



Commune de Leuville-sur-Orge

Révision du Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

Modification simplifiée n°1 approuvée en Conseil Municipal du 28 février 2024



Préambule

Le contenu des OAP est fixé par les articles L151-6 et 7 du Code de l'urbanisme. Elles peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (continuités écologiques, paysages, entrées de ville, patrimoine, etc.) » ;
- « 2° Favoriser la mixité fonctionnelle » ;
- « 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » ;
- « 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager » ;
- « 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » ;
- « 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte ».

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Contenu des OAP

| | |
|--|----|
| Introduction | 5 |
| L'OAP thématique | 7 |
| Trame Verte et Bleue | 7 |
| Les OAP sectorielles | 10 |
| L'entrée Nord du centre-bourg | 10 |
| Site du CTM | 12 |
| Château des Géorgiens | 14 |
| Champier des Sauvages – extension Nord | 16 |
| Nouveaux quartiers Est | 18 |
| Projet SESAME | 20 |

Introduction

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématique) :

□ 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

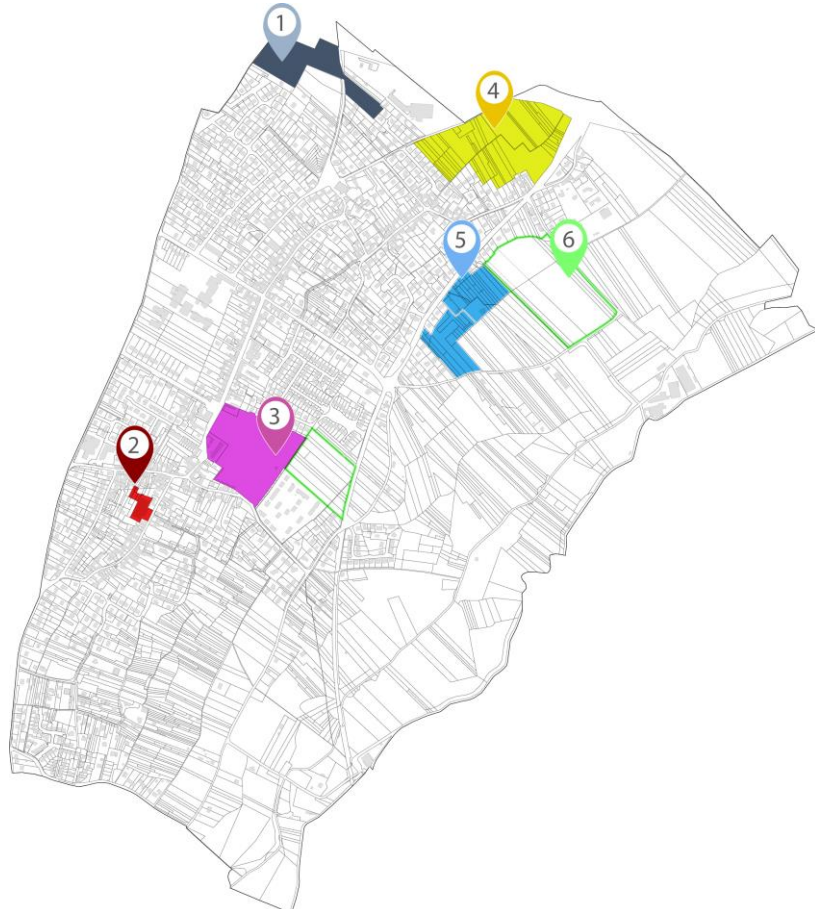
4. OAP Champtier des Sauvages, extension Nord du bourg

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

Carte de localisation des OAP :



Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB) est 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 alors de continuités écologiques.

L'occupation du sol de Leuville-sur-Orge est répartie d'une manière équilibrée entre espace urbanisé et espaces naturels et agricoles (près de 50% chacun). La commune a réaffirmé son engagement pour maintenir cet équilibre.

La Trame verte, une richesse à maintenir

La trame verte de Leuville-sur-Orge est principalement constituée de différents boisements, resserres et parcs (l'espace naturel régional de l'Orge Aval...) qui ponctuent le paysage et qui servent d'espace relais pour la faune. Les boisements sont particulièrement présents dans le fond de vallée et aux abords des cours d'eau. L'espace agricole accueille de nombreuses haies et resserres (relativement nombreuses sur l'ensemble du territoire) pour servir de support aux connexions biologiques.

Une Trame bleue à préserver

La trame bleue de Leuville-sur-Orge est principalement composée de cours d'eau (la Boëlle de Leuville et l'Orge) s'inscrivant dans le cadre plus large de la vallée de l'Orge. Quelques mares disséminées sur l'ensemble du territoire et le bassin du petit Paris participent également à cette trame bleue.

La préservation des zones humides


Des zones humides présumées ont été identifiées par la DRIEE et dans le cadre de l'élaboration du SCoT de Cœur d'Essonne. Ces zones ont été reportées sur l'OAP afin de les prendre en compte et de les préserver dans les aménagements futurs. En cas d'impact sur des zones humides, les aménageurs devront respecter les mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser).


Gestion quantitative de la ressource en eau


Pour rappel, 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.


Trame Verte et Bleue


Légende de l'OAP Trame Verte et Bleue :


 Préserver les zones humides avérées et probables


 Protéger les espaces boisés de toute construction


 Valoriser le parc du château des géorgiens


 Préserver les espaces agricoles


 Mettre en œuvre le projet SESAME de Cœur d'Essonne Agglomération. Réduire l'empreinte écologique en favorisant les circuits courts (sites possibles d'accueil)


 Favoriser les espaces de jardins privatifs dans l'espace urbanisé


 Assurer les circulations agricoles


 Réaliser des opérations de logements en préservant des espaces de pleine terre


 Conforter les circulations douces existantes


 Créer une nouvelle circulation douce du bourg à la Boëlle de Leuville


 Valoriser le chemin de promenade et randonnée (PR) permettant de découvrir les paysages


 Préserver les vues remarquables du territoire


 Poursuivre la valorisation des aménités paysagères de l'Orge et la Boëlle de Leuville


 Maintenir les espaces à forte biodiversité


 Protéger les 11 hectares de biodiversité identifiés dans le SRCE


 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

 Préserver la continuité écologique le long de la vallée de l'Orge

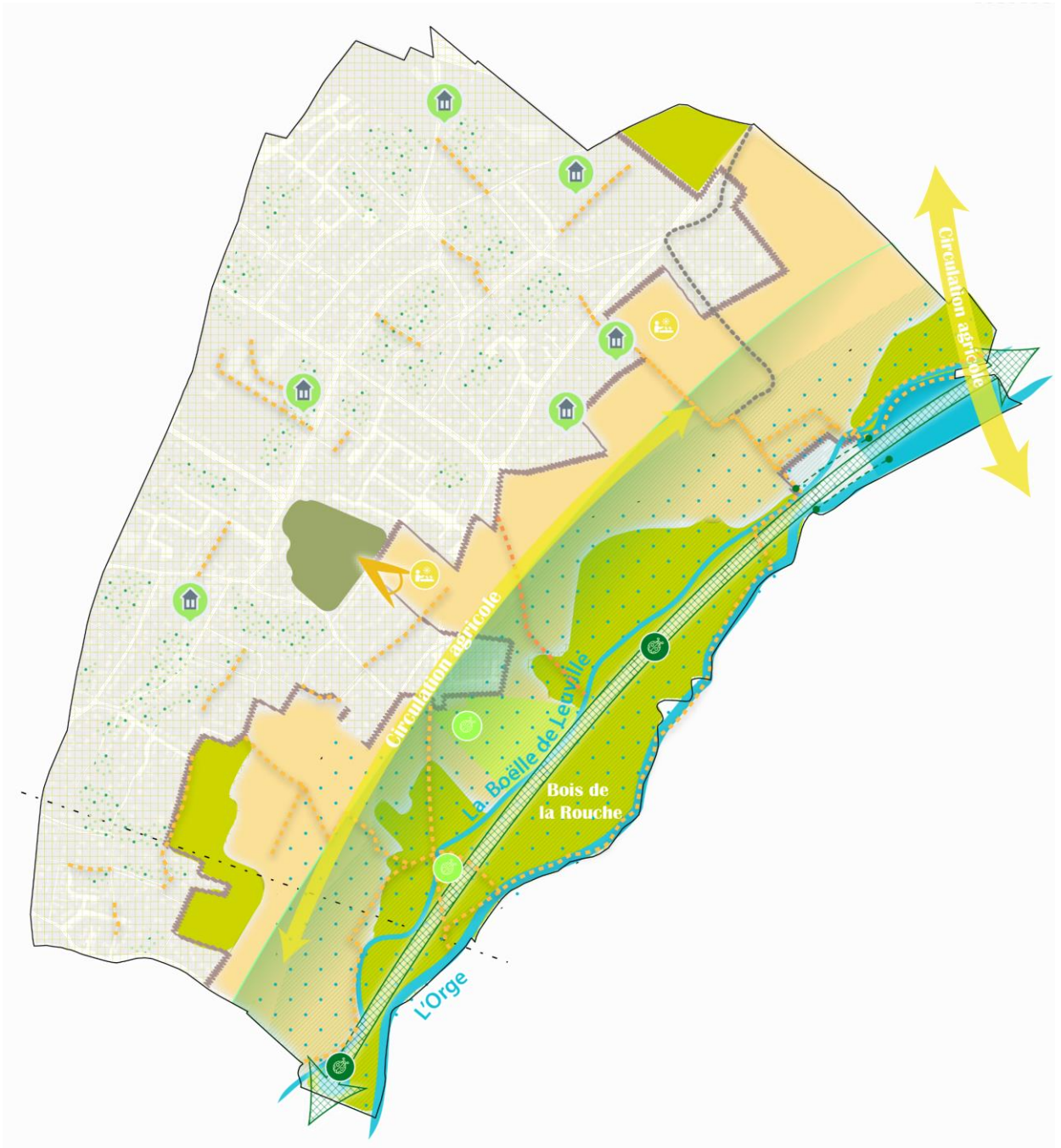
 Protéger et valoriser les espaces verts privés et publics au sein des espaces pavillonnaires

 Prendre en compte le risque d'inondation dans tout projet d'aménagement

 Contenir l'urbanisation dans un rapport 50/50 entre espaces urbanisés et espaces agricoles

Trame Verte et Bleue

Carte de l'OAP Trame Verte et Bleue :



L'entrée de ville est la première image donnée d'un territoire. L'entrée de ville au nord de Leuville-sur-Orge, est l'une des portes d'entrée principales de la commune. En effet, elle permet aux automobilistes circulant sur la N20 ou la Francilienne d'entrer dans le territoire via la rue du 8 mai 1945.

Le projet se décline en 2 secteurs distincts :

Secteur d'urbanisation en frange avec Linas

- 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. Ainsi, une zone tampon de non constructibilité sera à respecter.
- 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 :
 - Scénarii 1 : l'acquisition de ce terrain par la commune permet de mener à bien la délocalisation du Centre Technique Municipal.
 - Scénarii 2 : ce site permettra l'implantation de nouvelles activités et ainsi d'étendre la zone réservée à ce type de destination.

Secteur d'urbanisation à proximité du centre-commercial

- 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 de 45 logements collectifs (100% LLS) en accroche avec le bourg.

Les constructions devront être intégrées et adaptées à leur environnement :

Une nécessité de requalifier l'entrée de ville Nord :

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).

Les principes paysagers

- Un cheminement doux et une transition paysagère permettra de délimiter physiquement la zone tampon autour des canalisations de transport de matières dangereuses.
- L'opération de logements devra intégrer une transition paysagère avec les constructions avoisinantes et les principaux axes de circulation.

Le projet devra intégrer les risques naturels et technologiques et les nuisances sonores :

L'exposition au phénomène du retrait-gonflement des argiles est forte sur l'ensemble du site de projet. Une étude de sol devra être réalisée préalablement à la construction. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Selon la carte nationale de sensibilité aux remontées de nappe, le site de projet est potentiellement sujet aux débordements de nappe et aux inondations de cave. En outre, la pérennisation et l'affirmation des espaces naturels et paysagers dans la vallée de l'Orge et de la Boëlle, ainsi que dans l'espace urbain via les parcs publics et les espaces de jardin privés, permettent de lutter contre le ruissellement des eaux pluviales.

Une partie du site est également impactée par des niveaux de bruit importants allant respectivement de 70 dB (A) à 75 dB (A). Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Cette OAP permet de requalifier l'entrée de ville Nord avec deux secteurs d'urbanisation :

1 Secteur d'urbanisation en frange avec Linas

2 Secteur d'urbanisation à proximité du centre-commercial (possibilité de phasage) avec une programmation de 45 logements collectifs dont 100% de LLS.

La date de livraison est prévue en 2024



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 limitée, 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.



Permettre l'accueil d'activités économiques mixtes en portant une attention particulière sur l'intégration paysagère avec le reste du bourg



Implanter le nouveau Centre Technique Municipal (CTM)



Réaliser l'extension du cimetière



Réaliser une opération de logements locatifs sociaux (100% LLS) intégrée avec le reste du bourg



Principe d'accès



Créer un cheminement piéton



Créer une zone tampon de sécurité autour des canalisations de matières dangereuses en créant un espace vert aménagé et réaliser une transition paysagère avec les constructions avoisinantes.

Ces aménagements constitueront également des dispositifs de lutte contre le ruissellement.



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.

Cette OAP permet de réaliser une opération de logements collectifs en lieu et place de l'actuel centre technique municipal (CTM) :

| | Nombre de logements | Superficie | Densité |
|-------------|--|--------------|-----------------------------------|
| Site du CTM | Environ 42 logements dont 100% de LLS à l'été 2024 | 0,32 hectare | Environ 130 logements à l'hectare |



Périmètre de l'OAP

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 limitée 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.



Réaliser une opération de logements



Principe d'accès aux nouveaux espaces d'habitat



Créer une transition paysagère entre le site de projet et les constructions avoisinantes. Ces aménagements constitueront également des dispositifs de lutte contre le ruissellement.

Château des Géorgiens 3

Le Château de Leuille-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 repose sur une implantation géorgienne depuis 1922 au château de Leuille-sur-Orge, conséquence de l'émigration politique d'une partie du gouvernement géorgien en Février 1921. Cette histoire liée se retrouve aujourd'hui dans l'entente cordiale entre la population de Leuille-sur-Orge et des géorgiens depuis des générations.



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

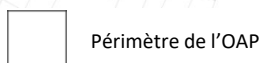
- L'importance historique de la première République démocratique de Géorgie,
- L'histoire de l'État indépendant de Géorgie et l'effort de protéger et promouvoir les droits de l'Homme,
- La promotion de la Géorgie, de ses traditions et de sa culture,
- Le renforcement des relations franco-géorgiennes 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 Leuille-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.

Les risques naturels et technologiques :

L'exposition au phénomène du retrait-gonflement des argiles est moyenne à forte sur l'ensemble du site de projet (géorisques). Une étude de sol devra être réalisée préalablement à la construction. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

En outre, la préservation et la valorisation du parc, ainsi que les boisements existants, permettront de lutter contre le ruissellement des eaux pluviales.



Périmètre de l'OAP

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.



Préserver et valoriser le parc du château



Préserver les boisements existants



Maintenir un caractère arboré dans les aménagements réalisés



Réaliser de nouvelles places de stationnement pour accompagner les nouvelles activités



Créer un potager en partie basse du site avec des plantes et de la vigne géorgiennes



Réhabiliter les constructions existantes et réaliser une extension pour accueillir un logement nécessaire pour le gardiennage, et des commerces liés à la culture géorgienne



Créer une médiathèque en réhabilitant l'actuelle bibliothèque et l'ancien bureau du colonel Tsérétili



Créer une liaison entre les deux constructions existantes par l'aménagement du jardin avec une partie couverte



Permettre l'implantation de nouveaux équipements dans le château (musée, académie, salle de travail...) et de 7 chambres pour l'hébergement des familles résidentes sur le site.



Créer une académie géorgienne dans le château et au sud du parc d'une capacité de 10 à 15 chambres permettra d'accueillir des chercheurs et des artistes géorgiens de courte durée mais aussi des familles résidentes permanentes sur le site.



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.



Créer une salle polyvalente d'environ 250 personnes assises, destinée à accueillir des spectacles géorgiens, des expositions, des mariages...



Conservier des cônes de vue sur les espaces agricole (localisation indicative)



Réhabiliter la liaison historique entre la partie haute et la partie basse

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.

Le secteur du Champtier des Sauvages est situé à l'extrémité nord de la commune. Il 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. Ce secteur est délimité par l'espace urbain au sud et la Francilienne au nord. Il s'agit d'une zone non suffisamment équipée à l'heure actuelle et dont l'aménagement nécessitera une évolution du PLU.

Une extension Nord du bourg avec une mixité de fonction

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.

Le projet se décline en 2 secteurs distincts :

- **Le secteur d'urbanisation prolongeant le bourg** : une opération d'environ 105 logements dont un minimum 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.
- **La création d'emplois de proximité** : 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.

Les constructions devront être intégrées et adaptées à leur environnement :

Un espace vert boisé préservé

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.

Les risques naturels et technologiques :

L'exposition au phénomène du retrait-gonflement des argiles est forte sur l'ensemble du site de projet (géorisques). Une étude de sol devra être réalisée préalablement à la construction. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Selon la carte nationale de sensibilité aux remontées de nappe (géorisques), le site de projet est potentiellement sujet aux débordements de nappe et aux inondations de cave. En outre, la préservation de l'espace vert boisé à l'extrémité Nord et la constitution de transitions paysagères permettront de lutter contre le ruissellement des eaux pluviales.

Ce secteur est également impacté par des niveaux de bruit très importants allant respectivement de 70 dB (A) à 75 dB (A). Les bâtiments édifés dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Les principes paysagers

Une transition paysagère devra être créée entre l'espace urbain et l'espace naturel. Le site étant localisé en entrée de ville, l'aménageur devra porter une attention particulière sur l'insertion paysagère des constructions et le traitement paysager aux abords de l'ancien Chemin Latéral.

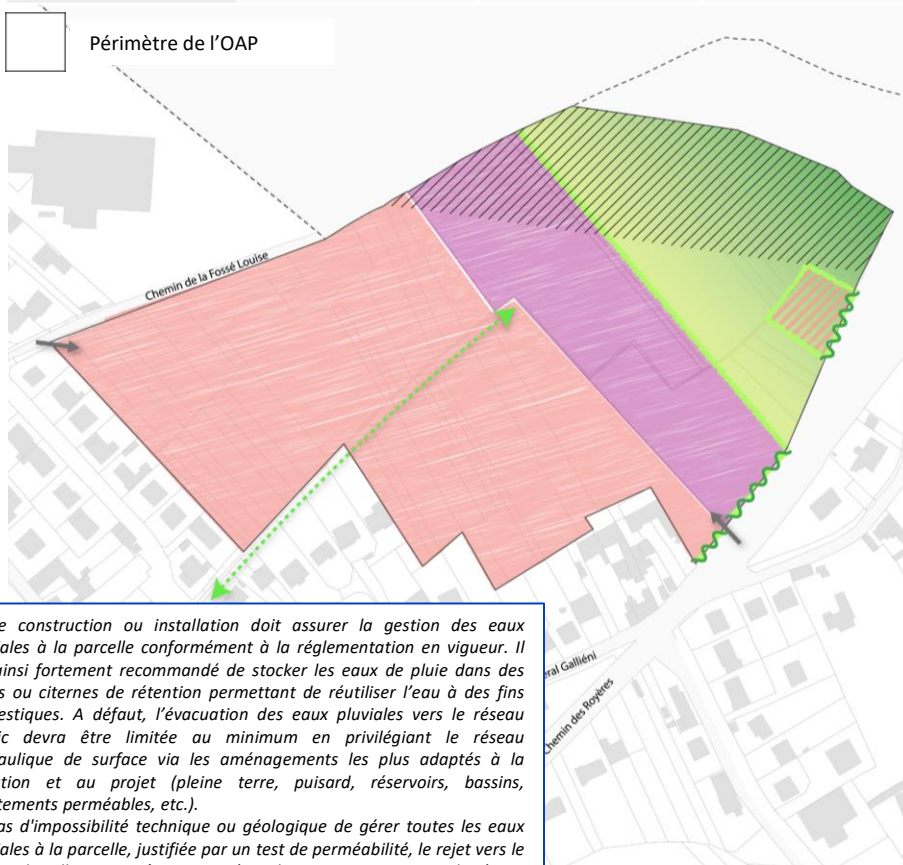
Une partie du projet conditionnée par la réalisation d'une étude d'entrée de ville :

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.

Champtier des Sauvages










4

| | Nombre de logements | Superficie | Densité |
|------------------------|--|--|----------------------------------|
| Champtier des Sauvages | Environ 105 logements dont minimum 70% de LLS avant fin 2025 | 5,5 hectares (dont 3 ha dédiés au logement et 1 ha à l'activité éco) | Environ 35 logements à l'hectare |



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 limitée 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.

-  Réaliser une opération de logements intégrée avec le reste du bourg
-  Protéger les espaces verts au nord de la commune, afin de maintenir un écran de verdure entre l'espace urbanisé et la N104
-  Encadrer l'accueil d'un public spécifique tout en préservant les espaces naturels
-  Valoriser et renforcer les circulations douces existantes
-  Créer une transition paysagère entre l'espace urbain et l'espace naturel. Ces aménagements constitueront également des dispositifs de lutte contre le ruissellement.
-  Principe d'accès
-  Bande des 100 mètres de part et d'autre de la RN104. Dans ce périmètre, l'ouverture à l'urbanisation peut se faire sous réserve de réaliser une étude d'entrée de ville au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.
-  Permettre l'accueil de petites activités économiques
-  Valoriser les entrées de ville par un traitement paysager qualitatif des abords de l'ancien Chemin Latéral

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.

Le secteur d'urbanisation des Bas Haquerons

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.

De nouveaux accès devront être réalisés afin notamment de faire le lien avec le secteur des Rotoirs. Un cheminement pour piétons sera également développé.

Le secteur d'urbanisation des Rotoirs

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 d'environ 50 nouveaux logements dont 70% en LLS. Un nouvel accès depuis le bourg sera créé et les deux secteurs d'urbanisation seront reliés.

Les principes paysagers des nouveaux quartiers Est

Une transition paysagère devra être créée entre l'espace urbain et l'espace naturel. Un espace vert aménagé collectif devra être également réalisé.

Les risques naturels et technologiques :

L'exposition au phénomène du retrait-gonflement des argiles est forte sur l'ensemble du site de projet (géorisques). Une étude de sol devra être réalisée préalablement à la construction. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Selon la carte nationale de sensibilité aux remontées de nappe (géorisques), le site de projet est potentiellement sujet aux débordements de nappe et aux inondations de cave. En outre, les principes paysagers énoncés avec la création d'une transition paysagère et d'un espace vert aménagé collectif permettront de contribuer à la lutte contre le ruissellement des eaux pluviales.

| | Nombre de logements | Superficie | Densité |
|---------------|---|-------------|--------------------------|
| Bas Haquerons | Environ 90 logements dont 72 LLS au 2 ^{ème} trimestre 2024 | 1,4 hectare | 64 logements à l'hectare |
| Rotoirs | Environ 50 logements dont minimum 70% de LLS après 2025 | 1,3 hectare | 35 logements à l'hectare |


Cette OAP se décline en deux secteurs de projet :


- ① Secteur d'urbanisation des Bas Haquerons
- ② Secteur d'urbanisation des Rotoirs





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 limitée 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.


 Réaliser une opération de logements intégrée avec le reste du bourg

 Permettre une opération de logements en habitat individuel (R+1)


 Permettre une opération de logements en habitat collectif (R+2)

 Pérenniser un voisinage compatible dans le secteur dédié aux couloirs de passage des lignes stratégiques (fiche RTE en annexe du PLU)

 Créer un espace vert aménagé

 Créer une transition paysagère entre l'espace urbain et l'espace agricole. Ces aménagements constitueront également des dispositifs de lutte contre le ruissellement.

 Principe d'accès à créer

 Créer un nouveau cheminement piéton aménagé

Le projet Sésame : des ambitions fortes en faveur de la transition agricole et alimentaire portées par Cœur d'Essonne Agglomération.

Constat du territoire :

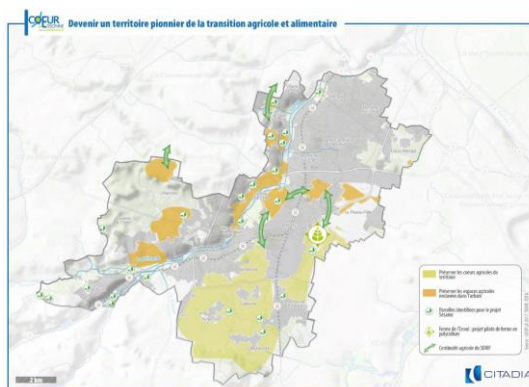
Les espaces agricoles représentent un quart de la superficie du territoire intercommunal. L'agriculture est principalement orientée vers les grandes cultures céréalières et oléoprotéagineuses ainsi que d'autres spécialisations telles que l'horticulture ornementale et le maraîchage. L'activité est marquée 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.

Enjeu du projet Sésame :

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.

Enjeu de l'OAP :

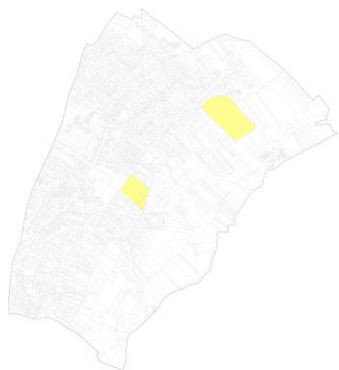
Cette OAP vise à faciliter la mise en œuvre du projet de pôle régional agro-écologique porté par Cœur d'Essonne Agglomération. Au vu de l'état d'avancement de ce projet, cette OAP permet d'écrire quelques invariants tout en offrant suffisamment de souplesse pour accueillir la diversité des fonctions (production, transformation, formation, logement des actifs, etc.) et des installations envisagées.



Les risques naturels et technologiques :

L'exposition au phénomène du retrait-gonflement des argiles est moyenne à forte sur l'ensemble du site de projet (**géorisques**). Une étude de sol devra être réalisée préalablement à la construction. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Selon la carte nationale de sensibilité aux remontées de nappe (**géorisques**), le site de projet est potentiellement sujet aux débordements de nappe et aux inondations de cave. En outre, la constitution de transitions paysagères entre l'espace urbain et l'espace agricole permettra de contribuer à la lutte contre le ruissellement des eaux pluviales.



Accompagner Cœur d'Essonne Agglomération dans la réalisation du projet Sésame



Engager la conversion de ces espaces en agriculture bio



Privilégier, pour les bâtiments agricoles, les constructions exemplaires du point de vue énergétique (consommation et production d'énergie renouvelable) et l'utilisation de matériaux biosourcés (localisation indicative)



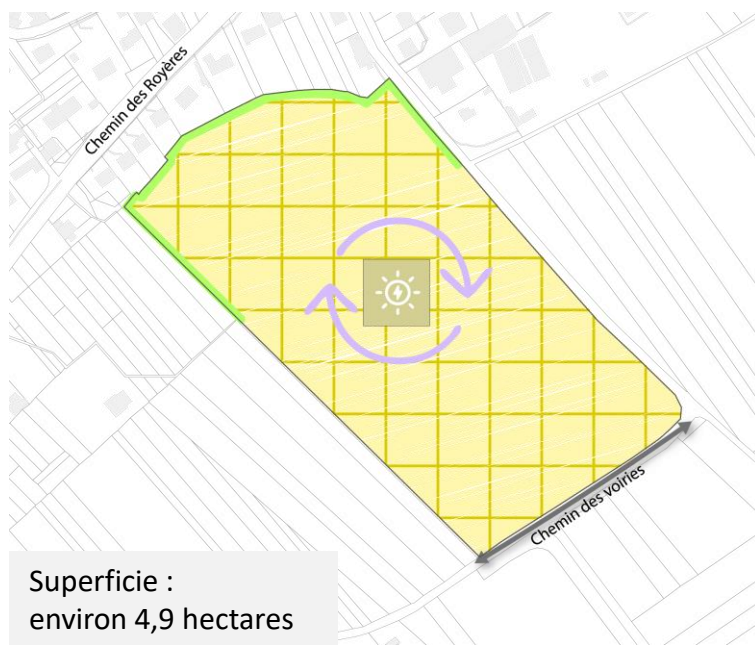
Favoriser la vente directe et/ou les circuits-courts notamment par la construction de locaux de distribution



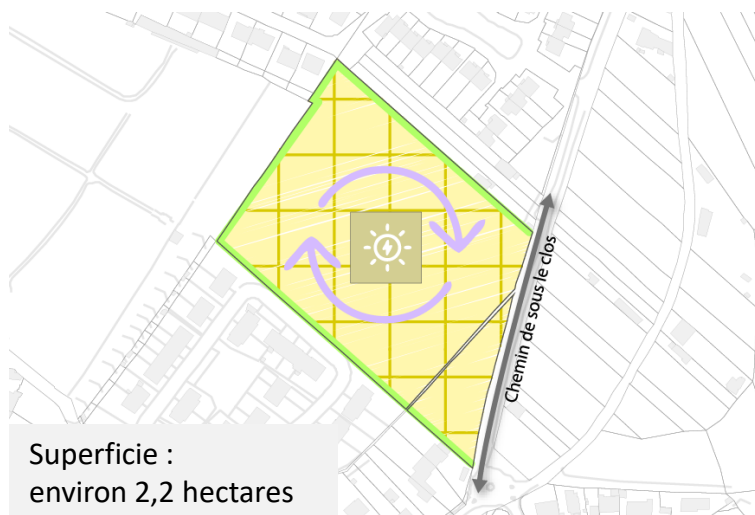
Principe d'accès existant



Créer une transition paysagère entre l'espace urbain et l'espace agricole



Superficie :
environ 4,9 hectares



Superficie :
environ 2,2 hectares



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 limitée 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.