le PLH

Le Programme Local de l'Habitat de Cœur d'Essonne Agglomération est le document cadre en matière d'habitat pour la Communauté d'Agglomération. Le PLU doit être compatible avec lui. Le PLH a été approuvé lors du Conseil Communautaire du 12 décembre 2019 pour la période 2020 – 2025 avec des objectifs de production de logements à échéance 2023.

Il fixe des objectifs pour les 6 prochaines années en termes de construction neuve de logement, de rénovation des résidences existantes, d'équilibres de peuplement. Il porte à la fois sur les logements privés et sociaux, le locatif comme l'accession à la propriété, et sur les besoins spécifiques de certaines catégories de population (jeunes, personnes âgées, gens du voyage...)

Les élus communautaires ont choisi de fixer un rythme de développement de la production neuve soutenable pour le territoire intercommunal, de 1 100 logements neufs par an, correspondant aux tendances observées au cours des 5 dernières années.

Le PLH décline des objectifs quantitatifs et qualitatifs, mais également des orientations thématiques. Pour ce faire, le programme d'action du PLH décline quatre grandes orientations :

1. Organiser les conditions d'un développement résidentiel adapté aux besoins du territoire et de qualité,
2. Réhabiliter et maintenir l'attractivité des logements existants,
3. S'assurer des réponses adaptées aux besoins spécifiques des ménages,
4. Mettre en place les outils de mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Concernant la commune de Leuville-sur-Orge, l'objectif de production en logements pour le PLH est **a minima de 219 logements** à échéance 2023. Pour cela, plusieurs projets ont été identifiés par la commune. L'ensemble des logements nécessaires pour être conforme à l'objectif quantitatif du PLH pourront être réalisés au sein des secteurs ciblés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les secteurs et leurs programmations déjà identifiés sont les suivants :

Site de projet	Secteur d'OAP	Nombre de logements (estimation)	Part de LLS (estimation)	Estimation nombre logements sociaux	Délai de livraison
Les Bas Haquerons	Oui	90	80%	72	2ème trimestre 2024
Les Rotoirs	Oui	50	70%	35	Après 2025
Champtier des Sauvages	Oui	105	70%	74	Avant fin 2025
Site 1 rue Jules Ferry	Non	19	100%	19	novembre 2021
71/73 rue Jules Ferry	Non	8	100%	8	En 2023
Site devant la mairie	Non	39	100%	39	novembre 2021
Site 60 rue Jean Jaurès	Non	9	100%	9	En 2024
Site du CTM	Oui	42	100%	42	Eté 2024
Entrée de ville nord	Oui	45	100%	45	2024
TOTAL	-	407 logements	-	343	

Les secteurs d'OAP permettent la réalisation de 332 logements, sur une temporalité plus longue que le PLH. Au sein des éléments de programmation du PLH, 5 sites de projet :

- Les Bas Haquerons et les Rotoirs
- Rue Jules Ferry face Mairie
- 1 rue Jules Ferry
- Rue Jean Jaurès
- Champtier des Sauvages

Entre 2018 et 2023, le PLH prévoit parmi les 219 logements à réaliser, une part de 95% de logements locatifs sociaux soit 209 logements locatifs sociaux, dans une perspective de rattrapage des objectifs de la loi SRU. Pour ce faire, les secteurs d'OAP prévoient la construction d'une part conséquente de logements locatifs sociaux. À terme, 268 logements locatifs sociaux seront livrés grâce aux projets faisant l'objet d'une OAP. De ce fait, le total des logements locatifs sociaux identifiés dans le tissu urbain, sur des projets déjà engagés ou dans les OAP représente environ 343 logements, allant au-delà des objectifs du PLH. Le PLU permet donc à la commune d'assurer une compatibilité quantitative avec le PLH de Cœur d'Essonne Agglomération. Concernant la temporalité, l'échéance 2023 ne pourra pas être respectée. En effet, la période de crise sanitaire a retardé certains projets. Néanmoins, la quasi-totalité des logements seront livrés avant 2025. Concernant enfin la part de logements sociaux, elle est comprise entre 70 et 100 % selon les projets identifiés dans le PLU. La différence avec les objectifs du PLH s'explique par une programmation affichée qui s'étend sur une période plus importante que celle du PLH et sur un volume de logements supérieur.

Par ailleurs, des secteurs de mixité sociale pour de la mixité sociale (*a minima* 50% de LLS) au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'urbanisme pour les zones urbaines à destination principalement de logement (UA, UB, UC) stipule l'obligation de réaliser une part minimum de 50% de logements sociaux pour toute opération de 5 logements ou plus.

D. Le PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacement des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE LEUVILLE :

Normes vélos :

- **Habitation :**
0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- **Bureaux :**
1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Activités / commerces / industrie de plus de 500 m² de surface de plancher :**
A minima une place pour 10 employés
- **Équipements scolaires :**
Une place pour 8 à 12 élèves

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les normes vélos prescrites dans le PDUIF.

Normes véhicules :

- **Bureaux :**

Le PDUIF fixe pour les bureaux une norme maximale afin de limiter le nombre de places de stationnement créées : à plus de 500 m d'une station de TC structurante, ne pourront pas être fixées des obligations supérieures à 1 place pour 55 m² (borne à la norme plancher).

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant ces normes plancher pour l'ensemble des zones.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE LEUVILLE :

- **Logements :**

Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Leuville : 1,65) :

1,65x 1,5 ≈ 2,5 places par logement maximum

La commune peut également si elle le souhaite inclure une disposition pour les places visiteurs.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant ces normes plancher pour les logements dans l'ensemble des zones.

E. Le SDAGE

ORIENTATIONS DU SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p>SDAGE 2010-2015 (en vigueur)</p> <p>Suite à l'annulation de l'arrêté du 1er décembre 2015 adoptant le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures (PDM) 2016-2021, le SDAGE aujourd'hui en vigueur sur le bassin Seine-Normandie est celui de 2010-2015.</p> <p>Il est construit par la déclinaison de huit défis :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques 2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques 3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses 4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux 5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future 6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides 7. Gestion de la rareté de la ressource en eau 8. Limiter et prévenir le risque inondation <p>SDAGE 2016-2021 (non-applicable)</p>	<p>Le PADD prend en compte les orientations du SDAGE par le biais de l'axe « <i>Maintenir la qualité du cadre de vie à travers la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine</i> ».</p> <p>Risques et nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place une politique efficace de régulation des eaux, notamment de prise en compte des ruissellements et de limitation des risques de pollution : <ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur les avancées du groupe de travail au sujet des risques de ruissellement depuis la RN20 - Prendre en compte le renforcement des risques naturels et des nuisances, dans le cadre notamment du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. <p>Lutter contre le risque inondation en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en amont</p> <p>Espaces naturels et agricoles, paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue dans leur diversité et à toutes les échelles (boisements, jardins, parcs, mares etc.) ; • Préserver et valoriser les zones humides de la commune ; • Rechercher le zéro rejet des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives.

ORIENTATIONS DU SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands) et son programme de mesures. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine.</p> <p>Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La diminution des pollutions ponctuelles ; • La diminution des pollutions diffuses ; • La protection de la mer et du littoral ; • La restauration des milieux aquatiques ; • La protection des captages pour l'alimentation en eau potable ; • La prévention du risque d'inondation. • L'objectif d'atteinte de qualité des cours d'eau 	<p>Le dispositif réglementaire prend en compte les cours d'eau et la préservation des corridors écologiques par l'OAP trame verte et bleue qui reprend notamment les prescriptions du SRCE et du SCoT. Elle permet notamment de tendre vers une bonne gestion de la ressource en eau (0 rejet, débit de fuite limité...). En outre, en cas d'impact sur des zones humides, les aménageurs devront respecter les mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser).</p> <p>Le diagnostic rappelle les enjeux du risque inondation par remontée de nappes avec une cartographie de localisation issue des données BRGM. Un rappel est effectué dans chaque OAP sectorielle concernée par l'aléa remontées de nappe (débordements de nappe et inondations de cave).</p> <p>Enfin, les zones A et N protègent les espaces naturels en ne permettant pas de nouvelles constructions à destination de logement.</p> <p>D'autres prescriptions sur le plan de zonage et dans le règlement renforcent ces protections :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les Espaces Boisés Classés permettent de conserver les principaux espaces boisés essentiellement localisés dans la vallée de l'Orge et qui participent entre autres à l'écrêtement des crues, • Les Espaces Paysagers Protégés identifiés préservent les cœurs d'ilot qui favorisent l'infiltration de l'eau de pluie en espace urbain dans le sol, • Les prescriptions sur les zones humides probables et avérées permettent de prendre en compte le travail réalisé lors du SCoT et de protéger ces espaces riches en biodiversité. • Les zones inondables du PPRI ont été retranscrites sur le règlement graphique. <p>En outre, comme il a été demandé par le Syndicat de l'Orge, une bande d'inconstructibilité de 6 mètres a été mise en place de part et d'autre des berges et des cours d'eau dans les zones concernées.</p>

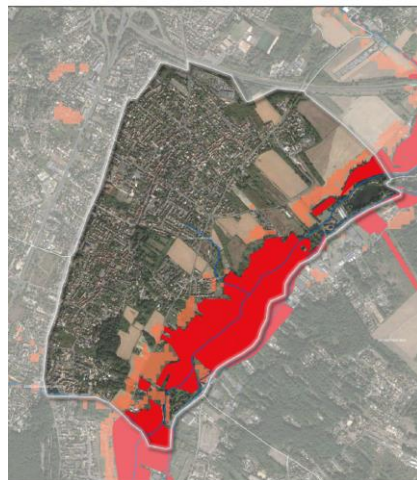
F. Le SAGE

ORIENTATIONS DU SAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p>La commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, outil de planification de la gestion de l'eau, approuvé le 2 juillet 2014, qui fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau.</p> <p>Plusieurs enjeux ont été définis dans le cadre de la révision du SAGE :</p> <p><u>Qualité des eaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'un zonage d'assainissement collectif et non collectif par commune • Mise à jour des schémas directeurs d'assainissement • Le SAGE recommande l'interdiction de l'implantation de réseaux de drainage à moins de 50m des cours d'eau et dans les zones humides. • Maintien des éléments du paysage pour limiter le ruissellement et l'érosion <p><u>Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bande enherbée obligatoire de 5 m autour des cours d'eau • Zones humides. <p>Les documents locaux d'urbanisme doivent être notamment compatibles avec l'objectif de préservation des zones humides du SAGE.</p>	<p>Le PADD prend en compte les orientations du SAGE par le biais de l'axe « <i>Maintenir la qualité du cadre de vie à travers la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine</i> ».</p> <p>Espaces naturels et agricoles, paysages</p> <p>Préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue dans leur diversité et à toutes les échelles (boisements, jardins, parcs, mares etc.).</p> <p>Préserver et valoriser les zones humides de la commune</p> <p>Rechercher le zéro rejet des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives</p> <p>Risques et nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place une politique efficace de régulation des eaux, notamment de prise en compte des ruissellements et de limitation des risques de pollution : <ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur les avancées du groupe de travail au sujet des risques de ruissellement depuis la RN20, - Prendre en compte le renforcement des risques naturels et des nuisances, dans le cadre notamment du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. <p>Lutter contre le risque inondation en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en amont.</p> <p>Le dispositif réglementaire permet de prendre en compte le risque inondation et la préservation des cours d'eau de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les OAP prennent en compte les zones humides et les aménageurs devront respecter les mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser). Elles favorisent également une gestion quantitative de la ressource en eau en préconisant le 0 rejet et un débit de fuite limité à 1L/s/ha. • Les espaces naturels et agricoles de la vallée de l'Orge sont identifiés avec un zonage N et A, qui permet de les protéger en interdisant toute nouvelle construction à destination de logement au sein de ces zones ; • Les Espaces Boisés Classés permettent de conserver les principaux espaces boisés essentiellement localisés dans la vallée de l'Orge et qui participent entre autres à l'écrêtement des crues. • Les Espaces Paysagers Protégés identifiés préservent les cœurs d'îlot qui favorisent l'infiltration de l'eau de pluie en espace urbain dans le sol. • Les prescriptions sur les zones humides probables et avérées permettent de prendre en compte le travail réalisé lors du SCoT et de protéger ces espaces riches en biodiversité et faisant partie du lit majeur de l'Orge. • En outre, comme il a été demandé par le Syndicat de l'Orge, une bande d'inconstructibilité de 6 mètres a été mise en place de part et d'autre des berges et des cours d'eau dans les zones concernées.

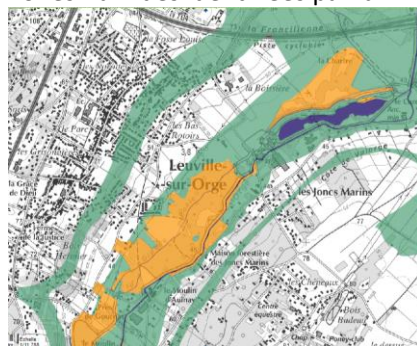
ORIENTATIONS DU SAGE

PRISE EN COMPTE DANS LE PLU

Zones humides identifiées dans le SAGE

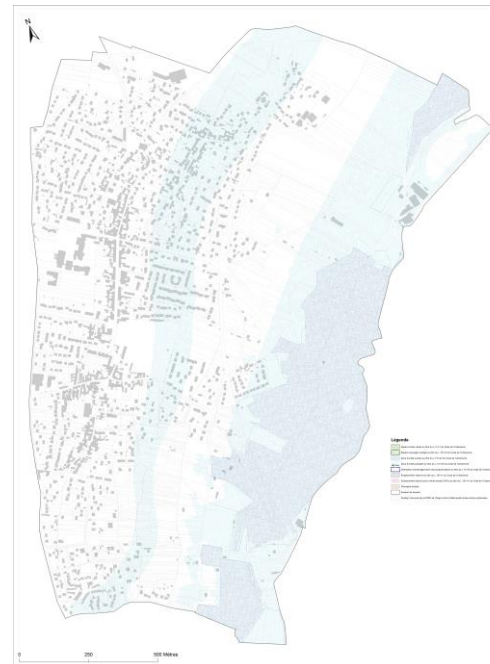


Zones humides identifiées par la DRIEE :



Un travail de localisation et de vérification des zones humides a été réalisé dans le cadre du SAGE et par la DRIEE. Ces zones humides ont été reportées dans leur intégralité sur le plan de zonage du PLU (ci-contre).

Zones humides avérées identifiées dans le PLU :



Les prescriptions spécifiques concernant les zones humides sur le plan de zonage sont issues d'une prise en compte des données du SAGE et de la DRIEE.

Dans ces espaces, il est interdit de porter atteinte à leur bon fonctionnement avec des dispositions particulières qui sont applicables (interdiction de créer tout remblai, de réaliser des caves et sous-sols et d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide).

De plus, les zones humides probables sont également identifiées sur le plan de zonage, où il est recommandé de réaliser une étude pour vérifier le caractère humide de la zone.

Le document OAP prend en compte les zones humides avec la mise en place de mesures ERC (Éviter Réduire Compenser) dans l'OAP Trame verte et bleue.

ORIENTATIONS DU SAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p>En particulier, la gestion quantitative répond, a minima et dans l'ordre de priorité, aux objectifs suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Un objectif de « zéro rejet » avec une infiltration maximale recherchée pour les eaux de pluie à l'amont. 2. Lorsque le « zéro rejet » ne peut être mis en œuvre, en raison des caractéristiques du sol ne permettant pas l'infiltration ou pour de fortes pluies, les débits de rejet au milieu sont régulés selon des débits de fuite et pour des niveaux de protection définis par bassin versant. Ces derniers sont semblables à ceux déjà en vigueur pour les rejets d'eaux pluviales aux réseaux. 	<p>Il a été inscrit dans l'axe 3 du PADD « Maintenir la qualité du cadre de vie à travers la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine » l'orientation suivante : « Rechercher le zéro rejet des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives »</p> <p>L'OAP Trame Verte et bleue (gestion quantitative de la ressource en eau) et le règlement écrit (dispositions générales / 3 - gestion des eaux pluviales) rappellent les orientations du SAGE :</p> <p>Le SAGE demande que le 0 rejet (infiltration des eaux pluviales à la parcelle) soit recherché dans chaque projet d'aménagement a minima pour les pluies courantes. En cas d'impossibilité d'infiltrer et en complément des techniques alternatives mises en place, il est demandé de respecter un débit de fuite limité à 1l/s/ha. »</p> <p>Un rappel est également effectué pour chaque OAP sectorielle :</p> <p><i>« Toute construction ou installation doit assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Il est ainsi fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques. A défaut l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.). En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial. Dans ce cas, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. »</i></p>

G. Le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation)

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est un des outils prévus par la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation pour réduire les conséquences négatives des inondations sur la santé, l'économie, l'environnement et le patrimoine. Ce document de planification est élaboré sous l'égide du préfet coordonnateur de bassin Seine-Normandie en étroite collaboration avec les parties prenantes. Le PGRI a été approuvé par le Préfet coordonnateur de Bassin par arrêté du 7 décembre 2015.

Le contenu du PGRI est précisé par l'article L.566-7 du Code de l'environnement. Ce document fixe des objectifs à atteindre à l'échelle du bassin, édictant des dispositions à mettre en œuvre pour y parvenir. Le PGRI s'inscrit dans un cycle de gestion de 6 ans pour lequel la directive inondation fixe les principales échéances. Il sera révisé une première fois en 2021 et sa mise en œuvre fera l'objet d'une évaluation. Leuville n'est pas considéré comme Territoire à Risque Important d'inondation.

Ce premier plan fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre d'ici 2021, déclinés respectivement suivant diverses dispositions

- Réduire la vulnérabilité des territoires,
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages,
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Il est pris en compte dans le PLU à travers plusieurs documents :

- Dans le PADD, sont inscrites les orientations suivantes : « Mettre en place une politique efficace de régulation des eaux, notamment de prise en compte des ruissellements et de limitation des risques de pollution », « préserver et valoriser les zones humides », rechercher le zéro rejet des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives », « lutter contre le risque inondation en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en amont » et « prendre en compte le renforcement des risques naturels et des nuisances, dans le cadre notamment du Plan de Prévention des Risques d'Inondation »,
- Dans l'OAP Trame Verte et Bleue sont inscrites les orientations suivantes : « Préserver les zones potentiellement humides », « Affirmer le rôle de corridor écologique multi-trame de la vallée de l'Orge identifié par le SCoT Cœur d'Essonne Agglomération », « Assurer la fonctionnalité et continuité des corridors écologiques » et « Prendre en compte le risque d'inondation dans tout projet d'aménagement ». L'OAP a également inscrit la volonté de rechercher une bonne gestion de la ressource en eau avec un rappel des préconisations du SAGE (0 rejet, débit de fuite limité...). En outre, des orientations spécifiques au risque remontée de nappe ont été inscrites chaque OAP sectorielle concernée par ce risque.
- Dans le règlement graphique sont identifiées les zones humides et les zones du PPRi. Des rappels du PPRi sont inscrits pour les zones concernées dans le règlement écrit. Par ailleurs les zones concernées par les zones humides et/ou par l'enveloppe du PPRi sont classées en zone N ou A.

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Diagnostic territorial :</p> <p>Veiller à respecter les densités définies dans le SDRIF pour les nouveaux secteurs d'urbanisation.</p> <p>Poursuivre le rattrapage dans la production de logements sociaux pour atteindre le taux de 25% exigé par la loi SRU.</p> <p>Globalement faible potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine. Quelques grandes parcelles sont identifiées avec un potentiel moyen.</p> <p>Une dimension patrimoniale forte dans le cœur historique de Leuville avec des ensembles bâtis remarquables</p> <p>Des quartiers pavillonnaires divers par leurs compositions urbaines. La physionomie et la diversité de ces quartiers sont à protéger.</p> <p>Un couvert végétal et la nature en ville (cœur d'îlot et espaces de respiration) présents dans les quartiers pavillonnaires</p> <p>Des projets en cours sur des sites mutables afin de poursuivre l'effort de construction de</p>	<p>Répondre aux besoins en termes de diversification du parc de logements en préservant la qualité du cadre bâti du village.</p> <p><u>L'habitat</u></p> <p>Permettre une évolution du bâti existant et du tissu urbain dans le respect des formes urbaines actuelles. Rendre possible le développement de nouvelles opérations de logement bien intégrées.</p> <p>Organiser le développement du secteur des « Bas Haquerons », des « Rotoirs » et du « Champtier des Sauvages ».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur de projet des Bas Haquerons : environ 90 logements dont 72 logements sociaux ; • Secteur de projet du Champtier des Sauvages : environ 105 logements dont minimum 70% de logements sociaux ; • Secteur de projet des Rotoirs : environ 50 logements dont minimum 70 % de logements sociaux. <p>Permettre la création de petites opérations de logements collectifs et groupés, à destination de logement social et bien intégrées dans le tissu urbain de la commune. Certains projets sont d'ores et déjà identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Site devant la mairie : regroupement de 4/5 lots pour une opération de 39 logements sociaux ainsi qu'un commerce,

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>logements sociaux en densification</p> <p>Diagnostic socio-économique :</p> <p>Une commune attractive, qui est marquée par un accroissement démographique important.</p> <p>Une population relativement jeune, dont le parcours résidentiel est à conforter au sein de la commune</p> <p>Les nouveaux projets doivent participer à la diversification du parc de logements afin de pouvoir accueillir certains types de ménages aux revenus modestes.</p> <p>Un besoin de diversifier l'offre de logements pour compléter le parcours résidentiel de la commune (carence de petits et moyens logements).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Site du CTM : une opération d'environ 42 logements sociaux • Site 73/75 rue Jules Ferry : une opération d'environ 8 logements sociaux ; • Entrée de ville Nord : une opération de 45 logements sociaux ; • Site 60 rue Jean Jaurès : une opération d'environ 9 logements sociaux. <p>Diversifier l'offre de logements au profit du logement social et permettre un parcours résidentiel complet sur la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux objectifs de la loi SRU pour atteindre 25% de logements sociaux d'ici 2025. <p>Contribuer au besoin de chacun d'avoir un logement par la création d'un ou deux logements d'urgence dans d'anciens logements de fonction.</p>
<p>Diagnostic territorial :</p> <p>Veiller à respecter les densités définies dans le SDRIF pour les nouveaux secteurs d'urbanisation.</p> <p>Globalement faible potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine. Quelques grandes parcelles sont identifiées avec un potentiel moyen.</p> <p>Le diagnostic foncier permet d'évaluer le potentiel de construction : il s'agit d'espaces sur lesquels des projets sont d'ores et déjà envisagés ou des espaces à fort potentiel de constructibilité sans contraintes liées au risque naturel ou dispositif de protection</p> <p><u>Les espaces sous utilisés</u></p> <p>Un certain nombre d'espaces sous utilisés a été relevé dans l'espace urbain constitué, notamment dans le centre bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des friches urbaines, • Parkings sauvages, • Dépôt de matériel... <p>Certains de ces espaces sont bien situés (proximité commerces, services et équipements), et</p>	<p><u>Aménagement, cadre de vie et équipement</u></p> <p>Garantir le développement d'un urbanisme économe des ressources, et notamment de l'espace, a fortiori agricole : limiter la consommation foncière en extension urbaine à 4 ha environ.</p> <p>Favoriser la rénovation pour permettre une bonne performance énergétique du bâti sur la commune en lien avec le Bilan carbone et le schéma des énergies renouvelables de Cœur d'Essonne Agglomération.</p> <p>Tout en s'inscrivant dans une logique de développement intercommunal, poursuivre le développement et permettre la diversification de l'offre d'équipements pour la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restructuration des équipements à proximité de l'école (école de musique) pour libérer de l'espace de classes supplémentaires ; • Élaborer un projet sur le site de l'ancien terrain de foot. <p>Etudier la reproductibilité du dispositif chaufferie bois réalisé dans l'ancienne gare pour l'ensemble des équipements de la commune.</p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>constituent des opportunités pour l’implantation de nouveaux logements ou d’équipements. Des terrains dans les quartiers pavillonnaires ont un potentiel de densification moyen voire important. Les parcelles ciblées peuvent faire l’objet de divisions parcellaires. Un des objectifs est de permettre des évolutions douces sans dénaturer l’esprit et l’identité de ces quartiers.</p> <p><u>Les projets en cours ou à venir</u> Les futurs projets devraient permettre la réalisation d’environ 315 logements dont un minimum de 155 logements sociaux.</p> <p>Le château de Leuville est un élément patrimonial remarquable de la commune. Le projet de l’État de Géorgie sur le bâti et le parc permettrait d’en faire un équipement culturel et ouvert aux habitants.</p> <p>Des difficultés pour circuler et stationner dues à un stationnement trop important des usagers sur la voirie publique.</p> <p>Préserver les principales circulations des engins agricoles de la commune</p> <p>Diagnostic socio-économique :</p> <p>Une commune attractive, qui est marquée par un accroissement démographique important.</p> <p>Deux polarités commerciales : le secteur du bourg et le secteur Auchan.</p> <p>Le secteur du bourg est à renforcer en favorisant le maintien des commerces et services en cœur de ville.</p> <p>L’activité économique du secteur Auchan (entrée de ville nord) doit être renforcée pour accompagner la croissance démographique de la commune.</p>	<p>Encourager une revitalisation du centre-ville vers une plus grande animation de la rue et une plus grande convivialité des espaces publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encourager l’implantation de commerces et services de proximité en centre-ville. <p>Permettre le développement d’un projet bien intégré, respectueux du patrimoine et de la qualité paysagère du parc, sur le site du « Château Géorgien »</p> <p>Soutenir et encourager le développement des énergies renouvelables et particulièrement l’énergie solaire, en lien avec les objectifs du PCAET et du schéma directeur des énergies renouvelables de Cœur d’Essonne Agglomération.</p>
<p>Diagnostic territorial :</p> <p>Des entrées de ville avec des caractéristiques propres à chacune à conforter</p>	<p><u>Développer l’attractivité de la commune en renforçant le développement économique et commercial.</u></p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Des difficultés pour circuler et stationner dues à un stationnement trop important des usagers sur la voirie publique.</p> <p>Un réseau de bus existant qui permet de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Néanmoins, la fréquence des lignes reste faible</p> <p>Des sentiers et connexions qui ont disparu dans la vallée de l'Orge.</p> <p>Diagnostic socio-économique :</p> <p>Une commune attractive, qui est marquée par un accroissement démographique important.</p> <p>Le secteur du bourg est à renforcer en favorisant le maintien des commerces et services en cœur de ville.</p> <p>État initial de l'environnement :</p> <p>Un aménagement de l'espace naturel régional Orge Aval en cours pour permettre de développer un réseau de promenades et d'équipements récréatifs.</p> <p>L'espace naturel régional Orge Aval est concerné par le périmètre d'intervention foncière de l'AEV « Espace naturel régional de l'Orge Aval ».</p>	<p><u>Transports et déplacements</u></p> <p>Poursuivre l'apaisement des circulations dans le centre-ville Développer des zones de circulation apaisées dans le village, notamment sous forme de zone 30 (rue Georges Clémenceau...)</p> <p>Améliorer l'offre de stationnement au sein du centre-ville et dans les quartiers en développant, à chaque fois que cela est possible, de nouveaux espaces de stationnement afin de faciliter l'accès et l'utilisation des équipements publics et des commerces.</p> <p>Soutenir une amélioration de la desserte en transports en commun de la ville, notamment le week-end, en s'appuyant entre autres sur Agglo'Bus service de transport à la demande qui vient compléter les lignes régulières.</p> <p>Développer les liaisons douces pour connecter les quartiers entre eux tout en favorisant l'accès à la vallée de l'Orge et vers la Boëlle de Leuville en lien avec le Syndicat de l'Orge, Cœur d'Essonne Agglomération et l'AEV.</p>
<p>Diagnostic territorial :</p> <p>Des entrées de ville avec des caractéristiques propres à chacune à conforter</p> <p>Des difficultés pour circuler et stationner dues à un stationnement trop important des usagers sur la voirie publique.</p> <p>Préserver les principales circulations des engins agricoles de la commune</p> <p>Diagnostic socio-économique :</p>	<p><u>Développement économique</u></p> <p>Permettre à de nouvelles activités de s'installer à Leuville.</p> <p>Permettre le maintien, voire le développement des activités économiques présentes, dans leur diversité, sur le territoire communal.</p> <p>Favoriser l'implantation de services et commerces de proximité, notamment en centre-ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la polarité commerciale sur le site de Auchan (pharmacie, opticien, fleuriste, agence immobilière...)

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Une commune attractive, qui est marquée par un accroissement démographique important.</p> <p>Deux polarités commerciales : le secteur du bourg et le secteur Auchan.</p> <p>Le secteur du bourg est à renforcer en favorisant le maintien des commerces et services en cœur de ville.</p> <p>L'activité économique du secteur Auchan (entrée de ville nord) doit être renforcée pour accompagner la croissance démographique de la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'offre commerciale en cœur de ville notamment rue Jules Ferry (face à la Mairie) dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain. • Maintenir et conforter l'offre de santé et notamment les cabinets médicaux et paramédicaux. <p>Favoriser le maintien, la diversification et le développement de l'activité agricole sur le territoire communal.</p> <p>Soutenir Le développement du commerce alimentaire, en lien notamment avec le développement du projet Sésame.</p>
<p>Diagnostic socio-économique :</p> <p>Une commune attractive, qui est marquée par un accroissement démographique important.</p> <p>Une population relativement jeune, dont le parcours résidentiel est à conforter au sein de la commune</p> <p>Le secteur du bourg est à renforcer en favorisant le maintien des commerces et services en cœur de ville.</p> <p>L'activité économique du secteur Auchan (entrée de ville nord) doit être renforcée pour accompagner la croissance démographique de la commune.</p>	<p><u>Communications numériques</u></p> <p>Garantir une bonne couverture réseau sur l'ensemble du territoire pour développer son attractivité économique notamment.</p>
<p>Diagnostic territorial :</p> <p>Veiller à respecter les densités définies dans le SDRIF pour les nouveaux secteurs d'urbanisation.</p> <p>Des quartiers pavillonnaires divers par leurs compositions urbaines. La physionomie et la diversité de ces quartiers sont à protéger.</p> <p>Un couvert végétal et la nature en ville (cœur d'îlot et espaces de respiration) présents dans les quartiers pavillonnaires</p> <p>Des projets en cours sur des sites mutables afin de poursuivre l'effort de construction de logements sociaux en densification</p>	<p><u>Maintenir la qualité du cadre de vie à travers la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine.</u></p> <p><u>Espace naturels et agricoles, paysages</u></p> <p>Viser une protection optimale des zones agricoles et boisées de la Vallée de l'Orge en limitant la consommation foncière à environ 4 ha.</p> <p>Conserver le principe du 50/50 entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.</p> <p>Préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue dans leur diversité et à toutes les échelles (boisements, jardins, parcs, mares etc.).</p> <p>Garantir la pérennisation des activités agricoles sur la commune.</p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Préserver les principales circulations des engins agricoles de la commune</p> <p>État initial de l'environnement :</p> <p>Des espaces naturels qui occupent environ 23% du territoire communal et qui s'inscrivent dans des continuums écologiques.</p> <p>Deux cours d'eau principaux : la Boëlle de Leuville et l'Orge. Le PLU doit être compatible avec le SDAGE Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et le SAGE Orge-Yvette pour leur bonne gestion.</p> <p>Leuville est caractérisée par la présence importante de zones humides avérées, identifiées dans le SCoT Cœur d'Essonne Agglomération. Les zones humides sont des habitats riches en biodiversité.</p> <p>Une trame verte constituée de boisements et resserres qui ponctuent le paysage et qui servent d'espaces relais pour la faune.</p> <p>Des réservoirs de biodiversité et des corridors à restaurer ou préserver identifiés dans le SRCE.</p> <p>Un aménagement de l'espace naturel régional Orge Aval en cours pour permettre de développer un réseau de promenades et d'équipements récréatifs. L'espace naturel régional Orge Aval est concerné par le périmètre d'intervention foncière de l'AEV « Espace naturel régional de l'Orge Aval ».</p> <p>Des espaces agricoles qui couvrent environ 22% du territoire et qui sont tournés vers les grandes cultures (maïs et orge).</p> <p>Une mosaïque agricole d'intérêt majeur pour le territoire peut permettre d'accueillir le projet Sésame porté par Cœur d'Essonne Agglomération.</p>	<p>S'appuyer sur la topographie accidentée de la commune pour la mise en valeur du paysage et la préservation de vues, notamment sur la vallée de l'Orge.</p> <p>Garantir la préservation des jardins et les divers espaces de nature en ville.</p> <p>Permettre la réalisation des exploitations agricoles dans le cadre du Projet Sésame de Cœur d'Essonne Agglomération.</p> <p>Préserver et valoriser les zones humides de la commune</p> <p>Rechercher le zéro rejet des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives</p>
<p>Diagnostic territorial :</p>	<p><u>Patrimoine</u></p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Une dimension patrimoniale forte dans le cœur historique de Leuville avec des ensembles bâtis remarquables</p> <p>Le château de Leuville est un élément patrimonial remarquable de la commune. Le projet de l'État de Géorgie sur le bâti et le parc permettrait d'en faire un équipement culturel et ouvert aux habitants.</p>	<p>Conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural de la commune. Entretien et valoriser ce patrimoine dans sa diversité, permettre son évolution dans le respect de l'existant et une intégration harmonieuse dans l'environnement urbain.</p> <p>Veiller à limiter la densité bâtie en cœur de ville pour préserver les formes urbaines traditionnelles, héritées de la constitution historique du village.</p> <p>Protéger et mettre en valeur les sources comme éléments caractéristiques et identitaires de la commune.</p> <p>Préserver et mettre en valeur le château Géorgien comme patrimoine exceptionnel de la commune de Leuville.</p>
<p>État initial de l'environnement :</p> <p>Deux axes concernés par le classement sonore des infrastructures de transport (RN 104 et RN20).</p> <p>Leuville est soumise au risque inondation et est concernée par le PPRI de l'Orge et de la Sallemouille.</p> <p>Les champs d'inondation et le bassin de stockage de Leuville protègent l'aval. La zone d'expansion des crues de l'Orge doit être préservée de toute urbanisation.</p> <p>Leuville est concernée par le risque de retrait et gonflement des sols argileux. Il est recommandé de réaliser des études de sol pour les secteurs concernés par l'aléa fort.</p> <p>Deux canalisations liées au transport de matières dangereuses (le gazoduc (GRT gaz) et une canalisation d'hydrocarbures (Total)) sont à prendre en compte dans de potentiels futurs projets d'aménagement.</p> <p>Le potentiel de la géothermie est identifié comme fort au nord de la commune.</p>	<p><u>Risques et nuisances</u></p> <p>Prendre en compte le bruit, notamment lié aux grandes infrastructures de transport routier (RN20 et N104) dans les futurs projets d'aménagement.</p> <p>Mettre en place une politique efficace de régulation des eaux, notamment de prise en compte des ruissellements et de limitation des risques de pollution :</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur les avancées du groupe de travail au sujet des risques de ruissellement depuis la RN20 • Prendre en compte le renforcement des risques naturels et des nuisances, dans le cadre notamment du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. <p>Prendre en compte les lignes à haute tension passant au-dessus de Leuville-sur-Orge pour son aménagement dans le cadre d'une limitation des nuisances.</p> <p>Intégrer la présence du gazoduc dans les projets d'aménagement.</p> <p>Intégrer les contraintes liées au phénomène de retrait/gonflement des argiles, notamment en secteurs de coteaux.</p> <p>Lutter contre le risque inondation en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en amont</p>

■ Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

1. La production de logements envisagée au regard de l'objectif fixé dans le PADD

1/ Le rappel de l'objectif de production de logements à horizon 2030

Le PADD fixe les objectifs de production de logements suivants :

Organiser le développement du secteur des « Bas Haquerons », des « Rotoirs » et du « Champtier des Sauvages ».

- Secteur de projet des Bas Haquerons : environ 90 logements dont 72 logements sociaux ;
 - Secteur de projet du Champtier des Sauvages : environ 105 logements dont minimum 70% de logements sociaux ;
 - Secteur de projet des Rotoirs : environ 50 logements dont minimum 70 % de logements sociaux.
-
- Permettre la création de petites opérations de logements collectifs et groupés, à destination en partie de logement social et bien intégrées dans le tissu urbain de la commune. Certains projets sont d'ores et déjà identifiés :
 - Site 1 rue Jules Ferry : opération de 19 logements sociaux
 - Site devant la mairie : regroupement de 4/5 lots pour une opération de 39 logements sociaux ainsi qu'un commerce.
 - Site du CTM : une opération d'environ 42 logements sociaux
 - Site 73/75 rue Jules Ferry : une opération d'environ 8 logements sociaux ;
 - Entrée de ville Nord : une opération de 45 logements sociaux ;
 - Site 60 rue Jean Jaurès : une opération d'environ 9 logements sociaux.

2/ La production de logements prévue pour atteindre les objectifs fixés dans le PADD

Le dispositif réglementaire a été mis en place de manière à permettre la réalisation d'un nombre suffisant de logements pour atteindre cet objectif, mais également en autorisant une diversité de la production des logements afin de répondre aux orientations suivantes du PADD, qui fixe un objectif de qualité pour la production des logements :

- Diversifier l'offre de logements au profit du logement social et permettre un parcours résidentiel complet sur la commune.
- Répondre aux objectifs de la loi SRU pour atteindre 25% de logements sociaux d'ici 2025.
- Contribuer au besoin de chacun d'avoir un logement par la création d'un ou deux logements d'urgence dans d'anciens logements de fonction.

Le dispositif réglementaire et les OAP entendent mettre en œuvre une production qualitative et ordonnée, en priorisant notamment la construction de nouveaux logements au sein d'opérations organisées et maîtrisées. Ainsi, les sites d'OAP doivent permettre d'assurer une majeure partie de la production de logements, par la réalisation de 332 logements. Une programmation est fixée pour chaque site de projet de logement.

Enfin, le PADD fixe comme orientation de permettre une évolution du bâti existant et du tissu urbain dans le respect des formes urbaines actuelles. Rendre possible le développement de nouvelles opérations de logement bien intégrées. Le dispositif réglementaire dans les zones urbaines à destination principalement de logements (UA, UC) permet une évolution modérée de ce bâti dans certains secteurs. En effet, le dispositif de protection des cœurs d'îlot (espace paysagé protégé) a été renforcé pour préserver la nature en ville. Enfin, des emplacements réservés pour mixité sociale (50%) sur des dents creuses importantes ont été prescrits dans le plan de zonage. Dans les zones UA, UB et UC, la règle exigeant la construction de 50% de logements sociaux pour toute opération de logements de 5 logements ou plus vient renforcer ce dispositif.

3/ La production de logements prévue pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU

Objectifs :

La loi SRU a été élaborée autour de trois exigences :

- une plus grande solidarité,
- l'encouragement au développement durable,
- le renforcement de la démocratie et de la décentralisation.

Cela se traduit par un quota de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants de 25% du parc de logements total d'ici 2025.

Mise en application :

En 2021, le parc de résidences principales est estimé à **1706 logements, dont 192 logements sociaux, soit une part de logements sociaux de 11,25%**.

Plusieurs projets permettant de poursuivre les efforts de construction de logements sociaux sont clairement identifiés dans le PLU :

Hors secteur Les Rotoirs (livraison prévue après 2025), tous les projets seront réalisés **avant fin 2025**. Ces projets se déclinent comme suit :

Site de projet	Secteur d'OAP	Nombre de logements (estimation)	Part de LLS (estimation)	Estimation nombre logements sociaux	Délai de livraison
Les Bas Haquerons	Oui	90	80%	72	2ème trimestre 2024
Les Rotoirs	Oui	50	70%	35	Après 2025
Champtier des Sauvages	Oui	105	70%	74	Avant fin 2025
Site 1 rue Jules Ferry	Non	19	100%	19	novembre 2021
71/73 rue Jules Ferry	Non	8	100%	8	En 2023
Site devant la mairie	Non	39	100%	39	novembre 2021
Site 60 rue Jean Jaurès	Non	9	100%	9	En 2024
Site du CTM	Oui	42	100%	42	Été 2024
Entrée de ville nord	Oui	45	100%	45	2024
TOTAL	-	407 logements	-	343	

Ces projets permettront la réalisation de **407 logements minimum, dont 343 logements sociaux** (au minimum).

A cette programmation identifiée s'ajoute un potentiel de construction **d'environ 70 logements sociaux** dans le « diffus », si l'on se base sur le rythme de construction moyen de ces dernières années (une dizaine de logements par an).

Ainsi, la commune compterait *a minima* **2 183 résidences principales** (en ajoutant aux 1706 logements actuels les 407 logements identifiés au sein des projets, plus les 70 logements potentiellement réalisés en « diffus »).

Pour atteindre les **25% de logements sociaux**, il faudrait que la commune compte à cette date **426 logements sociaux**. Aujourd'hui, la commune comptant **192 logements sociaux**, il faudra donc que le PLU permette la réalisation de *a minima* **234 logements sociaux**.

Pour ce faire, le dispositif règlementaire du PLU a inscrit un certain nombre de règles visant à garantir la réalisation de ces logements sociaux :

a) Sur les secteurs de projets identifiés :

- L'inscription d'un taux minimum de logements sociaux au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Deux emplacements réservés pour mixité sociale (50% de logements sociaux) et périmètres d'étude sur des sites présentant un fort potentiel de densification.

b) Dans le « diffus » :

- Une règle inscrite dans le règlement des zones UA, UB et UC stipulant l'obligation de réaliser une part minimum de 50% de logements sociaux pour toute opération de 5 logements ou plus.
- Un dispositif réglementaire qui permet la réalisation de petites opérations de logements dans l'enveloppe urbaine (hors OAP)

Tableau récapitulatif :

	Logement sociaux	Logement privés	Total logements	Pourcentage
Situation actuelle	192	1514	1706	11,25%
2021	+58	+10	1774	14,09%
Horizon 2023	+8 (SNL) +42 (ST) +72 (Haquerons) +9 (60 rue Jean Jaurès)	+10 (2022) +10 (2023) +18 (Haquerons)	1943	19,60%
Horizon 2025	+74 (Champtier des sauvages) +45 (entrée de ville) +70 (dans le diffus en fonction des opportunités des DIA)	+31 (Champtier des sauvages) +10 (en 2024) +10 (en 2025)	2183	26,11%
Situation à horizon 2025	570	1 613	2183	26,11%

Ces différents outils permettent de garantir la réalisation d'au minimum 378 logements sociaux et d'atteindre les 25% de logements sociaux à horizon 2025.

2. La mise en œuvre d'une production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'élaboration du diagnostic foncier a permis de révéler le potentiel de densification existant sur l'ensemble du territoire communal. Plusieurs projets de densification de l'espace urbain ont été identifiés. Le travail d'analyse a permis de valoriser l'espace urbanisé afin de répondre en partie aux besoins de construction de logements de la commune. De plus, le règlement permet une évolution douce du bâti notamment en zone UC.

Le PADD fixe l'orientation suivante : « garantir le développement d'un urbanisme économe des ressources, et notamment de l'espace, *a fortiori* agricole : limiter la consommation foncière en extension urbaine à 4 ha environ ». Les 4 hectares d'extension sont permis par le SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération qui fixe l'enveloppe foncière maximale en extension permise (à vocation résidentielle dominante).

Le secteur d'urbanisation « Champrier des Sauvages » au nord du territoire ne dépassera pas l'enveloppe limitative. Fermé à l'urbanisation, il est encadré par une OAP et par un zonage spécifique (AU). Il accueillera essentiellement de l'habitat mais également des petites activités pour favoriser la mixité de fonction. Situé en entrée de ville, un traitement paysager qualitatif sera réalisé aux abords de l'ancien chemin Latéral. Enfin, un espace boisé sera préservé pour faire une zone tampon entre l'espace urbain et la RN 104. Conformément au SCoT, ce secteur aura une densité d'environ 35 logements à l'hectare (environ 15 logements à l'hectare aujourd'hui dans les espaces urbanisés à vocation d'habitat). Il permettra notamment de répondre aux objectifs de la loi SRU en matière de mixité sociale.

Les secteurs d'urbanisation des « Rotoirs » et des « Bas Haquerons » sont identifiés respectivement en zones « AUca » et « AU ». Ils sont qualifiés de projets en intensification du tissu urbain dans le DOO du SCoT. Le site des Bas Haquerons est ouvert à l'urbanisation, alors que le site des Rotoirs est actuellement fermé avec une ouverture qui est conditionnée par l'état d'avancement du projet. Conformément au SCoT, le projet des Rotoirs aura une densité minimale de 35 logements à l'hectare et le projet des Bas Haquerons, qui accueillera en partie des logements collectifs, aura une densité d'environ 64 logements à l'hectare. Ces deux sites de projet permettront de poursuivre les efforts de construction de logements sociaux pour répondre aux objectifs de la loi SRU en matière de mixité sociale.

Le total des superficies des zones d'urbanisation future prévues au futur PLU (zones AU ouvertes à l'urbanisation et zones AU fermées) est de 6,7 hectares, dont 5,7 ha à destination de logements. La consommation de 4 hectares du Champrier des Sauvages représente environ 3,3% de l'espace urbanisé de la commune.

Enfin, les OAP qui déclinent les projets des 3 zones d'urbanisation future permettent la préservation d'éléments naturels ou de valorisation du paysage :

- Champrier des Sauvages : préservation des espaces verts au nord de la commune afin de maintenir un écran de verdure et création d'une transition paysagère entre l'espace urbain et l'espace naturel et aux abords de l'ancien chemin Latéral (entrée de ville),
- Les Bas Haquerons : création d'un espace vert aménagé et d'une transition paysagère entre l'espace urbain et l'espace agricole,
- Les Bas Rotoirs : création d'une transition paysagère entre l'espace urbain et l'espace agricole.

Justification des OAP

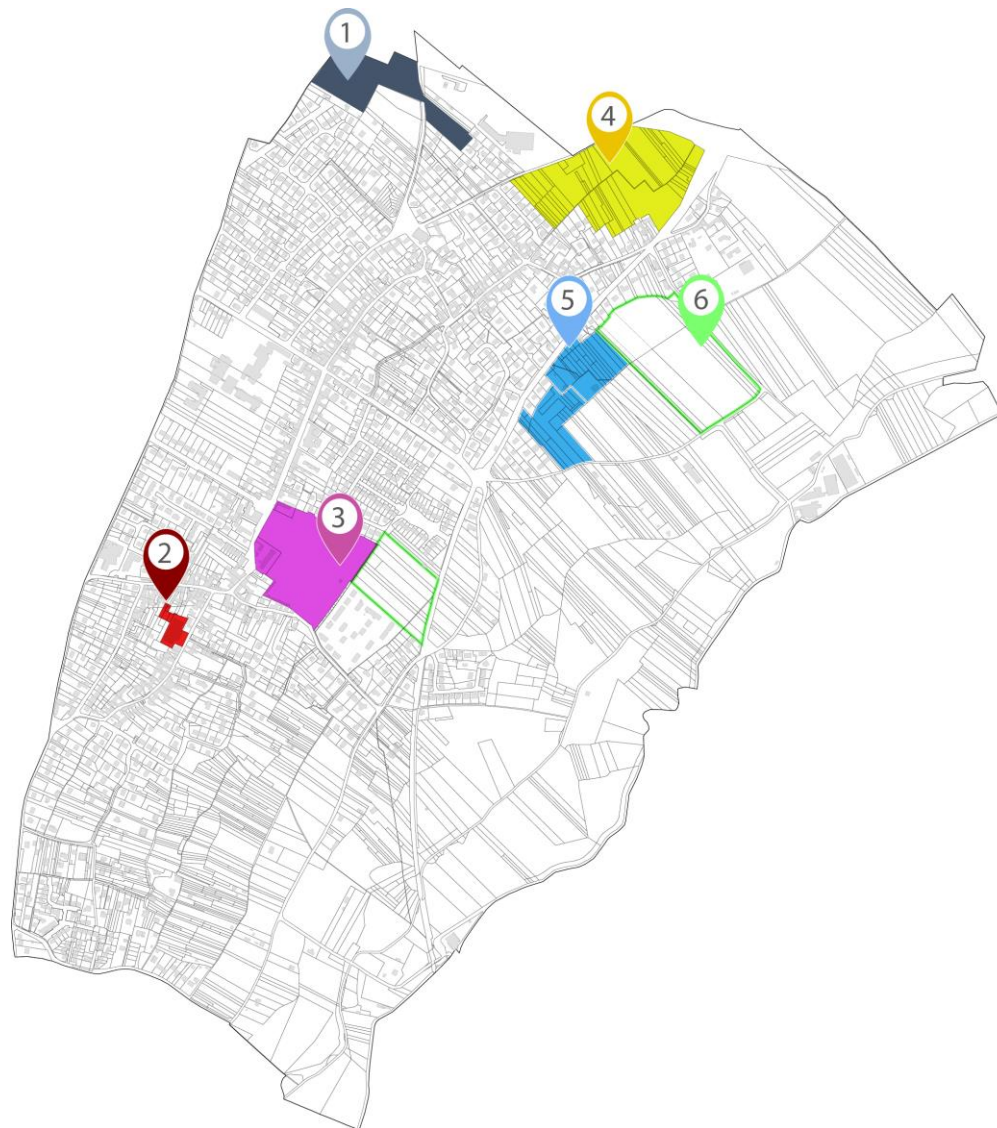
Pour accompagner la mise en œuvre du PADD, 9 OAP ont été définies :

❑ 1 OAP thématique :

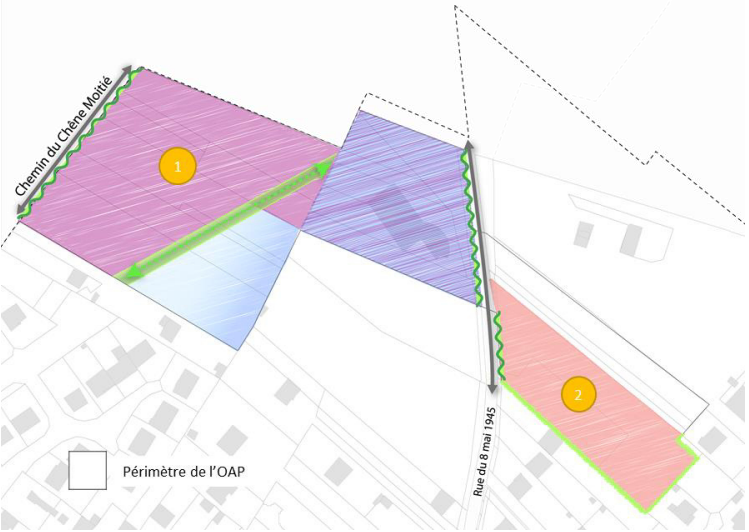
OAP Trame verte et bleue avec l'identification du projet Sésame

❑ 6 OAP sectorielles :

1. OAP entrée de ville Nord, déclinée sur deux sites :
 - a. Secteur d'urbanisation en frange avec Linas
 - b. Secteur d'urbanisation à proximité du centre-commercial
2. OAP site du CTM
3. OAP château des Géorgiens
4. OAP Champtier des Sauvages, extension Nord du bourg
5. OAP Nouveaux quartiers Est :
 - a. Secteur d'urbanisation des Bas Haquerons
 - b. Secteur d'urbanisation des Rotoirs
6. OAP Sésame : développement des circuits courts




1. Entrée de ville Nord


Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>AXE 1 : Répondre aux besoins en termes de diversification du parc de logements en préservant la qualité du cadre bâti du village.</p> <p>Permettre la création de petites opérations de logements collectifs et groupés, à destination en partie de logement social et bien intégrées dans le tissu urbain de la commune.</p> <p>Diversifier l'offre de logements au profit du logement social et permettre un parcours résidentiel complet sur la commune.</p> <p>Garantir le développement d'un urbanisme économe des ressources, et notamment de l'espace, a fortiori agricole : limiter la consommation foncière en extension urbaine à 4 ha environ.</p> <p>Diversifier l'offre de logements au profit du logement social et permettre un parcours résidentiel complet sur la commune.</p> <p>AXE 2 : Développer l'attractivité de la commune en renforçant le développement économique et commercial.</p> <p>Permettre à de nouvelles activités de s'installer à Leuville.</p> <p>Permettre le maintien, voire le développement des activités économiques présentes, dans leur diversité, sur le territoire communal.</p> <p>AXE 3 : Maintenir la qualité du cadre de vie à travers la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine.</p>	 <p>Une nécessité de requalifier l'entrée de ville Nord :</p> <p>Aujourd'hui, ce site pourrait être davantage qualitatif. Les espaces en friche pourraient permettre le développement de petites activités économiques et ainsi favoriser la création d'emplois de proximité. Dans les années à venir, cette entrée devrait faire l'objet d'un projet mixte (activités économiques, équipement et logements).</p> <p><u>Le projet se décline en 2 secteurs distincts :</u></p> <p>Secteur d'urbanisation en frange avec Linas</p> <ul style="list-style-type: none">La partie Ouest, en frange avec la commune de Linas, doit permettre l'implantation de petites activités à proximité immédiate de l'échangeur venant compléter et appuyer un secteur où se trouve déjà un centre commercial. Un site est également identifié pour permettre l'extension du cimetière. Enfin, la présence de deux canalisations de transport de matières dangereuses est à prendre en compte. Une zone tampon de non constructibilité sera à respecter.

<p>Viser une protection optimale des zones agricoles et boisées de la Vallée de l'Orge en limitant la consommation foncière à environ 4 ha.</p> <p>Conserver le principe du 50/50 entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.</p> <p>Intégrer la présence du gazoduc dans les projets d'aménagement.</p> <p>Rechercher le zéro rejet des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives</p> <p>Prendre en compte le bruit, notamment lié aux grandes infrastructures de transport routier (RN20 et N104) dans les futurs projets d'aménagement.</p> <p>Mettre en place une politique efficace de régulation des eaux, notamment de prise en compte des ruissellements et de limitation des risques de pollution :</p> <p>Lutter contre le risque inondation en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en amont</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une partie plus à l'est, le long de l'axe « rue du 8 mai 1945 », où est actuellement implantée une entreprise doit être requalifiée. Deux possibilités sont étudiées selon la faisabilité du projet : <ul style="list-style-type: none"> • Scénario 1 : l'acquisition de ce terrain par la commune permet de mener à bien la délocalisation du Centre Technique Municipal. • Scénario 2 : ce site permettra l'implantation de nouvelles activités et ainsi d'étendre la zone réservée à ce type de destination. <p>Secteur d'urbanisation à proximité du centre-commercial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un second secteur, de l'autre côté de l'axe « rue du 8 mai 1945 », devrait permettre l'accueil d'une opération d'ensemble avec une programmation 45 logements locatifs sociaux collectifs (100% LLS) en accroche avec le bourg. <p>Les principes paysagers</p> <p>Un cheminement doux et une transition paysagère permettront de délimiter physiquement la zone tampon autour des canalisations de transport de matières dangereuses.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'opération de logements devra intégrer une transition paysagère avec les constructions avoisinantes. <p>L'OAP permettra également de valoriser les entrées de ville par un traitement paysager qualitatif des abords de la rue du 8 mai 1945 et du chemin du Chêne Moitié.</p> <p>Le projet devra veiller à une gestion qualitative de la gestion en eau notamment des eaux pluviales (zéro rejet) et prendre en compte les risques naturels et technologiques (retrait-gonflement des argiles, remontées de nappe) et les nuisances sonores.</p>
--	--

2. Site du CTM


Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>AXE 1 : Répondre aux besoins en termes de diversification du parc de logements en préservant la qualité du cadre bâti du village.</p> <p>Permettre la création de petites opérations de logements collectifs et groupés, à destination en partie de logement social et bien intégrées dans le tissu urbain de la commune.</p> <p>Diversifier l'offre de logements au profit du logement social et permettre un parcours résidentiel complet sur la commune.</p> <p>Garantir le développement d'un urbanisme économe des ressources, et notamment de l'espace, a fortiori agricole : limiter la consommation foncière en extension urbaine à 4 ha environ.</p> <p>Diversifier l'offre de logements au profit du logement social et permettre un parcours résidentiel complet sur la commune.</p> <p>AXE 3 : Maintenir la qualité du cadre de vie à travers la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine.</p> <p>Viser une protection optimale des zones agricoles et boisées de la Vallée de l'Orge en limitant la consommation foncière à environ 4 ha.</p> <p>Conserver le principe du 50/50 entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.</p> <p>Rechercher le zéro rejet des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives</p>	 <p><u>Contexte et enjeu</u> : la délocalisation du centre technique municipal (CTM) va laisser des terrains en friche. Ce site pourrait permettre d'accueillir une opération de logements. Il a une superficie d'environ 0,30 ha, se situe en centre ancien, et est proche des commerces et des équipements de la commune. Ce site dans l'enveloppe urbaine pourra permettre de contribuer au rattrapage de la commune dans la production de logements sociaux.</p> <p><u>La programmation</u> : environ 42 logements dont 100% de logements sociaux</p> <p>Le projet devra veiller à une gestion qualitative de la gestion en eau notamment des eaux pluviales (zéro rejet)</p>

3. Château des Géorgiens

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>AXE 1 : Répondre aux besoins en termes de diversification du parc de logements en préservant la qualité du cadre bâti du village.</p> <p>Favoriser la rénovation pour permettre une bonne performance énergétique du bâti sur la commune en lien avec le Bilan carbone et le schéma des énergies renouvelables de Cœur d'Essonne Agglomération.</p> <p>Tout en s'inscrivant dans une logique de développement intercommunal, poursuivre le développement et permettre la diversification de l'offre d'équipements pour la commune</p> <p>Permettre le développement d'un projet bien intégré, respectueux du patrimoine et de la qualité paysagère du parc, sur le site du « Château Géorgien »</p> <p>AXE 2 : Développer l'attractivité de la commune en renforçant le développement économique et commercial.</p> <p>Favoriser l'implantation de services et commerces de proximité, notamment en centre-ville</p> <p>AXE 3 : Maintenir la qualité du cadre de vie à travers la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine.</p> <p>Préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue dans leur diversité et à toutes les échelles (jardins, parcs, mares etc.).</p> <p>Conserver et mettre en valeur le patrimoine</p>	 <p>The map shows the 'Périmètre de l'OAP' (Operational Action Plan perimeter) as a white outline. Inside, there are several colored zones: green with a dot pattern for natural spaces, orange for commercial zones, purple for services, and a blue area for water features. A parking symbol 'P' is also visible.</p> <p>Contexte et enjeu : Le projet repose sur une implantation géorgienne depuis 1922 au château de Leuville-sur-Orge, conséquence de l'émigration politique d'une partie du gouvernement géorgien en février 1921.</p> <p>Le projet vise à conserver sa vocation historique et culturelle, et permettra de faire de la recherche et valoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'importance historique de la première République démocratique de Géorgie,


<p>architectural de la commune. Entretien et valoriser ce patrimoine dans sa diversité, permettre son évolution dans le respect de l'existant et une intégration harmonieuse dans l'environnement urbain.</p> <p>Préserver et mettre en valeur le château Géorgien comme patrimoine exceptionnel de la commune de Leuville.</p> <p>Rechercher le zéro rejet des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives</p> <p>Mettre en place une politique efficace de régulation des eaux, notamment de prise en compte des ruissellements et de limitation des risques de pollution :</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'histoire de l'État indépendant de Géorgie et l'effort de protéger et promouvoir les droits de l'Homme, • La promotion de la Géorgie, de ses traditions et de sa culture, • Le renforcement des relations franco-géorgiennes ainsi que la recherche historique dans ce domaine, • La mise en contact de jeunes géorgiens avec les valeurs culturelles européennes, à la recherche historique et à la conservation de la mémoire historique. <p>Il permettra en outre de favoriser les circuits courts avec la création d'un jardin potager et d'un point de vente.</p> <p><u>La programmation</u> : ce projet permet essentiellement la réhabilitation des bâtiments existants. Le projet comprend néanmoins la réalisation de trois nouveaux bâtiments accueillant de l'hébergement sous forme de chambres d'hôtes, une brasserie / boutique, ainsi qu'une salle polyvalente.</p> <p>Le projet devra veiller à une gestion qualitative de la gestion en eau notamment des eaux pluviales (zéro rejet) et devra intégrer l'exposition au risque retrait-gonflement des argiles.</p>
--	---

4. Champtier des Sauvages

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>AXE 1 : Répondre aux besoins en termes de diversification du parc de logements en préservant la qualité du cadre bâti du village.</p> <p>Organiser le développement du secteur des « Bas Haquerons », des « Rotoirs » et du « Champtier des Sauvages ».</p> <p>Diversifier l'offre de logements au profit du logement social et permettre un parcours résidentiel complet sur la commune.</p> <p>Garantir le développement d'un urbanisme économe des ressources, et notamment de l'espace, a fortiori agricole : limiter la consommation foncière en extension urbaine à 4 ha environ.</p> <p>AXE 2 : Développer l'attractivité de la commune en renforçant le développement économique et commercial.</p> <p>Développer les liaisons douces pour connecter les quartiers entre eux tout en favorisant l'accès à la vallée de l'Orge et vers la Boëlle de Leuville en lien avec le Syndicat de l'Orge, Cœur d'Essonne Agglomération et l'AEV.</p> <p>Permettre à de nouvelles activités de s'installer à Leuville.</p> <p>AXE 3 : Maintenir la qualité du cadre de vie à travers la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine.</p> <p>Prendre en compte le bruit, notamment lié aux grandes infrastructures de transport routier (RN20 et N104) dans les</p>	 <p>Contexte et enjeu : situé à l'extrémité nord de la commune, ce site est actuellement composé d'un espace de végétation peu qualitatif dans sa partie sud, d'une partie agricole et d'un espace boisé dans sa partie nord.</p> <p>Le projet devrait permettre d'accueillir une opération de logements en accroche avec le bourg et l'implantation de petites activités économiques à proximité du centre commercial tout en conservant l'espace boisé faisant office de zone tampon avec l'axe très fréquenté « La Francilienne ». Le projet devra tenir compte dans son aménagement des nuisances sonores liées à l'infrastructure routière en proposant des mesures de réduction.</p> <p>Une partie de ce site de projet sera dédiée à l'implantation de petites activités économiques dans la logique de l'OAP entrée de ville Nord et de la proximité avec le supermarché. Elle favorisera la création d'emplois de proximité.</p>

<p>futurs projets d'aménagement.</p> <p>Préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue dans leur diversité et à toutes les échelles (boisements, jardins, parcs, mares etc.).</p> <p>Rechercher le zéro rejet des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives</p> <p>Prendre en compte le bruit, notamment lié aux grandes infrastructures de transport routier (RN20 et N104) dans les futurs projets d'aménagement.</p> <p>Mettre en place une politique efficace de régulation des eaux, notamment de prise en compte des ruissellements et de limitation des risques de pollution :</p> <p>Lutter contre le risque inondation en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en amont.</p>	<p>Dans l'objectif de maintenir un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels (cf PADD), l'espace boisé à l'extrémité Nord devra être conservé. De plus, il permettra d'atténuer les nuisances sonores liées au trafic routier sur la Francilienne. Seule une partie de ce site permettra d'autoriser des extensions très limitées de l'habitat existant en vue de son amélioration.</p> <p>Une transition paysagère devra être créée entre l'espace urbain et l'espace naturel.</p> <p><u>La programmation</u> : une opération d'environ 105 logements dont 70% de logements locatifs sociaux (LLS) devrait permettre de renouveler l'offre tout en répondant aux obligations de la loi SRU. Elle sera en accroche qualitative avec le bourg, devra être intégrée avec les constructions existantes et impliquera la création de deux nouveaux accès Est et Ouest.</p> <p>Le projet devra veiller à une gestion qualitative de la gestion en eau notamment des eaux pluviales (zéro rejet) et devra intégrer les risques naturels et technologiques (retrait-gonflement des argiles, remontées de nappe) et les nuisances sonores.</p> <p>Le site du Champtier des Sauvages se situe en partie dans la bande des 100 mètres de l'axe de la francilienne qui rend inconstructible les terrains compris dans ce périmètre. L'ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée par la réalisation d'une étude entrée de ville. Cette étude devra indiquer des mesures de réduction des nuisances dans les principes d'aménagement de ce secteur.</p>
---	---

5. Nouveaux quartiers Est

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>AXE 1 : Répondre aux besoins en termes de diversification du parc de logements en préservant la qualité du cadre bâti du village.</p> <p>Organiser le développement du secteur des « Bas Haquerons », des « Rotoirs » et du « Champtier des Sauvages ».</p> <p>Diversifier l'offre de logements au profit du logement social et permettre un parcours résidentiel complet sur la commune.</p> <p>Garantir le développement d'un urbanisme économe des ressources, et notamment de l'espace, a fortiori agricole : limiter la consommation foncière en extension urbaine à 4 ha environ.</p> <p>AXE 2 : Développer l'attractivité de la commune en renforçant le développement économique et commercial.</p> <p>Développer les liaisons douces pour connecter les quartiers entre eux tout en favorisant l'accès à la vallée de l'Orge et vers la Boëlle de Leuville en lien avec le Syndicat de l'Orge, Cœur d'Essonne Agglomération et l'AEV.</p> <p>Rechercher le zéro rejet des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives</p>	 <p>Les nouveaux quartiers Est devraient permettre la réalisation d'environ 140 logements en accroche qualitative avec le bourg. Ces deux nouveaux quartiers se déclinent en deux secteurs : les Bas Haquerons et les Rotoirs.</p> <p><u>Le secteur d'urbanisation des Bas Haquerons</u></p> <p>Le projet devrait permettre d'accueillir de nouveaux logements en accroche qualitative avec le bourg avec dans un premier temps, une opération de logements individuels qui respectent les gabarits des constructions voisines, et une opération de logements collectifs en frange avec l'espace agricole. Ce sont environ 90 logements dont 72 LLS qui devraient être créés dans les prochaines années.</p> <p>De nouveaux accès devront être réalisés afin notamment de faire le lien avec le secteur des Rotoirs. Un cheminement pour piétons sera également développé.</p>

<p>Mettre en place une politique efficace de régulation des eaux, notamment de prise en compte des ruissellements et de limitation des risques de pollution.</p> <p>Lutter contre le risque inondation en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en amont</p>	<p><u>Le secteur d'urbanisation des Rotoirs</u></p> <p>Dans l'esprit du secteur des Bas Haquerons, les nouvelles constructions devront avoir une accroche qualitative avec le bourg. Une opération de logements devra permettre la réalisation de 50 nouveaux logements dont 70% en LLS. Un nouvel accès depuis le bourg sera créé et les deux secteurs d'urbanisation seront reliés.</p> <p><u>Les principes paysagers des nouveaux quartiers Est</u></p> <p>Une transition paysagère devra être créée entre l'espace urbain et l'espace naturel. Un espace vert aménagé collectif devra être également réalisé.</p> <p>Le projet devra veiller à une gestion qualitative de la gestion en eau notamment des eaux pluviales (zéro rejet) et prendre en compte les risques naturels et technologiques (retrait-gonflement des argiles, remontées de nappe).</p> <p>Pérenniser un voisinage compatible dans le secteur dédié aux couloirs de passage des lignes stratégiques (fiche RTE en annexe du PLU)</p>
---	--

6. Projet SESAME

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>AXE 2 : Développer l'attractivité de la commune en renforçant le développement économique et commercial.</p> <p>Permettre le maintien, voire le développement des activités économiques présentes, dans leur diversité, sur le territoire communal.</p> <p>Favoriser l'implantation de services et commerces de proximité, notamment en centre-ville.</p> <p>Favoriser le maintien, la diversification et le développement de l'activité agricole sur le territoire communal.</p> <p>Soutenir Le développement du commerce alimentaire, en lien notamment avec le développement du projet Sésame.</p> <p>AXE 3 : Maintenir la qualité du cadre de vie à travers la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine.</p> <p>Viser une protection optimale des zones agricoles et boisées de la Vallée de l'Orge en limitant la consommation foncière à environ 4 ha.</p> <p>Conserver le principe du 50/50 entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.</p> <p>Garantir la pérennisation des activités agricoles sur la commune.</p> <p>Permettre la réalisation des exploitations agricoles dans le cadre du Projet Sésame de Cœur d'Essonne Agglomération.</p> <p>Rechercher le zéro rejet des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives</p> <p>Mettre en place une politique efficace de régulation des eaux, notamment de prise en compte des ruissellements et de limitation des risques de pollution.</p> <p>Lutter contre le risque inondation en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en amont</p>	<p>Constat du territoire :</p> <p>Les espaces agricoles représentent un quart de la superficie du territoire intercommunal. L'agriculture est principalement orientée vers les grandes cultures céréalières et oléoprotéagineuses ainsi que d'autres spécialisations telles que l'horticulture ornementale et le maraîchage. L'activité est marquée par un recul du nombre d'exploitations et une baisse de la surface agricole utile mais des mutations s'opèrent progressivement avec le développement des filières courtes et responsables.</p> <p>Enjeu du projet Sésame :</p> <p>Avec le projet « Sésame », Cœur d'Essonne Agglomération ambitionne de devenir un territoire pionnier de la transition agricole et alimentaire en accompagnant le développement d'une agriculture et d'une alimentation de proximité, plus respectueuse des agriculteurs, de l'environnement et de la santé. Ce projet a été lauréat du prix Smart City de la Métropole du Grand Paris décerné par la Tribune en janvier 2019 ainsi que de l'appel à projets national « Territoire d'Innovation ». L'objectif, à l'horizon 2030, est de permettre à 10 % des habitants et 50 % des restaurants collectifs de s'approvisionner en produits bio locaux</p> <p>Enjeu de l'OAP :</p> <p>Cette OAP vise à faciliter la mise en œuvre du projet de pôle régional agro-écologique porté par Cœur d'Essonne Agglomération. Au vu de l'état d'avancement de ce projet, cette OAP permet d'écrire quelques invariants tout en offrant suffisamment de souplesse pour accueillir la diversité des fonctions (production, transformation, formation, logement des actifs, etc.) et des installations envisagées.</p> <p>Le projet devra veiller à une gestion qualitative de la gestion en eau notamment des eaux pluviales (zéro rejet) et prendre en compte les risques naturels et technologiques (retrait-gonflement des argiles, remontées de nappe).</p>



Orientations du PADD

AXE 1 : Répondre aux besoins en termes de diversification du parc de logements en préservant la qualité du cadre bâti du village.

Permettre une évolution du bâti existant et du tissu urbain dans le respect des formes urbaines actuelles.
Rendre possible le développement de nouvelles opérations de logement bien intégrées.

Permettre le développement d'un projet bien intégré, respectueux du patrimoine et de la qualité paysagère du parc, sur le site du « Château Géorgien »

AXE 2 : Développer l'attractivité de la commune en renforçant le développement économique et commercial.

Développer les liaisons douces pour connecter les quartiers entre eux tout en favorisant l'accès à la vallée de l'Orge et vers la Boëlle de Leuville en lien avec le Syndicat de l'Orge, Cœur d'Essonne Agglomération et l'AEV.

Permettre à de nouvelles activités de s'installer à Leuville.

Favoriser le maintien, la diversification et le développement de l'activité agricole sur le territoire communal.

AXE 3 : Maintenir la qualité du cadre de vie à travers la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine.

Conserver le principe du 50/50 entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.

Préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue dans leur diversité et à toutes les échelles (boisements, jardins, parcs, mares etc.).

Garantir la pérennisation des activités agricoles sur la commune.

S'appuyer sur la topographie accidentée de la commune pour la mise en valeur du paysage et la préservation de vues, notamment sur la vallée de l'Orge.

Garantir la préservation des jardins et les divers espaces de nature en ville.

Permettre la réalisation des exploitations agricoles dans le cadre du Projet Sésame de Cœur d'Essonne Agglomération.

Mettre en place une politique efficace de régulation des eaux, notamment de prise en compte des ruissellements et de limitation des risques de pollution.

Rechercher le zéro rejet des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives

Orientations d'Aménagement et de Programmation

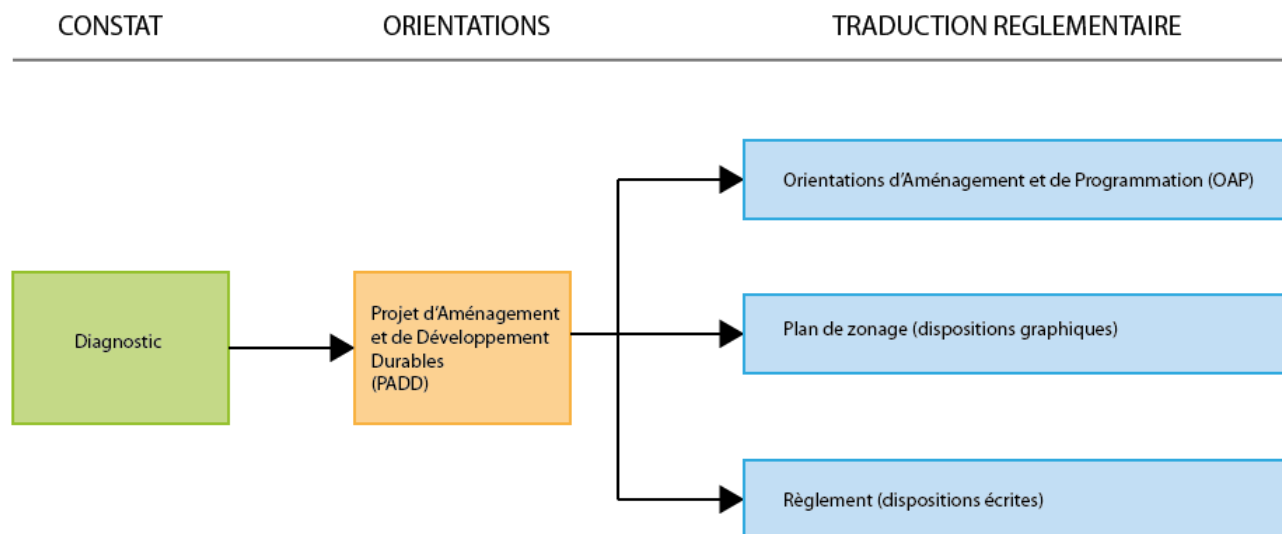
- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Préserver les zones humides avérées et probables |  | Préserver les vues remarquables du territoire |
|  | Protéger les espaces boisés de toute construction |  | Poursuivre la valorisation des aménités paysagères de l'Orge et la Boëlle de Leuville |
|  | Valoriser le parc du château des géorgiens |  | Maintenir les espaces à forte biodiversité |
|  | Préserver les espaces agricoles |  | Protéger les 11 hectares de biodiversité identifiés dans le SRCE |
|  | Mettre en œuvre le projet SESAME de Cœur d'Essonne Agglomération. Réduire l'empreinte écologique en favorisant les circuits courts (sites possibles d'accueil) |  | Affirmer le rôle de corridor écologique multi-trame de la vallée de l'Orge identifié par le SCoT Cœur d'Essonne Agglomération |
|  | Favoriser les espaces de jardins privatifs dans l'espace urbanisé |  | Assurer la fonctionnalité et continuité des corridors écologiques |
|  | Assurer les circulations agricoles |  | Préserver la continuité écologique le long de la vallée de l'Orge |
|  | Réaliser des opérations de logements en préservant des espaces de pleine terre |  | Protéger et valoriser les espaces verts privés et publics au sein des espaces pavillonnaires |
|  | Conforter les circulations douces existantes |  | Prendre en compte le risque d'inondation dans tout projet d'aménagement |
|  | Créer une nouvelle circulation douce du bourg à la Boëlle de Leuville |  | Contenir l'urbanisation dans un rapport 50/50 entre espaces urbanisés et espaces agricoles |
|  | Valoriser le chemin de promenade et randonnée (PR) permettant de découvrir les paysages | | |

Justification de la délimitation des zones et du règlement

1. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation des sols et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Une analyse fine des quartiers a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux, au sein du dispositif réglementaire, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit plusieurs sites de projet spécifiques. Il définit par ailleurs des orientations en termes de préservation de l'équilibre, de respect des caractéristiques, des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains, naturels ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou encore environnementale en se basant entre autres sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et règlement.



Le plan de zonage a été élaboré à partir des formes urbaines existantes, des orientations définies dans le PADD et des OAP. Pour les zones urbaines, l'orientation générale du PADD est de respecter les caractéristiques des différents quartiers (centre-bourg, quartier d'habitat individuel et collectifs plus ou moins dense...), ainsi plusieurs zones ont été définies pour répondre à cet objectif. Par ailleurs, certaines opérations d'ensemble d'habitat pavillonnaire spécifiques dans la zone urbaine ont été classés en zone urbaine UC indicée (UCa, UCb UCc). Le secteur de projet en cours de réalisation des Bas Haquerons conserve son étiquette et est classé en AUca. Les autres secteurs de projet en extension fermés à l'urbanisation (Champtier des Sauvages et les Rotoirs) ont été classés en zone AU et sont encadrés par une OAP et un règlement spécifique. Les espaces naturels à préserver et à mettre en valeur sont classés en zone naturelle N1.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de trois grandes familles de zones, à savoir :

1) Les zones urbaines mixtes et résidentielles

- UA : centre ancien traditionnel avec un mixité des fonctions
 - UAa : projet du site du CTM
- UB : zone d'habitat individuel, groupé ou collectif
 - UBa : secteur pour prendre en compte une spécificité de l'implantation du bâti
- UC : zones d'habitat isolées ou groupées
 - UCa, UCb et UCc : secteurs d'habitat structuré ou groupé avec des spécificités propres à chacun
- UD : zone des principaux équipements de la commune
- UE : zone à dominante économique : activités économiques et commerciales, artisanales ou industrielles, bureaux.

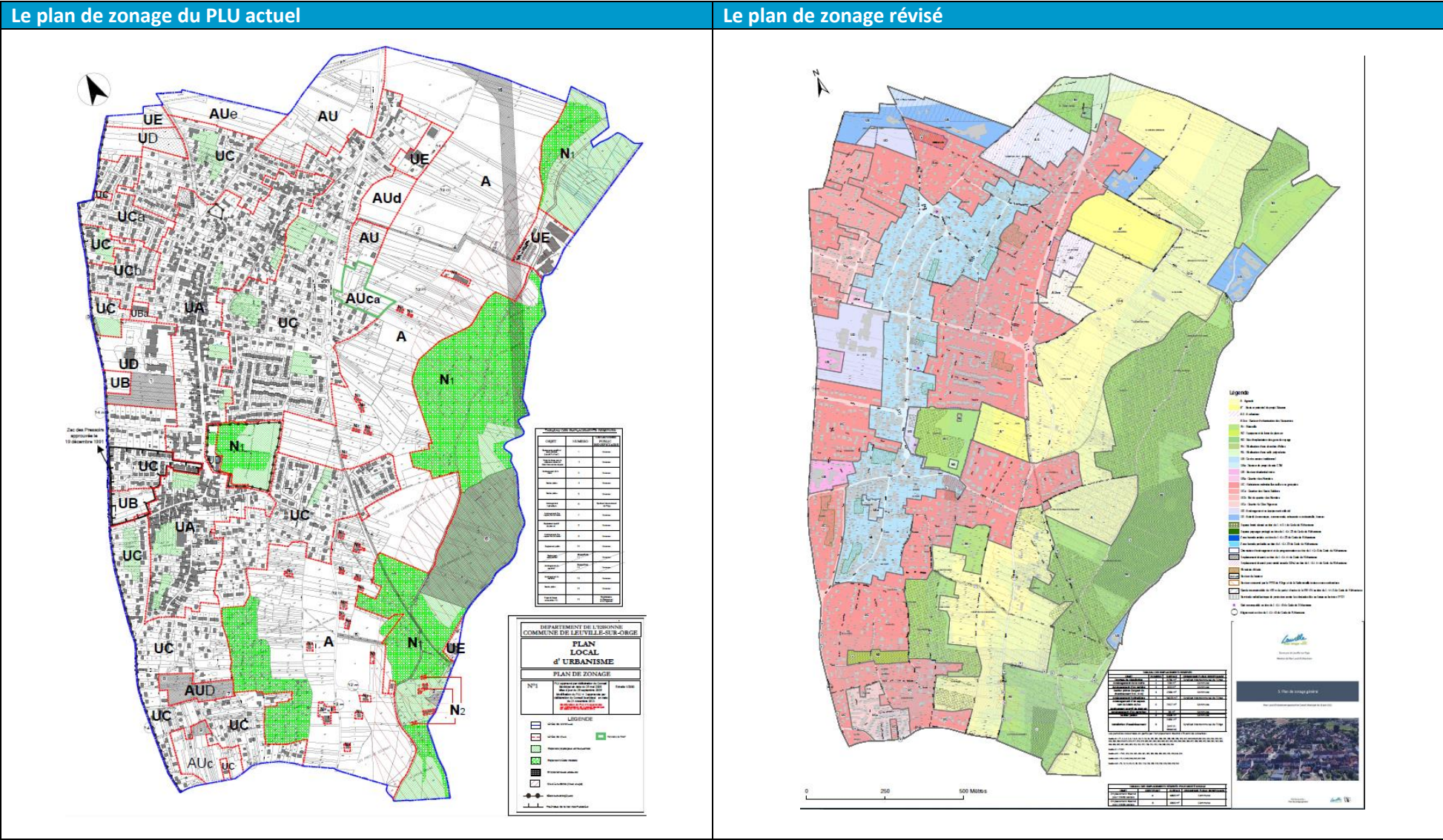
2) Les zones à urbaniser

- AUca : zone réservée pour recevoir un projet de logements (site des Bas Haquerons)
- AU : zones d'urbanisation future destinées à être urbanisées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble

3) Les zones agricoles et naturelles

- N1 : zone naturelle principale, destinée à être protégée en raison de l'intérêt des sites et des paysages
 - Secteur N2 : site sous les lignes haute-tension pour accueillir un projet d'équipement léger
 - STECAL N3 : site d'implantation des gens du voyage
 - STECAL N4 : secteur pour la réalisation de chambres d'hôtes (revalorisation du parc du château)
 - STECAL N5 : secteur pour la réalisation d'une salle polyvalente (revalorisation du parc du château)
- A : zone agricole principale, destinée à être protégée en raison de la valeur agronomique des terres
- A* : zone agricole réservée pour accueillir le projet SESAME de Cœur d'Essonne Agglomération

Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU



Il n'était matériellement pas possible de déterminer les surfaces en ha des zones du PLU actuel et ainsi de pouvoir identifier les évolutions par rapport au plan de zonage révisé. Pour cette procédure de révision, le tableau récapitulatif des superficies des zones est le suivant :

Zonage	PLU révisé
ZONES	SURFACES en ha
Zones urbaines	
UA	28,6 ha
UAa	0,3 ha
UB	1,7 ha
UBa	0,3 ha
UC	66,8 ha
UCa	3,8 ha
UCb	2,6 ha
UCc	2,3 ha
UD	6,3 ha
UE	7,9 ha
TOTAL	120,7 ha
Zones à urbaniser	
AUca	1,4 ha
AU	5,4 ha
TOTAL	6,8 ha
Zones naturelles et agricoles	
N1	57,3 ha
N2	0,8 ha
N3	0,1 ha
N4	0,03 ha
N5	0,07 ha
A	59,7 ha
A*	7,1 ha
TOTAL	125 ha

2. Dispositions réglementaires

A. Les destinations et sous destinations correspondant aux chapitres I du règlement de chaque zone

➤ Les zones urbaines mixtes et résidentielles / Les zones urbaines d'activités, d'équipements

Zones	Justifications
UA	L'écriture de ce chapitre traduit le principe du maintien d'une mixité des fonctions dans cette zone de centralité. Ainsi des catégories assez larges de constructions sont autorisées ou autorisées sous conditions dans ces zones (logements, bureaux, commerces, équipements, etc.). Toutefois, des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers ou nuisances pour les habitants. Les industries, activités agricoles et forestières sont interdites.
UB	L'écriture de ce chapitre traduit le principe du maintien ou du développement d'une forme urbaine spécifique (habitat collectif). Cependant, des catégories assez larges de constructions sont autorisées ou autorisées sous conditions dans ces zones (logements, bureaux, commerces, équipements, etc.). Toutefois, des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers ou nuisances pour les habitants. Les industries, activités agricoles et forestières sont interdites.
UC	La vocation première de ces zones résidentielles reste le logement (habitat individuel). Si les constructions à destination d'usage commercial, artisanal sont autorisées, elles sont donc fortement encadrées et ne doivent pas être supérieures à 200 m ² de surface de plancher. En revanche, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées. Ces dispositions s'expliquent par la volonté de maintenir le cadre de vie de ces quartiers et de limiter les nuisances liées à ces différentes activités.
UD	Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées dans l'ensemble des zones du PLU. Toutefois, les principales emprises d'équipements existantes sont classées en zone UD. Elles disposent d'un règlement adapté à l'évolution des équipements publics. L'habitat correspondant aux besoins de gardiennage est autorisé.
UE	La zone UE, qui correspond aux zones d'activités présentes sur la commune, est largement ouverte à toutes les catégories de constructions susceptibles d'accueillir des activités : bureaux, artisanat, industrie. Ces zones étant dédiées à l'activité économique, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si leur présence est indispensable au fonctionnement des activités.

Tableau de synthèse des destinations interdites et autorisées par zone

Destinations / sous destinations		UA	UB	UC	UD	UE
Habitation	<i>Logement</i>	■	■	■	■	■
	<i>Hébergement</i>	■	■	■	■	■
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	■	■	■	■	■
	<i>Restauration</i>	■	■	■	■	■
	<i>Commerce de gros</i>	■	■	■	■	■
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	■	■	■	■	■
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	■	■	■	■	■
	<i>Cinéma</i>	■	■	■	■	■
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	■	■	■	■	■
	<i>Entrepôt</i>	■	■	■	■	■
	<i>Bureau</i>	■	■	■	■	■
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	■	■	■	■	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	■	■	■	■	■
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>	■	■	■	■	■
	<i>Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.</i>	■	■	■	■	■
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	■	■	■	■	■
	<i>Equipements sportifs</i>	■	■	■	■	■
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	■	■	■	■	■
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	■	■	■	■	■
	<i>Exploitation forestière</i>	■	■	■	■	■

■ Autorisé ■ Interdit ■ Soumis à condition

➤ **La zone à urbaniser / Les zones naturelles**

Zones	Justifications
AUca	L'écriture de ce chapitre traduit le principe d'une zone ouverte à l'urbanisation destinée à recevoir des habitations individuelles ou immeubles collectifs. Ainsi, la destination logement y est autorisée, avec une souplesse pour l'artisanat, le commerce, la restauration et les activités de services dans la mesure où leur surface est inférieure à 200 m ² .
AU	L'écriture de ce chapitre traduit le principe d'une zone fermée à l'urbanisation et constituant une réserve foncière pour le futur. L'ensemble des destinations et sous destinations sont donc interdites à ce stade, hormis des extensions limitées pour les constructions à destination d'habitation existantes.
A	La rédaction de ce chapitre pour les zones agricoles a pour objectif de préserver et de pérenniser les espaces agricoles dans leur rôle paysager mais aussi d'activité économique en permettant de répondre aux besoins de cette dernière. Le secteur A* correspond à une zone agricole protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. C'est une zone réservée à l'accueil du projet SESAME.
N	<p>La zone N est une zone naturelle protégée, les possibilités d'utilisation du sol sont donc très encadrées afin d'assurer une protection efficace de cette zone contre le risque de constructions dispersées.</p> <p>La zone N1 est la zone naturelle principale, de fait très encadrée, où seules les exploitations agricoles et forestières sont autorisées sans condition. Une souplesse est accordée pour prendre en compte les constructions existantes à destination de logement.</p> <p>La zone N2 permet la réalisation d'un projet d'équipements légers dans un secteur de ligne à haute tension.</p> <p>Le STECAL N3 permet de prendre en compte l'existant en autorisant les constructions liées à l'accueil de caravanes dans la limite de 50m².</p> <p>Le STECAL N4 permet de réaliser le projet culturel de revalorisation du château de Leuville et de son parc tout en protégeant ce dernier. Ainsi, la destination habitation y est autorisée.</p> <p>Le STECAL N5 permet de réaliser le projet culturel de revalorisation du château de Leuville et de son parc tout en protégeant ce dernier. Ainsi, les équipements recevant du public y sont autorisés.</p>

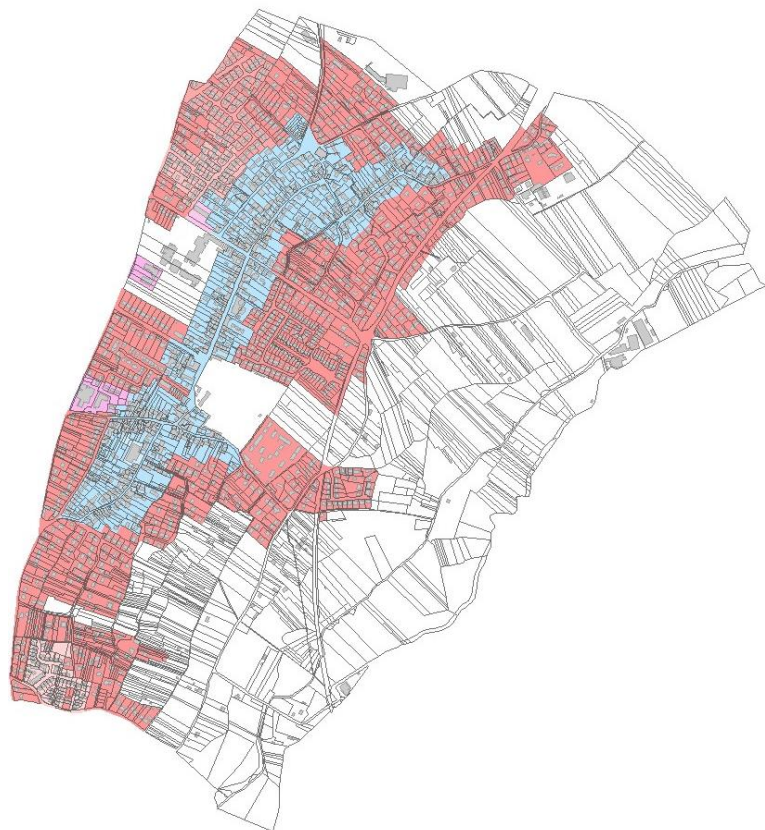
Tableau de synthèse des destinations interdites et autorisées par zone

Destinations / sous destinations		AUca	AU	A	N
Habitation	<i>Logement</i>				
	<i>Hébergement</i>				
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>				
	<i>Restauration</i>				
	<i>Commerce de gros</i>				
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>				
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>				
	<i>Cinéma</i>				
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>				
	<i>Entrepôt</i>				
	<i>Bureau</i>				
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>				
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>				
	<i>Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.</i>				
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>				
	<i>Equipements sportifs</i>				N2
	<i>Autres équipements recevant du public</i>				
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>				
	<i>Exploitation forestière</i>				

Autorisé
 Interdit
 Soumis à condition




B. Justification des règles spécifiques à chaque zone correspondant aux chapitres II et III du règlement de chaque zone




➤ Les zones urbaines mixtes et résidentielles





Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU


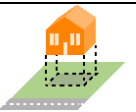

• La zone UA


Principales dispositions du règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Le règlement de la zone UA a été construit avec l'objectif de conforter les formes urbaines du centre-ville. De ce fait, les règles mises en œuvre se placent dans la continuité des formes urbaines que l'analyse issue du diagnostic a constaté.</p> <p>De plus, les règles visent à encadrer la densification du centre-ville où la densité est déjà élevée, dans le but de permettre une perpétuation des caractéristiques patrimoniales traditionnelles du centre-ville. Ainsi, les règles entendent limiter davantage les constructions et préserver les continuités urbaines tout en permettant du renouvellement urbain intégré aux constructions existantes sur des opérations ponctuelles.</p>
<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, l'alignement devra être assuré par un élément constructif : porche, mur, clôture, portail ou par une haie vive.</p>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Implantation en limite(s) séparative(s) ou en retrait</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la façade ou partie de façade comporte des ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres, - Si la façade ou partie de façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 4 mètres. <p>Retrait de 8 m minimum par rapport aux limites de fond de parcelles sauf au sein du secteur UAa.</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
<p>Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la marge de retrait est égale à un minimum de 8 m, toutefois si aucune des façades implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture génératrice de vue directe, cette marge est ramenée à un minimum de 4 m. 		

Principales dispositions du règlement		Justification
	L'empreinte au sol maximale des constructions	
70 % de la surface de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	
<p><u>Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6,5 mètres à l'égout du toit. - 9 m au point le plus haut (faîtage) <p><u>Au-delà de la bande de 25 mètres :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,5 mètres à l'égout du toit. - 6 m au point le plus haut (faîtage) <p>Au sein du secteur UAa : La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6,5 mètres à l'égout du toit. - 9 mètres au point le plus haut. 		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>Au sein du secteur UAa, une part de 20% minimum de la superficie du <i>terrain</i> doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.</p>		



• **La zone UB**

Principales dispositions du règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	
Les constructions peuvent être implantées en limite par rapport aux voies et emprises publiques ou en retrait.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p><u>En UB :</u> Implantation en limite(s) séparative(s) ou en retrait</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la façade ou partie de façade comporte des ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait au droit de la façade ou partie de façade sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. - Si la façade ou partie de façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 2 mètres. <p>Retrait par rapport aux limites de fond de parcelles</p> <p><u>En UBa :</u> Implantation en limite(s) séparative(s) ou en retrait</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la façade ou partie de façade comporte des ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres. - Si la façade ou partie de façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 2,5 mètres. <p>Retrait par rapport aux limites de fond de parcelles</p>		


Principales dispositions du règlement		Justification
	<p>L'implantation des constructions sur un même terrain</p>	
<p><u>En UB :</u> Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si l'une des deux façades ou partie de façade comporte des ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres. - Si l'une des deux façades ou partie de façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 4 mètres. <p><u>En UBa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Si l'une des deux façades ou partie de façade comporte des ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres. - Si l'une des deux façades ou partie de façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 2,5 mètres. 		
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>	
<p>L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 50 % de la surface du terrain.</p>		
	<p>La hauteur des constructions</p>	
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.</p>		




Principales dispositions du règlement		Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>Une part de 50% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de pleine terre peut être traitée en surface semi-ouverte (dans un coefficient de biotope de 0,5).</p>		

• **La zone UC**

Principales dispositions du règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	
<p>En UC, UCa et UCc : Les constructions doivent être implantées en retrait à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>En UCb : Les constructions doivent être implantées en retrait à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement</p>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Le dispositif réglementaire de la zone UC a pour objectif de préserver les caractéristiques des secteurs résidentiels d'habitat individuel majoritairement diffus, notamment la présence de la nature en ville, dans une perspective de qualité urbaine. Le règlement de cette zone a été mis en œuvre de façon à maîtriser la densification de ces secteurs, notamment sur les types de formes urbaines possibles tout en permettant une évolution modérée du bâti existant.</p> <p>Ainsi, les règles visent à garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain. De même, afin de conforter la présence de la nature en ville et de limiter les constructions en cœurs d'îlot, il a été mis en œuvre des règles différentes en second rideau.</p> <p>Les secteurs UCa, UCb et UCc permettent de prendre en compte les secteurs résidentiels d'habitat organisé et groupé issus d'opérations d'ensemble qui ont des problématiques différentes par rapport à la zone UC. Chaque quartier a des caractéristiques propres, et leurs règlements respectifs permettent de conserver ces spécificités (emprise au sol, espaces de pleine terre...).</p>
<p>En UC et UCa : <u>Dans la bande des 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</u> <u>Terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade sur rue :</u> Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou deux limites séparatives latérales. <u>Terrains présentant 13 mètres ou plus de largeur de façade sur rue :</u> Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une limite séparative latérale maximum. <u>Règles applicables pour tous types de terrains :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la façade ou partie de façade comporte des ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres, - Si la façade ou partie de façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 4 mètres. <p>Retrait de 8 m minimum par rapport aux limites de fond de parcelles.</p> <p><u>Au-delà de la bande des 25 mètres :</u> Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 8 mètres. Retrait de 8 m minimum par rapport aux limites de fond de parcelles.</p>		

Principales dispositions du règlement	Justification
<p>En UCb : Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou deux limites séparatives latérales. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la façade ou partie de façade comporte des ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres - Si la façade ou partie de façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 1,25 mètre. <p>En UCc : <u>Dans la bande des 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</u> Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou deux limites séparatives latérales. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la façade ou partie de façade comporte des ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres - Si la façade ou partie de façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 1,25 mètre. <p><u>Au-delà de la bande des 25 mètres :</u> Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.</p> <p>La distance sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé avec un minimum de 8 mètres.</p>	

Principales dispositions du règlement		Justification
	<p>L'implantation des constructions sur un même terrain</p>	
<p><u>En UC, UCa et UCc :</u></p> <p>Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges minimum de retrait suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si l'une des deux façades ou partie de façade comporte des ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres. - Si l'une des deux façades ou partie de façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 4 mètres. <p><u>En UCb :</u></p> <p>Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges minimum de retrait suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si l'une des deux façades ou partie de façade comporte des ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres. - Si l'une des deux façades ou partie de façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 2,5 mètres. 		



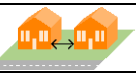



Principales dispositions du règlement		Justification
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>	
<p>En UC : <u>Dans la bande des 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</u> L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 35 % de la surface du terrain <u>Au-delà de la bande des 25 mètres :</u> L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 25 % de la surface du terrain</p> <p>En UCa : L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 40 % de la surface du terrain.</p> <p>En UCb : L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 50 % de la surface du terrain.</p> <p>En UCc : <u>Dans la bande des 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</u> L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 40 % de la surface du terrain <u>Au-delà de la bande des 25 mètres :</u> L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 25 % de la surface du terrain</p>		
	<p>La hauteur des constructions</p>	
<p>La hauteur maximale des construction est fixée à 7,5 mètres au point le plus haut.</p>		
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p>En UC : <u>Dans la bande des 25 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une part de 45% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre avec un minimum de 20 m² par logement. - Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de pleine terre peuvent être 		

Principales dispositions du règlement	Justification
<p>traité en surface semi-ouverte (dans un coefficient de biotope de 0,5).</p> <p><u>Au-delà de la bande des 25 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une part de 55% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre avec un minimum de 20 m² par logement. - Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de pleine terre peuvent être traité en surface semi-ouverte (dans un coefficient de biotope de 0,5). <p><u>En UCa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une part de 40% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre avec un minimum de 20 m² par logement. - Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de pleine terre peuvent être traité en surface semi-ouverte (dans un coefficient de biotope de 0,5). <p><u>En UCb :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre avec un minimum de 20 m² par logement. - Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de pleine terre peuvent être traité en surface semi-ouverte (dans un coefficient de biotope de 0,5). <p><u>En UCc :</u></p> <p><u>Dans la bande des 25 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une part de 40% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre avec un minimum de 20 m² par logement. - Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de pleine terre peuvent être traité en surface semi-ouverte (dans un coefficient de biotope de 0,5). <p><u>Au-delà de la bande des 25 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une part de 55% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre avec un minimum de 20 m² par logement. - Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de pleine terre peuvent être traité en surface semi-ouverte (dans un coefficient de biotope de 0,5). 	

➤ **Les zones d'activités et d'équipements**









Les zones UD

Principales dispositions du règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le dispositif réglementaire de la zone UD vise à prendre en compte de manière spécifique les équipements situés au sein de cette zone. Il entend permettre, par un règlement offrant une certaine liberté, une évolution en fonction des besoins identifiés pour les équipements présents, ou futurs, sans entraver leur développement.
Les constructions peuvent être implantées en limite par rapport aux voies et emprises publiques ou en retrait.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions, y compris les constructions annexes, peuvent être implantées soit en retrait, soit sur une ou deux limites séparatives latérales.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Il n'est pas fixé de règle.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Il n'est pas fixé de règle.		
	La hauteur des constructions	
La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	

Principales dispositions du règlement	Justification
<p>Une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de pleine terre peuvent être traité en surface semi-ouverte (dans un coefficient de biotope de 0,5).</p>	

• **La zone UE**





Principales dispositions du règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le dispositif réglementaire des zones UE poursuit l'objectif de répondre aux besoins des entreprises actuelles et futures afin d'assurer leur maintien et leur développement. De ce fait, les règles sont adaptées aux formes urbaines actuelles des secteurs de concentration d'activités.
Les constructions peuvent être implantées en limite par rapport aux voies et emprises publiques ou en retrait.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 5 mètres.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges minimum de retrait suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Si l'une des deux façades ou partie de façade comporte des ouvertures créant des vues directes la marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres. - Si l'une des deux façades ou partie de façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 5 mètres. 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.		
	La hauteur des constructions	
La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.		



Principales dispositions du règlement		Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>Une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>Une part de 20% maximum de la superficie minimale exigée en espaces de pleine terre peuvent être traité en surface semi-ouverte (dans un coefficient de biotope de 0,5).</p>		

➤ Les zones à urbaniser



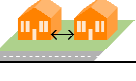





La zone AUca

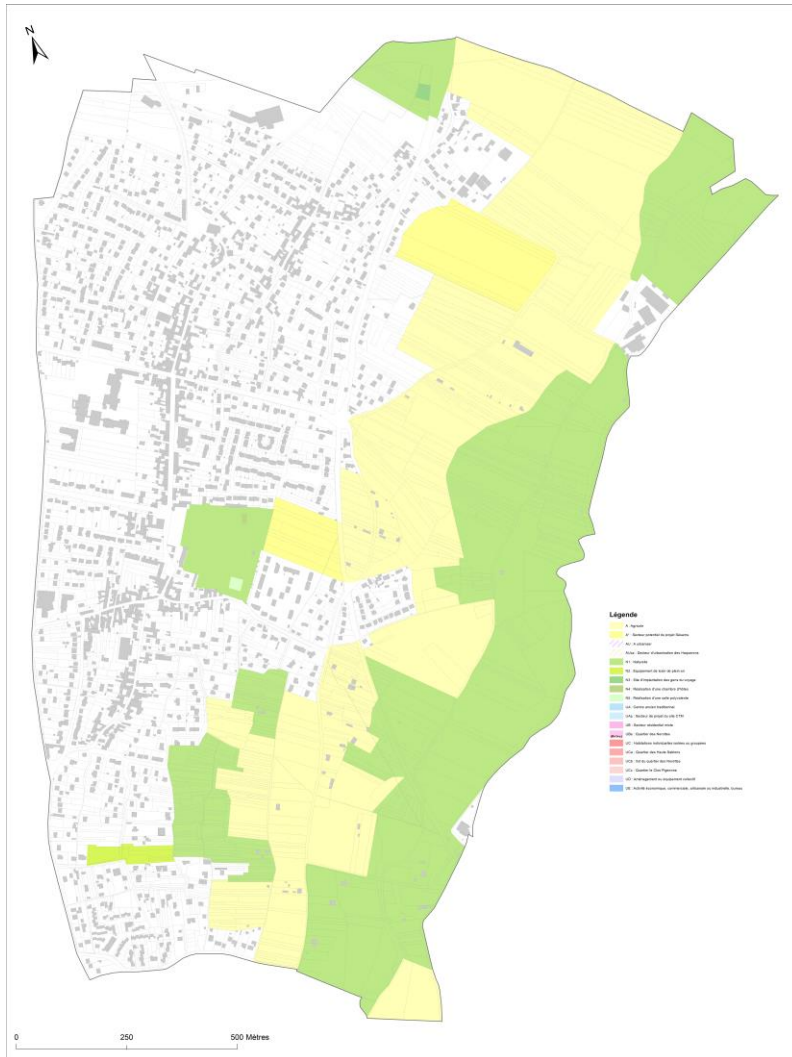
Principales dispositions du règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le dispositif réglementaire des zones AUca a été défini pour permettre une traduction optimale du projet urbain défini dans l'OAP « Nouveaux quartiers Est » et ainsi permettre la mise en œuvre de ce projet d'aménagement d'ensemble. Les règles de hauteur y sont plus souples que dans les zones UC, pour permettre la construction de petits collectifs et favoriser le parcours résidentiel des habitants.
Les constructions doivent être édifiées à 3 m minimum des limites avec les emprises publiques.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions, y compris les constructions annexes, peuvent être implantées soit en retrait soit sur une ou deux limites séparatives latérales.		
En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante :		
<ul style="list-style-type: none"> - Si la façade ou partie de façade comporte des ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 1,25 mètre. - Si la façade ou partie de façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 1,25 mètre. 		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter les marges minimum de retrait suivantes :		
<ul style="list-style-type: none"> - Si l'une des deux façades ou partie de façade comporte des ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres. - Si l'une des deux façades ou partie de façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 4 mètres. 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p><u>Dans la bande des 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</u></p> <p>L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, ne doit pas</p>		

Principales dispositions du règlement		Justification
<p>dépasser 40% de la surface de l'unité foncière.</p> <p><u>Au-delà de la bande des 25 mètres :</u> L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, ne doit pas dépasser 25% de la surface de l'unité foncière.</p>		
	La hauteur des constructions	
La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au point le plus haut.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Une part de 25% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.		







• **La zone AU**

Principales dispositions du règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Cette zone est aujourd’hui fermée à l’urbanisation dans l’attente de la définition d’un projet d’ensemble. Seules sont règlementées les extensions des constructions existantes à destination d’habitation. Le jour où cette zone sera ouverte à l’urbanisation par le biais d’une procédure d’évolution du PLU, il sera nécessaire de mettre en œuvre un règlement adapté au projet souhaité.</p>
Il n’est pas fixé de règle.		
	L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Il n’est pas fixé de règle.		
	L’implantation des constructions sur un même terrain	
Il n’est pas fixé de règle.		
	L’emprise au sol maximale des constructions	
Il n’est pas fixé de règle.		
	La hauteur des constructions	
Il n’est pas fixé de règle.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Il n’est pas fixé de règle.		





- Les zones naturelles et agricoles





La zone A

Principales dispositions du règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	
Les constructions doivent être implantées en retrait à une distance minimale de 12 mètres par rapport à l'axe des voies.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 8 mètres.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>En zone A : L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 5 % de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres.</p> <p>En zone A* : L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 15 % de la surface du terrain. Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres.</p>		
	La hauteur des constructions	<p>Le dispositif réglementaire de la zone A a pour objectif de prendre en compte la spécificité de cette zone agricole en préservant les espaces agricoles tout en permettant de répondre aux besoins des agriculteurs pour leur activité et prendre en compte les constructions à destination d'habitation existantes et directement liées à l'activité agricole.</p> <p>Le secteur A* permet de prendre en compte le projet SESAME en autorisant des souplesses pour les constructions à destination de logement directement liées aux exploitations agricoles. De plus, l'emprise au sol des constructions est plus élevée dans ce secteur.</p>
La hauteur maximale des constructions, autres que les extensions de constructions à destination de logement, est fixée à 12 mètres au point le plus haut.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.		

La zone N

Principales dispositions du règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	
<p>En N1 et N2 : Les constructions doivent être implantées en retrait à une distance minimale de 12 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>En N3, N4 et N5 : Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la construction devra être implantée à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement.</p>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>En N1 : Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge de retrait minimale doit être au moins égale à 8 mètres.</p> <p>En N2, N4 et N5 : Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou deux limites séparatives latérales.</p> <p>En STECAL N3 : Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou deux limites séparatives latérales.</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	<p>Le dispositif réglementaire de la zone N a été défini avec l'objectif de préserver les espaces naturels. La constructibilité y est fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Les sous-secteurs et STECAL ont été créés afin de prendre en compte l'existant (implantation des gens du voyage...) ou des secteurs ponctuels de projet spécifique (projet du château de Leuville, équipements sportifs, etc.).</p>
<p>En N1, N2 et STECAL N3 : Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter une marge de retrait au moins égale à 10 mètres.</p>		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 5 % de la surface du terrain.</p> <p>En N1 et N2 : L'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU à</p>		

Principales dispositions du règlement		Justification
<p>destination d'habitation est autorisée à condition de ne pas dépasser 20% de l'emprise de la construction existante dans la limite de 50 m² de surface de plancher en une ou plusieurs fois.</p> <p>En STECAL N3 : L'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (xx/xx/xxx) est limitée à l'emprise au sol existante augmentée de 50%.</p> <p>En STECAL N4 : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>En STECAL N5 : Il n'est pas fixé de règle.</p>		
	La hauteur des constructions	
<p>En N1, N2, N4 et N5 : La hauteur maximale des constructions, autres que les extensions de constructions à destination de logement, est fixée à 12 mètres au point le plus haut.</p> <p>En STECAL N3 : La hauteur maximale des constructions principales et annexes est fixée à 3 mètres au point le plus haut.</p>		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p>		

C. Les dispositions transversales correspondant aux chapitres III du règlement de chaque zone

➤ Les règles de stationnement

En matière de stationnement, les prescriptions du PDUIF ont été prises en compte dans l'ensemble du dispositif réglementaire.

PADD	Principales dispositions du règlement	Justifications
<p>Améliorer l'offre de stationnement au sein du centre-ville et dans les quartiers en développant, à chaque fois que cela est possible, de nouveaux espaces de stationnement afin de faciliter l'accès et l'utilisation des équipements publics et des commerces.</p>	<p><u>I - Dimensions des places et des voies d'accès :</u> Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.</p> <p><u>En cas de stationnement perpendiculaire :</u> Longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double commandée ; Largeur : 2,30 mètres et 2,50 mètres pour les places couvertes. Dans tous les cas, un recul minimum de 5,5 m est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.</p> <p><u>En cas de stationnement en épi :</u> Longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ; Largeur : 2,50 mètres. Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 m est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.</p> <p><u>En cas de stationnement longitudinal :</u> Longueur : 5 mètres ; Largeur : 2,30 mètres. Dans tous les cas, un recul minimum de 3 m est obligatoire pour l'accès à cette place</p> <p><u>Place de livraison :</u> 2,60m de large, 6m de long et 4,20 de haut Longueur : 6 mètres ; Largeur : 2,60 mètres. Hauteur : 4,20 Dans tous les cas, un recul minimum de 3 m est obligatoire pour l'accès à cette place</p>	<p>Les dispositions concernant le stationnement doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.</p> <p>Les règles de ce chapitre correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions.</p> <p>Ainsi, les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements).</p> <p>Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire les orientations du PADD.</p> <p>Par ailleurs ces règles prennent en compte les orientations du PDUIF.</p>

	<p>II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction</p> <p>Règles applicables pour constructions à destination de logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • il est imposé au minimum 2 places par logement créé. • Pour les logements locatifs sociaux, il est imposé au minimum 1 place par logement créé. <p>Règles applicables pour les constructions à destination de bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Est exigé au minimum 1 place pour 55m² de surface de plancher • Il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 55m² <p>Règles applicables pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce et d'activités de services (hors hébergement hôtelier et touristique) :</p> <p>La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 60 m² de surface commerciale. • Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement en zone UA pour les commerces de moins de 300 m² <p>Règles applicables pour les constructions à destination d'hébergement et d'hébergement hôtelier et touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 3 chambres <p>Règles applicables pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt :</p> <p>La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 100 m² de <i>surface de plancher</i> affectée aux activités industrielles. • 1 place pour 60 m² de <i>surface de plancher</i> affectée aux ateliers artisanaux • 1 place pour 200 m² de <i>surface de plancher</i> affectée aux activités de dépôts 	
--	---	--

➤ **Les règles de condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures**

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir :

1. les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : voies adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou encore permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
2. les conditions d'accès aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes
3. la réglementation des voies de desserte privées et des accès avec notamment une dimension minimale à respecter :

Les chemins d'accès :

- 3,5 mètres pour 1 logement
- 5 mètres pour 2 logements et plus

Les voies privées :

- 3,5 mètres pour 1 logement
- 5 mètres pour 2 à 4 logements
- 8 mètres pour 5 logements et plus (voies privées susceptibles d'être incorporées au domaine public)

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés que ce soit en termes de fonctionnement ou de sécurité.

Justification des autres dispositions particulières du PLU

Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 1° du Code de l'urbanisme

L'outil de l'emplacement réservé permet de répondre aux orientations suivantes définies dans le PADD :

- Poursuivre l'apaisement des circulations dans le centre-ville
- Améliorer l'offre de stationnement au sein du centre-ville et dans les quartiers en développant, à chaque fois que cela est possible, de nouveaux espaces de stationnement afin de faciliter l'accès et l'utilisation des équipements publics et des commerces.
- Développer les liaisons douces pour connecter les quartiers entre eux tout en favorisant l'accès à la vallée de l'Orge et vers la Boëlle de Leuville en lien avec le Syndicat de l'Orge, Cœur d'Essonne Agglomération et l'AEV.

Pour répondre à ces objectifs **6 emplacements réservés** ont été identifiés, représentant une surface totale d'environ 11 330 m².

Enfin, **3 emplacements** d'environ 88 900 m² sont réservés pour le Syndicat Intercommunal de l'Orge, pour qu'ils puissent réaliser un aménagement hydraulique (74 070 m²), un ouvrage de dépollution (9730 m²) et une installation d'assainissement (5 066 m²).

Objet	Révision du PLU	Modification n°4 du PLU (22 novembre 2018)	État
Aménagement de la voirie	2	3	Conservé
Aménagement d'un parking	3	-	Ajouté
Sentier piéton	4	-	Ajouté
Aménagement hydraulique	5	6	Conservé
Aménagement d'un espace vert de loisirs et/ou équipement sportif de plein air	6	8 et 7	Modifié (fusion et périmètre)
Aménagement d'un carrefour	7	13	Conservé
Sentier piéton	8	14	Conservé
Ouvrage de dépollution	1	-	Ajouté
Installation d'assainissement	9	-	Ajouté
Equipements sportifs	-	1	Supprimé
Sentier piéton	-	4	Supprimé
Sentier piéton	-	5	Supprimé
Aménagement espace vert de loisirs	-	9	Supprimé
Projet de liaison autoroutière	-	15	Supprimé
Projet de la liaison avec la commune voisine de Saint Germain lès Arpajon	-	2	Supprimé

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants.

Par rapport au PLU précédent, 4 emplacements réservés ont été conservés tels quels, 4 emplacements réservés ont été créés et 1 emplacement réservé a été modifié (fusion de deux emplacements réservés existants et modification du périmètre).

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 1° du Code de l'urbanisme :

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES			
OBJET	NUMERO	SURFACE	ORGANISME PUBLIC BENEFICIAIRE
Ouvrage de dépollution	1	9730 m ²	Syndicat intercommunal de l'Orge
Aménagement de la voirie	2	594 m ²	Commune
Aménagement d'un parking	3	850 m ²	Commune
Sentier piéton (largeur du cheminement 3 m ; 6 m)	4	2584 m ²	Commune
Aménagement hydraulique	5	74070 m ²	Syndicat intercommunal de l'Orge
Aménagement d'un espace vert de loisirs et/ou équipement sportif de plein air	6	7617 m ²	Commune
Aménagement d'un carrefour	7	39 m ²	Commune
Sentier piéton	8	4609 m ²	Commune
Installation d'assainissement	9	5066 m ² (voir ci-dessous)	Syndicat intercommunal de l'Orge

Les emplacements réservés pour mixité sociale

La commune doit rendre possible la construction de logements sociaux pour tendre vers le taux de 25 % de logements sociaux imposé par la loi SRU. Pour poursuivre l'effort de construction, la commune a délimité au plan de zonage **2 emplacements réservés pour mixité sociale** au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme. Au vu de l'avancement des projets, ils font également l'objet d'un périmètre d'étude dont un renforcé par un secteur de hauteur.

L'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme indique que : « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.* ».

Cet outil est mobilisé sur un site de projet ponctuel renforcé par une OAP (entrée de ville nord) et un secteur avec un potentiel de densification en zones UA et UC pour un total d'environ **0,9 ha**. Sur les emplacements réservés pour mixité sociale, il est imposé, suivant les sites, 50% de logements locatifs sociaux (au titre de la loi SRU).

PADD	Règlement	Justifications
Diversifier l'offre de logements au profit du logement social et permettre un parcours résidentiel complet sur la commune. Répondre aux objectifs de la loi SRU pour atteindre 25% de logements sociaux d'ici 2025.	Au sein des emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme, une part minimale de logements sociaux, indiquée sur le plan de zonage, doit être réalisée.	Les emplacements réservés pour mixité sociale ont été délimités sur des potentiels secteurs de projet identifiés par la commune dont celui de l'entrée de ville Nord qui est renforcé par une OAP. Ils doivent permettre de répondre pour partie aux objectifs de rattrapage des orientations de la loi SRU. Ils visent à garantir la réalisation d'au moins 50 % de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'emplacement réservé.

Par rapport au PLU précédent, **2 emplacements réservés pour mixité sociale** ont été créés :

Localisation	OAP	Superficie (m ²)	Logements sociaux (%)	Périmètre d'étude	Secteur de hauteur	État de l'Emplacement réservé
Entrée de ville nord	Oui	4300	50	Oui	10 m (R+1+C)	Ajouté
Sud du château de Leuville	Non	4000	50	Oui	-	Ajouté

Les Espaces Boisés Classés

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont localisés principalement le long des cours d'eau, dans la vallée de l'Orge et dans le parc du château de Leuville, ils représentent une surface de **27.4** ha.

➤ Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares en application du SDRIF

Il n'y a aucun massif boisé de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués.

➤ Les espaces paysagers protégés

Des espaces paysagers non constructibles au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur 4.7 hectares. Il s'agit, à travers la protection de certains jardins, d'espaces boisés ou encore d'espaces naturels à valoriser en zone urbaine, de pérenniser un paysage urbain. Il s'agit également de protéger des espaces ayant une fonctionnalité écologique particulière, notamment dans la vallée de l'Orge et de la Boëlle de Leuville.

Le choix des éléments protégés répond donc à plusieurs critères :

1. Les éléments retenus doivent être considérés comme faisant partie du patrimoine de la commune au sens large du terme, c'est-à-dire comme faisant partie de son histoire, de son identité ou encore de son environnement écologique.
2. Les ensembles paysagers nécessitent une protection pour les motifs principaux ci-dessous :
 - par leur contenu naturel : les espaces paysagers liés au passage des cours d'eau à l'air libre, les espaces arborés,
 - par leur fonction de maillage écologique : les espaces verts en cœur d'îlot, les haies.

Les secteurs identifiés en Espace Paysager Protégé (EPP) obligent à porter une attention particulière sur la préservation des plantations existantes. Ils doivent respecter ce dispositif de protection.

Des « espaces paysagers protégés », introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable.

À l'intérieur des « espaces paysagers protégés », seuls sont autorisés :

- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m²,
- des locaux techniques et constructions liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux de maintenance et de modification des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages électriques, etc.),
- les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.

PADD	Règlement	Justifications
<p>Maintenir la qualité du cadre de vie à travers la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine.</p> <p>Viser une protection optimale des zones agricoles et boisées de la Vallée de l'Orge en limitant la consommation foncière à <u>environ 4 ha.</u></p> <p>Conserver le principe du 50/50 entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.</p> <p>Préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue dans leur diversité et à toutes les échelles (jardins, parcs, mares etc.).</p> <p>Garantir la préservation des jardins et les divers espaces de nature en ville.</p>	<p>Les espaces boisés classés : Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.</p> <p>Les espaces paysagers protégés Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme des espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : abris de jardin, cheminements doux... s'ils ne compromettent pas la</p>	<p>Les protections au titre des Espaces Boisés Classés et des Espaces paysagers protégés permettent de garantir une protection adaptée des éléments naturels et de paysage de manière adaptée à chaque type d'espace.</p> <p>Ainsi, les espaces boisés classés sont réservés aux espaces boisés principalement situés dans l'espace naturel régional Orge Aval (hors emplacement réservé pour l'aménagement hydraulique et hors abords des ouvrages du réseau public de transport d'électricité) qui ont vocation à rester des espaces forestiers, tandis que les espaces paysagers permettent une gestion adaptée aux fonctionnalités différentes de ces sites. Sont notamment protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces boisés de l'espace naturel régional Orge Aval (hors emplacement réservé pour l'aménagement hydraulique), - Des espaces boisés et cœurs d'îlots urbains, - Le boisement en frange de l'espace urbain, au sud du chemin des Grands Jardins, des haies, - Le parc du château de Leuville, - L'espace tampon à l'extrémité nord de la commune faisant l'objet d'une OAP (Champtier des Sauvages). <p>Évolution par rapport au PLU actuel : Les Espaces Boisés Classés : Les EBC n'ont pas évolué par rapport au PLU actuel, seul l'EBC du château de Leuville a été ajusté à la marge pour prendre en compte l'existant et/ou pour pouvoir réaliser le projet identifié dans l'OAP. En revanche, des secteurs d'EBC ont fait l'objet d'un déclassement de part et d'autre des lignes à haute tension afin de prendre en compte la servitude I4 qui est incompatible avec un tel classement.</p> <p>Les Espaces Paysagers Protégés : La superficie des EPP a globalement diminué depuis le précédent PLU. En effet, la diminution de la superficie des EPP s'explique par :</p>

	<p>qualité paysagère du site. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Un précédent PLU qui identifiait des EPP sans aucune mesure de protection réglementaire. Depuis, certains de ces espaces, notamment en cœur d'îlot, ont été construits. De fait le projet de PLU prend en compte la réalité du terrain par la suppression ou l'ajustement de certains périmètres. Un dispositif réglementaire adapté pour les EPP a été élaboré afin de préserver ces espaces. 2. Le règlement de la zone N1 a été jugé suffisant pour protéger les espaces verts. Les EPP dans cette zone ont été supprimés par souci d'une meilleure lisibilité du plan de zonage.
--	---	--

Les zones humides

Des zones humides probables et avérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiées sur le plan de zonage à partir du travail de repérage issu du SAGE et de la DRIEE. Aucune zone humide n'était identifiée lors du dernier PLU. Le projet de PLU protège davantage de zones humides et potentiellement humides par rapport au repérage qui a été effectué dans le cadre du SCoT.

Elles s'étendent sur près de 118 hectares (dont environ 42,3 hectares de zones humides avérées).

Concernant les zones humides avérées, il s'agit, à travers la protection de ces espaces, de préserver et maintenir, ou remettre en état les continuités écologiques en les rendant inconstructibles. Ainsi, dans leur périmètre, il est interdit :

- De créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide ;
- De réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés ;
- D'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines qui sont interdites.

Enfin, des zones humides probables ont également été reportées sur le plan de zonage. Il est alors recommandé dans le règlement de réaliser une étude pour vérifier le caractère humide de la zone.

Les éléments de patrimoine

Plusieurs constructions ou ensembles de constructions sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit, à travers la protection de certaines propriétés et éléments remarquables de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle construction, mais de considérer le caractère d'ensemble de ce qu'apporte ce patrimoine aux différents quartiers, à la commune de manière globale, et à l'ambiance qui en ressort.

Les éléments protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'urbanisme sont les suivants :

- L'Église Saint-Jean-Baptiste
- Les lavoirs de source du XIXème siècle,
- Le bâtiment principal du château de Leuville.

PADD	Règlement
<p>Maintenir la qualité du cadre de vie à travers la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine.</p> <ul style="list-style-type: none">- Conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural de la commune. Entretien et valoriser ce patrimoine dans sa diversité, permettre son évolution dans le respect de l'existant et une intégration harmonieuse dans l'environnement urbain.- Protéger et mettre en valeur les sources comme éléments caractéristiques et identitaires de la commune.- Préserver et mettre en valeur le château Géorgien comme patrimoine exceptionnel de la commune de Leuville.	<p>Les bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage sont régis par les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Ces bâtiments remarquables repérés comme patrimoine ne pourront supporter la démolition du bâti principal ainsi que l'isolation par l'extérieur.</p>
Justifications	
<p>Les principaux éléments de patrimoine de la commune sont repérés afin de garantir leur protection et leur valorisation dans le cadre de l'application du PLU, conformément aux objectifs du PADD. En effet, le règlement entend garantir l'interdiction de leur démolition, de travaux visant à dénaturer l'aspect extérieur tels qu'une isolation par l'extérieur. Tous travaux entrepris sur ces constructions devront permettre leur maintien en bon état, leur restauration ou leur mise en valeur.</p>	
<p>Évolution par rapport au PLU actuel :</p> <p>Aucun élément bâti n'était identifié dans le PLU actuel. Le projet de révision de PLU vise à renforcer les protections pour préserver et valoriser l'identité de la commune et les éléments constituant le patrimoine à l'échelle de l'Essonne (lavoirs).</p>	

■ Les indicateurs de suivi

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m ² d'activités construits dans les zones urbaines	Commune	Annuelle
Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,...	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	<ul style="list-style-type: none"> réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements 		

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs 	INSEE CCI 91 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle
Les communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires 	Commune	Annuelle
La circulation	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental 	CD 91	Annuelle
Le stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places de stationnement 	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	réalisées - Mise en place de la signalétique		
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	Commune CD 91	Annuelle
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Les risques et nuisances	- Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	Cœur d'Essonne Agglomération	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
La gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m³ - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau 	Gestionnaire : Régie publique eau ouest Essonne ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'espèces protégées - Surface du patrimoine végétal (PLU) 	Commune DDT 91 INPN CD 91	Annuelle
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet 	Commune DDT 91	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Le réseau d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation 	Véolia	Annuelle
Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables 	ADEME et Commune	Annuelle