



Commune de Leuville-sur-Orge

Révision du Plan Local d'Urbanisme

### 3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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



**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document phare du PLU.**

- Il formalise le projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire pour les **10 à 15 prochaines années**.
- Il est transcrit réglementairement au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement du PLU.

**Le PADD doit aborder les thématiques suivantes :**

- l'habitat ;
- l'aménagement ;
- les transports et les déplacements ;
- l'équipement commercial et le développement économique ;
- le développement des communications numériques et les loisirs ;
- les équipements ;
- la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques ;
- le patrimoine ;
- les risques et nuisances.

**Le PADD doit fixer un objectif chiffré de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles.**

La commune de Leuville, située en limite Sud de la zone agglomérée de la métropole parisienne bénéficie d'un cadre privilégié entre ville et campagne. L'objectif principal de ce projet de ville est de maintenir et de conforter ce cadre de vie, tout en conservant une dynamique en termes de construction et de diversification de son parc de logements, afin de permettre à l'ensemble des Leuvillois de rester sur le territoire communal et de répondre aux obligations supra-communales (loi SRU).

Cet enjeu fort à l'échelle du territoire doit s'accompagner d'une amélioration de la réponse aux besoins des habitants, actuels et futurs, notamment en termes d'équipements publics, de services et de commerces.

Le développement communal doit s'envisager de manière maîtrisée, en favorisant l'intégration des nouvelles constructions et des nouveaux habitants, et ce, en minimisant l'extension de l'urbanisation dans la perspective du maintien d'un équilibre entre espace urbain, terres agricoles et naturelles.

**Le PADD se structure autour de trois axes forts :**

- 1. Répondre aux besoins en termes de diversification du parc de logements en préservant la qualité du cadre bâti du village.**
- 2. Développer l'attractivité de la commune en renforçant le développement économique et commercial.**
- 3. Maintenir la qualité du cadre de vie à travers la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine.**

## L'HABITAT

**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.**

**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 de logement social et bien intégrées dans le tissu urbain de la commune. Certains projets sont d'ores et déjà identifiés :**

- 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.

**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.**



## AMENAGEMENT, CADRE DE VIE ET EQUIPEMENT

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.

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 :

- 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.

Etudier la reproductibilité du dispositif chaufferie bois réalisé dans l'ancienne gare pour l'ensemble des équipements de la commune.

Encourager une revitalisation du centre-ville vers une plus grande animation de la rue et une plus grande convivialité des espaces publics :

- Encourager l'implantation de commerces et services de proximité en centre-ville.

Permettre le développement d'un projet bien intégré, respectueux du patrimoine et de la qualité paysagère du parc, sur le site du « Château Géorgien ».



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.

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.

## TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### **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...).

**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.**

**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.**

**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.**



### LES APPORTS DE LA CONCERTATION

« Il manque des transports en commun le week-end, notamment pour les jeunes »

« Les parcs de stationnement sont aujourd'hui parfois saturés »

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Permettre à de nouvelles activités de s'installer à Leuville.

Permettre le maintien, voire le développement des activités économiques présentes, dans leur diversité, sur le territoire communal.

Favoriser l'implantation de services et commerces de proximité, notamment en centre-ville :

- Renforcer la polarité commerciale sur le site de Auchan (pharmacie, opticien, fleuriste, agence immobilière...);
- 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.

Favoriser le maintien, la diversification et le développement de l'activité agricole sur le territoire communal.

Soutenir le développement du commerce alimentaire, en lien notamment avec le développement du projet Sésame.

## COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Garantir une bonne couverture réseau sur l'ensemble du territoire pour développer son attractivité économique notamment.



## ESPACES NATURELS ET AGRICOLES, PAYSAGES

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 (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.

Préserver et valoriser les zones humides de la commune.

Rechercher le zéro rejet des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives.



## PATRIMOINE

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.

Veiller à limiter la densité bâtie en cœur de ville pour préserver les formes urbaines traditionnelles, héritées de la constitution historique du village.

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.

## RISQUES ET NUISANCES

Prendre en compte le bruit, notamment lié aux grandes infrastructures de transport routier (RN20 et N104) dans les futurs projets d'aménagement.

Mettre en place une politique efficace de régulation des eaux, notamment de prise en compte des ruissellements et de limitation des risques de pollution :

- 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.

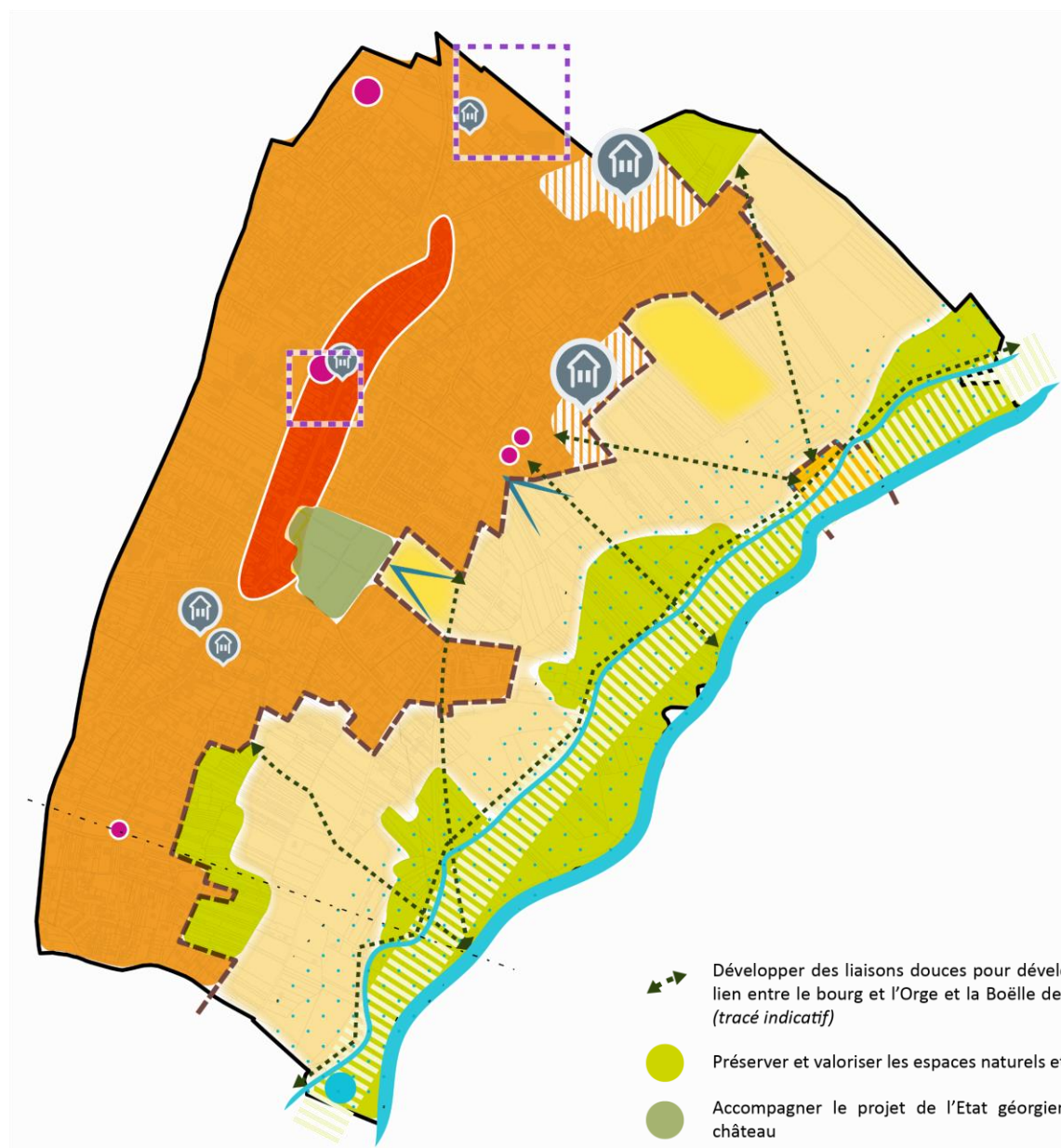
Prendre en compte les lignes à haute tension passant au-dessus de Leuville-sur-Orge pour son aménagement dans le cadre d'une limitation des nuisances.

















Intégrer la présence du gazoduc dans les projets d'aménagement.

Intégrer les contraintes liées au phénomène de retrait/gonflement des argiles, notamment en secteurs de coteaux.



Lutter contre le risque inondation en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en amont.



-  Permettre l'accueil de nouveaux logements
-  Poursuivre le renforcement de l'offre d'équipements
-  Conforter les polarités commerciales
-  Préserver le coeur de bourg historique tout en permettant des évolutions
-  Permettre l'évolution des espaces urbanisés en préservant le cadre de vie
-  Répondre aux besoins en logements en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels
-  Contenir l'urbanisation dans un rapport 50/50 entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles
-  Développer des liaisons douces pour développer le lien entre le bourg et l'Orge et la Boëlle de Leuville (tracé indicatif)
-  Préserver et valoriser les espaces naturels et boisés
-  Accompagner le projet de l'Etat géorgien sur le château
-  Conserver un cône de vue sur le grand paysage depuis le parc du château et la place de la Gare
-  Garantir le maintien des espaces agricoles
-  Mettre en oeuvre le projet SESAME de Coeur Essonne Agglomération
-  Valoriser l'Orge, la Boëlle de Leuville et les mares en tant qu'éléments majeurs de la trame bleue sur le territoire communal
-  Préserver et remettre en état les corridors écologiques.
-  Prendre en compte la présence de lignes à haute tension dans les projets d'aménagement
-  Prendre en compte le PPRi