



# **Plan Local d'Urbanisme de LEUDEVILLE**

## **RAPPORT DE PRÉSENTATION**

### **2.RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal

25 Février 2019



## **PARTIE 1 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>7</b>
1.1	Contexte règlementaire .....	7
1.2	Méthodologie générale: de l'Etat Initial aux enjeux du PLU .....	8
<b>2</b>	<b>PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE .....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITE .....</b>	<b>11</b>
3.1	Sol et sous-sol .....	11
	<i>Les régions naturelles de l'Essonne.....</i>	<i>11</i>
	<i>Géologie et pédologie .....</i>	<i>13</i>
	<i>Ressources du sous-sol.....</i>	<i>15</i>
	<i>Utilisation des sols.....</i>	<i>17</i>
3.2	Les espaces agricoles .....	19
3.3	Les espaces naturels .....	19
	<i>Les espaces boisés.....</i>	<i>19</i>
	<i>Espaces Naturels Sensibles.....</i>	<i>20</i>
	<i>Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique .....</i>	<i>22</i>
	<i>Les zones NATURA 2000 .....</i>	<i>22</i>
3.4	Biodiversité .....	23
	<i>Les espèces menacées .....</i>	<i>23</i>
	<i>Faune et flore remarquable .....</i>	<i>24</i>
3.5	Trame verte et bleue.....	24
	<i>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) .....</i>	<i>25</i>
	<i>Trame verte et bleue, définition .....</i>	<i>30</i>
	<i>Echelle départementale.....</i>	<i>32</i>
	<i>Echelle locale.....</i>	<i>33</i>
3.6	Politique de gestion des espaces naturels.....	37
	<i>Le Schéma Directeur d'Ile-de-France .....</i>	<i>37</i>
	<i>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Val d'Essonne .....</i>	<i>38</i>
3.7	Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux .....	40
<b>4</b>	<b>RESSOURCES EN EAU.....</b>	<b>41</b>
4.1	Ecosystèmes aquatiques et zones humides .....	41
	<i>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux .....</i>	<i>41</i>
	<i>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.....</i>	<i>43</i>
	<i>Evolution et protection de la ressource .....</i>	<i>45</i>

4.2	Développement de la ressource et protection contre les pollutions .....	45
4.3	Collecte et traitements des eaux usées et pluviales .....	47
4.4	Eau potable.....	48
4.5	Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux .....	50
<b>5</b>	<b>CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE.....</b>	<b>51</b>
5.1	Protection et gestion des espaces naturels, sites et paysages .....	51
	<i>Les grands ensembles paysagers .....</i>	<i>51</i>
	<i>Patrimoine naturel et culturel.....</i>	<i>52</i>
5.2	Les sites et paysages urbains.....	56
	<i>Le village et ses lotissements .....</i>	<i>56</i>
	<i>La base militaire .....</i>	<i>59</i>
	<i>Site inscrit et site classé .....</i>	<i>59</i>
5.3	Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux .....	59
<b>6</b>	<b>RISQUES.....</b>	<b>61</b>
6.1	Prévention des risques naturels et technologiques .....	61
	<i>Risque inondation .....</i>	<i>61</i>
	<i>Risques retrait-gonflement des argiles.....</i>	<i>63</i>
	<i>Risques technologiques .....</i>	<i>64</i>
6.2	Sites et sols pollués .....	66
6.3	Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux .....	66
<b>7</b>	<b>DECHETS .....</b>	<b>67</b>
7.1	Transport, valorisation et recyclage des déchets.....	67
	<i>Collecte .....</i>	<i>67</i>
	<i>Traitement.....</i>	<i>67</i>
7.2	Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux .....	68
<b>8</b>	<b>BRUIT.....</b>	<b>69</b>
8.1	Prévention et suppression des nuisances sonores.....	69
	<i>Exposition au bruit.....</i>	<i>69</i>
	<i>Zone Calme .....</i>	<i>70</i>
	<i>Mesures de réduction du bruit .....</i>	<i>70</i>
8.2	Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux .....	71
<b>9</b>	<b>ENERGIE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES.....</b>	<b>72</b>
9.1	Prévention et suppression des pollutions atmosphériques .....	72

9.2	Production et consommation économe de l'énergie .....	74
	<i>Le potentiel en énergie renouvelable .....</i>	<i>74</i>
	<i>Les actions prioritaires identifiées par le Schéma Régional Climat Air Energie d'Ile-de-France (SRCAE).....</i>	<i>77</i>
	<i>Le Plan Climat Air Energie Territorial du Val d'Essonne .....</i>	<i>78</i>
9.3	Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux.....	80

# 1 INTRODUCTION

## 1.1 Contexte réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), défini notamment par les lois n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite « Grenelle II » et n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi Alur, est un document qui établit un projet global d'urbanisme duquel découlent des règles générales d'utilisation du sol qu'il vient fixer. Il détermine les conditions d'un aménagement du territoire répondant aux besoins de développement local et respectueux des principes de développement durable, en particulier par une gestion économe de l'espace.

Le PLU doit être élaboré au révisé en répondant aux principes fondamentaux traduits dans les articles L.101-1 à L.101-2 du code de l'urbanisme.

**Les articles L.101-1 à L.101-2 du code de l'urbanisme** posent le cadre général de l'action des collectivités en matière d'utilisation de l'espace : aménager le cadre de vie, assurer sans discrimination aux populations présentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports, gérer le sol de façon économe, protéger les milieux naturels et les paysages, assurer la sécurité et la salubrité publiques, équilibrer les populations et rationaliser la demande de déplacements.

Ces articles introduisent les impératifs de développement durable auxquels doivent désormais répondre les politiques d'urbanisme (loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Grenelle I ») : réduction des émissions de gaz à effet de serre, réduction des consommations d'énergie, économie des ressources fossiles, préservation de la biodiversité. Il assigne aux collectivités territoriales de contribuer, par leurs actions en matière d'urbanisme, à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

**L'article L.101-2 du code de l'urbanisme** définit les objectifs que doivent poursuivre les documents d'urbanisme découlant des principes fondamentaux exprimés par L.101-1 à L.101-2. Il a été profondément remanié par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) qui place le développement durable au cœur de la démarche de planification. Cette loi introduit trois principes fondamentaux à respecter : l'équilibre entre l'aménagement et la préservation des espaces et des ressources ; la satisfaction des besoins dans le cadre d'une diversité des fonctions et d'une recherche de mixité sociale dans l'habitat ; l'utilisation économe de l'espace.

Cet article a été enrichi par la loi du 12 juillet 2010 engagement national pour l'environnement (ENE) dite « Grenelle II » qui vise des objectifs notamment relatifs au paysage, à la biodiversité et à l'énergie, en particulier : la restauration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, l'amélioration des performances énergétiques. Elle vise également le développement des communications électroniques.

La loi Alur a introduit la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat sur le territoire et des besoins en matière de mobilité en cherchant à diminuer les déplacements motorisés et à développer les alternatives à l'usage individuel de la voiture.

Enfin, la loi ELAN du 24 novembre 2018, conserve les grands principes du dispositif de la loi Alur, et l'un des objectifs affichés de la réforme consiste à simplifier les règles d'urbanisme en vue d'accélérer les procédures de construction de logement. Certaines règles sont ainsi assouplies.

Le rapport de présentation du PLU comprend notamment le document « **Etat Initial de l'Environnement** » (EIE) et les perspectives de son évolution. Les éléments contenus dans ce document sont issus d'études et de bases de données disponibles sur le périmètre du PLU.

## **1.2 Méthodologie générale : de l'Etat Initial aux enjeux du PLU**

L'objet du diagnostic environnemental est de définir les enjeux en matière d'environnement pour la commune de Leudeville. Ce volet revêt une importance particulière dans la mesure où il permettra de définir les grands domaines d'intervention du PLU en faveur de l'environnement.

La définition de ces enjeux se base sur un Etat Initial de l'Environnement exhaustif et approfondi. Il aborde les différents thèmes de l'environnement communal selon trois principales entrées :

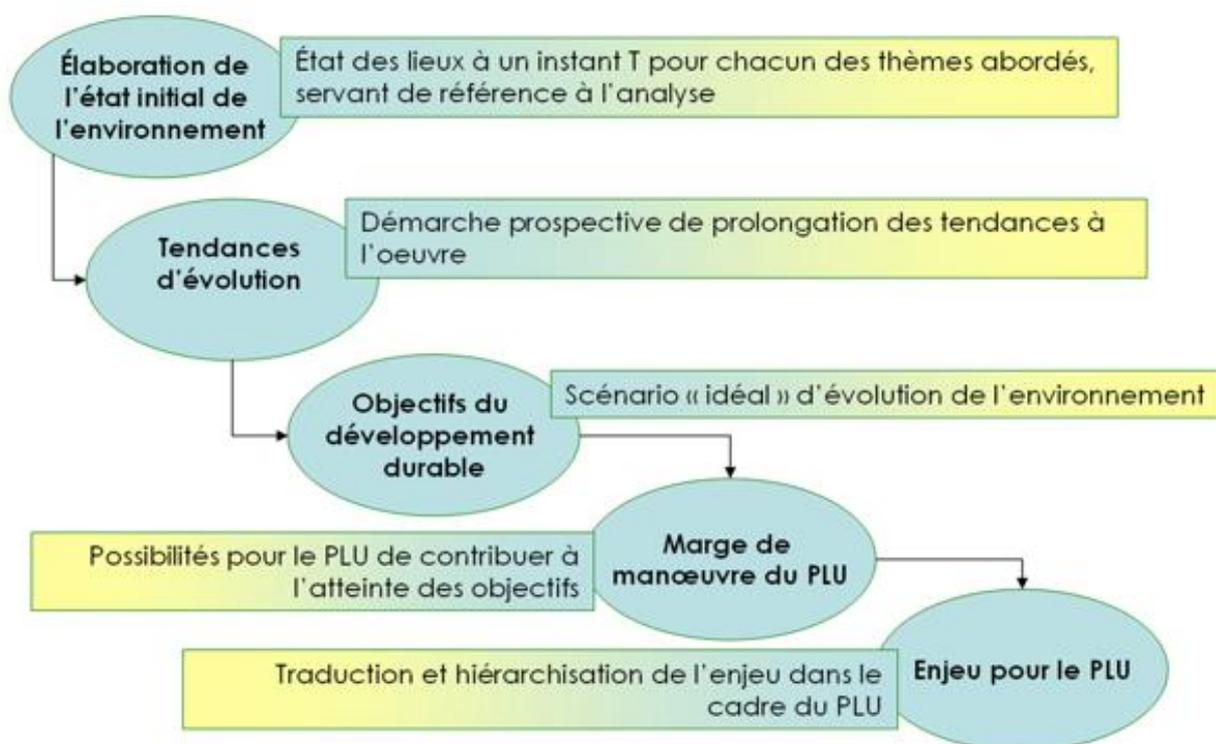
- la commune dans son cadre de vie ;
- la commune et ses ressources ;
- la commune face aux risques et nuisances.

Cet état initial permet la définition des forces (à valoriser) et faiblesses (à atténuer ou prendre en compte) du territoire au regard de son environnement. Il est ensuite complété par les tendances d'évolution constatées ou supposées pour chacun des thèmes. Ces tendances se basent à la fois sur des critères techniques (évolution constatée d'un paramètre), politiques

(volonté nationale ou locale), économiques (évolution du prix des ressources...) et sociaux (changement de perception de la société, nouvelles pratiques...) et permettent de définir les opportunités et menaces s'exerçant sur le territoire en termes d'environnement.

Face à ces tendances d'évolution, il appartient à la commune de définir une stratégie environnementale : il s'agit à cette étape de définir les objectifs environnementaux de la commune pour la réalisation d'un développement durable. Ces objectifs sont également complétés par les objectifs réglementaires auxquels la commune ne peut se soustraire.

A la croisée des tendances d'évolution et des objectifs, on pourra alors définir des enjeux environnementaux pour la commune de Leudeville. Les possibilités d'actions sur ces thèmes dont dispose le PLU permettront de définir des enjeux à développer afin de trouver les réponses les plus adaptées. Le schéma suivant résume cette démarche :



## 2 PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE

Leudeville est une commune de 1433 habitants en 2013 pour 7,84 km<sup>2</sup>. Elle dépend du département de l'Essonne. Elle fait partie de la communauté de communes du Val d'Essonne et du canton de Brétigny-sur-Orge.

Le département de l'Essonne couvre la part sud de la région d'Ile-de-France. Sa population totale dépasse les 1,2 million d'habitants, essentiellement concentrés dans sa partie nord, en frange de l'agglomération parisienne. Le sud est marqué par les territoires ruraux qui bordent les départements voisins de l'Eure-et-Loir et du Loiret.

Leudeville se positionne dans une large frange de transition entre zone urbaine dense et zone rurale. L'Essonne et l'Orge sont deux rivières le long desquelles l'urbanisation s'est étendue, formant deux faisceaux nord-sud accueillant une forte densité de population, les infrastructures de transports et les équipements majeurs. Leudeville se positionne entre ces deux faisceaux, au cœur d'une frange agricole étendue. Cette situation lui vaut de jouir d'un cadre de vie de qualité à dominante rurale tout en étant à proximité de pôles structurant facilement accessibles.

### 3 RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITE

Le sol est le support de l'identité territoriale. Les éléments constitutifs du paysage, les ressources naturelles et la biodiversité sont des atouts qui déterminent l'évolution à long terme des activités humaines qui se développent sur le territoire. L'analyse de ces éléments fixe un contexte dans lequel se transforme la commune. Leur mise en valeur et leur protection sont des enjeux indispensables pour un aménagement durable.

#### 3.1 Sol et sous-sol

##### *Les régions naturelles de l'Essonne*

La commune de Leudeville s'étend sur la frange nord du plateau de la Beauce, à une altitude variant de 74 à 87m, lui conférant un relief quasi nul. Cette géographie de plateau lui a permis de développer l'agriculture céréalière, qui représente aujourd'hui la majorité du paysage de Leudeville.

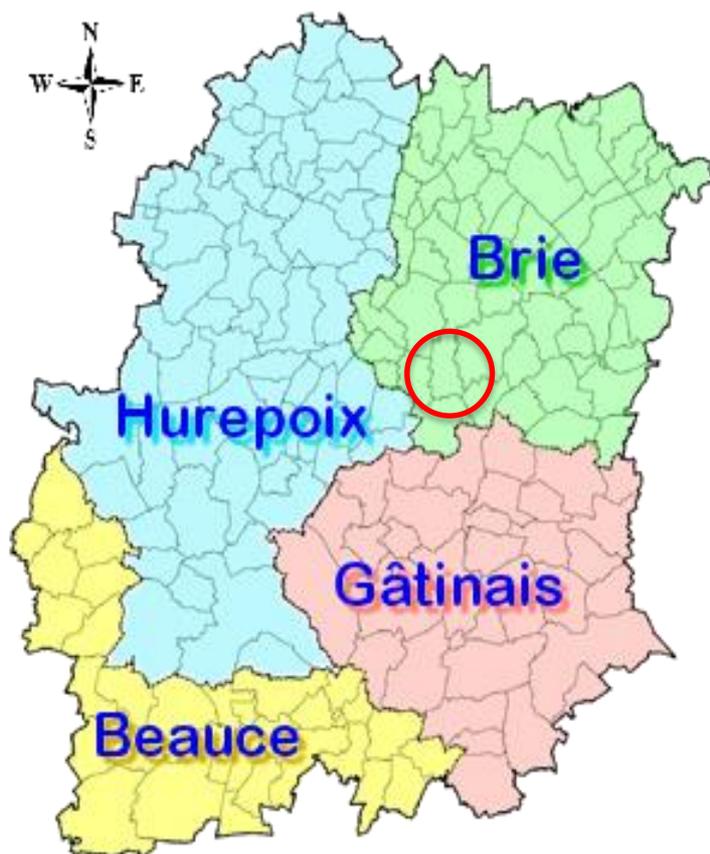
Le département de l'Essonne, étalé sur 1804 km<sup>2</sup> est découpé en quatre grands pôles biogéographiques à forte valeur écologique :

- le Hurepoix ;
- la Brie française ;
- la Beauce ;
- le Gâtinais français.

Au nord-ouest s'étend le Hurepoix au relief marqué : cette région présente des vallonnements, des massifs boisés (forêt de Dourdan...), des buttes et des plateaux agricoles. Les nombreuses vallées encaissées où s'écoulent l'Orge, l'Yvette, la Rémarde et la Renarde sont des éléments paysagers qui donnent à cette région son caractère pittoresque. Son sous-sol, principalement marneux et sableux (sables de Fontainebleau), favorable au maraîchage et aux cultures florales, n'autorise la culture céréalière ou betteravière que sur les plateaux recouverts de lœss. Ailleurs, s'étendent des vergers et quelques prairies, ainsi que des boisements sur les coteaux sableux. Un poumon vert de 170 ha composée d'un vaste ensemble boisé s'étend de la forêt départementale du Rocher de Saulx jusqu'au Bois des Gelles (Villebon-sur-Yvette), ainsi que sur la Plaine de Saulx et la carrière de Lunézy. Cette dernière est protégée dans le cadre de la réserve naturelle des sites fossilifères, en raison de la présence de vestiges paléontologiques majeurs (la plus grande forêt fossilisée d'Europe y ayant été mise à jour). A Palaiseau et Orsay, le parc E. Chanlon abrite également une carrière à forte valeur géologique.

La Brie française correspond à la terminaison sud-occidentale du vaste plateau qui s'étend sur la majeure partie de la Seine-et-Marne. Cette région occupe le quart nord-est du département. Très plate dans l'ensemble (80 m d'altitude), elle est entaillée par les basses vallées de l'Yvette, de l'Orge, de l'Essonne et de l'Yerres ainsi que par la Seine, qui mettent à jour des affleurements calcaires (calcaire et meulière de Brie) et marneux sur leurs versants. La grande culture est développée sur les sols limoneux, représentant la majeure partie de ce plateau. Les buttes-témoins de sables de Fontainebleau et les sols pauvres sont occupés par des îlots boisés dont la forêt de Sénart. Le val de Seine représente une grande coulée verte de 3000 ha qui s'étend le long de la frange nord-est du département. Malgré sa situation en milieu essentiellement urbain dense, elle abrite encore des paysages naturels surprenants aux portes de la ville, et offre un cadre de vie et des espaces de loisirs de qualité à ses habitants.

Au Sud, s'étend la Beauce, vaste plateau composé de Calcaire d'Étampes et de Calcaire de Beauce dont l'altitude moyenne est d'environ 155 m. Sur sa riche couche de lœss se développe une agriculture intensive (betterave sucrière, céréales, maïs...). Les cultures sont régulièrement irriguées, par l'intermédiaire de forages dans les nappes souterraines profondes. Contrairement à ses secteurs du Loiret et de l'Eure-et-Loir, la Beauce essonnienne est traversée par quelques vallées (Juine, Chalouette, Éclimont) et des vallons secs pittoresques, qui rompent la monotonie de ses paysages. Les marais des Basses vallées de l'Essonne et de la Juine s'étendent sur presque 800 ha, depuis les agglomérations d'Evry et de Corbeil-Essonnes vers le plateau de la Beauce. Elle est composée de marais, boisements humides, plans d'eau issus de l'extraction passée de la tourbe, et recèle un intérêt ornithologique reconnu aux niveaux national et européen.



Au sud-est, se trouve la partie occidentale du Gâtinais (le Gâtinais français ou Gâtinais riche), traversée par les hautes vallées de l'Essonne, de l'École et de nombreuses vallées sèches. Les plateaux avoisinant les 155m d'altitude, également couverts de lœss, sont cultivés de manière intensive. Le paysage y est particulièrement original avec de nombreux coteaux secs (sur sables et grès de Fontainebleau, surmontés de calcaire de Beauce), et massifs forestiers sur sables et grès (massif des Trois Pignons, en continuité avec la forêt de Fontainebleau). La Haute vallée de l'Essonne en partie sud du département, présente des paysages ruraux préservés dans des habitats remarquables s'agencant autour de la

rivière Essonne qui a conservé ici un profil peu artificialisé.

*Les grandes régions naturelles de l'Essonne. [www.naturessone.fr](http://www.naturessone.fr)*

**La commune de Leudeville se situe à la rencontre de la Brie et du Hurepoix. Elle peut être assimilée à l'un ou l'autre de ces grands ensembles paysagers, qui se confondent sur ce secteur.**

### **Géologie et pédologie**

Le Bassin de Paris est l'archétype du bassin sédimentaire constitué d'une superposition de strates alternativement meubles et cohérentes. Les couches se relèvent vers la périphérie donnant au bassin son aspect en « pile d'assiettes » et offrant des morphologies structurales en plateaux séparés par des cuestas. Le centre du bassin, en particulier l'Île-de-France, présente des plateaux subhorizontaux et des buttes témoins allongées et entrecoupées de vallées souvent larges. Une longue et complexe sédimentation, durant 200 millions d'années, suivie d'une intense érosion, particulièrement active les derniers 1,8 millions d'années (Quaternaire), a abouti au dégagement de quatre grandes surfaces : le plateau du Vexin, le plateau de la Plaine de France (Parisien), le plateau de Brie et le plateau de Beauce. Ces quatre plateformes étagées forment l'assise des paysages régionaux (seules les 2 dernières intéressent le territoire essonnien). Situé au cœur du Bassin de Paris, le département de l'Essonne bénéficie donc d'une situation géographique et géologique privilégiée.

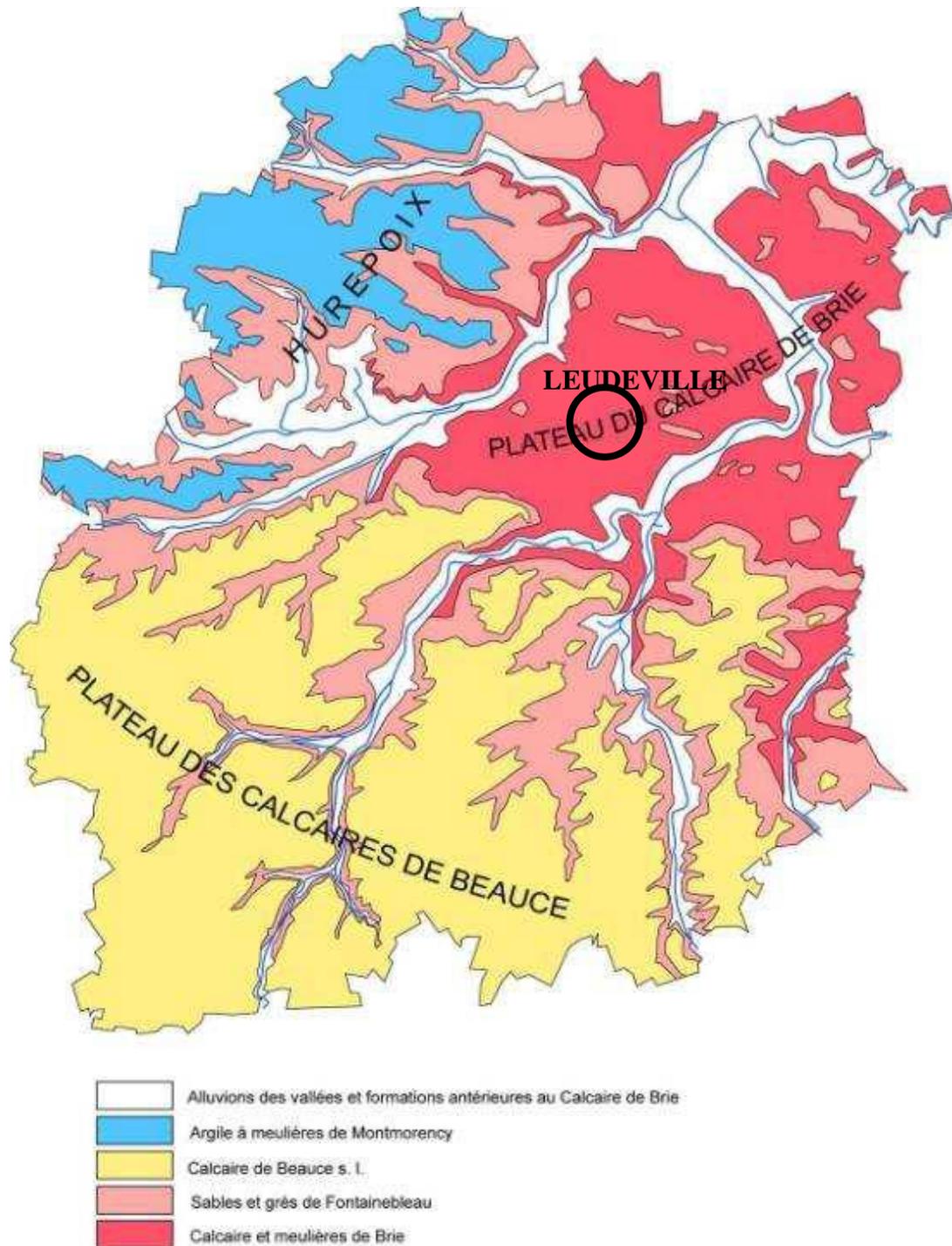
Il existe dans le département de l'Essonne un nombre important de coupes, de gisements fossilifères, d'affleurements et de paysages originaux qui reflètent une grande diversité géologique : craie, argile plastique, arkose de Breuillet, calcaire de Champigny, sables de Lozère, buttes sablo-gréseuses...

Les roches les plus anciennes affleurent au fond des vallées. La première de cette série, la Craie à silex date de la fin de l'ère secondaire, plus précisément du Campanien avec un âge compris entre 83,5 et 70,6 millions d'années (Ma) : elle apparaît très localement au fond de la vallée de l'Orge, de Saint-Cyr-sous-Dourdan jusqu'à Breuillet, à la faveur de l'anticlinal de la Rémarde qui a remonté ses couches. Les formations datées de l'Éocène (55,8 à 33,9 Ma) sont mal représentées à l'affleurement. Ce sont surtout des calcaires et des marnes, à l'exception de l'Argile plastique sparnacienne tout à la base.

Les formations suivantes, datées de l'Oligocène (33,9 à 23,03 Ma), et notamment de la période dite stampienne, sont les mieux représentées sous la forme des sables et grès de Fontainebleau. Elles forment l'ossature du relief du département. On peut parfois observer ces roches lorsqu'elles sont - ou ont été - exploitées en carrières : Argile plastique et Arkose de Breuillet dans les vallées de l'Orge et de la Rémarde (exploitée pour la briqueterie à Angervilliers), Calcaire de Champigny dans la basse vallée de l'Essonne (autrefois exploité pour la chaux à Villabé et Corbeil), ainsi que les Marne bleue d'Argenteuil et Marne blanche

de Pantin (Marnes supra gypseuses) dans la Vallée de la Seine (autrefois exploitées pour la briqueterie à Corbeil-Essonnes).

**D'un point de vue géologique, la commune de Leudeville se situe sur le plateau calcaire de Brie, où le sol est essentiellement composé de calcaire de Brie et argile à meulière de Brie.**



*Carte géologique simplifiée du département de l'Essonne, Atlas de la Flore sauvage de l'Essonne, 2004*

### *Ressources du sous-sol*

Les grès de la formation des sables et grès de Fontainebleau ont été exploités par le passé comme en témoignent les vestiges d'innombrables carrières aujourd'hui abandonnées. Ils ont été utilisés pour la fabrication de pavés destinés au revêtement des routes, chemins et voies urbaines, pour la fabrication de pierre de taille utilisées dans la construction de nombreux édifices publics et privés, et à la restauration des monuments du patrimoine architectural régional (pavages du parvis de la cathédrale de Melun ou l'aménagement du Grand Louvre à Paris par exemple).

Des zones de gisement potentiel de grès se trouvent dans la région de Moigny-sur-Ecole, D'Huisson-Longueville, Beauvais (hameau de Roinville), Videlles...

Les principales vallées alluviales du département de l'Essonne sont celles de la Seine dans la partie nord-est du département, et celles de ses affluents et sous-affluents en rive gauche. Le fond de ces vallées à cours d'eau pérennes est occupé par des alluvions modernes autrefois activement exploitées.

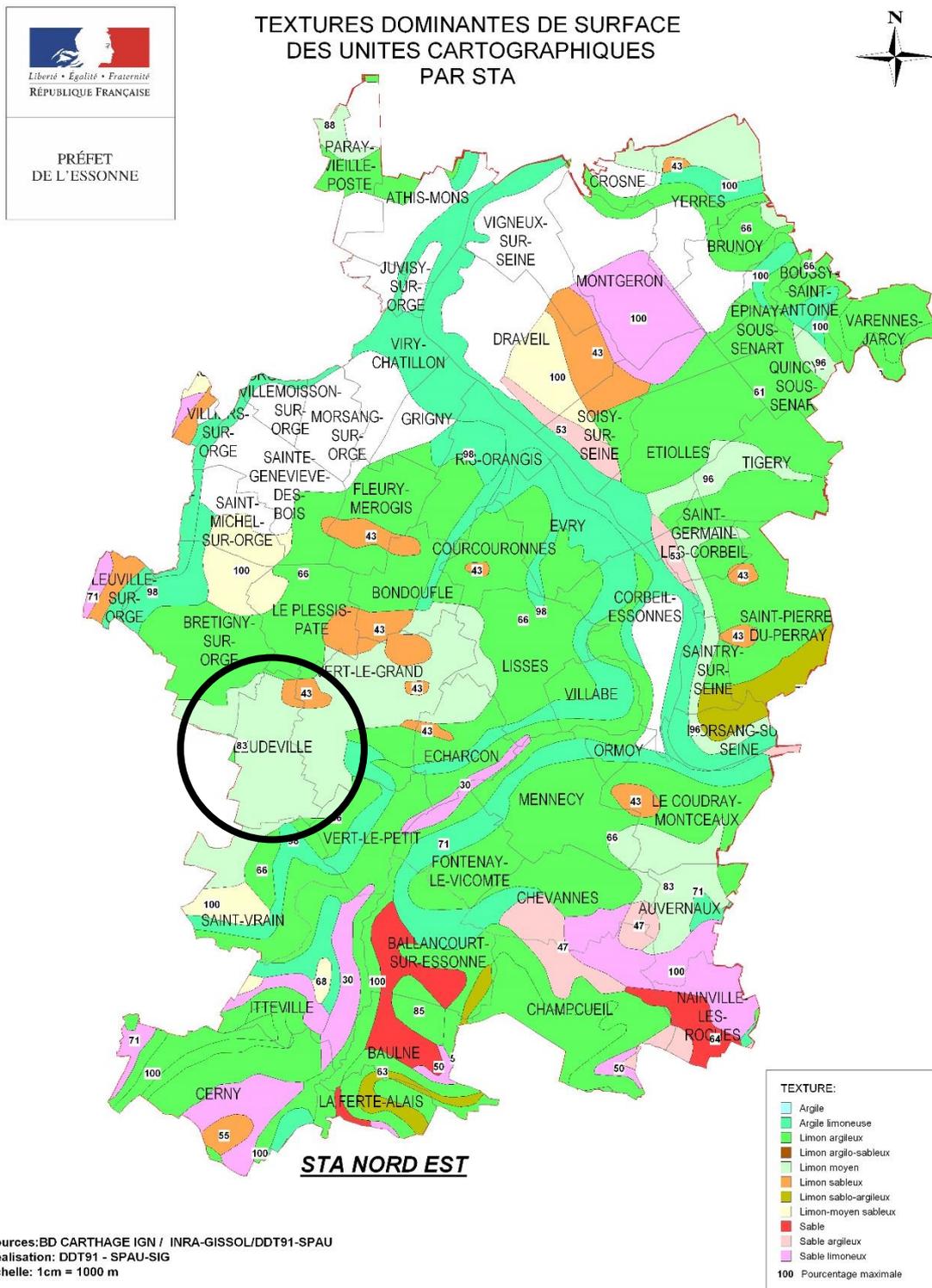
Les plus grandes exploitations de sables et graviers alluvionnaires se situaient dans la vallée de la Seine. De même, les autres gisements (vallées de l'Orge et de la Rémarde) ne sont plus en exploitation.

Les alluvions de la Seine exploitées dans le méandre de Saintry étaient utilisées comme grave routière (granulométrie comprise entre 0 et 130 mm), et d'une manière générale dans les divers secteurs du BTP. Celles exploitées dans le secteur de Draveil servaient notamment pour la fabrication des bétons et mortiers.

Dans la vallée de l'Yerres, les matériaux extraits l'étaient pour produire du ballast. D'épais dépôts tourbeux, datés du Quaternaire, occupent les fonds des vallées (Essonne, Juine...). Ils ont été intensément exploités du Moyen-âge jusqu'à la seconde guerre mondiale.

Ces activités extractrices ont laissé dans les paysages alluviaux des marques profondes, sous la forme d'un réseau hydrographique anthropique (étangs, fosses, canaux...) associé à un petit patrimoine industriel (fours à tourbe, louchets, rails, digues...).

**Il n'y a pas d'ancienne carrière recensée sur le territoire communal de Leudeville.**

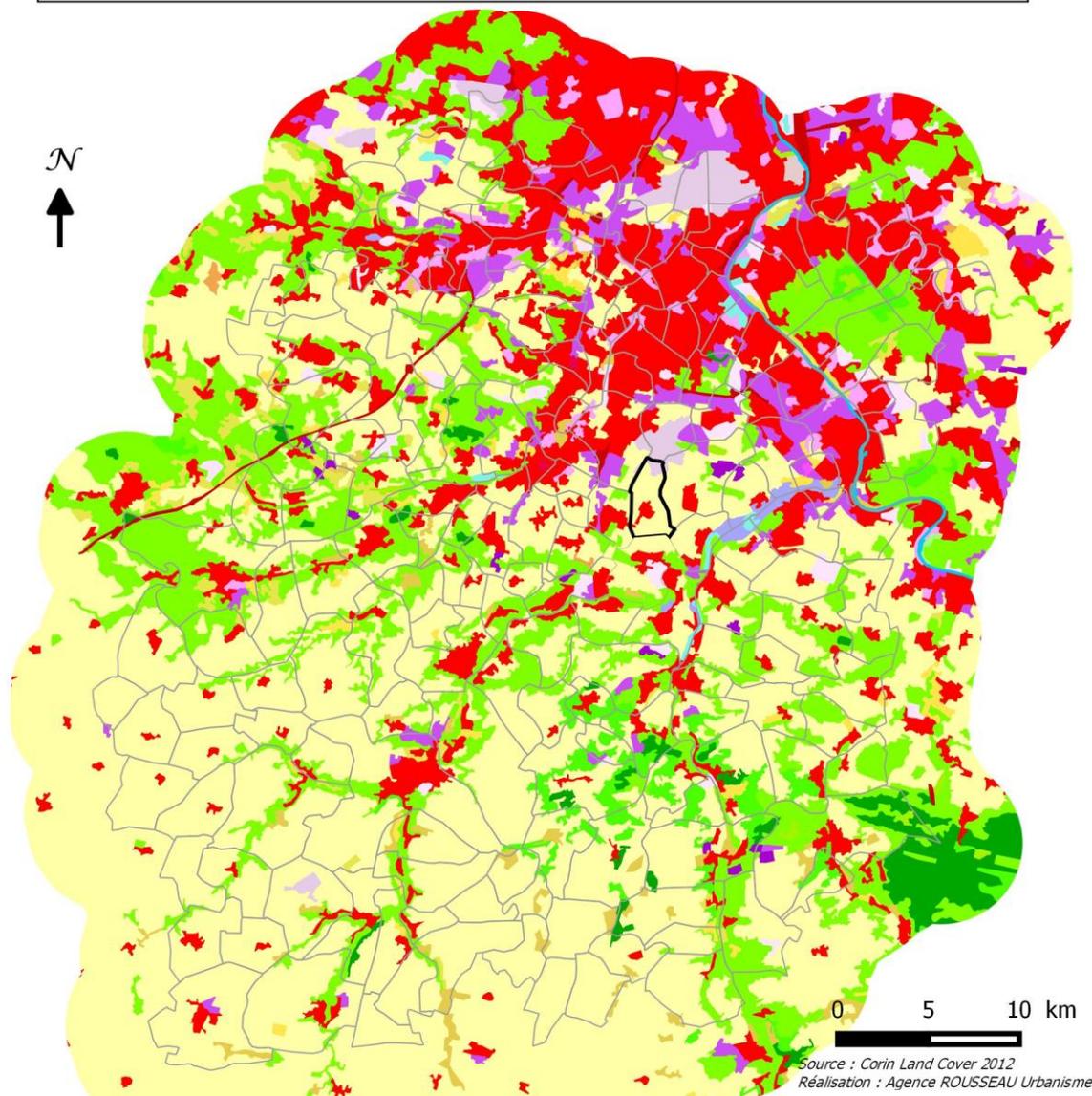


Source : Département de l'Essonne, IGN, INRA

La nature des sols à Leudeville est marquée par la géographie des lieux. L'ensemble de la commune est composé de limon moyen, et d'une toute petite portion de limons sableux à la limite nord-est.

Utilisation des sols

**Occupation des sols en Essonne (Corin Land Cover) en 2012**



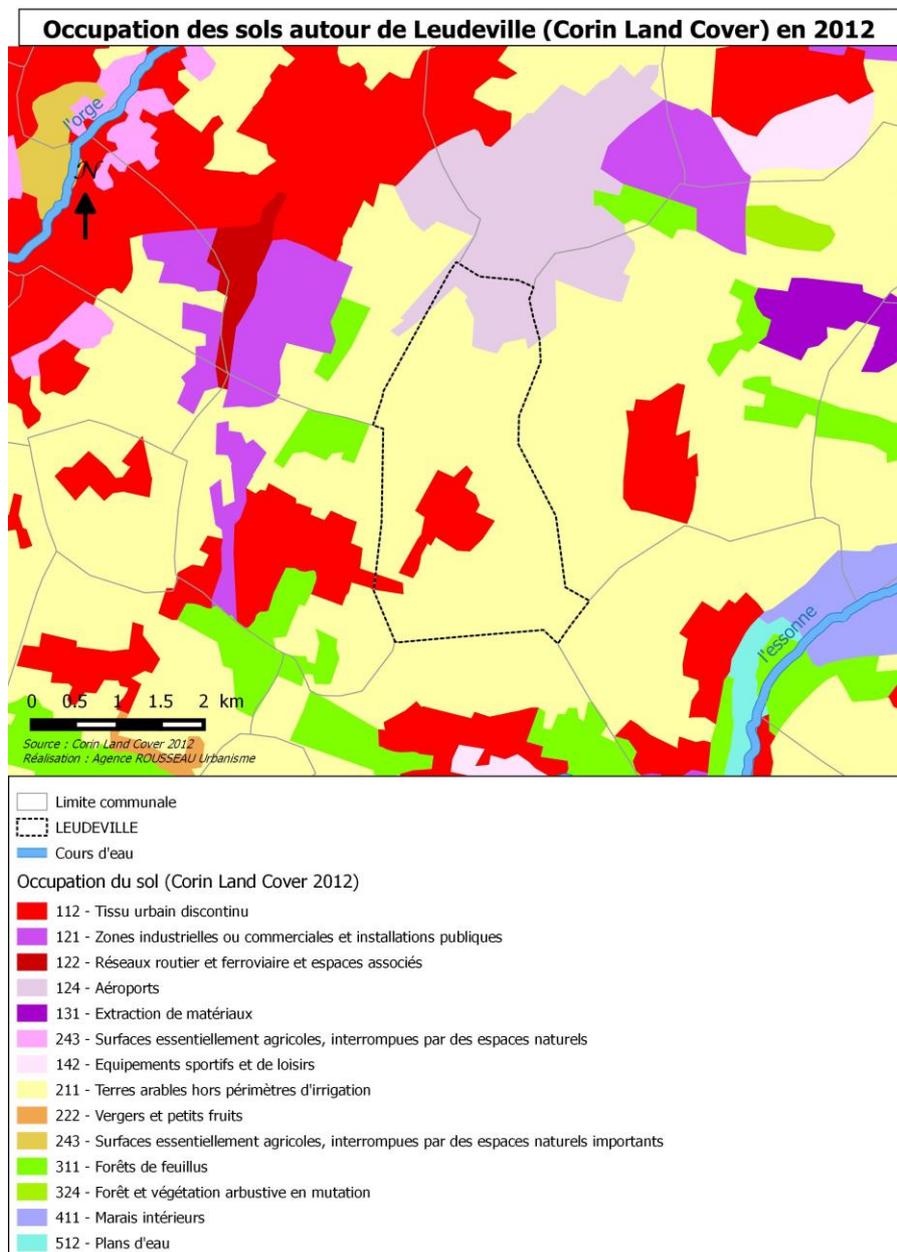
Source : Corin Land Cover 2012  
Réalisation : Agence ROUSSEAU Urbanisme

Limite communale	142 - Equipements sportifs et de loisirs
LEUDEVILLE	211 - Terres arables hors périmètres d'irrigation
<b>Occupation du sol</b>	231 - Prairies toujours en herbe à usage agricole
<b>CORINE LAND COVER 2012</b>	242 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes
112 - Tissu urbain discontinu	243 - Surfaces agricoles, interrompues par des espaces naturels
121 - Zones industrielles et commerciales	311 - Forêts de feuillus
122 - Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés	312 - Forêts de conifères
123 - Zones portuaires	313 - Forêts mélangées
124 - Aéroports	322 - Landes et broussailles
131 - Extraction de matériaux	324 - Forêt et végétation arbustive en mutation
133 - Chantiers	411 - Marais intérieurs
141 - Espaces verts urbains	511 - Cours et voies d'eau
	512 - Plans d'eau

En 2011, les espaces naturels couvrent un quart de la superficie du département, soit 49 000 ha. Les bois sont les formations les plus représentatives de ces espaces (86 %). Le reste se partage entre prairies humides, pelouses sèches et landes.

Les zones agricoles couvrent la moitié du département (moitié sud), et les zones urbanisées environ 16 %, essentiellement concentrées en frange nord et en extension le long des vallées de la Seine, de l'Essonne, la Juine et de l'Orge. Celles-ci s'allongent en doigt de gant vers le sud du département.

Le plateau agricole est cerné par l'Orge et l'Essonne. La partie urbanisée de Leudeville s'y est développée, à proximité de celle de la commune voisine de Marolles-en-Hurepoix. La frange nord de la commune est occupée par une partie de la base aérienne 217, actuellement en cours de mutation.



	superficie	
	(ha)	(%)
Tissu urbain discontinu	67	8 %
Terres arables	649	83%
Aéroport (base militaire)	68	9 %
<b>TOTAL</b>	<b>784</b>	

*Source : Corine Land Cover 2012*

### 3.2 Les espaces agricoles

Les espaces agricoles représentent plus de 80 % du territoire communal. Les six fermes de la commune exploitent le sol pour la production céréalière. Deux fermes (dont le château) ont leur siège sur le territoire communal. L'Institut National de la Recherche Agronomique est également installé à Leudeville, dans la ferme de Bressonvillers, qui est en cours de cession.

Les sols sont meubles et garnis de riches couches superficielles homogènes, réunissant toutes les conditions favorables pour une culture de qualité. L'absence d'eau, de coteau, de grandes étendues dans la plaine de Brétigny n'a pas conduit l'agriculture de Leudeville à se spécialiser. Leudeville est donc restée traditionnelle en développant la culture céréalière au premier chef. Les cultures sont tournées vers le blé, l'orge, le colza, le maïs...

Il existe également un verger à l'ouest de la commune. Les vergers et la vigne étaient une partie intégrante de l'agriculture de Leudeville, ils ont été aujourd'hui remplacés par la culture céréalière, ce qui a modifié notablement le paysage.

Les extensions urbaines viennent grignoter petit à petit les surfaces agricoles exploitables. A long terme, la fragilisation de la filière peut nuire considérablement à sa pérennité.

### 3.3 Les espaces naturels

#### Les espaces boisés

Les espaces boisés du département représentent 86 % des milieux naturels. Les zones forestières sont essentiellement composées de feuillus, la plupart recensés en Espace Naturel Sensible (ENS). Les peuplements sont jeunes, au détriment des boisements plus anciens à forte valeur écologique.

La forêt climacique de l'Essonne est selon la nature des sols une chênaie-charmaie ou une chênaie sessiliflore, bien développée dans le Hurepoix. Les taillis de châtaigniers sont bien représentés sur les versants sableux.

L'essentiel des boisements se situe dans une ceinture morcelée ouest/sud-est entre les massifs de Rambouillet et de Fontainebleau, ce qui permet une circulation relative de la faune. Ils occupent généralement les flancs de vallée, parfois les collines ou les plateaux, sur des sols peu productifs.

**Leudeville ne comporte pas d'espace boisé d'importance. Seuls quelques bosquets viennent ponctuer les surfaces agricoles, offrant des repères visuels et des refuges pour la biodiversité : bois de Bressonvillers et bois de la Garenne.**

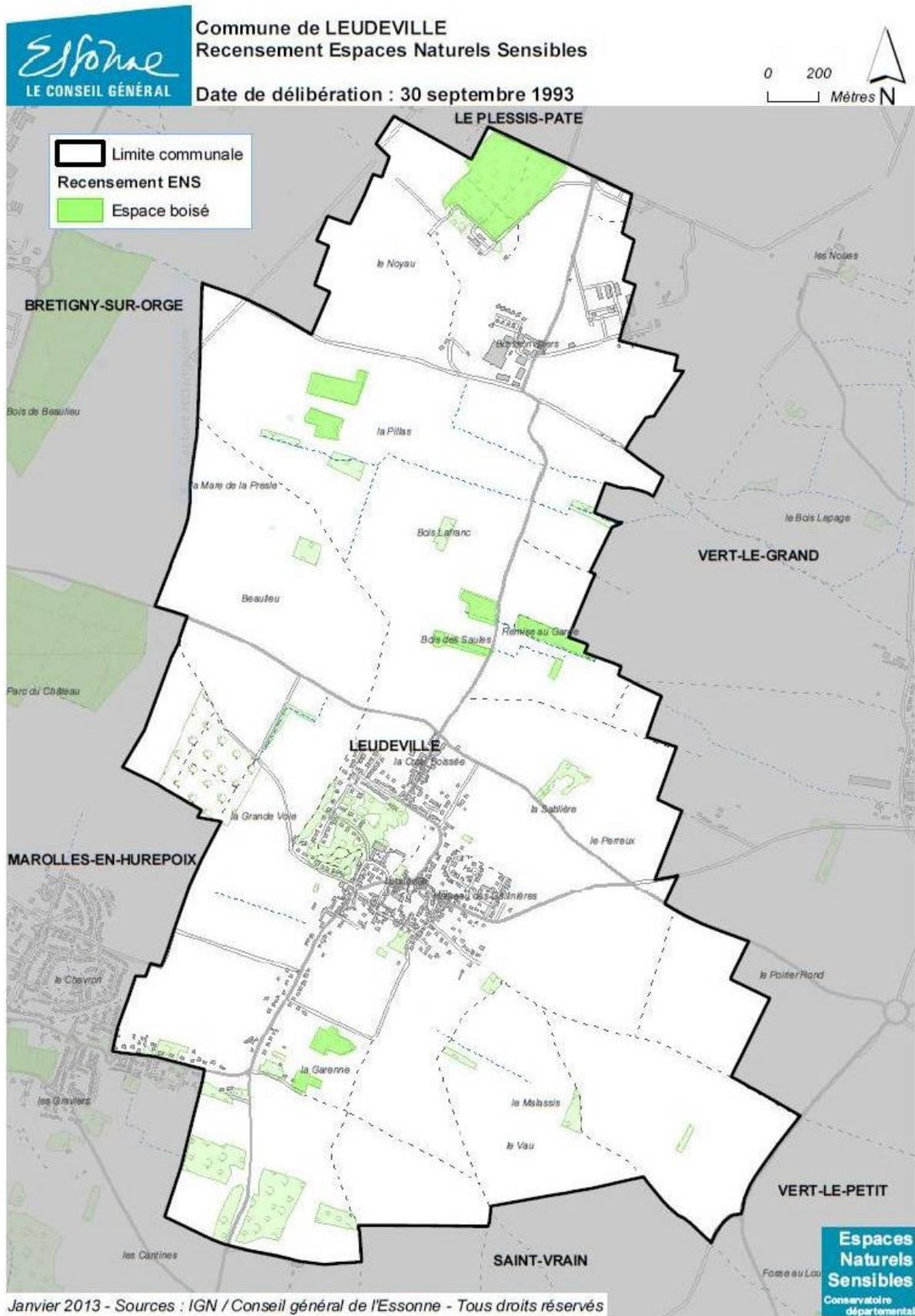
**Le parc dans le centre du village est un associé à un espace boisé, bien qu'il soit fortement conditionné par la zone urbanisée qui l'entoure.**

### *Espaces Naturels Sensibles*

Le Conseil Général de l'Essonne a relevé les espaces naturels dits « sensibles », pour leurs caractéristiques et leur valeur écologique. Ils font partie d'un plan de préservation élaboré par le département pour la protection des espaces boisés et des sentiers de randonnée. Ce plan n'est pas opposable, il constitue un guide pour les actions à mener sur le territoire :

- Orientation I : rétablir le lien entre la population locale et la nature ;
- Orientation II : développer de nouvelles solidarités et synergies autour du patrimoine naturel ;
  
- Axe I : préserver la biodiversité ;
- Axe II : restaurer la fonctionnalité des trames vertes et bleues ;
- Axe III : pérenniser et valoriser les éco-paysages ;
- Axe IV : valoriser la géodiversité comme élément d'identité territoriale ;
- Axe V : lutter contre le réchauffement climatique.

**La plupart des massifs boisés de Leudeville sont inscrits comme Espace Naturel Sensible.**



*Espaces Naturels Sensibles de Leudeville, Conseil Général de l'Essonne*

### *Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique*

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont des espaces naturels retenus pour leur caractère remarquables d'un point de vue naturaliste. Le programme d'inventaire des ZNIEFF a été lancé en 1982 et a pour objectif de répertorier les secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. La présence de ZNIEFF sur le territoire communal n'a pas de portée réglementaire directe mais indique la richesse et la qualité des milieux naturels. Il existe cependant une réglementation (art. L.411-1 et suivants du Code de l'Environnement) pour la prise en compte d'espèces protégées. Elles doivent donc être prises en compte dans les projets d'aménagement. Les ZNIEFF sont classées en 2 catégories :

- ZNIEFF I : secteur de grand intérêt biologique ou écologique ;
- ZNIEFF II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

**Aucune ZNIEFF n'est recensée sur la commune de Leudeville.**

### *Les zones NATURA 2000*

Les zones Natura 2000 sont des espaces répertoriés pour la fragilité ou la rareté des espèces sauvages animales ou végétales qui s'y trouvent, ainsi que leurs habitats. Ces zones ont été inventoriées dans le cadre du programme européen Natura 2000, qui promeut l'alliance entre protection de l'environnement et développement socio-économique.

Il existe deux types de zones :

Les **Zones de Protection Spéciale (ZPS)** ont pour objectif de protéger et d'assurer le bon état de conservation des espèces d'oiseaux rares ou menacés, ainsi que leurs habitats. Ces zones ont été définies à partir des anciennes « Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux » (ZICO).

Les **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** sont issues de la Directive Habitats (1992) pour la protection des habitats naturels ou semi-naturels d'intérêt communautaire et pour la protection des espèces faunistique ou floristique repérés pour leur rôle primordial au sein d'un écosystème, leur rareté ou leur vulnérabilité.

Il n'y a pas de zone NATURA 2000 sur le territoire communal de Leudeville. Une zone multi site existe sur les communes voisines d'Itteville et Vert-le-Petit, Fontenay-le-Vicomte, Echarcon, Mennecey et Lisses. La zone s'étend le long de la vallée de la Juine et de l'Essonne. Elle est répertoriée comme ZPS « Marais d'Itteville et Fontenay-le-Vicomte » et ZSC « Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne ».

Il s'agit d'un marais tourbeux de fond de vallée, milieu rare et menacé dans le Bassin Parisien. Il abrite trois espèces végétales protégées ainsi que la plus importante population de

Blongios nain (*Ixobrychus minutus*), de la famille des hérons, de la région. La vulnérabilité du milieu dépend essentiellement de la gestion hydraulique et de la qualité des eaux du marais. L'activité humaine tend à fragiliser le milieu, notamment par l'installation de cabanes pour les pêcheurs et le développement de la culture artificielle de peupliers (populiculture). Celles-ci ont des répercussions sur le fonctionnement de l'écosystème. Les peupliers ont besoin d'un milieu humide pour se développer, ce qui explique le développement de ces cultures en zones humides. L'essence n'est pas préjudiciable au marais, mais sa gestion peut conduire à réduire la biodiversité du milieu, favoriser le développement de maladie et la prolifération d'insectes nuisibles si elle se présente sous forme de monoculture. La chasse y est pratiquée, sans qu'une influence soit évaluée sur la condition du milieu. La pêche de loisir, la pollution des eaux de surface, l'urbanisation diffuse et les perturbations artificielles des conditions hydrauliques sont autant de menaces répertoriées sur la zone ayant un impact d'intensité moyenne.



*Blongios nain, [www.oiseaux-europe.com](http://www.oiseaux-europe.com)*

### 3.4 Biodiversité

#### Les espèces menacées

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) recense chaque espèce et détermine son statut (espèce éteinte, espèce menacée de disparition de métropole et autres). Le Code de l'Environnement protège le patrimoine naturel (écosystèmes, habitats, espèces animales et végétales) par une réglementation stricte qui s'impose pour tout projet communal (Art. L411-1 du Code de l'Environnement).

Sur le territoire communal, 232 espèces ont été référencées par l'INPN. Parmi celles-ci, une est menacée de disparition : des mesures spécifiques dans le projet communal doivent être prises pour leur conservation.

- **Espèce en danger critique**
  - Epipactis à large feuilles (*Epipactis helleborine*)

La liste complète des espèces menacées est accessible sur la base de données de l'INPN. Parmi ces espèces, certaines font partie du patrimoine remarquable à l'échelle départementale. C'est le cas du gobemouche gris et du bouvreuil pivoine, deux espèces de passereaux.

D'autres espèces sont protégées par des directives, règlements, conventions, protocoles et arrêtés. La liste complète est accessible sur la base de données de l'INPN.

### *Faune et flore remarquable*

La faune remarquable en Essonne se concentre dans les massifs boisés. On y trouve des espèces communes de la grande faune (cerfs, chevreuils, sangliers, renards, blaireaux...) et certaines autres rares ou protégées (écureuil roux, chat sauvage, noctule commune...). Près d'une soixantaine d'oiseaux a été repérée, dont plusieurs espèces de pics (pics verts, pics noirs, pics mar, pic épeichette et pic épeiche), le pigeon colombin, l'épervier d'Europe, la bondrée apivore...

La flore typique de l'Essonne, parfois remarquable, se développe en fond de vallée ou sur les coteaux boisés. Les zones humides, berges et fonds de vallée sont des écosystèmes propices au développement de cette flore (hellébore vert, fougère des marais). Sur les coteaux boisés bien exposés, on peut retrouver l'alisier de Fontainebleau, l'épipactis pourprée, l'actée en épi, le campanule à feuilles de pêcher, le céphalanthère à feuille étroite.

**On ne recense pas de faune ou de flore remarquable sur le territoire communal de Leudeville.**

## **3.5 Trame verte et bleue**

La trame verte correspond au maillage existant entre les différents écosystèmes d'un territoire. Avec la trame bleue (réseau des milieux aquatiques), elle constitue un enjeu fort du Grenelle de l'Environnement. La préservation, la reconstitution voire l'extension de la trame verte et bleue, sont des mesures phare qui sont réfléchies à tous les échelles du territoire. **Le Code de l'Environnement fixe des objectifs à atteindre, par l'article L371-3 :**

- *enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, gestion, remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines, agricoles en milieu rural ;*
- *diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces ;*

- *prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;*
- *identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;*
- *mettre en œuvre les objectifs de qualité et quantité d'eau (visés au IV de l'article L212-2) et préserver les zones humides ;*
- *prendre en compte la biologie des espèces sauvages, faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage, améliorer la qualité et la diversité des paysages.*

**La Trame Verte et Bleue est définie à l'échelle régionale par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, auquel le PLU doit être compatible.**

### ***Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)***

Le schéma régional de cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013, 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.

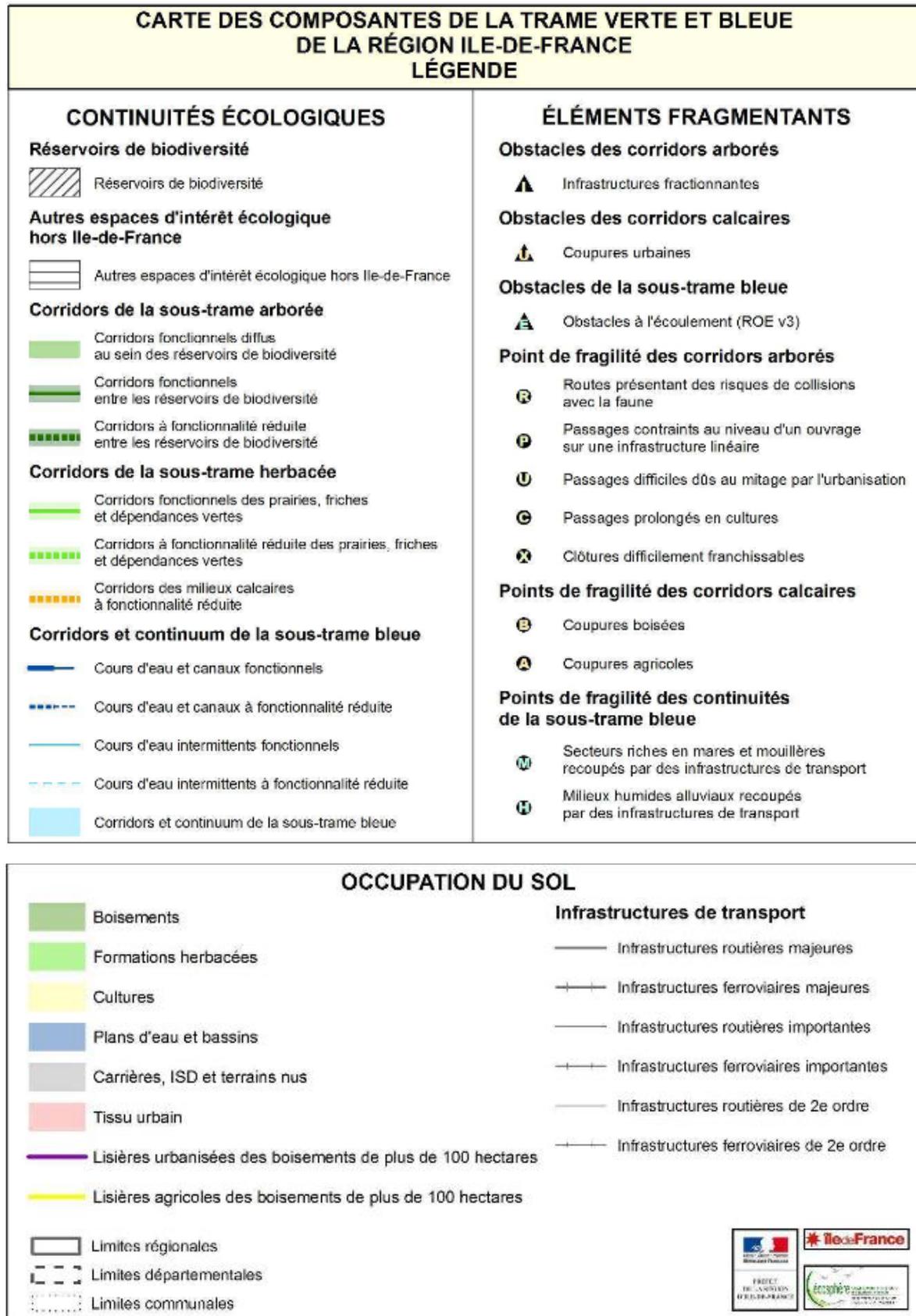
***Extrait de la carte des Composantes de la Trame Verte et Bleue du SRCE Ile-de-France :***



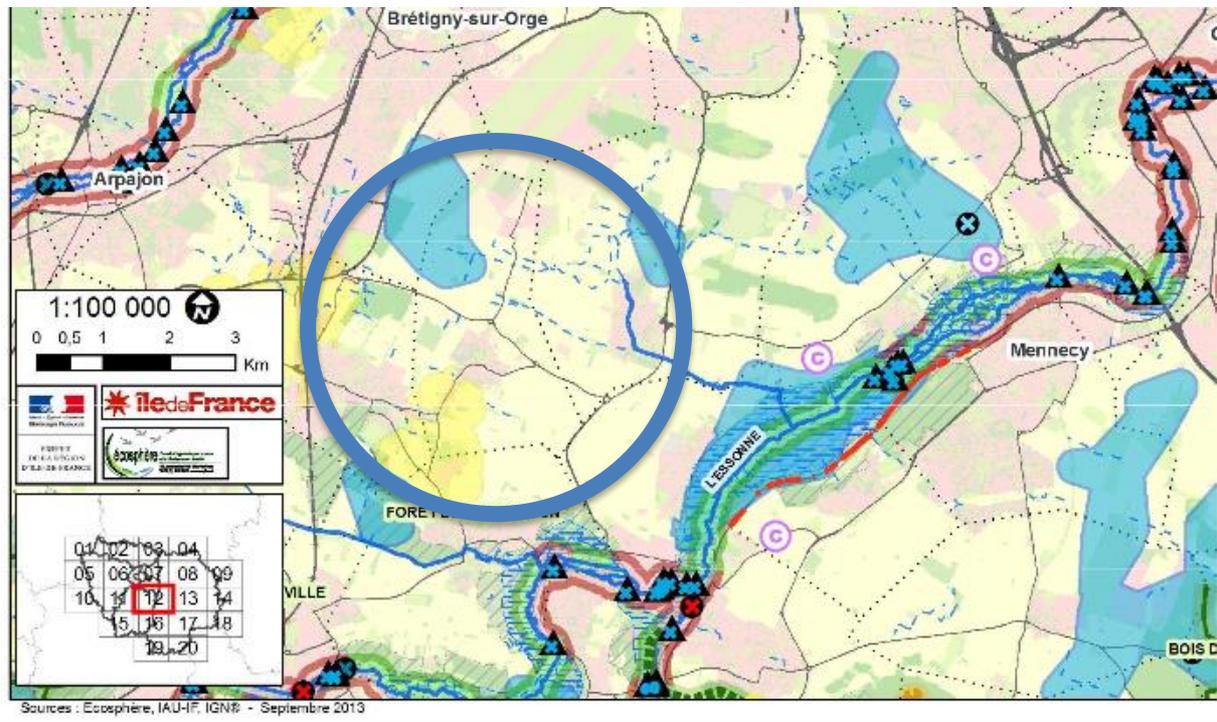
Sources : Ecosphère, IAU-IF, IGN® - Septembre 2013

Le SRCE n'identifie des enjeux forts qu'au nord et au sud de la commune :

- Un corridor de la sous-trame boisée reliant les espaces naturels de Vrétigny et Vert-le-Grand ;
- Des corridors diffus de la sous-trame boisée dans la Forêt Régionale de Saint-Vrain et dans les boisements de la vallée de la Juine.



Extrait de la carte des Objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue en Ile-de-France :



Le SRCE affiche plusieurs objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue à Leudeville :

- Préserver les fossés de la commune ;
- Reconnaître en tant qu'élément majeur le secteur de concentration de mares et mouillères au nord-ouest de la commune ;
- Reconnaître en tant qu'élément majeur les mosaïques agricoles du sud de la commune.

Ces objectifs sont des éléments du Plan d'Action du SRCE Ile-de-France. Il constitue un cadre de référence à l'échelle régionale pour la mise en œuvre d'actions de préservation et de remise en état des continuités écologiques. A ce titre le Plan Local d'Urbanisme se doit de faire apparaître ces enjeux et amener des actions visant à la bonne réalisation des objectifs.

<b>CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE</b> <b>LÉGENDE</b>	
<p><b>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</b></p> <p><b>Principaux corridors à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li> Corridors de la sous-trame herbacée</li> <li>Corridors alluviaux multitrames</li> <li> Le long des fleuves et rivières</li> <li> Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Principaux corridors à restaurer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li> Corridors des milieux calcaires</li> <li>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</li> <li> Le long des fleuves et rivières</li> <li> Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li> Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>Connexions multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li> <li> Autres connexions multitrames</li> </ul>	<p><b>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</b></p> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li> Principaux obstacles</li> <li> Points de fragilité des corridors arborés</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li> <li> Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</li> <li> Obstacles sur les cours d'eau</li> <li> Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li> Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>
<p><b>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Réservoirs de biodiversité</li> <li> Milieux humides</li> </ul>	<p><b>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li> Mosaïques agricoles</li> <li> Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</li> </ul>
<p><b>OCCUPATION DU SOL</b></p>	
<p><b>Occupation du sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Boisements</li> <li> Formations herbacées</li> <li> Cultures</li> <li> Plans d'eau et bassins</li> <li> Carrières, ISD et terrains nus</li> <li> Tissu urbain</li> </ul>	<p><b>Infrastructures de transport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Infrastructures routières majeures</li> <li> Infrastructures ferroviaires majeures</li> <li> Infrastructures routières importantes</li> <li> Infrastructures ferroviaires importantes</li> <li> Infrastructures routières de 2e ordre</li> <li> Infrastructures ferroviaires de 2e ordre</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li> Limites régionales</li> <li> Limites départementales</li> <li> Limites communales</li> </ul>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">     </div>

**Trame verte et bleue, définition**

Les continuités écologiques constitutives de la Trame Verte et Bleue comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

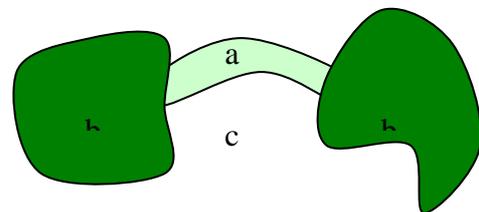
*La trame verte concerne tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels et des formations végétales linéaires ou ponctuelle, les couvertures végétales des bords de cours d'eau et des plans d'eau (mentionnées au I de l'article L. 211-14).*

*La trame bleue concerne : Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux, tout ou partie des zones humides...*

**Qu'est-ce qu'un corridor écologique ?**

Un corridor écologique est un ensemble de structures généralement végétales, en milieu terrestre ou humide, permettant les dispersions animales et végétales entre différents habitats (massifs forestiers, zone humides, ...). Ce sont en fait des « éléments linéaires du paysage dont la physionomie diffère de l'environnement adjacent » (Burel, 2000).

La structure paysagère, appelée aussi mosaïque paysagère, peut se décomposer de la façon synthétique suivante :



a : Corridor

b : Taches d'habitat favorable pour une ou plusieurs espèce(s) considérée(s)

c : matrice (élément dominant du paysage par exemple dans un paysage agricole la matrice est l'ensemble des parcelles destinées à la

La matrice : est le milieu interstitiel qui peut être soit de type forestier ou agricole. Selon le niveau d'artificialisation, la matrice opposera plus ou moins de résistance aux déplacements des espèces.

Les taches : sont les éléments ponctuels de taille variable et de nature différente disposés dans la matrice. L'ensemble des taches disponibles forme l'habitat d'une espèce.

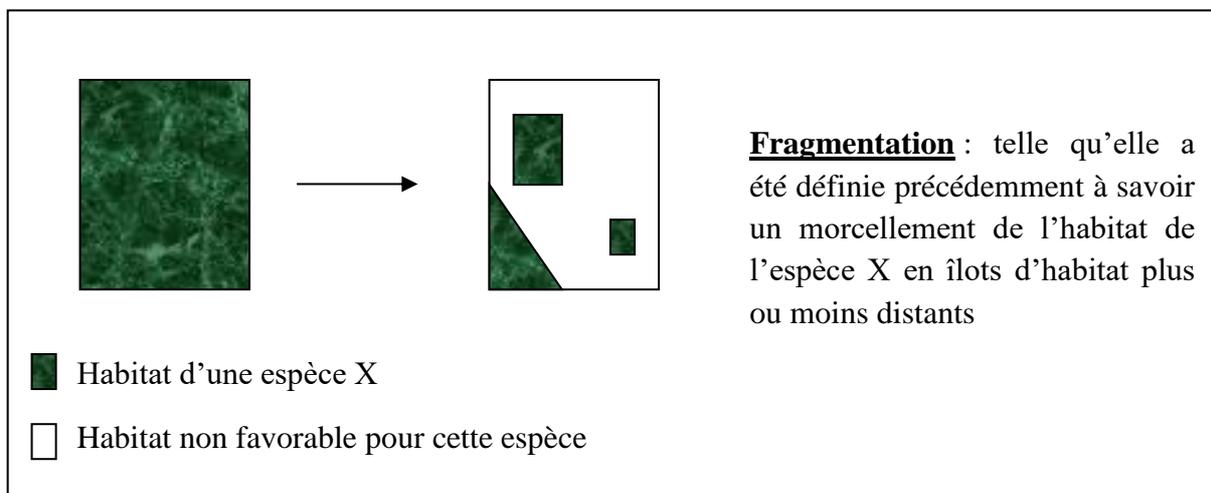
Les corridors : sont les éléments qui relient les taches entre elles et qui inondent la matrice.

**La fragmentation du paysage, quels en sont les enjeux ?**

Le territoire est morcelé par des infrastructures linéaires de transport, des zones urbaines, des étendues de vastes cultures... L'utilité de ces ouvrages et de ce type d'exploitation des sols n'est pas niée, mais ils induisent une fragmentation des systèmes écologiques, reconnue comme l'une des premières causes de raréfaction ou de disparition d'espèces vivantes et de perte de biodiversité en général. Le processus de fragmentation va transformer un habitat vaste d'une espèce (par exemple une forêt pour un cervidé) en plusieurs îlots ou taches de plus en plus petites (voir figure à la page suivante).

Ce processus explique alors que l'aire totale de l'habitat d'origine diminue. En parallèle, l'isolation des fragments d'habitats augmente. Il faut entendre par habitat le lieu où vit l'espèce ainsi que son environnement immédiat biotique et abiotique. Divers travaux ont montré que le maintien de la biodiversité dépend non seulement de la préservation des habitats mais aussi des espaces interstitiels qui permettent les échanges biologiques entre ces habitats (Burel & Baudry, 1999).

Un des enjeux majeurs qui a émané des études de fragmentation des habitats pour améliorer la conservation de la faune sauvage a été le fait que des fragments liés par des corridors d'un habitat convenable ont une valeur de conservation plus grande que des fragments isolés de taille similaire (Diamond 1975 ; Wilson & Willis 1975).



### Les corridors écologiques, garants de la biodiversité ?

Les corridors peuvent être naturels (rivières, crêtes, passages d'animaux) ou créés par l'homme (routes, lignes à haute tension..). Ils sont pour la plupart organisés en réseaux et leur linéarité leur confère un rôle particulier dans la circulation des flux de matières ou d'organismes (Burel, 2000).

Les corridors possèdent plusieurs fonctions principales :

- couloir de dispersion pour certaines espèces ;
- habitat où les espèces effectuent l'ensemble de leur cycle biologique ;
- refuge ;
- habitat-source, lequel constitue un réservoir d'individus colonisateurs.

Dans tous les cas, ils sont indispensables à la survie des espèces.

Le rôle des corridors dépend de leur structure, de leur place dans le paysage, des caractéristiques biologiques de l'espèce considérée, de leur place dans le réseau d'éléments

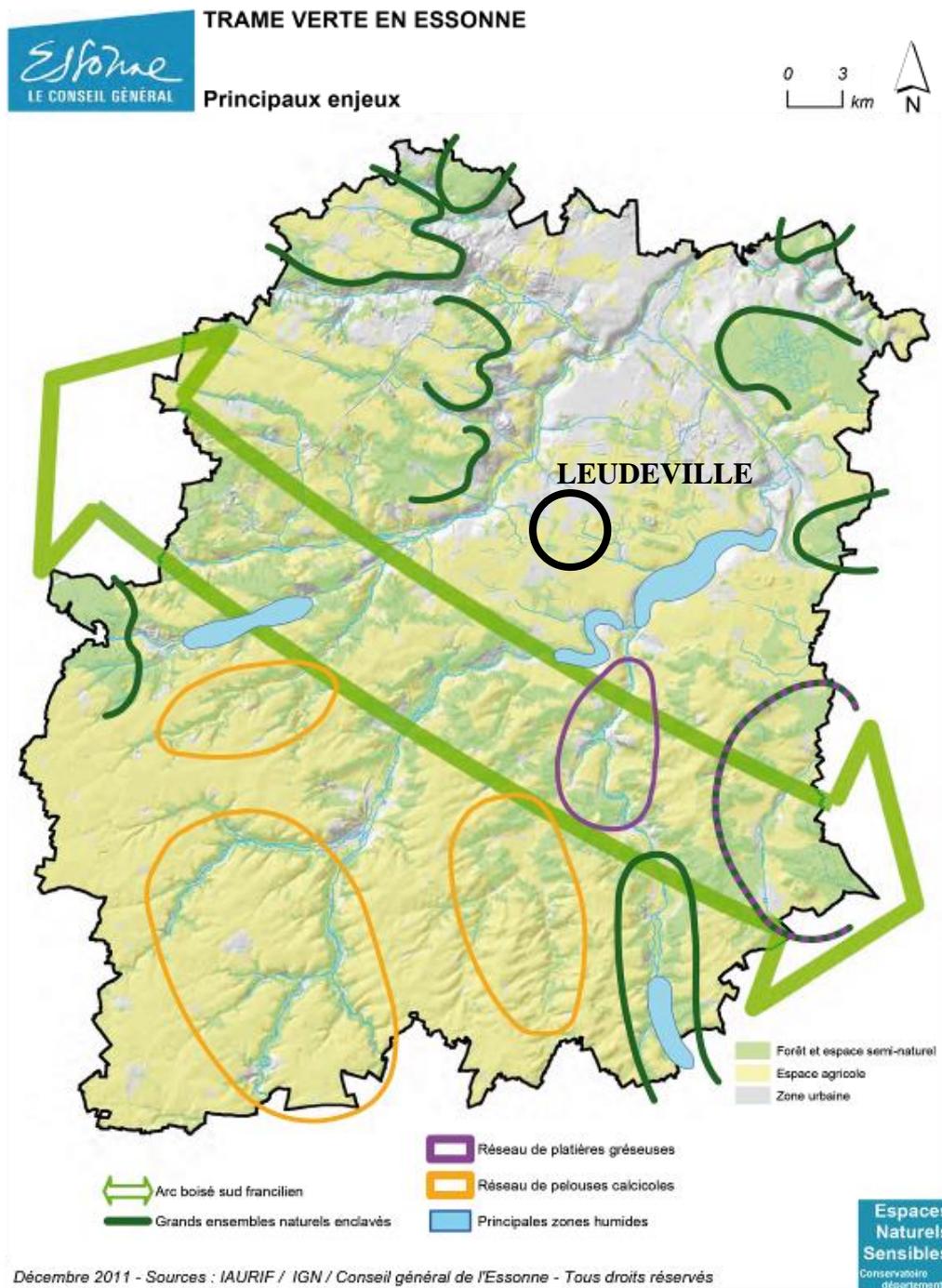
linéaires. Ces réseaux se caractérisent par ailleurs par leur linéaire, leur nombre, la qualité de leurs connexions et de leurs éléments (Burel, 2000).

### *Echelle départementale*

A l'échelle départementale la trame verte s'organise autour de plusieurs continuités :

- l'Arc boisé sud francilien (vaste « écharpe forestière » traversant l'Essonne du Sud-Est au Nord-Ouest) ;
- les buttes et coteaux boisés ;
- les réseaux de platières gréseuses et pelouses calcicoles ;
- les réseaux de haies, bosquets et vergers sur les plateaux agricoles ;
- les jardins, espaces verts et délaissés en zones urbaines et périurbaines, etc.

La commune de Leudeville n'est pas directement concernée par le corridor écologique de l'Arc boisé sud francilien, qui passe plus au sud. Seule la plaine agricole représente un espace naturel ouvert qui abrite une biodiversité spécifique à ce milieu : alouettes, faisans, perdrix, pigeons, sangliers, chevreuils, lièvres...



### Echelle locale

#### Les trames

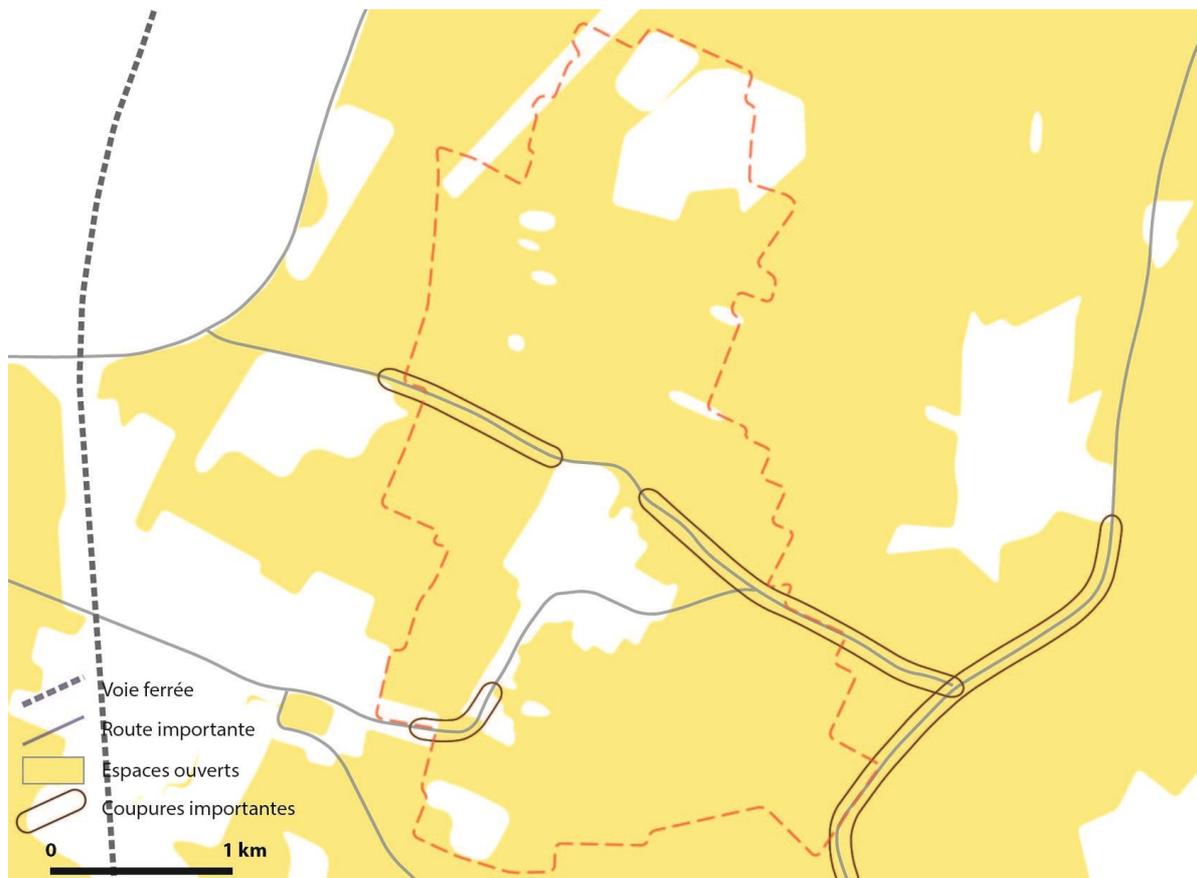
La trame verte se compose en deux sous-trames : les espaces boisés et les espaces ouverts. Les espaces boisés comprennent essentiellement les massifs boisés, ainsi que les bosquets, alignements d'arbres ou haies, éventuellement les arbres isolés. Les espaces ouverts

comprennent les espaces agricoles, les pelouses, prairies... Ces deux espaces sont des lieux où la faune et la flore évoluent, où les animaux se déplacent. Ils peuvent appartenir à l'un ou l'autre des écosystèmes, éventuellement les deux. Sur Leudeville, la sous-trame des milieux ouverts est prépondérante.

La trame bleue est constituée des cours d'eau et leurs abords immédiats, ainsi que les zones humides. Elle est le lieu de développement de la faune et la flore aquatique. Elle est également un point d'importance pour la faune locale qui cherche les points d'eau. La trame bleue à Leudeville est quasi inexistante. Seuls quelques fossés traversent le territoire, mais n'entrent pas dans la composition de la trame bleue majeure.

### Les points de coupure

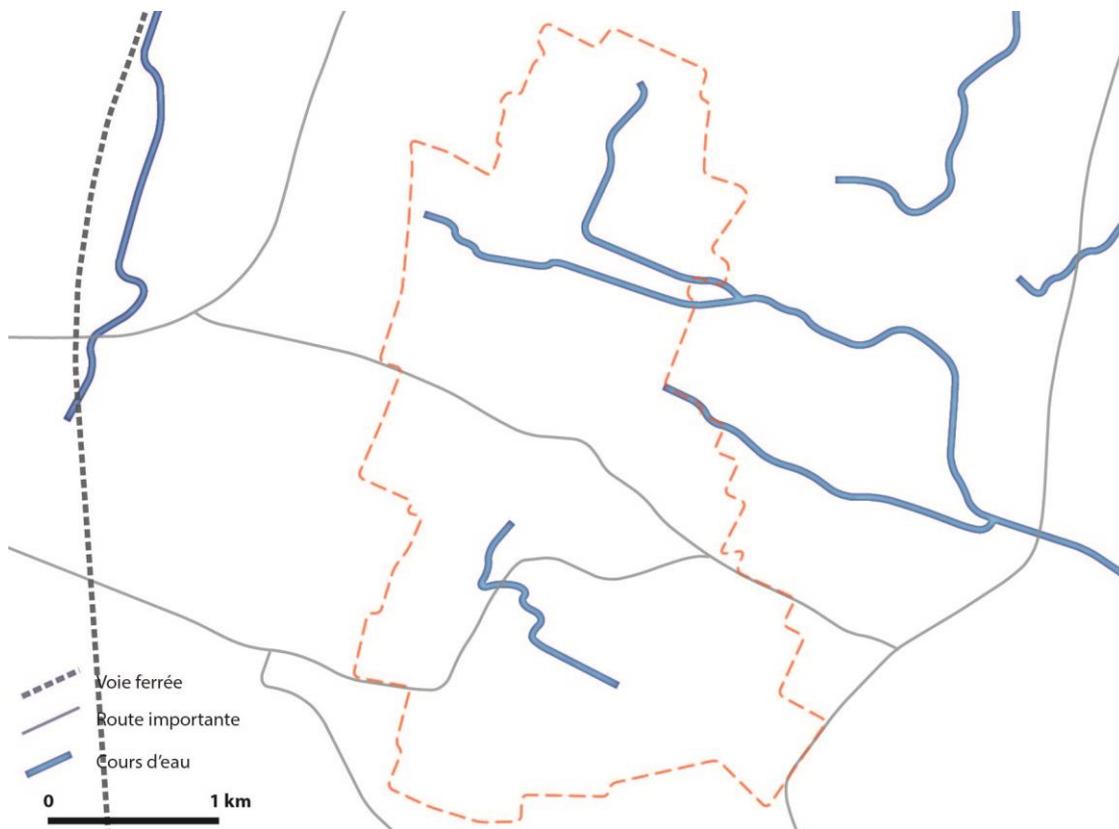
Les infrastructures et les aménagements urbains sont des zones de coupure pour les trames vertes et bleues. Il est important de recenser les points stratégiques qui peuvent couper un corridor ou isoler un réservoir de biodiversité. Pour corriger ces impacts, des aménagements peuvent être envisagés. Il convient également de repérer les zones stratégiques qui peuvent être soumises à la pression foncière pour les doter de recommandations environnementales, de protection voire d'interdiction à certains aménagements pour préserver la valeur écologique de la trame verte et bleue.



*La sous-trame des espaces ouverts à Leudeville, Agence ROUSSEAU Urba-tisseurs*



*La sous-trame des espaces boisés à Leudeville, Agence ROUSSEAU Urba-tisseurs*



*La trame bleue à Leudeville, Agence ROUSSEAU Urba-tisseurs*

### **Les réservoirs de biodiversité**

Ces espaces sont reconnus pour leur richesse en biodiversité. Il s'agit pour l'essentiel des zones protégées (Natura 2000, ZNIEFF...). Suite à l'analyse territoriale et aux différents inventaires réalisés, on ne recense pas de réservoir de biodiversité majeur à Leudeville. Sont néanmoins considérés comme tels à une échelle locale :

- Les bosquets ;
- Les espaces verts ;
- Les fossés.

A proximité, la vallée de l'Essonne représente elle aussi un grand réservoir de biodiversité.

### **Les corridors écologiques**

Les corridors écologiques relient les réservoirs de biodiversité. Ils permettent la circulation de la faune par la mise en réseau des zones d'habitat : ils sont essentiels à la bonne gestion de la biodiversité sur le territoire. Ces corridors peuvent être continus sous forme linéaire, en pas japonais (discontinus) ou paysagers (composés de plusieurs structures paysagères successives). La nature de ces corridors peut représenter un vecteur de déplacement et de migration pour certaines espèces ou bien une rupture pour d'autres.

L'ensemble de la trame des espaces ouverts constitue un corridor écologique à l'échelle globale. Les espèces peuvent y évoluer, s'y déplacer... Cette trame constitue également le grand paysage de Leudeville.

### **Menaces et obstacles**

La trame verte et bleue est menacée dès lors que des effets de coupures ou d'artificialisation du milieu apparaissent. Les zones urbaines constituées, les infrastructures (routes, voies ferrées,...) sont des barrières qui nuisent aux habitats et aux migrations.

A Leudeville, quelques espaces s'avèrent sensibles :

- *la route départementale D117, passante, constitue la principale barrière aux migrations. Elle n'est cependant pas urbanisée sur ses accotements, ce qui limite en grande partie les impacts sur l'environnement ;*
- *la route départementale D26 est, elle, urbanisée sur quasiment toute sa longueur. Le faisceau bâti entre les centres de Leudeville et Marolles-en-Hurepoix crée une barrière forte. Seul le secteur autour du carrefour avec la D117 vers Saint-Vrain n'est pas bâti : c'est l'unique point de passage entre les deux espaces ouverts.*



*Trame verte et bleue : continuités et maintien des réservoirs de biodiversité, Agence ROUSSEAU Urba-tisseurs*

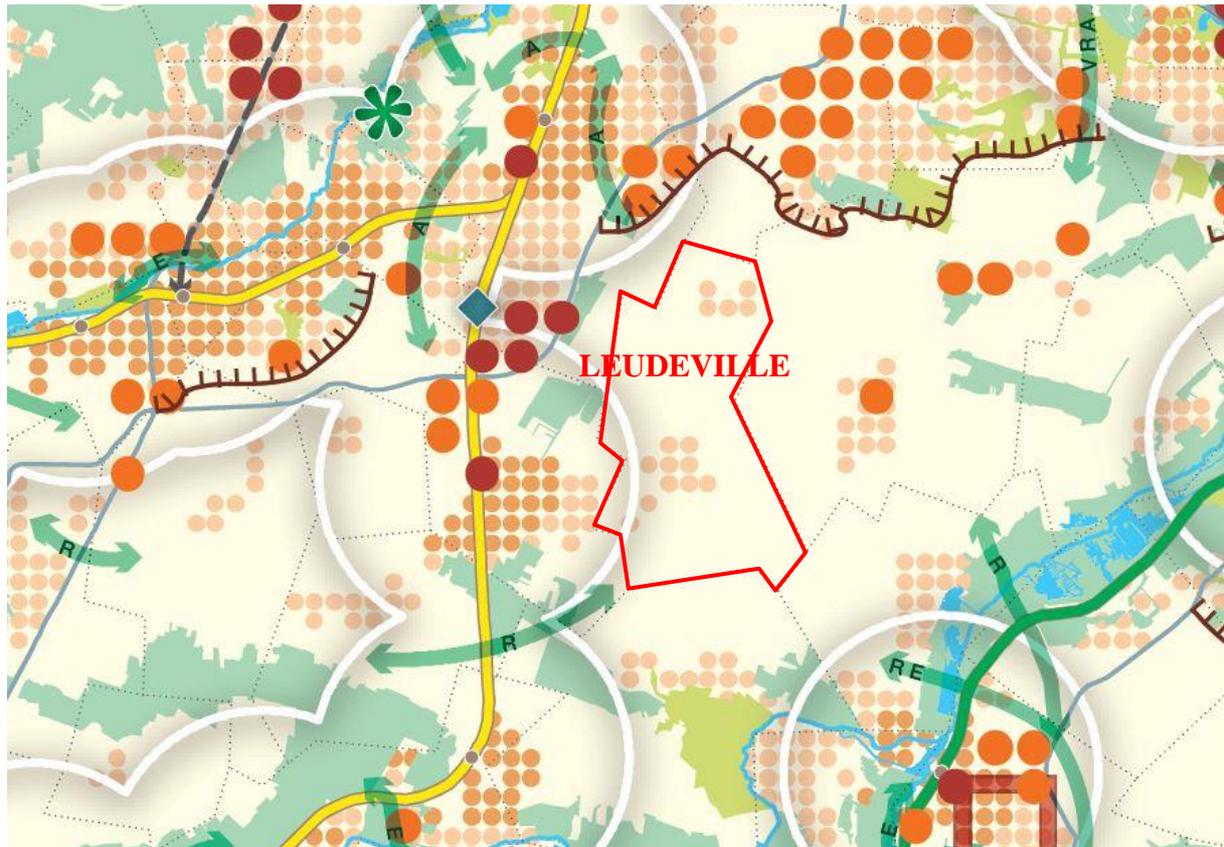
### 3.6 Politique de gestion des espaces naturels

#### *Le Schéma Directeur d'Ile-de-France*

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) comporte un chapitre « Préserver et Valoriser » dans ses grandes orientations. Il aborde les points suivants :

- **les fronts urbains d'intérêt régional ;**
- **les espaces agricoles ;**
- **les espaces boisés et les espaces naturels ;**
- **les espaces verts et les espaces de loisirs ;**
- **les continuités : espace de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes ;**
- **le fleuve et les espaces en eau.**

Sur le territoire communal de Leudeville, aucun espace n'est référencé par le SDRIF comme porteur d'enjeu pour le volet environnemental. Si à l'échelle de la région la commune n'a pas de rôle déterminant sur ce volet, il convient néanmoins de se placer à une échelle territoriale plus fine pour définir les enjeux locaux.



## Préserver et valoriser

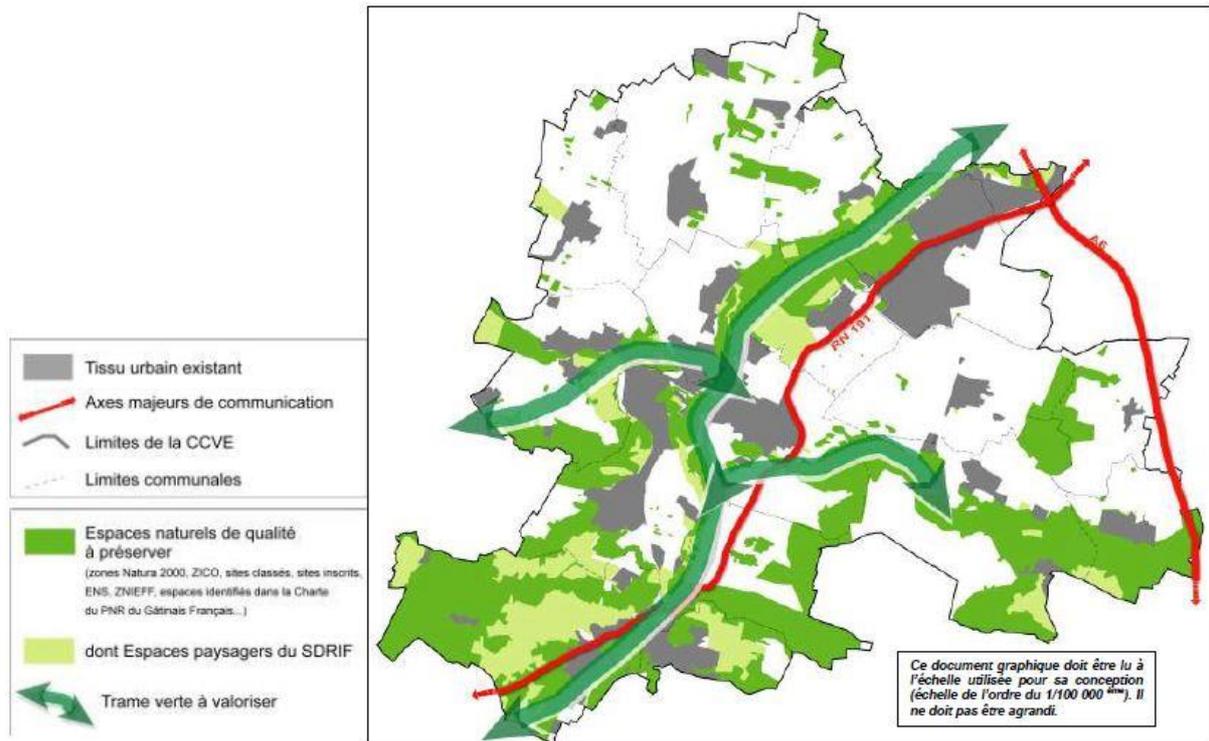
-  Les fronts urbains d'intérêt régional
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**  
 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A),  
continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

*Schéma Directeur d'Ile-de-France 2013, Région Ile-de-France*

### *Le Schéma de Cohérence Territoriale du Val d'Essonne*

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Val d'Essonne (SCOT) décline à l'échelle de son territoire les différentes dispositions en matière de gestion durable de l'espace.

La continuité des espaces naturels doit être observée. Sur Leudeville, la zone à l'ouest du village est identifiée comme espace paysager du SDRIF en vigueur lors de l'élaboration du SCOT Val d'Essonne: il s'agit d'un ensemble regroupant des surfaces agricoles, une zone de maraîchage, et quelques alignements d'arbres. Au SDRIF 2013, cet espace est identifié comme agricole (cf carte ci-dessus).



*Les orientations en matière de préservation et de valorisation du patrimoine naturel, SCOT Val d'Essonne*

Les dispositions en matière de développement économique et urbains préconisés par le SCOT du Val d'Essonne n'entrent pas en contradiction avec les principes de protection et de valorisation des espaces naturels. La politique engagée cherche principalement à concentrer le développement sur les zones déjà urbanisées (centre village) en respectant les principes de continuités écologiques. Les politiques d'aménagement prévoient également la valorisation des fonctions économiques des espaces naturels.

**Le Plan Local d'Urbanisme doit donc inciter à la valorisation économique, culturelle, patrimoniale et écologique de ces espaces tout en garantissant leur protection des impacts de l'urbanisation et des activités anthropiques pouvant nuire à leur conservation ou leur développement.**

### 3.7 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux

#### Atouts

- La qualité des sols, favorables à l'agriculture
- La présence de massifs boisés sur les parcelles agricoles

#### Faiblesses

- La faiblesse de la trame boisée
- Le manque de diversité des filières agricoles

#### Opportunités

- Le développement de la biodiversité aux lisières du village
- Le projet de lotissement d'agriculture biologique sur la Base Aérienne

#### Menaces

- La disparition des massifs boisés et des réseaux de haies nuit à la continuité de la trame verte boisée.
- Une gestion trop intensive des surfaces agricoles peut nuire à la biodiversité et à la qualité des sols

#### Enjeux

- **Valoriser la biodiversité comme un atout économique et écologique**
  - Protéger et valoriser les secteurs de qualité environnementale (trame verte)
  - Aménager l'espace pour faire découvrir la richesse du patrimoine naturel
  - Intégrer la valeur environnementale au tourisme local
- **Renforcer les trames vertes et bleues**
  - Protéger les petits massifs boisés et bosquets dans les plaines agricoles
  - Relier les réservoirs de biodiversité et développer les corridors écologiques
  - Aménager les lisières pour y développer la biodiversité
  - Conserver les surfaces agricoles, supports de la trame verte « espaces ouverts »

## 4 RESSOURCES EN EAU

L'eau à Leudeville apparaît de façon ponctuelle dans les fossés qui parcourent les espaces agricoles. Elément naturel remarquable par son absence apparente sur la commune, elle reste néanmoins une ressource naturelle à protéger.

Son rôle dans la structure de la trame bleue locale doit être pris en compte dans une logique systémique : agriculture, refuge de biodiversité, risque naturel...

### 4.1 Ecosystèmes aquatiques et zones humides

La commune de Leudeville est traversée par plusieurs fossés qui sont les espaces en eau. Ils ne présentent pas d'intérêt majeur dans la trame bleue à l'échelle du territoire, mais ont un intérêt certain à l'échelle locale.

Ils sont le lieu de développement épisodique d'une biodiversité spécifique aux zones humides : amphibiens, avifaune, reptile...

Les fossés en bordure de massifs boisés présentent également des caractéristiques typiques : épuration des eaux, corridor écologique, développement d'une flore et d'une faune spécifique.

#### *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux*

La commune de Leudeville est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2016-2021 adopté le 5 novembre 2015. Il applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le SDAGE fixe des objectifs pour l'ensemble du bassin versant de la Seine d'atteinte du bon état écologique de 62 % des rivières contre 39 % actuellement. Il s'organise autour de grands défis qui seront déclinés dans les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux locaux :

- Diminution des pollutions ponctuelles ;
- Diminution des pollutions diffuses ;
- Restauration des milieux aquatiques ;
- Protection des captages pour l'alimentation d'eau potable ;
- Prévention du risque inondation.

Conformément à la disposition n° 83 du SDAGE Seine-Normandie, les zones humides sont repérées sur la commune de Leudeville dans l'objectif d'éviter leur dégradation ou leur disparition.

Des classes d'alerte définissent le niveau de protection appliqué à chaque zone :

- Classe 1 : Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

**Il n'y a pas de zone humide de Classe 1 à Leudeville.**

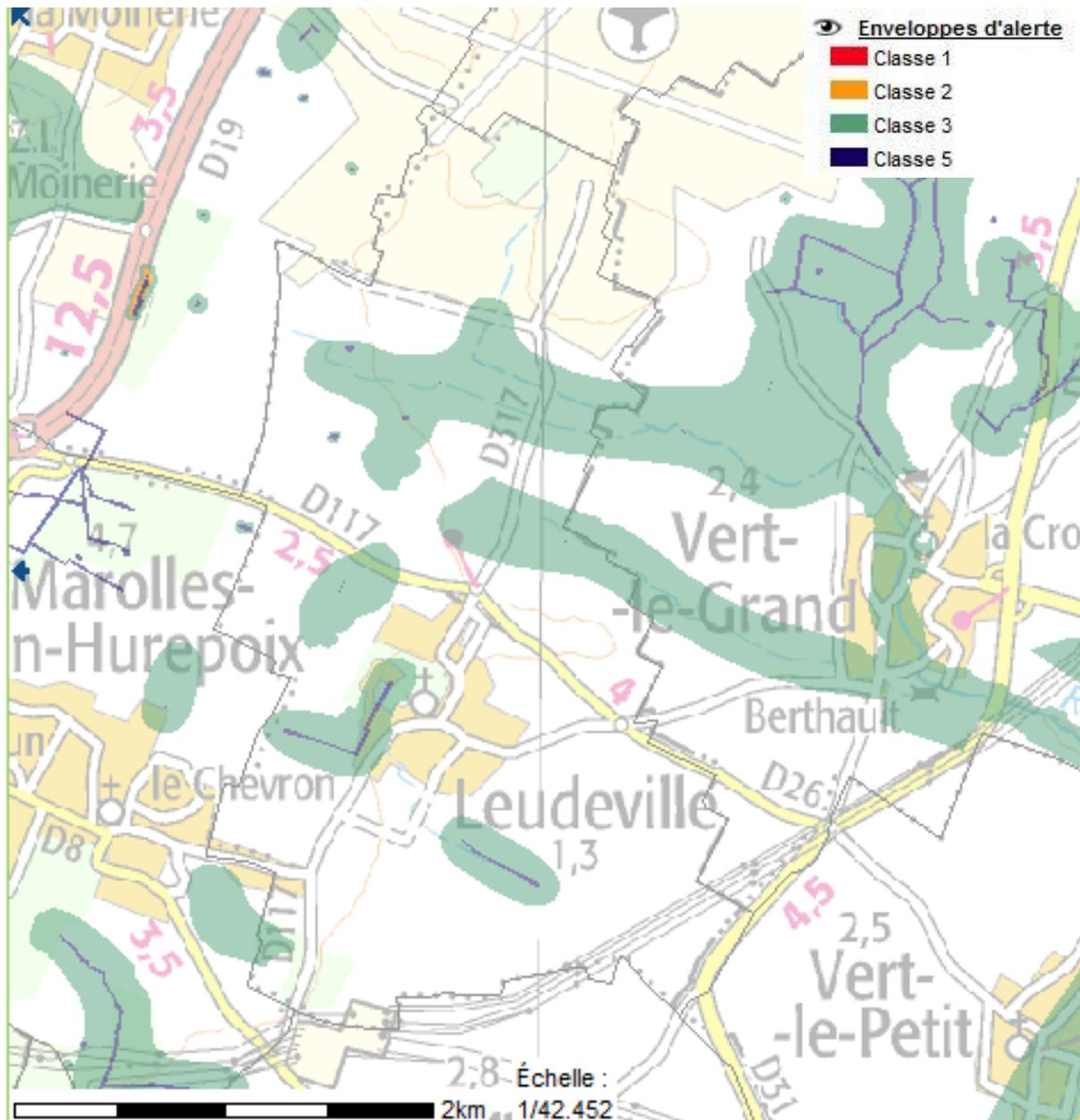
- Classe 2 : Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté :
  - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation)
  - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté

**Il n'y a pas de zone humide de Classe 2 à Leudeville.**

- Classe 3 : 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. **Les fossés sont en Classe 3.** Des études seront indispensables pour tout aménagement envisagé dans ces secteurs, notamment dans la zone nord-ouest de la commune.
- Classe 4 : Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.

**Il n'y a pas de zone en Classe 4 à Leudeville.**

- Classe 5 : Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides.

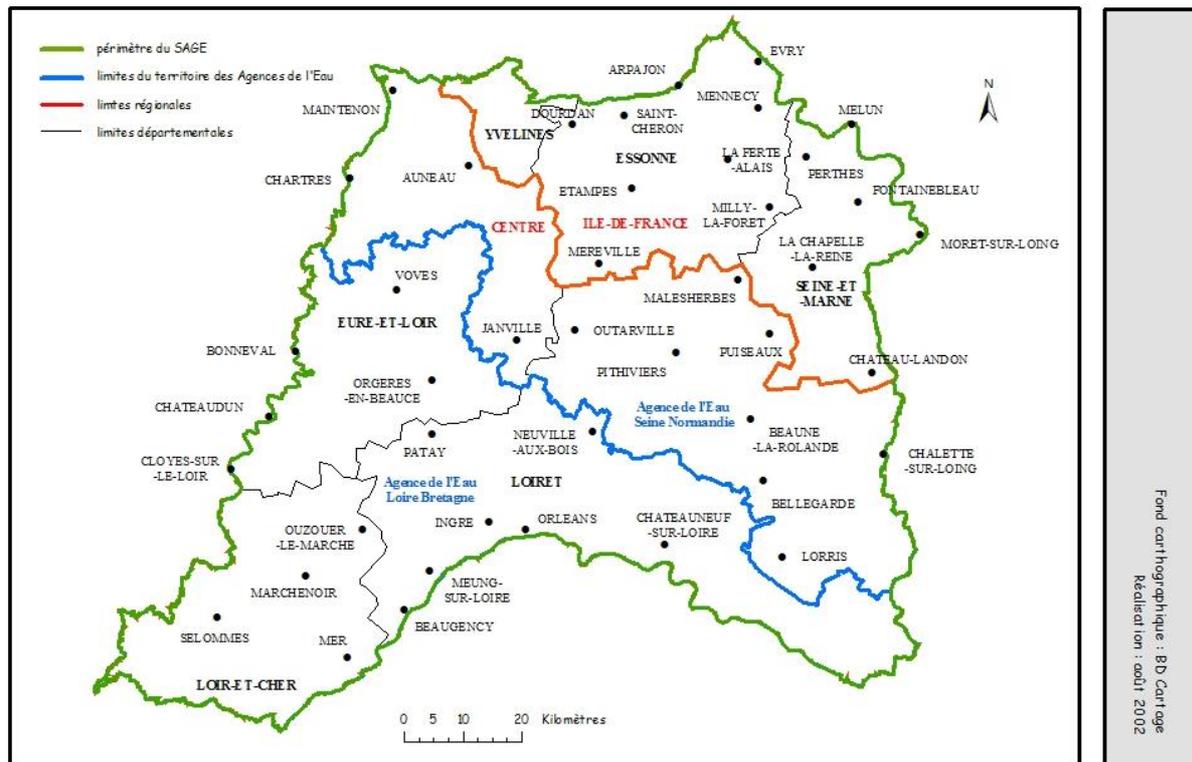


*Source : CARMEN, DRIEE, février 2015*

### *Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux*

Leudeville est inscrit dans le périmètre défini par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés, approuvé le 11 juin 2013.

Planche 1 – Périmètre du SAGE de la nappe de Beauce



*Périmètre du SAGE de la Nappe de Beauce, SAGE 2002*

**Les activités agricoles**

Les prélèvements d'eau dans les aquifères destinés à un usage agricole présentent un risque pour les zones humides. Les assècs ou la diminution des étages engendrent une diminution de la capacité d'accueil de la population piscicole. En cas de baisse du niveau des nappes, le débit d'étiage et l'ensemble des zones humides sont menacés.

Pour contrer ce phénomène, les drainages permettent d'assainir les zones humides et de recalibrer les fossés drainants. En 2000, entre 25 et 39 % de la surface agricole utile communale de Leudeville est drainée (pour une part de 60 à 95 % dans les secteurs les plus drainés sur le périmètre du SAGE).

**Les activités urbaines et domestiques**

Les aménagements urbains peuvent avoir une conséquence sur les zones humides entraînant leur pollution, leur artificialisation voire leur disparition. La gestion des ripisylves a une incidence sur la biodiversité et la qualité du milieu. De même, l'installation d'infrastructures hydrauliques sur les cours d'eau à une influence forte sur le milieu.

**Les activités industrielles**

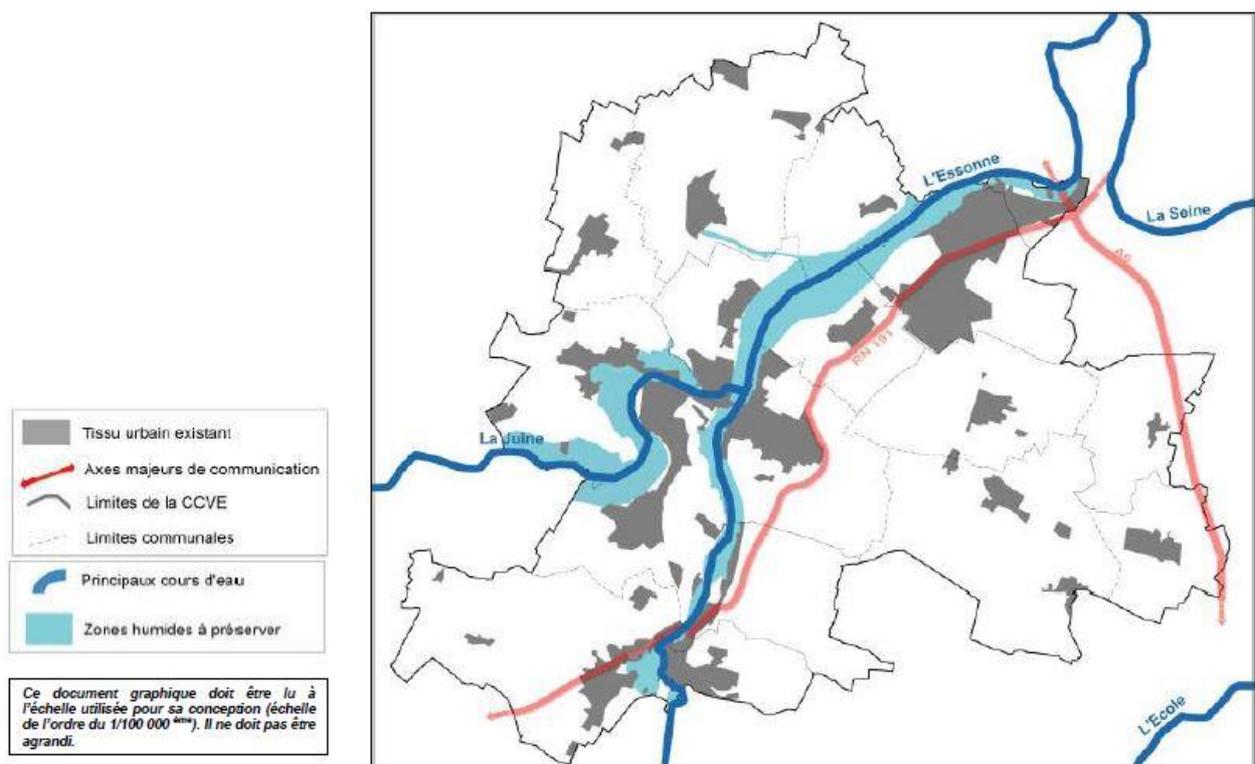
L'extraction de matériaux peut engendrer une dégradation de la qualité de la nappe si l'aménagement des sites n'est pas adéquat.

## Les activités touristiques

Les sites de loisirs liés à l'eau et sur-fréquentés perturbent le bon fonctionnement des milieux aquatiques.

### Evolution et protection de la ressource

Les documents supra-communaux identifient les zones humides comme espaces à forte valeur naturelle à protéger et à valoriser. A ce titre, le SDRIF de 2013 et le SCOT du Val d'Essonne mettent l'accent sur les vallées de l'Essonne et de la Juine. La commune de Leudeville n'est que peu concernée.



*Les orientations en matière de préservation et de valorisation des milieux humides, SCOT Val d'Essonne*

## 4.2 Développement de la ressource et protection contre les pollutions

Le SAGE détermine les sources potentielles de pollution de la ressource en eau. Par son profil essentiellement agricole, Leudeville présente des risques de pollution importants des nappes.

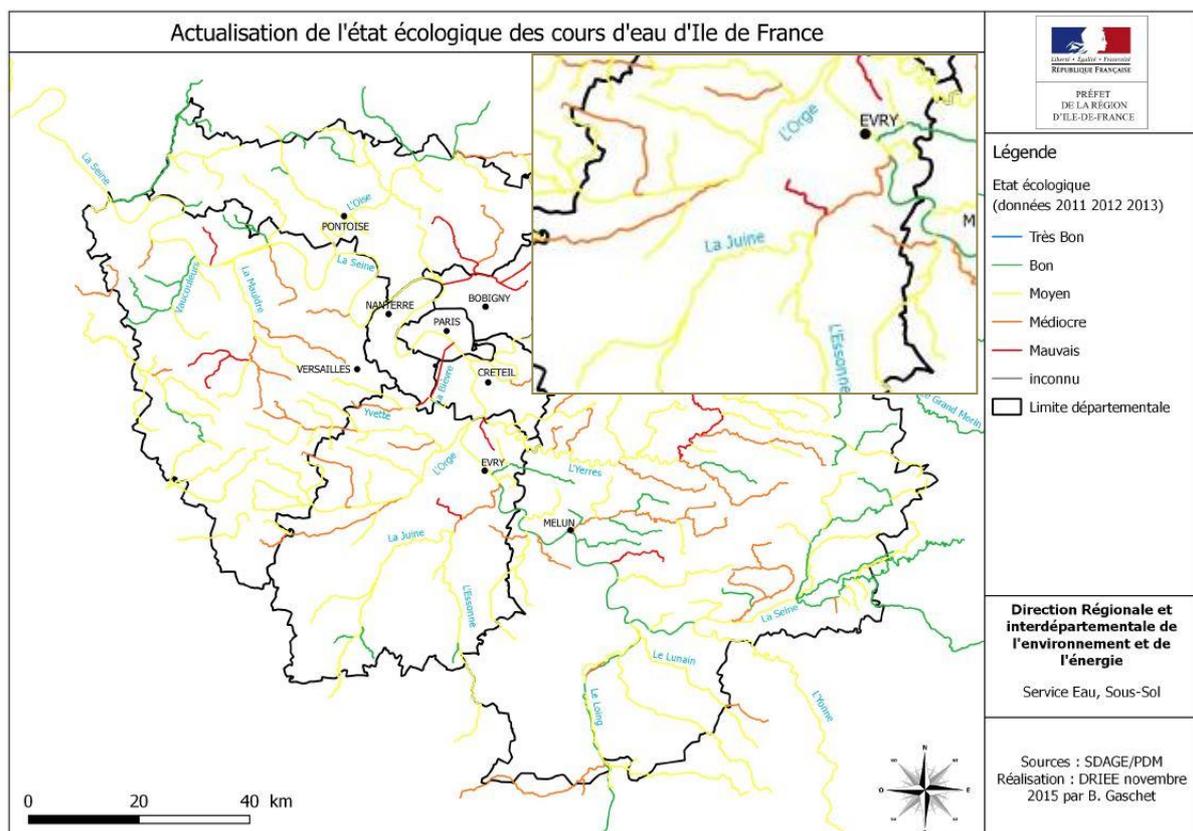
Le SAGE évalue un flux net de matières azotées émis à Leudeville assez important, un flux de matières phosphorées plus modérée.

Dans le cadre de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), des études sont menées régulièrement pour mesurer la qualité des eaux des rivières et évaluer l'état écologique et l'état chimique des eaux. Les dernières données donnent l'état des cours d'eau en 2013. Plusieurs données sont analysées, et des indicateurs sont attribués (de très bon état à très mauvais état). L'indicateur le plus déclassant est retenu pour le classement général du cours d'eau.

Plusieurs stations sont aménagées sur la Juine pour mesurer régulièrement l'état écologique et chimique des eaux.

Dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, une actualisation de l'état écologique des cours d'eau a été réalisée. L'état général comprend une analyse sur trois thématiques : biologie, physico-chimie et polluants spécifiques.

La Juine est classée dans un état écologique « moyen » depuis 2015, alors qu'elle avait un état écologique « bon » en 2015. L'Essonne est classée « médiocre », le ru Misery « mauvais ». L'Orge, est dans un état « moyen ».



*Etat écologique des cours d'eau d'Ile-de-France, 2015, DRIEE*

Le SAGE de la Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques a défini quatre enjeux principaux lors de l'établissement du document :

- la gestion quantitative de la ressource pour satisfaire tous les usages ;
- la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- la protection des milieux naturels ;
- la prévention et la gestion des risques de ruissellement et d'inondation.

Des indicateurs ont été établis pour s'assurer de la bonne progression des objectifs à atteindre. Une liste d'actions a également été définie, regroupées par thématiques.

### **4.3 Collecte et traitements des eaux usées et pluviales**

Leudeville dépend du Syndicat Intercommunal d'Aménagement, des Rivières et du Cycle de l'Eau (SIARCE) pour la gestion des eaux usées. Pour les eaux pluviales, la gestion est de la compétence de la commune de Leudeville. Le réseau des eaux usées est de type séparatif sur la majorité de la commune. L'évacuation des eaux est dirigée vers le fossé de Châtres qui s'écoule dans le Ru de Misery : les rejets participent donc à l'état général du ru.

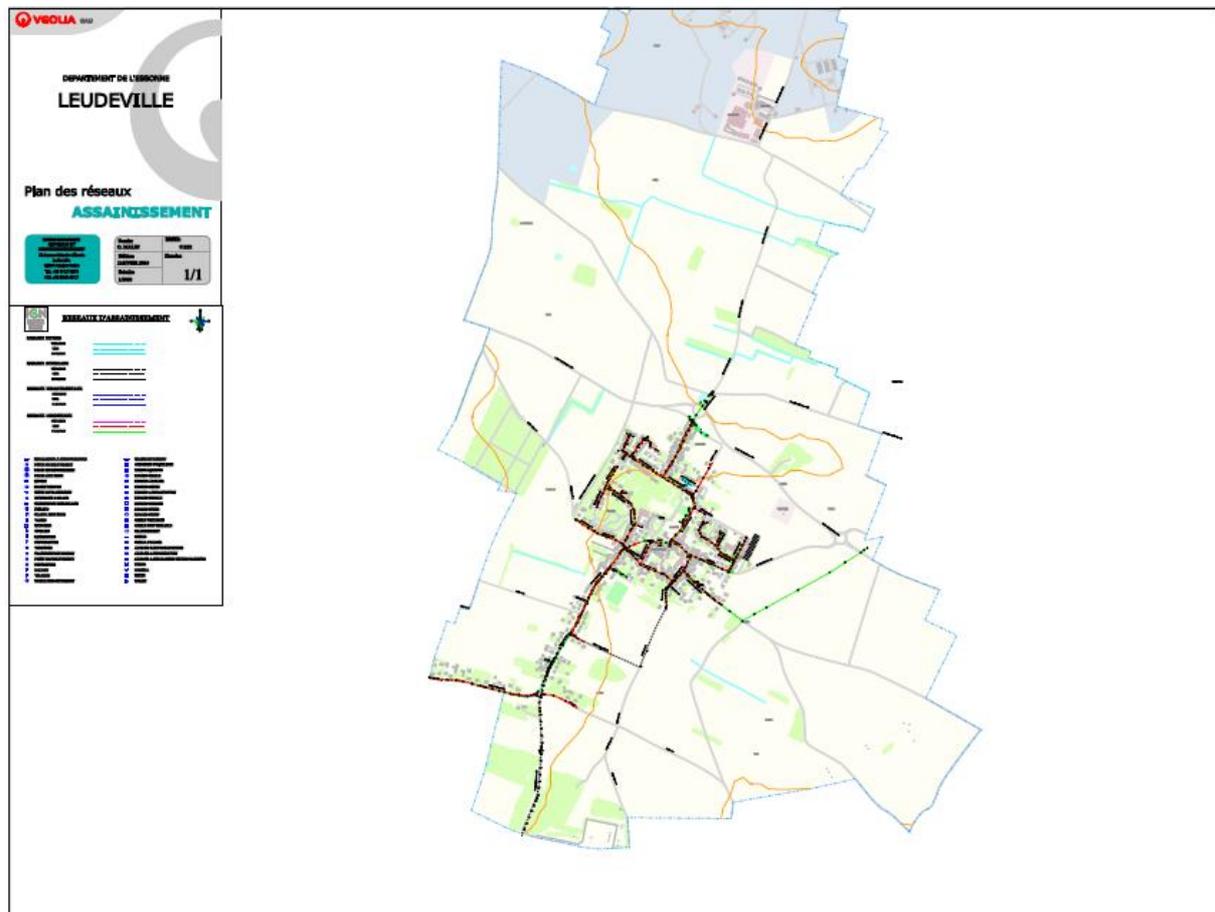
L'assainissement de la commune est assuré par la station d'épuration de Marolles/Saint-Vrain.

La station a une capacité nominale de 22 000 équivalent-habitant (EH), et recevait en 2017 des charges entrantes de 17 949 EH. La station est donc suffisante pour traiter l'ensemble des eaux usées reçues.

**La finalisation de l'étude du Schéma Directeur d'Assainissement permettra la mise en place d'actions pour obtenir la conformité de la station avec les normes en vigueur.**

Les plans des réseaux d'assainissement sont consultables en annexe du présent document.

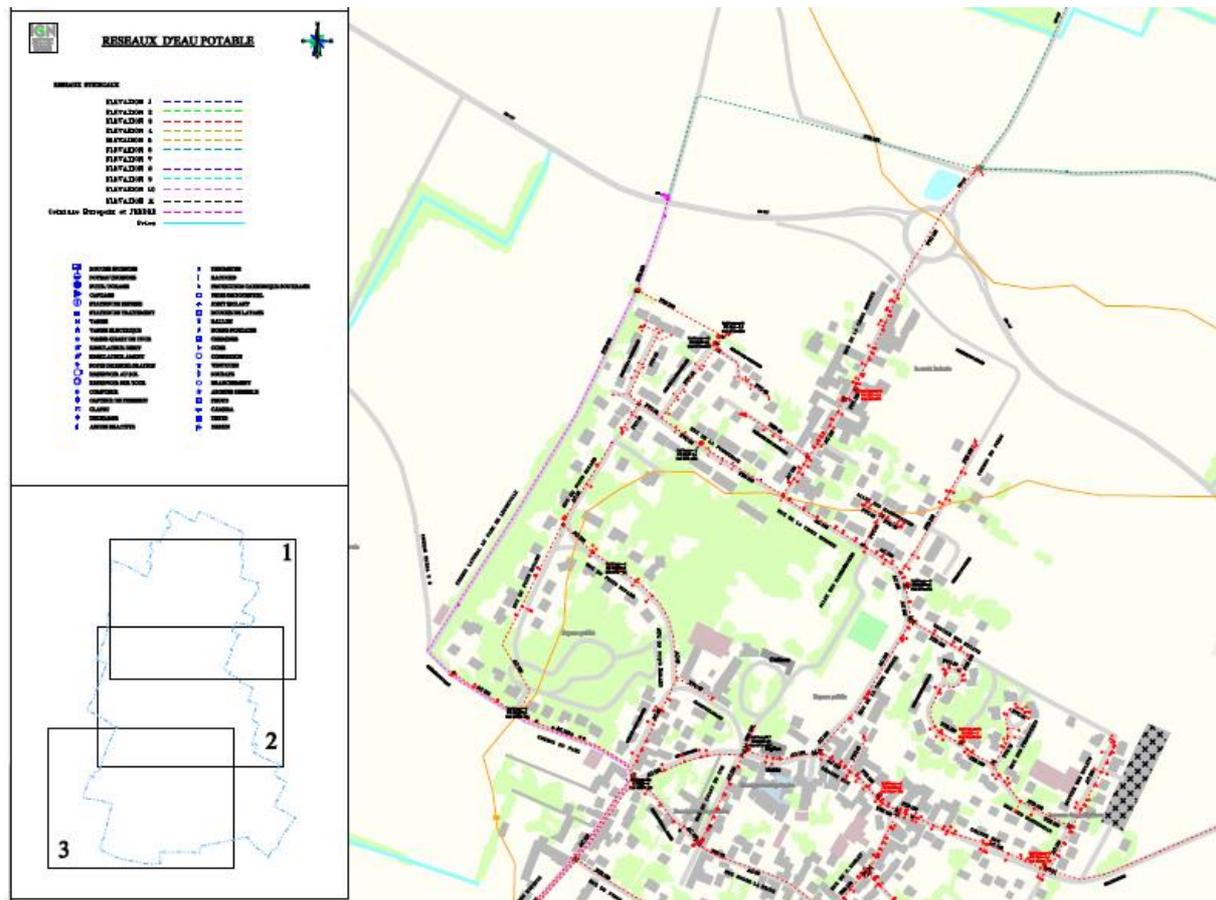
*Il conviendra de veiller au respect de la Directive Eaux Résiduaires Urbaines du 21 mai 1991 (DERU) : les équipements et niveaux de rejet doivent répondre aux dispositions de la directive. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone ne peut se faire si la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne peuvent être effectuées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur, et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitements situés à l'aval de ces secteurs (circulaire du 8 décembre 2006).*



*Extrait des plans des réseaux d'assainissement, Véolia EAU, Janvier 2015 (cf. Annexe du PLU)*

#### 4.4 Eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement, des Rivières et du Cycle de l'Eau (SIARCE) via un contrat de délégation de service public avec Véolia Eau. Le syndicat alimente en eau potable 187 communes dont Leudeville. L'eau est puisée à partir de six forages qui récupèrent l'eau de la Juine, de l'Aubin et de l'Essonne. La qualité de l'eau puisée a été évaluée commune bonne.



*Extrait du plan des réseaux d'eau potable de la commune de Leudeville, source : SIARCE.*

*Document complet (3 planches) en annexes du présent Plan Local d'Urbanisme*

#### 4.5 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux

<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'état « mauvais » du ru de Misery</li> </ul>
<b>Opportunités</b>	<b>Menaces</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La mise en valeur et la protection des fossés dans l'aménagement des espaces agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La dégradation de la qualité des cours d'eau.</li> </ul>

<b>Enjeux</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Protéger les fossés pour leur rôle dans la continuité écologique et leur valeur identitaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Protéger les fossés et leurs abords et les entretenant pour valoriser ce patrimoine identitaire</li> <li>○ Limiter les rejets sauvages de polluants dans le milieu naturel</li> </ul> </li> </ul>

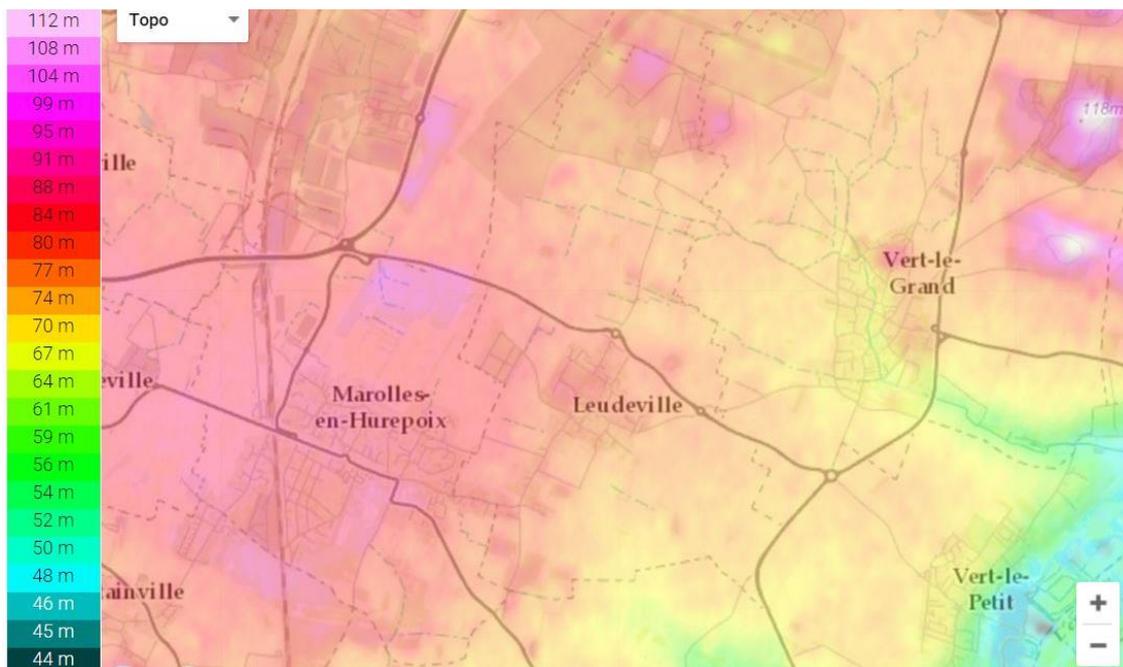
## 5 CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE

L'évolution urbaine et agricole de la commune est indissociable de la structure paysagère. La transformation continue de la commune a donné naissance à son patrimoine culturel qui détermine la qualité de son cadre de vie.

### 5.1 Protection et gestion des espaces naturels, sites et paysages

#### Les grands ensembles paysagers

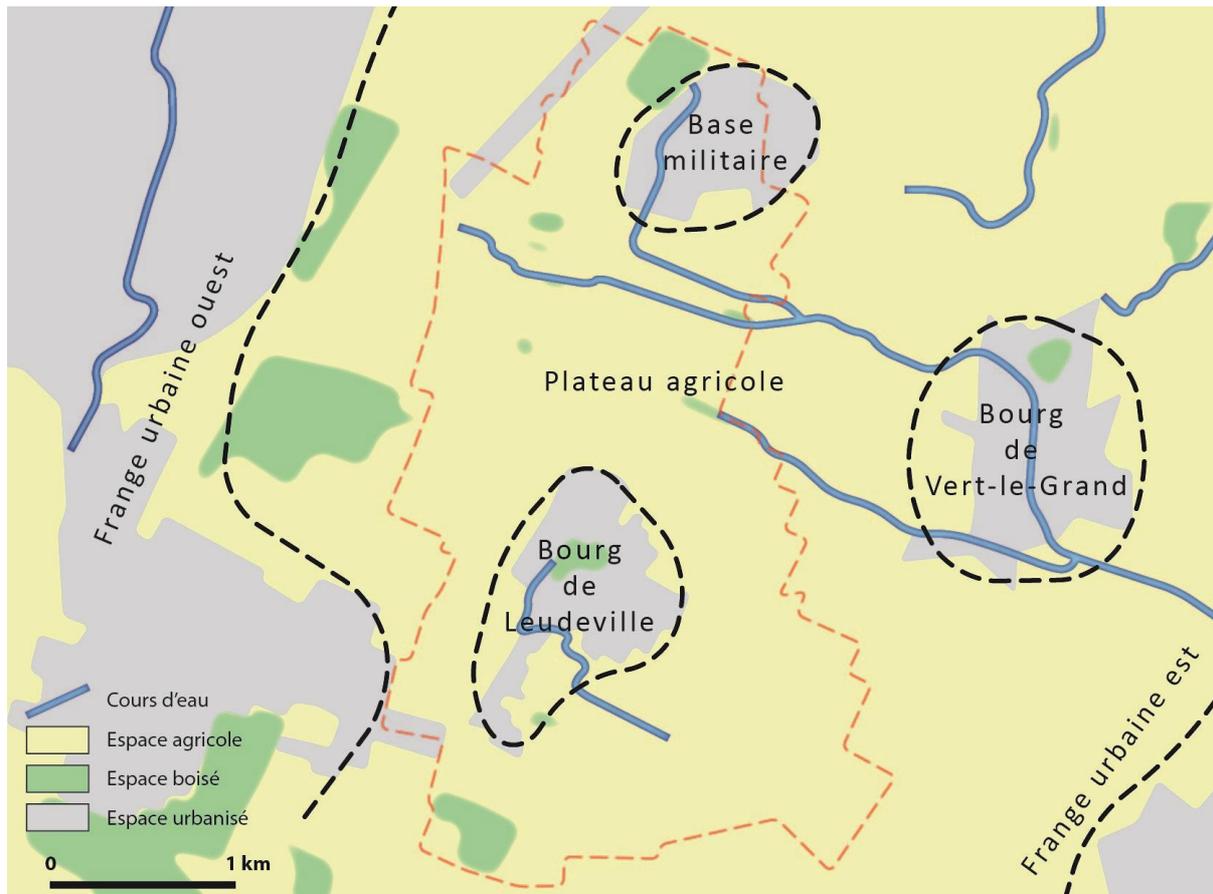
La commune de Leudeville se situe sur un plateau agricole dégagé. Il offre un paysage au relief plat, à l'horizon ouvert, ponctué de quelques bosquets au milieu des champs.



*Relief de Leudeville, [www.topographic-map.com](http://www.topographic-map.com)*

Au centre se situe le village de Leudeville, qui forme une enveloppe urbaine compacte. La lisière entre le bâti et les espaces agricoles est assez nette, seule l'urbanisation linéaire de la D26 au sud allonge le front bâti.

Depuis les espaces agricoles, ce sont les petits massifs boisés, les alignements d'arbres ou bien les villages proches qui forment l'horizon.



*Les entités paysagères de Leudeville, Agence Rousseau Urba-tisseurs*



*Paysage du plateau agricole à Leudeville, et le village dans l'Horizon, Google Street View*

### *Patrimoine naturel et culturel*

#### **Paysage rural**

Le patrimoine naturel, c'est à dire l'ensemble des éléments naturels ayant une valeur patrimoniale, est à Leudeville intimement lié au caractère rural de la commune, d'où une dimension culturelle sous-jacente. Les espaces de cultures et les massifs boisés sont l'identité

même de Leudeville. Ils constituent le paysage local, variant au gré des saisons, délivrant des ambiances qui évoluent au cours du temps. Cet ensemble paysager est à protéger pour le maintien de l'identité patrimoniale de la commune.

La perception du bourg depuis l'extérieur, compact et arboré, fait partie intégrante de son identité. Il est un élément constitutif du grand paysage qu'il convient de protéger en veillant à l'intégration urbaine et paysagère, notamment lors de nouvelles constructions (zone urbaine ou bâtiments agricoles).

### **Le patrimoine architectural**

L'église Saint Martin, le château, ses communs et son colombier, sont les éléments d'architecture les plus remarquables du village. Le patrimoine architectural leudevillois compte de plus plusieurs fermes et bâtiments ruraux, quelques demeures bourgeoises, ainsi que diverses portions construites de belles pierres.

Le village est aménagé autour de l'église et du château de Leudeville et de son parc, espace vert central de la commune.

#### ***Le château***

Le château, privé, regroupe le bâtiment principal et ses dépendances : la ferme attenante et la maison-forte et le colombier. La maison forte est le premier édifice à être construit, en 1419. L'architecture évolue au cours des siècles, et la propriété s'agrandit. Le parc est boisé, et cache partiellement le château depuis l'extérieur. La ferme est caractéristique de l'architecture locale : une cour centrale carrée, flanquée des bâtiments de la ferme autour.



*Château de Leudeville*

#### ***L'église Saint Martin***

L'église est également un élément de patrimoine local qui fait partie de l'identité de la commune, comme c'est souvent le cas dans les villages ruraux. Elle est mise en valeur par la place attenante, qui offre un espace de respiration au cœur de la commune. En 2015, la commune a procédé à la restauration de ses vitraux.



*Eglise Saint-Martin de Leudeville*

### ***Les fermes***

Les fermes sont les premiers témoins de la forte tradition rurale. Grandes ou plus modeste, elles sont toutes aménagées dans le style beauceron : cour intérieure autour de laquelle se dressent en « U » les bâtiments d'habitation et ceux destinés aux animaux, à l'ensilage et au remisage des engins agricoles.

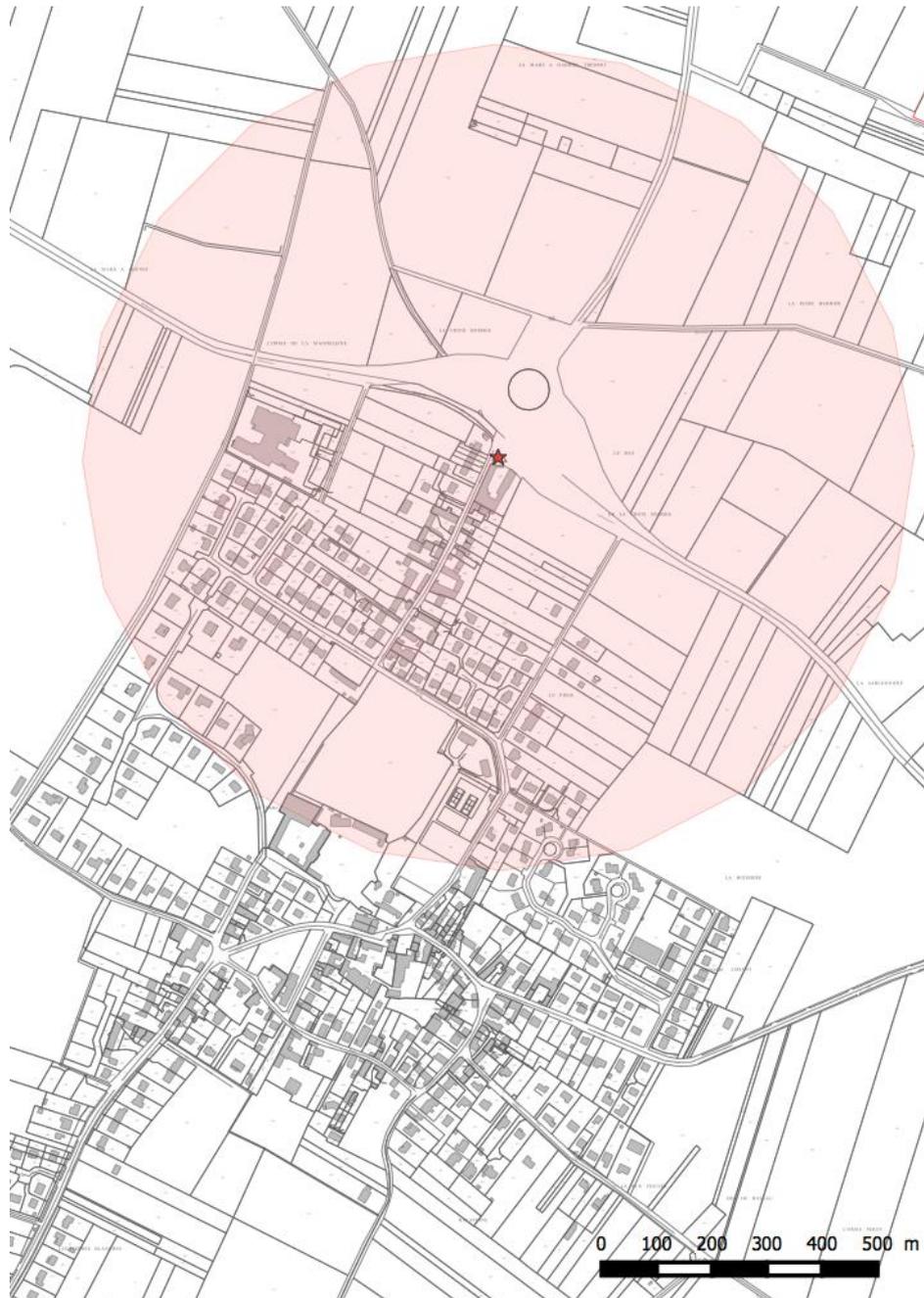


*Une ferme*

### ***La Croix Boissée***

Seul monument historique de la commune, la Croix Boissée est implantée à l'entrée du village depuis la D117. Sur un tertre planté de quatre tilleuls, la croix de fer est dressée sur une colonne de pierre, elle-même sur un cube maçonné reposant sur un double socle circulaire formant deux marches. Inscrit à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 05/01/1950, le calvaire de la Croix Boissée fait l'objet d'une protection dans un rayon de 500 mètres. Tout dépôt de permis de construire ainsi que les déclarations de travaux dans ce périmètre sont soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

*Périmètre de protection de 500 m autour de la Croix Boissée :*



***Autre patrimoine***

Leudeville possède quelques résidences secondaires originaires du temps où la bourgeoisie parisienne prenait ses villégiatures à la campagne. Ce sont de grandes bâtisses implantées dans la continuité du bâti ancien, notamment rue Bourg-la-Reine et rue du Carrefour Noblet, comme la *Villa Bellevue*, dite *maison à Dédée*.



*Villa Bellevue*

Enfin, le village se caractérise par la présence de murs faits de meulière et de grès, qui participent également à la qualité urbaine du bourg. Ils forment les continuités du bâti rural le long des voies et s'intègrent dans l'esprit minéral dominant.



*Muret conservé*

## 5.2 Les sites et paysages urbains

### Le village et ses lotissements

## Evolution urbaine

Leudeville est aménagé à partir de deux entités : le bourg et le faubourg de la Croix Boissée. Quelques constructions isolées viennent compléter le paysage urbain, de même que les constructions récentes en lotissement.

### Le centre bourg et le faubourg de la Croix Boissée

Le centre du village est constitué autour de l'église, du château, son parc et les fermes attenantes. Les maisons s'implantent sur la Grande Rue, Rue Bourg la Reine et sur le haut de la rue du Bois Bouquin.

Le front bâti est compact et continu, implantées à l'alignement ou en retrait, et dans ce cas, des murs viennent rattraper la ligne de construction. Les maisons nobles, les corps de ferme et le bâti rural a conservé son cachet, ce qui participe à l'ambiance rurale de la commune.

Le faubourg de la Croix Boissée est situé un peu plus au nord. On y retrouve des fermes et des maisons en pierre meulière. L'ensemble est bien conservé, avec des formes et arrangements traditionnels.

**Le calvaire de la Croix Boissée est un élément de patrimoine inscrit à l'inventaire des monuments historiques, autour duquel un périmètre de protection est établi.**



*La rue de la Croix Boissée et le centre de Leudeville*

### Les maisons de ville du début du XXème siècle

Les maisons de ville, construites au coup par coup, dessinant aujourd'hui les rues du cœur de village et les grandes résidences secondaires, ont été construites par les parisiens aisés à la « belle époque » pour y venir passer le week-end à la campagne. Ces maisons sont reconnaissables aux façades en pierre de meulière et à une architecture sobre que l'on retrouve dans la banlieue proche de Paris.

### Les extensions des années 50

Dans les années 50, Leudeville a vu son domaine bâti s'étendre le long de la voie menant à Marolles-en-Hurepoix. Cet appendice issu des chartes intercommunales d'après guerre, fait

partie du Plan Directeur d'Urbanisme Intercommunal (PDUI). Cette urbanisation s'est constituée en contradiction avec la logique de centralité qui avait prévalu jusqu'alors.

### **L'urbanisation plus récente**

Une urbanisation plus récente (à partir des années 80-90) s'est réalisée par des opérations de lotissement pavillonnaire ou par implantation individuelle. Il s'agit des lotissements du Clos des Chênes à partir des années 75, puis à partir des années 80, de la Pommeraie, des Marronniers, et des Gallinières. L'homogénéisation de l'architecture et des formes urbaines permet de distinguer aisément ces nouvelles zones d'extension.

Le lotissement du parc (Clos des Chênes) est réalisé dans les années 70. Il profite d'un environnement boisé agréable, dans une partie de l'ancien parc du château. Le paysage de ce lotissement est de qualité, notamment grâce à la présence de certains arbres remarquables.

Le lotissement des Gallinières date des années 80. Il étend la commune sur son front est. L'ambiance boisée et aérée procure une qualité d'ensemble, avec une ambiance assez intimiste pour les riverains.

Les lotissements de la Pommeraie et du Marronnier sont plus récents, plus homogènes et plus dense. La qualité paysagère et l'intégration n'y est pas aussi forte, et vient rompre avec le côté plus rural du village.



*Lotissements du Parc (à gauche) et de la Pommeraie (à droite), Google Street View*

Ces extensions du bourg sont l'œuvre d'une urbanisation plus diffuse : parcelles d'environ 1000 m<sup>2</sup> pour le lotissement du Clos des Chênes et des Gallinières, et de 700 m<sup>2</sup> en moyenne pour les lotissements de la Pommeraie et des Marronniers, qui contraste avec la morphologie urbaine et architecturale du bourg.

L'urbanisation de la rue de la Croix Boissée dans la partie basse permet d'établir une continuité entre le centre et le faubourg de la Croix Boissée.

La rue du Bois Bouquin (D26) est urbanisée dans toute sa longueur, créant une longue extension vers Marolles-en-Hurepoix. Cette urbanisation crée une forte coupure dans la trame des espaces ouverts, tout en reliant les espaces urbains des deux communes.

Des opérations de densification dans le centre se sont également réalisées, avec des efforts d'intégration plus ou moins réussis. Il subsiste aujourd'hui des dents creuses (espaces non bâtis enclavés en tissu urbanisé), qui offrent des espaces de respiration dans la commune, tout en présentant un potentiel de densification non négligeable.



*Rue du Bois Bouquin (à gauche) et Chemin du piège (à droite), Google Street View*

### *La base militaire*

Implantée sur Leudeville et les communes riveraines au nord, la base aérienne 217 (centre d'essais en vol) occupe un foncier important. Les activités y ont cessé depuis 2012. Un projet de cession et de réaménagement est en cours, ce qui laisse un espace potentiellement disponible pour des aménagements futurs. Implanté dans la plaine agricole, son intégration paysagère est un élément fort à prendre en compte.

### *Site inscrit et site classé*

La Croix Boissée est inscrite à la liste des monuments historiques. Un périmètre de protection d'un rayon de 500 m autour du monument est soumis à l'avis des services de l'Etat (Architecte des Bâtiments de France) pour toute modification des sols ou des bâtiments.

## 5.3 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux

### Atouts

- La richesse patrimoniale et le caractère rural bien préservé dans le centre du village,
- La qualité paysagère des premiers lotissements.

### Faiblesses

- L'uniformité du paysage agricole
- La rupture d'harmonie architecturale et urbaine de certaines opérations récentes

### Opportunités

- La présence d'opportunités foncières pour la construction dans le village avec un cadre de vie préservé.

### Menaces

- La dévalorisation du cadre de vie par le manque d'intégration paysagère des opérations de construction à venir,
- La coupure de la trame verte par une urbanisation trop dense de la rue du Bois Bouquin.

### Enjeux

- **Préserver le caractère rural de la commune**
  - Limiter les extensions urbaines
  - Veiller à la qualité architecturale et à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
  - Intégrer les grands paysages aux aménagements : espaces agricoles et bosquets
- **Valoriser le patrimoine culturel et architectural**
  - Introduire les éléments de patrimoine à l'amélioration du cadre de vie
  - Garder une cohérence dans l'aménagement urbain du centre bourg

## 6 RISQUES

Les risques conditionnent l'aménagement du territoire. Connaître le type de risque présent et son aléa permet d'adapter la nature de l'occupation des sols et la constructibilité. Les risques technologiques représentent également un facteur déterminant pour la bonne gestion du territoire, et leur source ne doit pas être incompatible avec des enjeux de protection de l'environnement urbain et naturel.

### 6.1 Prévention des risques naturels et technologiques

Le département de l'Essonne a recensé l'ensemble des risques naturels et technologiques sur son territoire.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs, mis à jour le 3 juin 2014, fait état des risques suivants pour la commune de Leudeville : inondation, retrait-gonflement des argiles, sismicité de niveau 1, SEVESO seuil haut, et transport de matières dangereuses par canalisation.

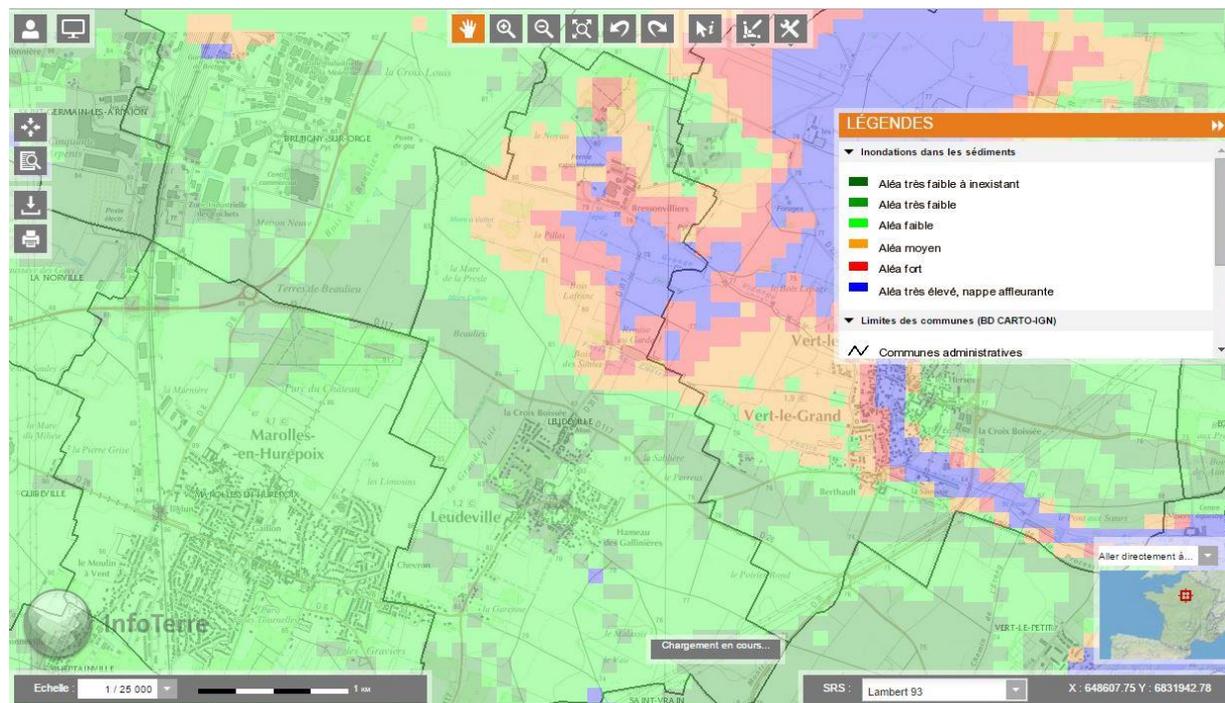
#### *Risque inondation*

Il n'y a pas d'arrêté ni de Plan de Prévention des Risques Inondation qui concerne la commune de Leudeville.

Le risque inondation des sédiments (par remontée de nappe) sur la partie Nord-Est de la commune (Domaine de Bressonvilliers) a été recensé par le BRGM.

Des études pour préciser la nature du risque inondation seraient les bienvenues pour améliorer la connaissance du phénomène, ses aléas et ses conséquences, et ainsi adapter au mieux les dispositions en matière d'aménagement sur la commune.

L'historique fourni par l'Atlas des Plus Hautes Eaux Connues ne montre cependant pas d'évènements majeurs sur Leudeville.



*Risque inondation dans les sédiments (remontée de nappe), BRGM*

En l'absence d'information plus précise, le Plan Local d'Urbanisme indiquera sur ses documents graphiques les zones concernées par le risque inondation, et établira un règlement adapté sur ces zones. Quelques recommandations sont à prendre :

- avant tout projet d'aménagement ou toute construction, une étude à la parcelle doit être faite sur les aléas, notamment en se renseignant sur les crues historiques ;
- éviter l'urbanisation des zones fortement exposées ;
- préserver la capacité du champ d'extension des crues ;
- réduire la vulnérabilité du bâti et des réseaux ;
- ne pas aggraver l'aléa sur les zones déjà urbanisées ;
- favoriser les recommandations en matière de construction plutôt qu'une interdiction totale ;
- solliciter l'aide des services de l'Etat si le risque s'avère important.

### **Le plan de gestion des risques inondation (PGRI)**

Le Préfet coordonnateur de bassin a approuvé le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie par arrêté du 7 décembre 2015. Ce dernier est en application depuis le 22 décembre 2015, date de sa publication au JORF.

Ce document donne une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations. 4 grands objectifs sont ainsi fixés :

- 1 – Réduire la vulnérabilité des territoires

- 2 – Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- 3 – Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- 4 – Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

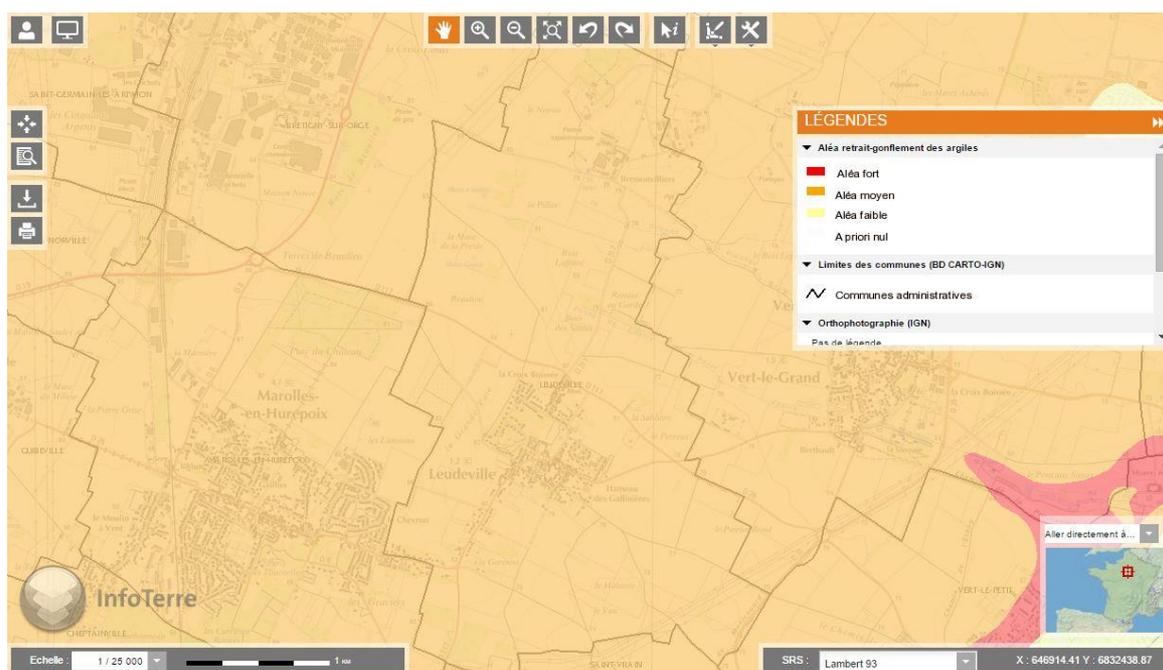
Le PLU de la commune de Leudeville doit être compatible avec les objectifs du PGRI et les orientations fondamentales ainsi qu'avec les dispositions prises en application des 1° (orientations fondamentales du SDAGE) et 3° (réduction de la vulnérabilité, comprenant des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation et d'exploitation des sols, notamment des mesures pour la maîtrise de l'urbanisation) de l'article L.566-7 du Code de l'environnement.

**La compétence GEstion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI)**

Avant le 1er janvier 2018, l'entretien et la restauration des cours d'eau et des ouvrages de protection contre les crues incombaient à tous les niveaux de collectivités. Les régions, les départements, les communes et leurs intercommunalités pouvaient s'en saisir, mais aucune de ces collectivités n'en était spécifiquement responsable.

Aujourd'hui, ces travaux sont exclusivement confiés aux communes et à leurs établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI FP). En effet, la loi a attribué aux communes depuis le 1er janvier 2018, une nouvelle compétence sur la GEMAPI. Cette compétence est transférée de droit aux EPCI FP : communautés de communes, communautés d'agglomération, communautés urbaines et métropoles.

**Risques retrait-gonflement des argiles**



**Risque retrait gonflement des argiles, BRGM**

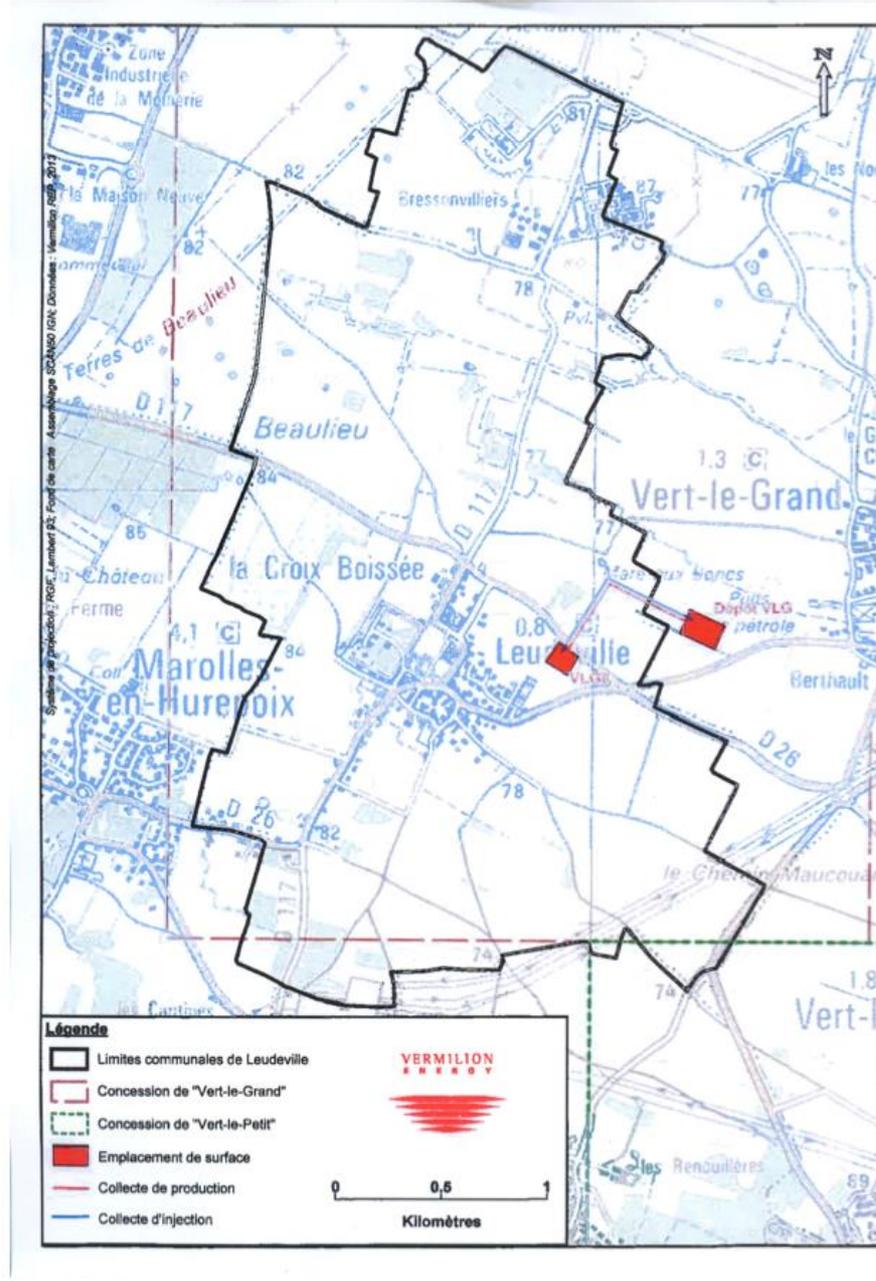
Leudeville est soumis au risque de retrait-gonflement des argiles. La commune est classée en aléa « moyen » sur l'ensemble de son territoire.

### Risques technologiques

Deux établissements installés à Vert-le-Petit sont classés SEVESO en seuil haut, pour lesquels un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) a été mis en place. Il s'agit des sociétés Herakles (stockage d'explosifs) et Isochem (pharmacie). Cependant, ce périmètre de protection ne concerne pas la commune de Leudeville.

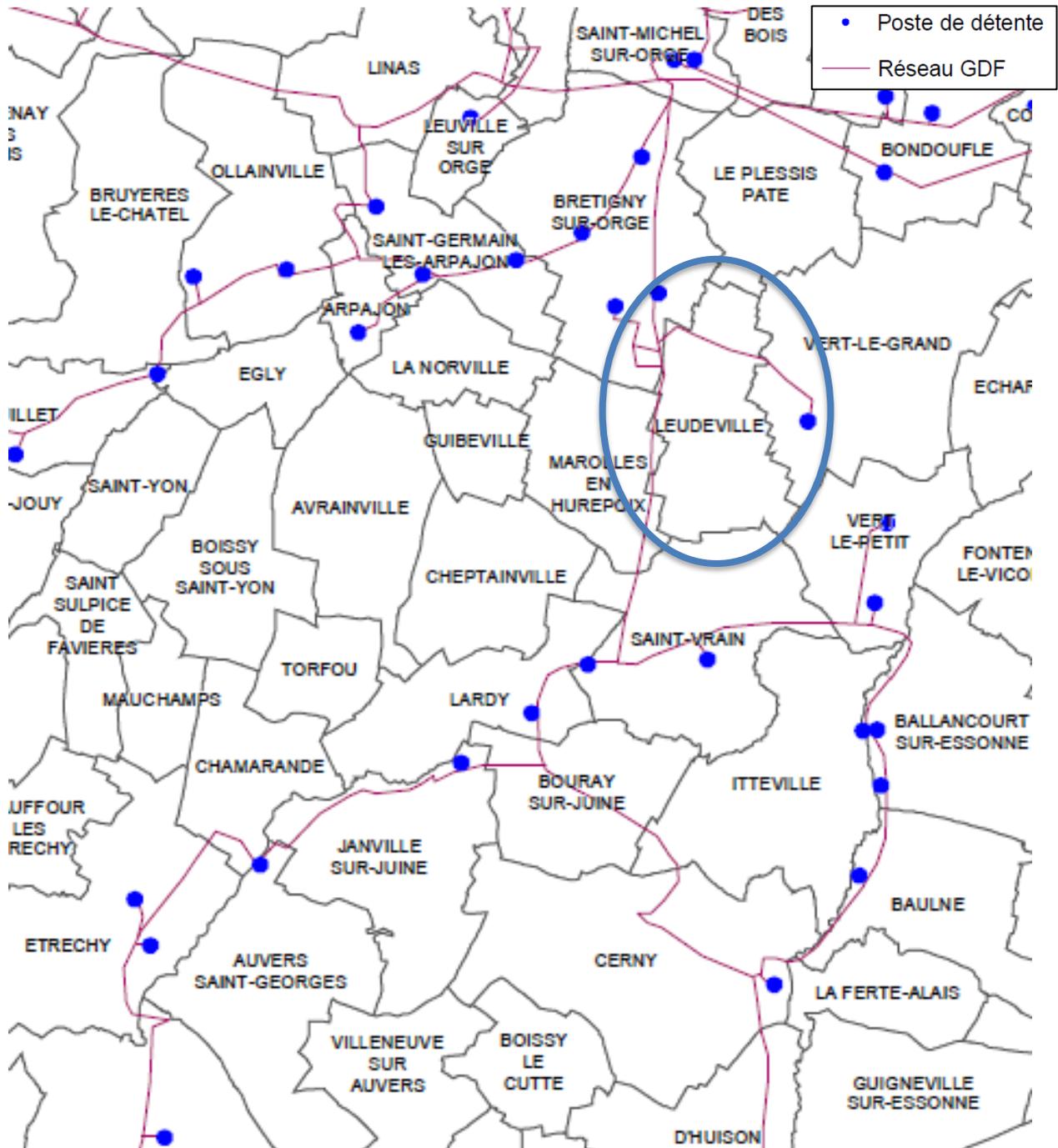
La société Vermilion REP exploite les concessions d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « Vert-le-Grand » et « Vert-le-Petit ».

Cette entreprise exploite actuellement une plate-forme pétrolière située sur la commune, au lieu-dit « la Boissière ». Cette plate-forme accueille 2 puits pétroliers actifs ainsi que divers aménagements et installations indispensables à l'exploitation pétrolière (pompes, local électrique, clôtures...). Deux collectes enterrées traversent également la commune. Elles sont associées à une servitude d'occupation de 5 m, axée sur les collectes.



Le village est concerné par le risque de transport de matières dangereuses, le plus souvent ce sont des hydrocarbures liquides, du gaz sous haute pression ou des produits chimiques.

**Risques liés aux transports de gaz haute pression par canalisation**



Source : IGN géoroute, réalisation : SIDPC 91, 2004

## 6.2 Sites et sols pollués

Trois anciennes activités polluantes ont été référencées sur la commune de Leudeville via la base de données BASIAS :

- décharge d'Ordures Ménagères de Leudeville (activité terminée en 1988) ;
- casse automobile (activité terminée en 1999) 12, rue du Bois Bouquin – réaménagée ;
- LLEU (activité terminée en 1989) 24, rue de la Croix Boissée – réaménagée (habitat).

Aucune pollution du sol n'est référencée sur la commune de Leudeville (BASOL).

**Le périmètre de l'ancienne base militaire est certainement concerné par des pollutions du sol dues aux activités du site. Une pollution due aux hydrocarbures a été recensée lors d'études préalables au projet de reconversion de l'ancienne BA 217. Des études supplémentaires quant aux pollutions industrielles seront nécessaires.**

## 6.3 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux

<p><b>Atouts</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les risques sont globalement faibles sur la commune</li> </ul>	<p><b>Faiblesses</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aléa inondation élevé sur une zone agricole au nord de la commune</li> <li>▪ Des pollutions dues aux hydrocarbures recensées sur le périmètre de l'ancienne base aérienne. La teneur de toute pollution supposée reste à préciser par des études complémentaires.</li> </ul>
<p><b>Opportunités</b></p>	<p><b>Menaces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'absence d'entretien des fossés pourrait contribuer à renforcer le risque d'inondation</li> </ul>
<p><b>Enjeux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Protéger la commune des risques naturels</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Prendre en compte le risque inondation dans l'aménagement des secteurs à aléa élevé</li> <li>○ Informer et prévenir sur le risque lié au retrait-gonflement des argiles</li> </ul> </li> </ul>	

## 7 DECHETS

La production de déchets et leur traitement sont des enjeux majeurs gérés par les syndicats intercommunaux. La commune a pour rôle de limiter au maximum leur production et faciliter la gestion de leur traitement en favorisant notamment leur revalorisation.

### 7.1 Transport, valorisation et recyclage des déchets

#### Collecte

La Communauté de Communes du Val d'Essonne gère l'élimination et la valorisation des déchets ménagers assimilés. Pour la commune de Leudeville, c'est le Syndicat Intercommunal pour le Recyclage et l'Energie par les Déchets et Ordures Ménagères (SIREDOM) qui gère la collecte.

Les déchets sont collectés au porte-à-porte et permettent de trier les déchets par catégories : ordures ménagères, emballages, déchets végétaux, encombrants.

Les ordures ménagères et emballages sont récupérés une fois par semaine, les déchets verts sont collectés tous les quinze jours de mars à novembre et les encombrants sont enlevés sur rendez-vous.

Il existe également deux bornes d'apport volontaire pour la collecte du verre et du papier : elles sont situées rue du Piège et rue de la Croix Boissée.

Les déchetteries sont accessibles aux habitants de Leudeville sous condition de posséder une carte d'accès, délivré par le syndicat. Le dépôt de déchets y est gratuit pour les particuliers dans la limite de 2m<sup>3</sup> par semaine.

#### Traitement

Le traitement de ces déchets se fait via la Société d'Economie Mixte d'Actions pour la Revalorisation des Déchets et des Energies Locales (SMARDEL) située à Vert-le-Grand.

Elle gère les 24 déchetteries sur son territoire d'action. Les plus proches de la commune de Leudeville sont celles de Vert-le-Grand et Saint-Germain-lès-Arpajon.

Les déchets y sont triés et valorisés selon leur catégorie. Dans la mesure du possible, les déchets sont recyclés ou revalorisés :

- ordures ménagères (combustion et production d'électricité) ;
- bois (combustible, panneaux de particules) ;
- végétaux (compost, amendement organique) ;
- cartons (recyclés) ;
- tout venant (revalorisation / stockage de déchets non dangereux) ;
- emballages ménagers (recyclés) ;
- verre (recyclé) ;
- métaux (recyclés) ;
- déchets d'équipements électriques et électroniques (recyclés autant que possible) ;
- déchets dangereux (élimination dans des centres agréés).

## 7.2 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux

<p><b>Atouts</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un service de collecte et de traitement des déchets efficace</li> </ul>	<p><b>Faiblesses</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dépôts sauvages d'ordures</li> <li>▪ Gestion difficile des déchets encombrants</li> </ul>
<p><b>Opportunités</b></p>	<p><b>Menaces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dégradation du paysage urbain si une solution aux dépôts sauvages des déchets sur la voie publique n'est pas trouvée.</li> </ul>
<p><b>Enjeux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Penser la gestion des déchets comme un levier d'amélioration du cadre de vie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Assurer une gestion efficace pour réduire les nuisances générées par les déchets</li> </ul> </li> </ul>	

## 8 BRUIT

Le bruit et les nuisances qu'il génère sont une source de gêne pour les personnes qui le subissent. La circulation en est la principale cause. A l'inverse, des secteurs remarquables pour leur ambiance sonore calme sont à préserver de toute source potentielle de nuisance.

### 8.1 Prévention et suppression des nuisances sonores

#### Exposition au bruit

Le département de l'Essonne a réalisé dans le cadre du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des études sur le niveau de bruit généré par les grandes infrastructures de transport.

Les routes départementales D117 et D26 qui traversent la commune ne sont pas recensées comme voiries suffisamment passantes pour générer des zones de bruit.



*Carte stratégique du bruit de Type A (Lden), Estimation sur 24h, 2014, Département de l'Essonne*

Dans le cadre d'un éventuel élargissement de la D117 en 2x2 voies, des études seraient nécessaires pour évaluer l'impact des nuisances sonores sur les zones d'habitat.

De même, les choix retenus pour le réaménagement de la base aérienne seraient susceptibles de générer des nuisances sonores. Celles-ci seront alors à mesurer et à prendre en compte pour limiter au maximum leur impact sur les zones habitées.

Leudeville est traversée par un axe routier principal orienté Est-Ouest, la route départementale 117. Celle-ci rejoint notamment Bièvres à Saint-Vrain. Cet axe est classé route à grande circulation. De ce fait, cette voie de circulation génère une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.

### *Zone Calme*

La directive européenne 2002/49/CE relative à la gestion du bruit dans l'environnement prévoit de classer des zones reconnues pour leur intérêt environnemental et patrimonial et bénéficiant d'une ambiance acoustique initiale de qualité en « zone calme ». L'Etat est en cours de définition de critères permettant le classement de secteurs en « zone calme ». Sont particulièrement visées les zones naturelles hors agglomération (parcs nationaux, réserves, parcs de château, forêts domaniales, secteurs classés...) et en agglomération (coulées vertes, parcs et squares...).

### *Mesures de réduction du bruit*

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'Essonne prévoit des actions pour réduire les nuisances :

- réduction du bruit à la source : revêtement de la voirie, aménagement de la voirie pour ralentir les véhicules, actions sur la vitesse) ;
- isolation de façade des habitations (double vitrage,...).

Ces actions lancées à l'échelle départementale peuvent être reprises à l'échelle communale pour réduire les nuisances sonores générées par la D117, classée voie à grande circulation.

## 8.2 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux

### Atouts

- Absence d'élément générant des nuisances

### Menaces

- L'extension urbaine vers le Nord de la commune peut impacter les nouveaux riverains par la proximité de la D117 si des dispositions ne sont pas prises pour limiter les nuisances sonores.
- Les éventuels impacts sonores, directs et indirects, générés par les activités futures au Nord de la commune, seraient à mesurer.

### Enjeux

- **Limiter les nuisances sonores liées à la circulation automobile**
  - Conserver une bande d'inconstructibilité de part et d'autre de la départementale
  - Aménager la lisière nord du village pour réduire les nuisances

## 9 ENERGIE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES

Dans un contexte de renforcement des mesures pour le développement durable, le territoire doit agir pour limiter la consommation d'énergie et favoriser la production d'énergie renouvelable. Le logement et les transports sont les deux principaux secteurs les plus concernés.

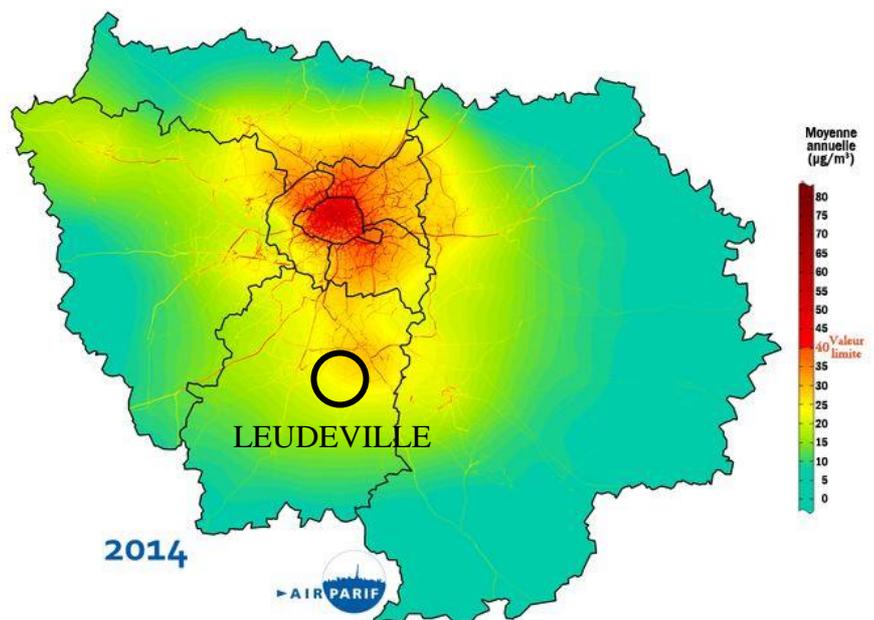
La lutte contre la pollution atmosphérique est un enjeu majeur dans le développement urbain. Limiter les sources de pollution tout en développant des méthodes de compensation permet de réduire ce phénomène d'origine technologique (industries, transport) et agricole.

### 9.1 Prévention et suppression des pollutions atmosphériques

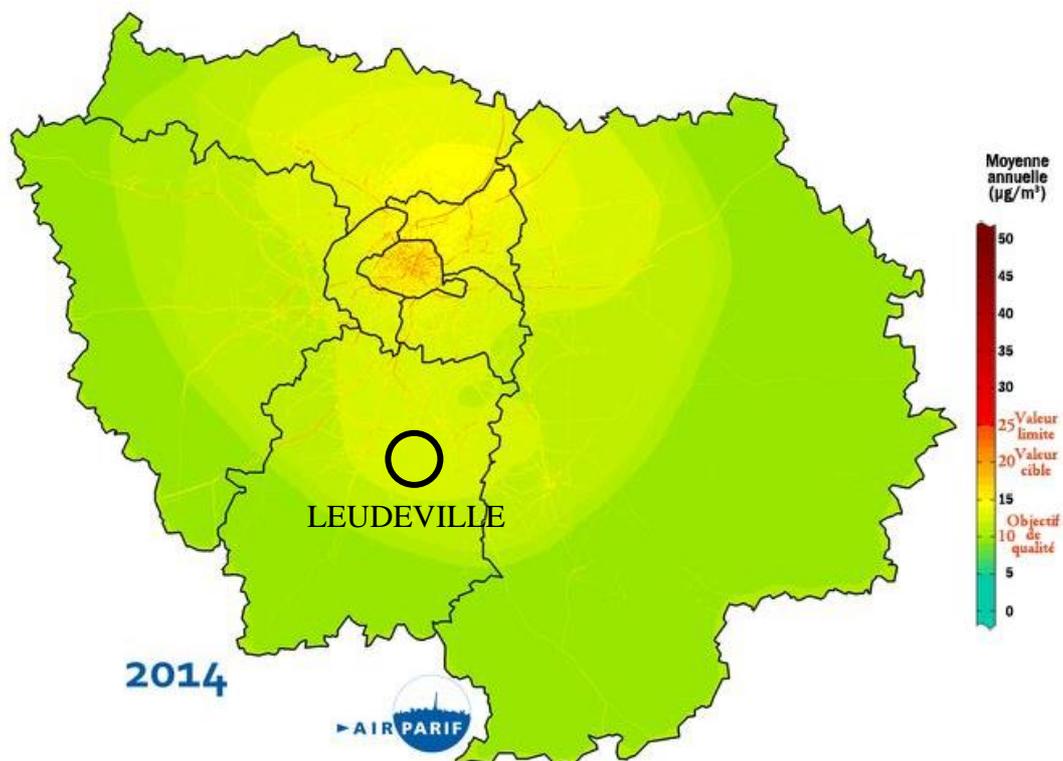
Les principaux polluants de l'air sont les oxydes d'azote émis lors de la combustion (chauffage, production d'électricité, moteurs...), les particules fines issues des combustions, (notamment du transport et de l'agriculture), et l'ozone (produit par rayonnement solaire).

La région Ile-de-France agit pour améliorer la qualité de l'air via sa politique de réduction des émissions (Plan de Protection de l'Atmosphère, en cours de révision), son soutien aux dispositifs de surveillance, et par ses missions de contrôles des activités industrielles. AirParif est une association gérée par l'Etat pour veiller sur la qualité de l'air dans la région.

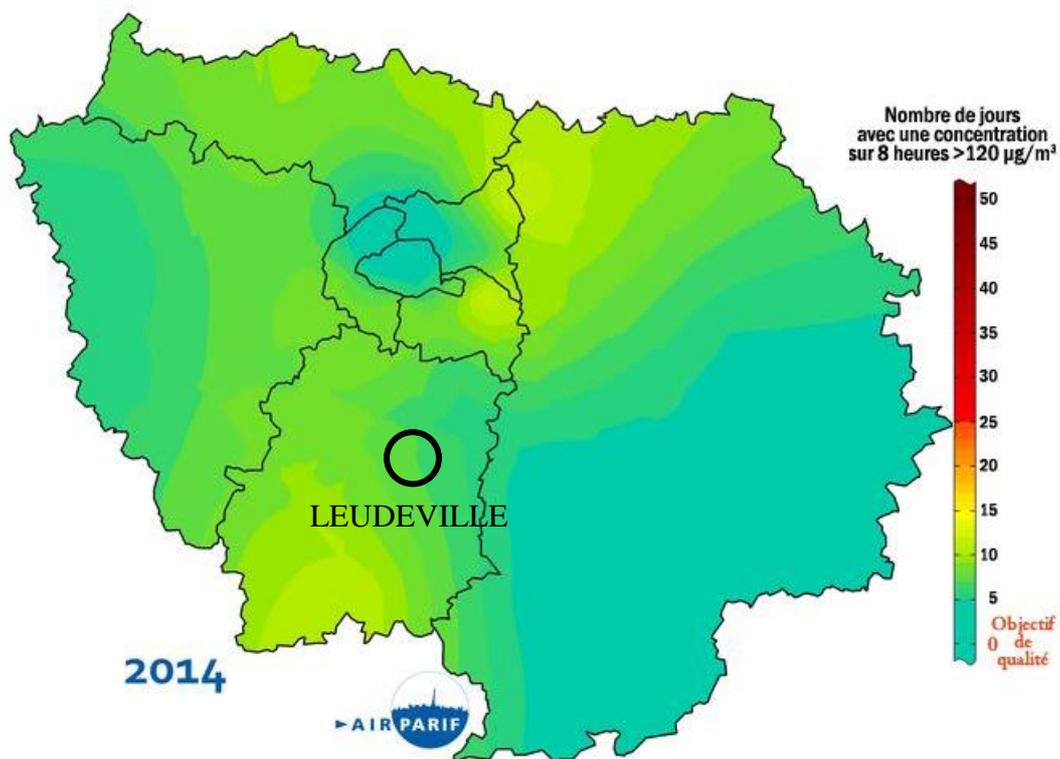
Leudeville se situe au-delà de la frange densément urbanisée de la région et en dehors des grands axes de communication, ce qui lui vaut une qualité de l'air plutôt bonne. Le climat (vent, température, rayonnement solaire...) joue un rôle primordial dans la diffusion des polluants atmosphériques, ce qui ne permet pas d'avoir une vision fine de la qualité de l'air sur le territoire communal.



*Emission d'azote sur l'année 2014, Airparif*



*Emission de particules fines ( $<2,5 \mu\text{m}$ ) sur l'année 2014, Airparif*



*Emission d'ozone sur l'année 2014, Airparif*

Le premier secteur générant la pollution atmosphérique est le transport. A l'échelle locale, les actions visant à réduire les impacts de la circulation routière devront être engagées pour atteindre les objectifs de qualité de l'air fixés par la région, jusqu'alors non atteints.

## 9.2 Production et consommation économe de l'énergie

### Le potentiel en énergie renouvelable

Le département a identifié quatre sources d'énergie renouvelable viables sur le territoire : la géothermie, le solaire, la biomasse et le petit éolien.

#### **La géothermie**

La géothermie est la source d'énergie renouvelable qui présente le meilleur potentiel en région Ile-de-France. Le département de l'Essonne a fait de la promotion de la géothermie un axe de développement du **Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)**. La géothermie y notamment envisagée comme source d'énergie renouvelable dans les cas d'aménagement d'ensemble ou de nouvelles constructions.

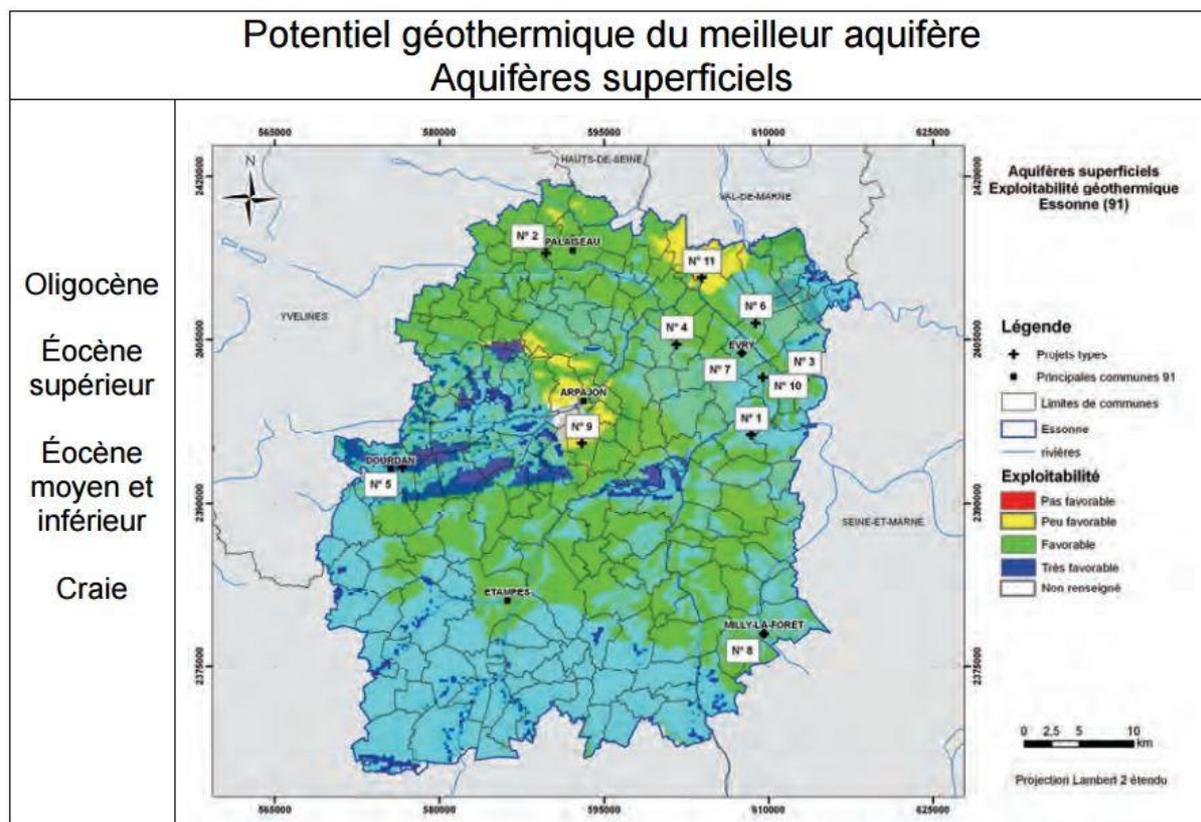
La géothermie consiste à puiser la chaleur du sous-sol à différentes profondeurs pour l'exploiter dans les systèmes de chauffage ou de climatisation dans les bâtiments. Selon la profondeur et les techniques employées, la chaleur peut être directement extraite de l'eau prélevée ou bien récupérée par un système d'échange calorifique entre l'eau souterraine et un fluide circulant en boucle fermée entre le bâtiment et le sous-sol.

- *La géothermie très basse énergie la chaleur du sous-sol ou des aquifères superficiels jusqu'à 600 mètres de profondeur. La chaleur extraite par une pompe sert essentiellement au chauffage ou à la climatisation.*

Des études du BRGM ont montré le potentiel géothermique important de la région, et donc du département. La commune de Leudeville possède un potentiel favorable. Pour être exploité, des études plus fines peuvent être menées sur l'aquifère du calcaire de Champigny

- *La géothermie basse énergie va chercher la chaleur dans les aquifères profonds, exploitée par échange direct ou par une pompe à chaleur.*

Le potentiel est jugé favorable par le BRGM pour une exploitation de l'énergie du sous-sol. Les études auraient besoin d'être approfondies pour mesurer avec plus d'exactitude la quantité d'énergie mobilisable. Pour atteindre les aquifères de l'Albien et du Néocomien-Barrémien, les forages doivent descendre entre 300 et 900 mètres de profondeur.



## Le solaire

L'Essonne possède un potentiel solaire suffisant pour être exploité. Deux utilisations de l'énergie solaire sont possibles : soit pour la production d'électricité (panneaux photovoltaïques), soit pour la production de chaleur (capteurs solaires thermiques).

- *Le solaire photovoltaïque permet la production d'électricité, immédiatement revendue à un fournisseur d'énergie et réintégrée dans le réseau. L'énergie produite n'est donc pas directement consommée. Elle dépend principalement du rayonnement solaire direct, donc de l'ensoleillement.*
- *Le solaire thermique permet de faire chauffer un fluide qui alimente en chaleur le réseau d'eau chaude sanitaire (consommation pour les salles de bain, cuisine,...). Cette énergie est consommée directement. Elle dépend principalement du rayonnement solaire indirect : même un ensoleillement moyen permet d'obtenir une production de chaleur convenable.*

L'installation de panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) permet de contribuer à l'insertion des énergies renouvelables dans le mix énergétique global. Ils doivent cependant être intégrés harmonieusement aux toitures pour ne pas dégrader le paysage. Une réflexion sur l'orientation des nouvelles constructions et les co-visibilités doit être menée pour tout projet d'aménagement.

## La biomasse

- *La biomasse regroupe l'ensemble des matières organiques pouvant être transformée en énergie : le bois, les biogaz (par méthanisation), les biocarburants (par transformation chimique). La biomasse permet également le compostage. Le bilan carbone d'une énergie issue de la biomasse est nul si celle-ci est gérée durablement : non dégradation du milieu, renouvellement de la biomasse...*

L'Essonne possède un potentiel important mais faiblement exploité jusqu'ici. La ressource bois est par exemple bien présente, mais faiblement exploitable en l'état : les forêts sont essentiellement privées et morcelées, ce qui complique leur gestion. Les forêts gérées publiquement sont tournées vers l'accueil du public.

Des règlements sur les boisements à l'échelle communale peuvent être édictés pour assurer une meilleure gestion de la ressource. Des études et des plans d'actions (Schéma Régional Biomasse Energie) sont menés en ce sens par la région Ile-de-France.

## L'éolien

La production d'énergie grâce au vent se fait par les éoliennes. Le petit et moyen éolien (éolienne de moins de 50 mètres) produit jusqu'à 500 kW, le grand éolien (éolienne supérieure à 50 mètres) peut fournir une puissance de l'ordre de 3MW.

- *Le petit éolien s'introduit principalement dans les zones rurales habitées isolées. Il permet de produire sa propre énergie de faible puissance, couramment utilisée pour l'alimentation des appareils domestiques. Le petit éolien peut s'implanter dans des zones urbanisées si l'exposition de l'éolienne est favorable. Les nuisances (bruit, impact sur le paysage) sont très réduites : le bruit ne dépasse pas celui de l'environnement urbain et les mats des éoliennes ne dépassent pas 12 mètres. Ces installations ne requièrent pas d'autorisation spéciale en dehors d'une déclaration de travaux.*
- *Le moyen et grand éolien sont des installations plus complexes qui fournissent de l'énergie à l'échelle du réseau national. Leur impact est plus fort sur l'environnement (les éoliennes sont soumises aux procédures des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).*

**Le Schéma Régional Eolien** a identifié les secteurs susceptibles de développer la production d'énergie par le moyen et grand éolien. La commune de Leudeville est classée comme « zone favorable à forte contrainte ».

*Les actions prioritaires identifiées par le Schéma Régional Climat Air Energie d'Ile-de-France (SRCAE)*

Les actions retenues par le SRCAE, validé par arrêté le 14 décembre 2012, sont principalement destinées aux collectivités ayant l'obligation d'établir un Plan Climat-Air-Energie Territorial et aux intercommunalités. Cependant, ces actions doivent être portées à connaissance des communes.

- **Bâtiment** : assurer un rythme de rénovation suffisant pour l'atteinte des objectifs du SRCAE :
  - rénovation des logements à hauteur de 2,5 % / an, en surface et du tertiaire à 3,3 % / an, en surface ;
  - élaborer un état des lieux du patrimoine pour réaliser les modifications ;
  - adopter un plan pluriannuel de rénovation ;
  - intégrer les objectifs énergétiques et climatiques dans les opérations de rénovation urbaine ;
  
- **Energies renouvelables de récupération** : développer les EnR selon les objectifs du « 3x20 » :
  - intégrer les énergies renouvelables (EnR) à hauteur de 27 % pour la chaleur et 6 % pour l'électricité dans le mix énergétique d'ici 2020, 81 % et 38 % en 2050 ;
  - développer les filières géothermie, biomasse sur réseau de chaleur, pompe à chaleur, solaire photovoltaïque, solaire thermique et biogaz ;
  - étudier la faisabilité de pompe à chaleur géothermique sur toutes les zones favorables ;
  - étudier le potentiel géothermique dans toutes les zones favorables ;
  - identifier le potentiel en biomasse sur son territoire ;
  - identifier le potentiel en apport solaire pour le patrimoine bâti ;
  - favoriser la création de Zone de Développement de l'Eolien ;
  - optimiser l'éclairage public ;
  
- **Transport** : atteindre les objectifs du Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France d'ici 2020 :
  - réduire de 2 % les trajets en voiture particulière ;
  - augmenter de 20 % les trajets en transport en commun ;
  - augmenter de 10 % les trajets en mode doux ;
  - aménager la voirie pour faciliter l'utilisation des transports en commun et modes doux ;
  
- **Urbanisme** : développement du territoire économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air :
  - favoriser la mixité fonctionnelle et la densification afin de réduire les consommations énergétiques ;
  - assurer une veille foncière des terrains pour connaître leur disponibilité ;

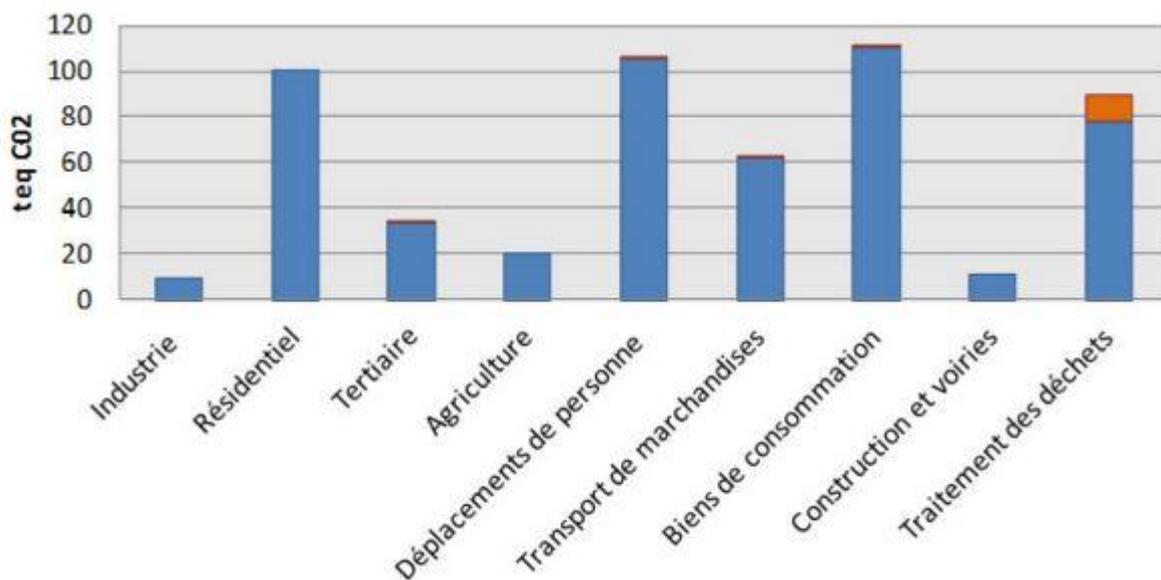
- recourir aux chantiers propres lors des opérations de construction ;
- **Agriculture** : accompagner les professionnels pour le développement d'une agriculture durable et favoriser les filières de proximité ;
- **Adaptation au changement climatique** : décliner les mesures régionales dans les documents locaux, sensibiliser aux effets du changement climatique, préserver les continuités écologiques.

*Le Plan Climat Air Energie Territorial du Val d'Essonne*

La communauté de communes a lancé l'élaboration de son Plan Climat Energie Territorial en 2013. Après la validation de la loi de transition énergétique promulguée le 17 août 2015, le plan doit se doter d'un volet « air » pour devenir le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Il est actuellement en cours d'adaptation et sera validé pour la fin d'année 2016.

Les résultats du diagnostic territorial montrent plusieurs informations concernant le profil des communes du Val d'Essonne.

- Le bilan des émissions des gaz à effet de serre (en bleu sur l'ensemble du territoire, en orange les émissions propres à la CCVE) :



*Répartition des émissions de gaz à effet de serre par secteur, PCET Val d'Essonne*

- Les résultats du diagnostic de vulnérabilité du territoire :

Phénomène considéré	Vulnérabilité actuelle	Vulnérabilité future
Inondations	Orange	Orange
Ressource en eau	Orange	Orange
Mobilité	Orange	Orange
Précarité énergétique	Orange	Orange
Approvisionnement en énergie	Orange	Orange
Agriculture	Orange	Orange
Espaces naturels	Orange	Orange
Activités économiques	Orange	Orange
Biodiversité	Orange	Orange
Santé	Orange	Orange
Zones urbaines	Orange	Orange

*Etude de vulnérabilité au changement climatique, PCET Val d'Essonne*

Ces résultats s'interprètent à l'échelle du territoire du Val d'Essonne. Leudeville n'est pas concerné par la vulnérabilité aux inondations. Cependant, les phénomènes présentant une vulnérabilité future forte doivent être pris en compte dans le projet communal et les projets d'aménagement futurs. La résilience des territoires face aux changements climatiques est un enjeu capital de la planification.

### 9.3 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux

#### Atouts

- La qualité de l'air à Leudeville
- Le potentiel élevé en énergie renouvelable issue de la géothermie
- Le potentiel de la ressource biomasse

#### Faiblesses

- La consommation énergétique du bâti ancien ou non rénové

#### Opportunités

- Engager le développement des énergies renouvelables lors des opérations de construction ou d'aménagement.

#### Menaces

- Les impacts potentiels sur l'environnement du développement d'énergie issue de la géothermie
- La vulnérabilité de la ressource en eau.

#### Enjeux

- **Limiter les pollutions atmosphériques et les nuisances olfactives**
  - Intégrer les équipements potentiellement nuisibles à la zone urbanisée
  - Concilier les périodes d'épandage et le respect du cadre de vie en plein air
- **Développer le potentiel en énergie renouvelable de la commune**
  - Intégrer la géothermie aux projets urbains
  - Penser à la valorisation de la biomasse
  - Permettre et encourager l'exploitation de l'énergie solaire
- **Penser le développement communal en limitant la consommation énergétique**
  - Réduire les émissions en veillant à la qualité du bâti, à la réduction des déplacements et à la consommation économe

## **PARTIE 2 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL**



## SOMMAIRE

<b>1 LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES .....</b>	<b>87</b>
1.1 Un siècle d'évolution démographique .....	89
<i>Une croissance retrouvée.....</i>	89
<i>Un solde naturel et migratoire favorable.....</i>	90
1.2 Le poids démographique de Leudeville dans son territoire .....	91
1.3 Structure et évolution de la population Leudevilloise.....	91
<i>Structure et taille des ménages : un profil de commune familiale qui se confirme, en particulier chez les plus de 55 ans .....</i>	91
<i>Population par âge et par sexe .....</i>	94
1.4 Les scénarii démographiques .....	95
<i>Concernant la taille des ménages .....</i>	97
<i>Ce que dit le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) : .....</i>	97
<i>Ce que dit le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) : .....</i>	98
1.5 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux .....	100
<b>2 LES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES.....</b>	<b>102</b>
2.1 Les caractéristiques de la population active.....	102
<i>La population en âge de travailler.....</i>	102
<i>Un chômage qui touche faiblement la commune .....</i>	103
2.2 Diplômes et formation .....	104
2.3 Structure de l'emploi.....	105
<i>Evolution du nombre d'emplois .....</i>	105
<i>La prédominance du secteur tertiaire.....</i>	108
2.4 L'appareil économique local : repose sur deux secteurs d'activité.....	109
<i>Les établissements et entreprises : la prédominance des auto-entrepreneurs.....</i>	109
2.5 Les commerces et entreprises .....	111
2.6 Le secteur agricole .....	113
2.7 Les perspectives de développement économique .....	113
<i>La reconversion de la base aérienne 217 .....</i>	113
<i>L'agrotourisme .....</i>	116
<i>Le Schéma Départemental de Développement du Tourisme.....</i>	117
2.8 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux .....	119
<b>3 DIAGNOSTIC AGRICOLE .....</b>	<b>121</b>

3.1	La population agricole .....	122
	<i>Nombre d'agriculteurs et exploitations</i> .....	122
	<i>Age des agriculteurs</i> .....	122
3.2	L'économie agricole et l'usage des sols .....	123
	<i>Surface utilisée</i> .....	123
	<i>Longévité des exploitations, transmission et diversification</i> .....	123
	<i>Les ICPE</i> .....	123
	<i>Types d'activités agricoles</i> .....	124
	<i>Les activités de l'INRA</i> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
	<i>Parcelles stratégiques pour l'agriculture</i> .....	126
3.3	Les bâtiments agricoles.....	129
	<i>Typologie et localisation des bâtiments</i> .....	129
	<i>La ferme de Bressonvilliers, site de l'INRA</i> .....	130
3.4	Analyse évolutive et prospective : les besoins.....	131
	<i>Les principales préoccupations</i> .....	131
	<i>Les problèmes rencontrés</i> .....	131
3.5	Les possibilités d'évolution et d'amélioration de l'activité agricole .....	133
	<i>Les perspectives pour l'environnement, par la FAO :</i> .....	133
	<i>Renforcement des mesures pour protéger l'environnement à Leudeville :</i> .....	133
	<i>La recherche de l'équilibre entre satisfaction et sécurité des agriculteurs et des riverains</i> .....	134
	<i>Renforcer la communication riverains/agriculteurs</i> .....	135
	<i>La diversification de l'activité</i> .....	136
3.6	Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux.....	138
<b>4</b>	<b>L'HABITAT .....</b>	<b>140</b>
4.1	L'évolution et caractéristiques du parc de logement.....	140
	<i>Un parc en augmentation</i> .....	140
	<i>Une prédominance des logements individuels</i> .....	141
	<i>Une forte proportion de grands logements</i> .....	142
	<i>Un parc ancien à valoriser</i> .....	143
	<i>La mobilité résidentielle</i> .....	144
	<i>Le statut d'occupation</i> .....	144
	<i>Le parc social</i> .....	145
4.2	Des besoins spécifiques .....	145
	<i>Le logement pour personnes âgées</i> .....	145
4.3	Scénarios en matière de logements .....	146
	<i>Lié à l'accueil de population supplémentaire</i> .....	146
	<i>Lié au phénomène de décohabitation</i> .....	147
	<i>Calcul du point mort</i> .....	148

<i>Ce que dit le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :</i> .....	149
<i>Ce que dit le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)</i> .....	149
4.4 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux .....	151
<b>5 ORGANISATION TERRITORIALE ET COMPOSITION URBAINE .....</b>	<b>153</b>
5.1 Organisation territoriale : les partenariats intercommunaux .....	153
<i>La Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE)</i> .....	153
5.2 La consommation foncière récente .....	156
5.3 Evolution de la densité.....	159
<i>Densité de population et densité humaine</i> .....	159
<i>Densité des espaces d'habitat</i> .....	159
5.4 Le potentiel de développement dans le tissu bâti.....	160
<i>Les friches urbaines</i> .....	165
<i>Les sites potentiellement mutables</i> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<i>Les parcelles pouvant faire l'objet de division</i> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<i>Les dents creuses</i> .....	165
<i>Les besoins de surfaces à ouvrir à l'urbanisation</i> .....	167
<i>Bilan des zones NA du POS :</i> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<i>Ce que dit le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)</i> .....	169
5.5 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces .....	172
<b>6 MOBILITÉ, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS .....</b>	<b>174</b>
6.1 Le réseau routier .....	174
<i>Le réseau principal</i> .....	174
<i>Réseau secondaire</i> .....	175
<i>Entrées de ville</i> .....	176
6.2 Le réseau de transports en commun .....	178
<i>Les lignes de bus régulières</i> .....	178
<i>Le RER</i> .....	179
<i>Le transport à la demande</i> .....	179
<i>Transport scolaire</i> .....	180
6.3 Modes doux et stationnement .....	180
<i>Circulations douces</i> .....	180
<i>Stationnement</i> .....	183
6.4 Intermodalité et multimodalité.....	183
6.5 Les plans de déplacement cadres .....	185
<i>Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF)</i> .....	185
<i>Les objectifs d'amélioration du réseau intercommunal</i> .....	186

6.6	Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces .....	187
<b>7</b>	<b>EQUIPEMENTS ET SERVICES.....</b>	<b>189</b>
7.1	Répartition des équipements sur la commune.....	189
7.2	Analyse de la capacité résiduelle des équipements scolaires.....	190
7.3	Hypothèse d'évolution de la demande en équipements scolaires .....	191
7.4	Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces .....	193

## 1 LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

La commune de Leudeville est située au centre de l'Essonne, à la fois dans un écrin de verdure que constitue le plateau de la Brie, et aux portes de Paris. Cette situation géographique particulière lui confère une double attractivité, basée sur la dynamique économique parisienne et le cadre rural qu'offre la commune. Le choix de préserver ce caractère champêtre plutôt que de laisser libre court à l'urbanisation massive se ressent dans l'analyse de l'évolution démographique, en hausse mais modérée.

L'analyse démographique de Leudeville est essentiellement basée sur les recensements de l'INSEE. Elle est complétée par les données du recensement du canton, de la communauté de communes du Val d'Essonne ainsi que du département.

### **Rappel : méthodes de recensement et définitions de la population par l'INSEE :**

La loi du 27 février 2002, relative à la démocratie de proximité, a modifié en profondeur les méthodes de recensement. Depuis janvier 2004, le comptage traditionnel est remplacé par des enquêtes de recensement annuelles.

Les communes de moins de 10 000 habitants continuent d'être recensées exhaustivement, comme lors des précédents recensements mais une fois tous les 5 ans au lieu de tous les 8 ou 9 ans.

Les communes de 10 000 habitants ou plus font désormais l'objet d'une enquête annuelle auprès d'un échantillon de 8 % de la population, dispersé sur l'ensemble de leur territoire. Au bout de 5 ans, tout le territoire de ces communes est pris en compte et les résultats du recensement sont calculés à partir de l'échantillon de 40 % de leur population ainsi constitué.

A la fin de l'année 2008, à l'issue des cinq premières enquêtes de recensement, l'Insee publie, pour la première fois selon la nouvelle méthode, la population légale de chaque commune, puis à partir de 2009, les résultats statistiques complets sur les habitants et leurs logements.

### **La population légale correspond à :**

- **La population municipale** comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans des habitations mobiles, recensées sur le territoire de la

commune. L'enquête de recensement sur le territoire de la commune permet de déterminer cette population.

- **La population comptée à part** comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont une résidence sur le territoire de la commune :
  - Personnes mineures dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident du fait de leurs études dans la commune
  - Personnes résidant dans une communauté de catégorie 1, 2 ou 3 (établissements sanitaires et sociaux de moyen ou long séjour, maisons de retraite, foyers ou résidences sociales, communautés religieuses, casernes ou établissements militaires) d'une autre commune mais ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune
  - Personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études
  - Personnes sans domicile fixe rattachées à la commune, au sens de la loi du 3 janvier 1969, et non recensées dans la commune
- **La population totale** est la somme de la population municipale et de la population comptée à part.

#### **Exploitation principale et exploitation complémentaire :**

Comme lors des recensements généraux traditionnels, l'exploitation statistique des questionnaires collectés est réalisée en deux temps : une exploitation dite « principale », puis une exploitation qualifiée de « complémentaire ».

**L'exploitation « principale »** porte sur l'ensemble des questionnaires collectés. Elle est donc exhaustive pour les communes de moins de 10 000 habitants et porte sur environ 40 % des logements dans les communes de 10 000 habitants ou plus.

La seconde phase de l'exploitation statistique, dite « **complémentaire** », est destinée à produire les variables dont l'élaboration est complexe. Il s'agit de celles qui décrivent :

- La structure familiale des ménages : détermination précise de la personne de référence du ménage, identification, le cas échéant, de familles au sein du ménage et composition de ces familles ;
- Les secteurs d'activité dans lesquels les emplois sont exercés ;
- La profession et la catégorie socioprofessionnelle des personnes, notamment de celles qui exercent un emploi.

*Source INSEE*

## 1.1 Un siècle d'évolution démographique

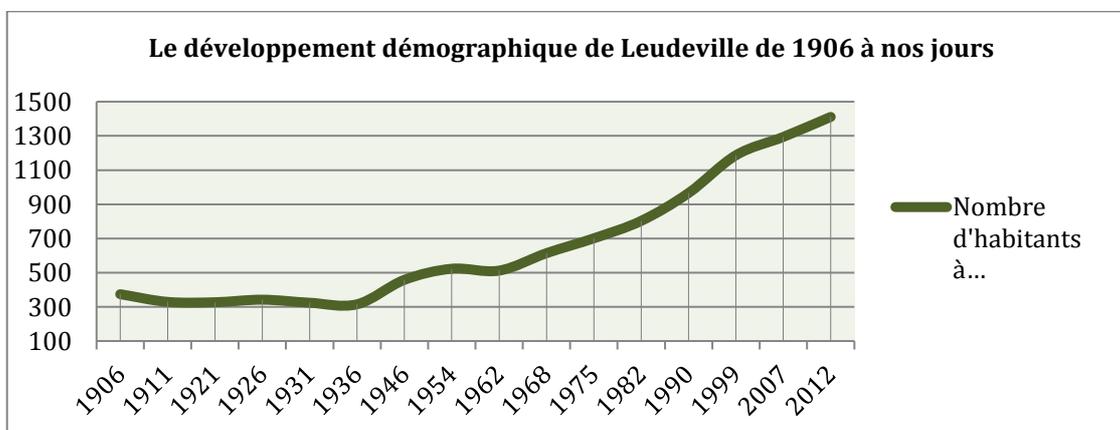
### Une croissance retrouvée

En 2012, l'Insee recensait 1 411 habitants à Leudeville.

Année de recensement	Nombre d'habitants à Leudeville
1906	374
1911	329
1921	327
1926	342
1931	324
1936	315
1946	458
1954	523
1962	512
1968	614
1975	701
1982	803
1990	966
1999	1187
2007	1294
2012	1411

*Sources : cassini.ehess.fr de 1896 à 1662 ; INSEE à partir de 1968*

Depuis le milieu des années 30, la population de Leudeville connaît une augmentation moyenne d'environ 15 habitants supplémentaires par an. Cet essor démographique se caractérise par sa constance depuis les années 60, avec des taux de croissance autour de 2% entre les recensements. En 2012, Leudeville compte 1411 habitants avec un taux de croissance de 1,7% entre 2007 et 2012.



*Sources : INSEE*

Il est recommandé de comparer l'évolution démographique d'une commune tous les 5 ans (Insee), c'est pourquoi nous maintenons le graphique ci-dessus en l'état. Il est néanmoins possible de constater qu'entre **2012 et 2013**, la population municipale de Leudeville (hors population comptée à part : résidences secondaires, etc) a gagné 22 habitants, soit **une croissance de 1,6%. En 2013, Leudeville comptabilisait 1 433 habitants.**

Cette dynamique démographique se ressent dans les indicateurs et notamment la variation annuelle moyenne de la population, qui ne comprend que des valeurs positives entre 1968 et 2012.

**Un solde naturel et migratoire favorable**

Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,9	+1,9	+2,3	+2,3	+1,1	+1,7
- due au solde naturel en %	+0,8	+0,5	+0,6	+0,8	+0,7	+0,9
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,1	+1,5	+1,7	+1,5	+0,3	+0,8
Taux de natalité en %	14,8	11,3	11,2	13,2	12,2	11,9
Taux de mortalité en %	6,6	6,3	5,2	4,7	4,8	2,8

*Source : INSEE*

Bien que le solde naturel ait toujours été positif depuis 1968, le solde migratoire est historiquement plus élevé, et explique donc en grande partie la croissance démographique de la commune depuis les années 60 jusqu'aux années 2000. En effet depuis 1999, il est devenu à l'inverse inférieur au solde naturel. On peut donc en déduire que l'attractivité de Leudeville s'est quelque peu essoufflée depuis les années 2000. La commune retrouve un solde migratoire presque équivalent au solde naturel entre 2007 et 2012 (0,8%).

- **Il n'existe actuellement pas de Programme Local de l'Habitat (PLH) couvrant le territoire de Leudeville.** Le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. A partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires. Il s'impose aux PLU qu'il couvre, ce qui signifie que ces derniers doivent être compatibles avec ses dispositions.

## 1.2 Le poids démographique de Leudeville dans son territoire

En 2012, la population de Leudeville représente 2,4% du poids démographique de la CCVE et 2,3% de la population du canton de Brétigny-sur-Orge.

En 2012, la CCVE regroupe 21 communes et rassemble plus de 58 000 habitants. Elle a connu une croissance constante et soutenue entre 1975 et 2007, pour ensuite venir s'essouffler sur la dernière période intercensitaire avec un taux annuel moyen de 0,5%. Cette croissance est uniquement portée par un solde naturel à 0,6%. Un solde migratoire négatif (-0,1%) témoigne de la baisse d'attractivité du territoire.

*Chiffres Insee pour la CCVE*

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population CCVE	21 958	31 857	38 390	45 314	51 041	56 675	58 143
Population Leudeville	614	701	803	966	1 187	1 294	1 411

**Leudeville assoie son attractivité dans un contexte démographique intercommunal en perte de vitesse.**

## 1.3 Structure et évolution de la population Leudevilloise

***Structure et taille des ménages : un profil de commune familiale qui se confirme, en particulier chez les plus de 55 ans***

Pour l'INSEE, la composition des ménages est un indicateur de développement durable. Elle détermine en partie les modes de vie et les besoins de la société pour les trois piliers constitutifs du développement durable : l'environnement, l'économie et le social. Elle a un impact social en matière de logements, d'équipements, de services à la personne et de niveau de revenus.

Certaines catégories de ménages sont en effet davantage concernées par le risque de pauvreté et l'exclusion sociale. Il en va ainsi des familles monoparentales, confrontées aux difficultés de logement, mais aussi des personnes âgées vivant seules et pouvant être fragilisées par des conditions de santé précaires.

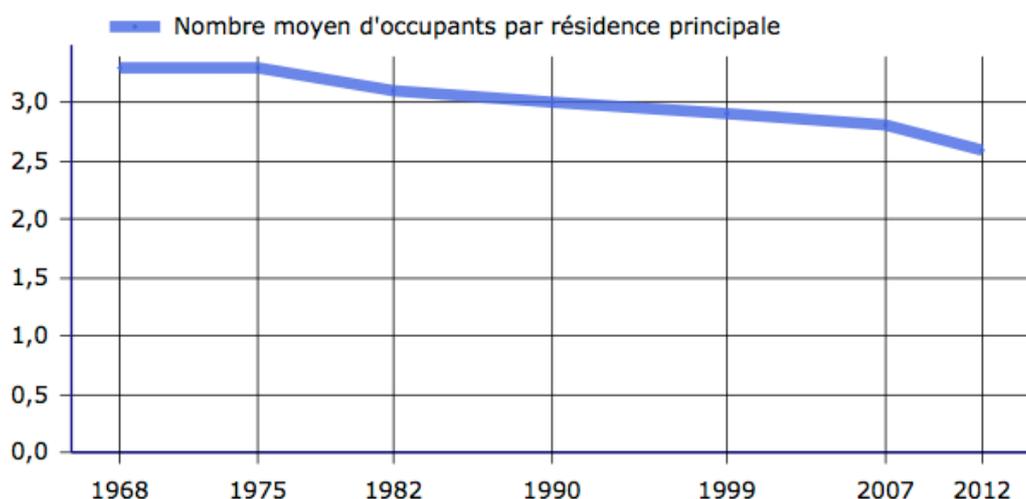
Au plan économique, la structure des ménages peut influencer sur le taux d'activité global de la population. Ainsi les familles monoparentales confrontées aux difficultés de garde des enfants vont privilégier le temps partiel, voire se retirer du marché du travail.

Au niveau national, seul un quart de l'ensemble des mères de famille monoparentale occupent un emploi à temps complet.

Du point de vue environnemental, la composition des ménages influence la consommation de ressources : dans le périurbain la présence de deux actifs par ménage induit un équipement en automobile important, avec toutes les conséquences sur la qualité de vie et sur l'environnement (pollution, encombrement des axes routiers...).

Leudeville présente le profil d'une commune jeune et familiale, bien que le nombre de personnes par ménage ait baissé de façon plus significative entre 2007 et 2012 par rapport aux périodes intercensitaires précédentes. Il est en 2012 de **2,6 personnes par ménage**.

Evolution de la taille des ménages :



Source : INSEE

La tendance est globalement à la baisse, témoin du **phénomène de « décohabitation » ou « desserrement » des ménages**, général à l'échelle nationale. Il relève de plusieurs facteurs : vieillissement de la population, moindre cohabitation des personnes âgées avec leurs descendants, indépendance croissante et mise en couple plus tardive des jeunes, baisse du taux de fécondité et accroissement des séparations.

Ceci nous laisse supposer que dans les 10-15 prochaines années, le nombre moyen de personnes par ménage continuera de diminuer, mais probablement dans une moindre mesure qu'à l'échelle nationale. L'INSEE projette un nombre d'occupants par résidence principale qui s'élève à 2,07 en moyenne en 2030 sur le territoire national. Ce phénomène va de pair avec une **hausse du nombre de ménages**.

Evolution des personnes de 15 ans ou plus vivant seules ou en couple :

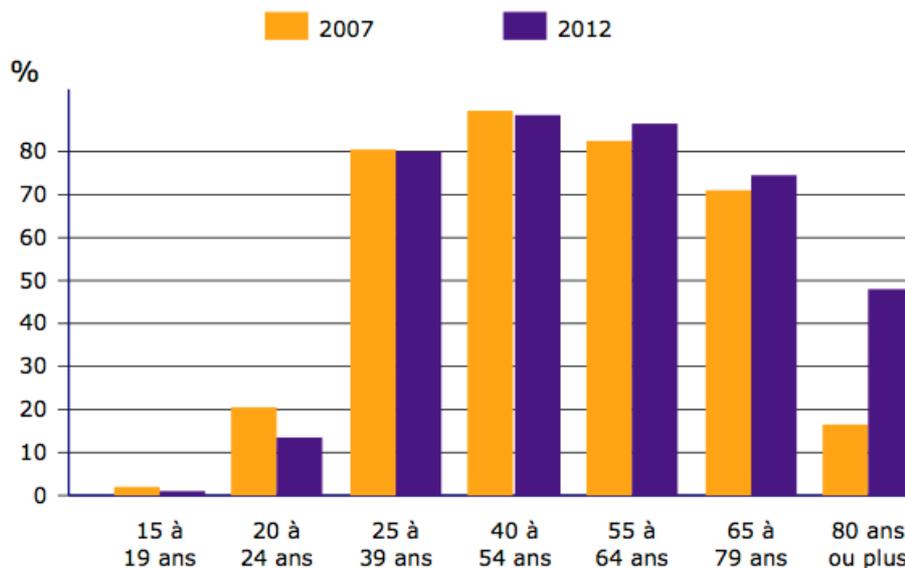
**FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages**



*Sources : INSEE*

Le nombre de ménages composés d'une personne augmente chez les moins de 55 ans. Cette tendance est visible en particulier chez la tranche d'âge de 25 à 39 ans. Les jeunes tardent de plus en plus à s'installer en concubinage. Le phénomène inverse s'observe chez les personnes de 55 ans et plus, qui vivent de moins en moins seules. Globalement, on note que le nombre de ménages composés d'une personne n'a pas augmenté.

**FAM G3 - Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge**



*Sources : INSEE*

La tendance précédente se reflète dans le graphique ci-dessus, qui rapporte l'évolution entre 2007 et 2012 des personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple. Celles-ci sont plus nombreuses chez les plus de 55 ans, et de façon significative chez les plus de 80 ans : nous vivons de plus en plus vieux et donc en couple plus longtemps.

On ne peut que s'interroger dans le cadre du PLU sur les conséquences de ces évolutions sociétales en termes de planification urbaine, de besoins en logement, de politique sociale, etc.

### Population par âge et par sexe

Population par sexe et âge en 2012 :

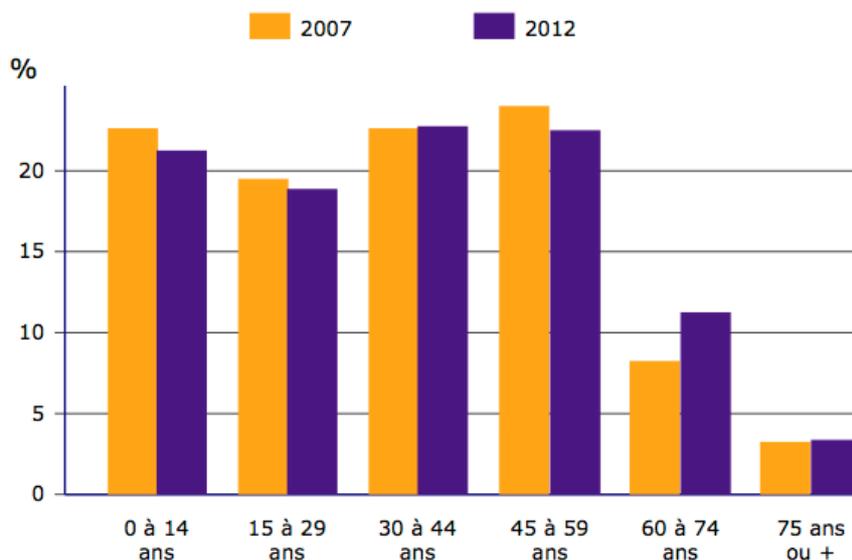
	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	<b>706</b>	<b>100</b>	<b>706</b>	<b>100</b>
0 à 14 ans	161	22,8	139	
15 à 29 ans	132	18,7	135	
30 à 44 ans	150	21,3	170	
45 à 59 ans	157	22,3	161	
60 à 74 ans	85	12,1	73	
75 à 89 ans	20	2,8	26	
90 ans ou plus	0	0,0	2	
0 à 19 ans	214	30,4	195	
20 à 64 ans	428	60,7	449	
65 ans ou plus	63	8,9	62	

Sources : INSEE

La population de Leudeville est essentiellement jeune. Plus de 40% de la population a moins de 30 ans.

Les tranches d'âge des 30/44 ans et 45/59 ans sont les plus représentées (44% à elles deux environ), confirmant le **profil familiale de la commune**.

Evolution de la population par grande tranche d'âge entre 2007 et 2012 :



Source : INSEE

Malgré une croissance démographique significative, on observe une **baisse des populations de moins de 60 ans au profit des plus âgés** (60 ans et plus), qui ont vu leur part augmenter entre 2007 et 2012, passant de 11,4% à 14,6%. Cette tranche d'âge reste relativement peu représentée par rapport aux autres, ce qui en fait une particularité communale.

Les personnes âgées de 75 ans et plus ont vu leur nombre stagner. Cette tendance ne doit pas occulter le **phénomène global de vieillissement de la population**.

Ce phénomène implique, dans le cadre de l'élaboration du PLU, une réflexion quant aux dispositifs de maintien à domicile des populations âgées et dépendantes. Cette question est aujourd'hui un enjeu central, impliquant le développement des aides à domicile et des logements plus adaptés.

Les données de la population par tranche d'âge nous permettent de calculer l'**indicateur de jeunesse** du village de Leudeville, qui correspond au rapport entre le nombre de jeunes de 0 à 19 ans et celui des personnes de 60 ans et plus, multiplié par 100. Cet indicateur de jeunesse est égal à **198%** pour l'année 2012. Lorsqu'il est supérieur à 100, il signifie que la population « jeune » (moins de 20 ans) est supérieure au plus de 60 ans. Ici, la population de moins de 20 ans est deux fois plus importante que la population âgée de 60 ans et plus.

En France et pour cette même année, il s'évaluait à 173%.

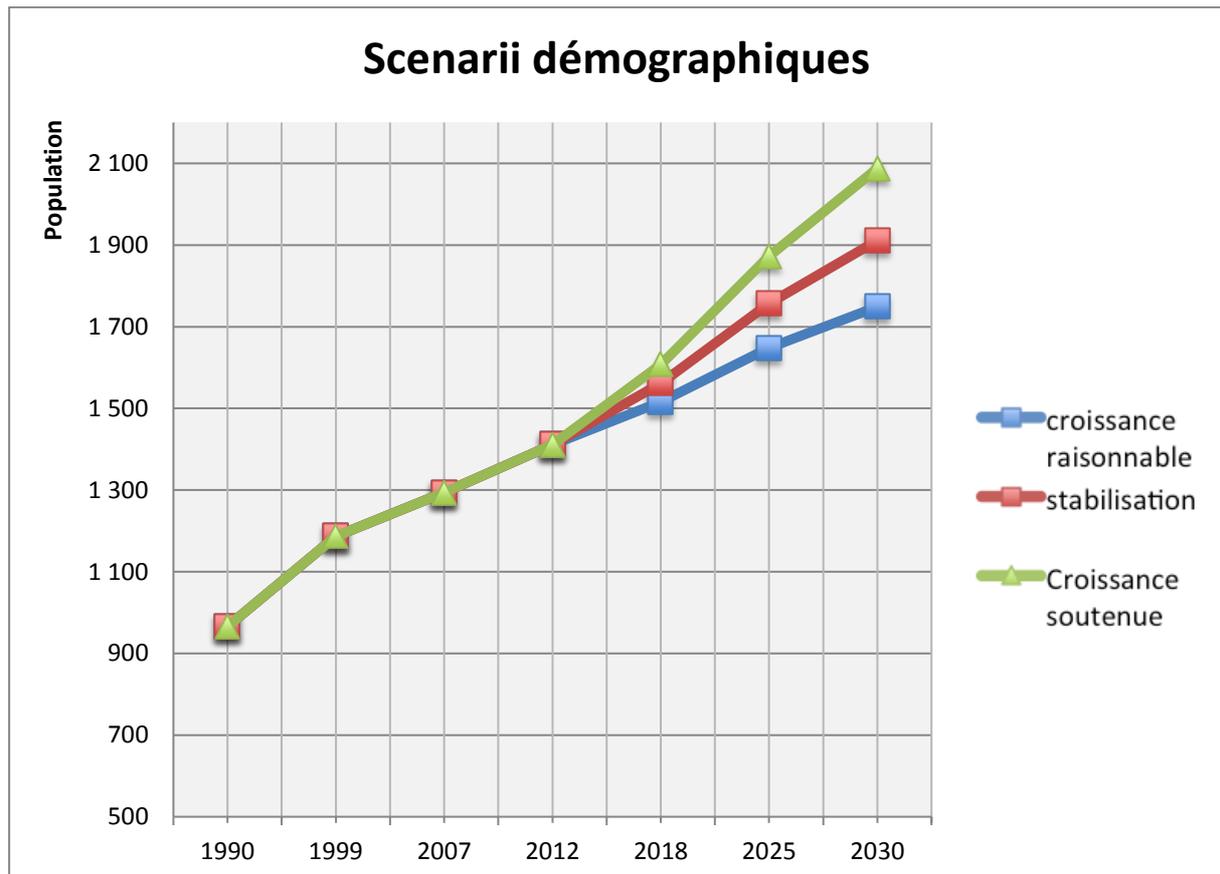
#### 1.4 Les scénarii démographiques

Les projections de population sont un élément essentiel de la réflexion en termes de prospective territoriale. Après analyse de la tendance historique de la démographie, plusieurs scénarii ont ainsi été élaborés afin d'envisager les besoins futurs de la commune. Les données de l'INSEE ramènent le nombre d'habitants à 1 411 en 2012, avec une tendance à la hausse depuis 2007 (+1,7%).

L'horizon 2030 a été choisi pour permettre une meilleure prise en compte des objectifs du SCoT en cours de révision et du SDRIF.

- Les chiffres démographiques de 2007 à 2012 nous laissent entrevoir un **premier scénario** basé sur une croissance raisonnable, soit un taux de croissance de 1,2% jusqu'en 2030, amenant le nombre d'habitants à 1 688 en 2030.
- Le **deuxième scénario** suppose une stabilisation de la croissance, soit une croissance annuelle à 1,7%. Ce scénario aboutit à une population estimée de 1 911 habitants en 2030, soit 500 habitants supplémentaires par rapport à 2012.
- Le **troisième scénario** mise sur une croissance plus soutenue que le précédent, soit une croissance annuelle de 2,2% entre 2012 et 2030 ; on arrive alors à une population de 2 088 habitants en 2030, soit une augmentation d'environ 677 habitants par rapport à 2012.

SCENARII	Année	1990	1999	2007	2012	2019	2025	2030
Variation annuelle (%) Population Population estimée	Croissance raisonnable	+2,3	+2,3	+1,1	+1,7	1,2	1,2	1,2
		966	1 187	1 294	1 411	1 516	1 648	1 749
	Stabilisation de la croissance	+2,3	+2,3	+1,1	+1,7	1,7	1,7	1,7
		966	1 187	1 294	1 411	1 561	1 757	1 911
	Reprise de la croissance	+2,3	+2,3	+1,1	+1,7	2,2	2,2	2,2
		966	1 187	1 294	1 411	1 608	1 872	2 088



**La commune a fait le choix d'une croissance raisonnée et raisonnable à 1,2% de croissance annuelle, afin de préserver le cadre de vie rural de la commune et de protéger ses espaces agricoles.**

#### Concernant la taille des ménages

En ce qui concerne la taille des ménages, la baisse est globalement continue depuis les années 60 et plus marquée sur la dernière période intercensitaire.

En 2012, on dénombrait 2,6 personnes en moyenne par ménage à Leudeville. L'analyse de l'évolution du phénomène et les prévisions de l'INSEE laissent supposer que le phénomène ne se réduira pas de manière significative à court terme, mais connaîtra un essoufflement certain à moyen et long terme.

Un scénario plausible serait alors que la taille des ménages diminue à **2,4 personnes par ménage en 2030.**

#### Ce que dit le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

La commune de Leudeville n'est pas couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH). L'unique document de référence et pour lequel le PLU de Leudeville devra être compatible est le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE), lui-même soumis aux dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Le SCoT de la CCVE a été approuvé en 2008 et fait actuellement l'objet d'une révision notamment pour prendre en compte :

- L'intégration de 4 nouvelles communes dans l'intercommunalité en février 2010 (Guigneville-sur-Essonne, D'Huisson-Longueville, Orveau et Vayres-sur-Essonne),
- Le renouvellement de la Charte du PNR (Décret du 1er Ministre du 27/04/2011),
- L'intégration des lois Grenelle 1 et 2,
- La prise en compte du SDRIF dans sa version actualisée de 2013,
- L'arrêt de l'activité militaire de la Base Aérienne 217,
- Les nouveaux projets de développement sur le territoire.

Les prévisions démographiques du SCoT en vigueur porte la population de la CCVE à **58 800 habitant en 2016**. En 2012 et selon l'INSEE, elle accueillait 58 143 habitants. Il est donc possible de dire que ce scénario reste à l'heure actuelle réaliste et en cohérence avec une croissance démographique relativement constante depuis la création de la CCVE. Il prévoit notamment pour Leudeville la création de 140 nouveaux logements, dont 11 logements sociaux.

**Ce que dit le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :**

Leudeville est identifiée au SDRIF comme une commune faisant partie des bourgs, hameaux et villages. A ce titre, le SDRIF fixe à horizon 2030, l'objectif de permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine<sup>1</sup>.

*Ces orientations sont portées à une augmentation minimale de 15 % pour les quartiers à proximité d'une gare ferroviaire (périmètre de 1000 mètres).*

La **densité humaine** (rapport entre la somme de la population et de l'emploi en 2011, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict), est de 18,20 en 2012 à Leudeville.

Selon ces orientations, Leudeville devrait atteindre une densité humaine équivalente à **20 habitants et emplois par hectare**, ce qui correspond à **1 712 habitants + emplois à l'horizon 2030**.

---

<sup>1</sup> Rapport entre la somme de la population e de l'emploi en 2011, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012 – *Référentiel territorial SDRIF*

En 2012, la commune comptabilisait 1 411 habitants et 144 emplois (selon le référentiel territorial de l'IAUidf), soit 1 555 au total. C'est alors **157 habitants + emplois** minimums que la commune devra accueillir au sein de son espace urbanisé à l'horizon 2030.

Le scénario démographique choisi porte le nombre d'habitants à 1 749 en 2030, ce qui correspond aux attentes minimales du SDRIF qui fixe un seuil d'augmentation de 10% de la densité humaine, évoquée ci-dessus.

### 1.5 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux

#### Atouts

- Une croissance constante et relativement soutenue depuis les années 60, due à des soldes naturels et migratoires positifs.
- La commune a retrouvé une attractivité qui s'était quelque peu essoufflée entre 1999 et 2007.
- Un profil de commune jeune et familiale.

#### Faiblesses

- Le profil familial des ménages s'accroît pour les personnes de 55 ans et plus et diminue particulièrement chez les jeunes.
- Les personnes de 60 ans et plus sont sous-représentées par rapport aux autres tranches d'âge.

#### Opportunités

- Attirer les jeunes couples pour rééquilibrer la structure des ménages en couple.

#### Menaces

- Un phénomène de vieillissement de la population peu significatif sur la commune mais qui ne doit pas être écarté des réflexions sur le PLU en matière de dispositifs de maintien à domicile et d'adaptation des logements.
- Un phénomène de décohabitation qui est à prendre en compte dans le calcul de besoin en logements.

## Enjeux

- **Affirmer le caractère rural et villageois de Leudeville dans la CCVE tout en permettant un développement en cohérence avec les besoins de la population future, dans un contexte démographique périurbain**
  - Maintenir une croissance démographique raisonnable (1,2%) en adéquation avec les équipements collectifs existants.
  - Anticiper les attentes de la loi SRU en matière de logement social en prévoyant l'intégration de logements sociaux dans les opérations d'ensemble (Menecy étant proche d'atteindre 15 000 habitants, ce qui soumettrait automatiquement la commune à des obligations en matière de logement social lorsque celle-ci atteindra 1 500 habitants).
  - Attirer les jeunes ménages afin de rééquilibrer le profil familial de la commune, majoritairement représenté par les couples de plus de 40 ans, et maintenir la population jeune.
  
- **Anticiper les phénomènes de vieillissement de la population et de décohabitation des ménages**
  - Développer les services de maintien à domicile pour les personnes âgées.
  - Prendre en compte le phénomène de décohabitation des ménages.

## 2 LES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES

Le village de Leudeville est caractérisé par une économie à double vitesse : au niveau de la population résidente, un bon taux d'emploi avec comme corollaire un faible taux de chômage, mais pour un nombre d'emplois sur la commune plus de cinq fois inférieur au nombre d'actifs occupés résidants. La population active occupée travaille en grande majorité hors de la commune, induisant des migrations alternantes domicile-travail qui vont massivement dans le sens du départ.

Il n'existe pas de zones d'activité à Leudeville, et l'appareil commercial est peu étoffé.

L'économie de la commune repose en grande partie sur les activités agricoles générées par 8 exploitations dont 4 ont leur siège sur la commune.

Le devenir économique de la commune dépend du maintien de son activité agricole, et de sa capacité à accompagner le projet de reconversion des anciens terrains militaires, qui doivent voir s'implanter une zone destinée à accueillir des activités, ainsi que des activités agricoles tournées vers le maraîchage bio.

### 2.1 Les caractéristiques de la population active

#### La population en âge de travailler

D'après les données de l'INSEE, le village de Leudeville abrite 986 personnes en âge de travailler (de 15 à 64 ans) en 2012, contre 910 en 2007, soit une augmentation de 76 personnes entre les deux recensements.

Le taux d'activité est passé de 78,5% en 2007 à 78,3% en 2012, témoignant d'une certaine stabilité. Il reste bien supérieur à la moyenne métropolitaine (70,7% en 2012) et à celle de la CCVE (78%).

L'accroissement de la population active s'est essentiellement opéré au cours des périodes intercensitaires 1975-1982 et 1990-1999, durant lesquelles la croissance démographique fut nettement positive en raison de l'arrivée de jeunes migrants.

En revanche, on distingue les actifs des inactifs selon la répartition ci-dessous. Ces sous-catégories ont connu des évolutions plus notables.

#### Population de 15 à 64 ans par type d'activité :

	2012	2007
<b>Ensemble</b>	<b>986</b>	<b>910</b>
<b>Actifs en % dont:</b>	78,3	78,5
- actifs ayant un emploi en %	74,2	74,5
- chômeurs en %	4,1	4,0
<b>Inactifs en %</b>	21,7	21,5
- élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,6	10,3
- retraités ou préretraités en %	7,9	6,7
- autres inactifs en %	3,1	4,5

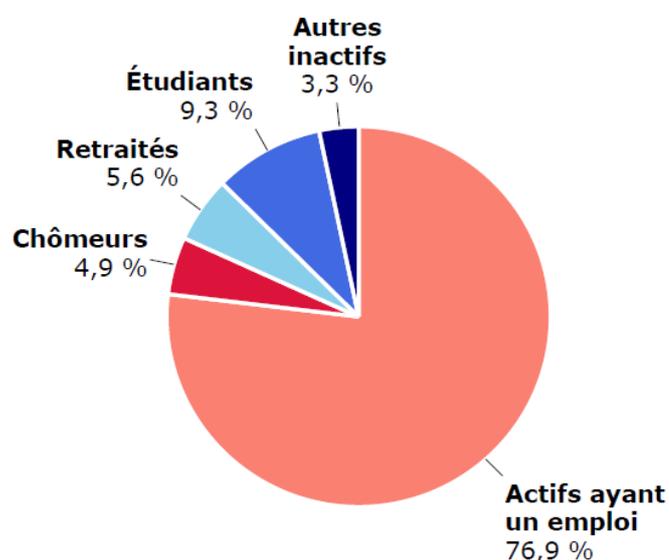
*Source : INSEE*

Le **nombre de personnes en âge de travailler est en hausse**, et rejoint la hausse démographique qu'a connue la commune sur cette même période.

En revanche, à l'intérieur de cette catégorie de population, **la part des actifs et des inactifs reste relativement constante entre 2007 et 2012.**

A l'intérieur de ces deux catégories, on note une légère hausse de la part du nombre d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés, ainsi qu'une hausse plus significative de la part des retraités ou préretraités (de 6,7% en 2007 à 7,9% en 2012), au détriment de la catégorie « autres inactifs ».

Le taux d'emploi reste constant pour atteindre 74,2% en 2012.



*Source : INSEE*

### **Un chômage qui touche faiblement la commune**

Au sens du Bureau International du Travail (BIT), le taux de chômage en France est passé de 7,5% à 10,2% entre 2008 et 2012, la crise économique qui sévit depuis 2008 ayant eu de lourdes répercussions sur le marché de l'emploi.

Cette crise a épargné la commune de Leudeville puisqu'au sens de l'INSEE, celui-ci est passé de 5% en 2007 à 5,2% en 2012. Ce taux de chômage reste faible au regard de la moyenne nationale.

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans :

	2012	2007
Nombre de chômeurs	40	36
Taux de chômage en %	5,2	5,0
Taux de chômage des hommes en %	4,9	4,1
Taux de chômage des femmes en %	5,4	6,1
Part des femmes parmi les chômeurs en %	52,5	58,3

*Sources : INSEE*

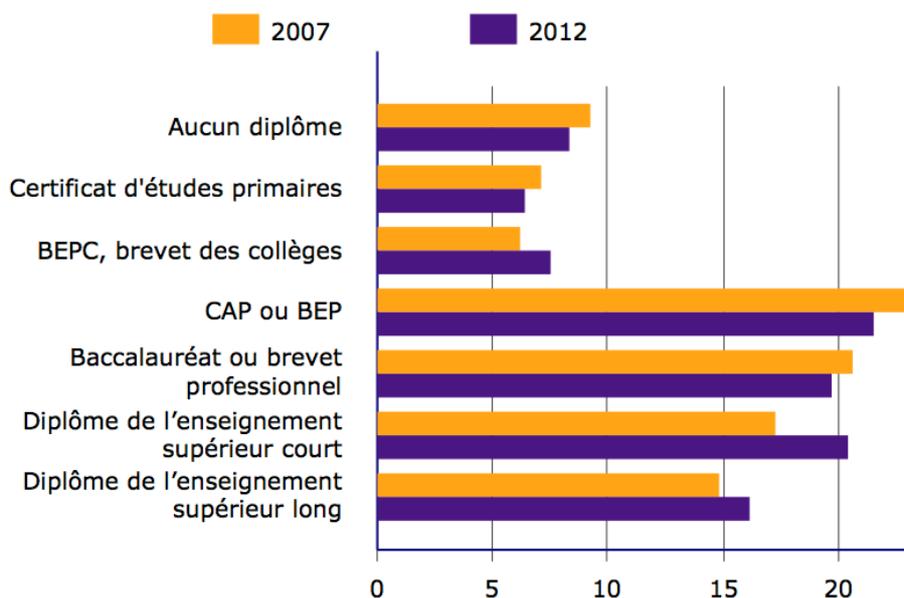
*NB : La définition d'un chômeur au sens de l'INSEE (ou « au sens du recensement ») est une personne qui n'a pas d'emploi et qui en cherche un. Elle diffère de la définition du BIT, plus stricte. Ces différentes notions expliquent l'écart que l'on retrouve dans certaines données de l'INSEE, qui reprend les deux notions.*

Bien que le taux de chômage soit resté relativement constant entre 2007 et 2012, une analyse par sexe montre des évolutions plus notables. En effet, le taux de chômage des hommes a augmenté (de 4,1 en 2007 à 4,9 en 2012) tandis que les femmes sont de moins en moins touchées par le chômage (6,1% en 2007 contre 5,4% en 2012). Les hommes chômeurs ont majoritairement entre 15 et 24 ans (sources INSEE).

Le manque de données sur la période intercensitaire ne nous permet pas d'évaluer l'évolution du chômage annuellement.

## 2.2 Diplômes et formation

*Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus :*



*Sources : INSEE*

On observe une hausse générale de l'attractivité des diplômés de l'enseignement supérieur au détriment des CAP et BEP.

### 2.3 Structure de l'emploi

L'analyse de la structure de l'emploi et son évolution, laisse entrevoir, comme c'est le cas de façon globale à l'échelle nationale, une tertiarisation de l'économie Leudevilloise.

#### Evolution du nombre d'emplois

**En 2012, il y a à Leudeville l'équivalent de 1 emploi pour 5,5 actifs occupés y habitant.**

*Emplois et activités :*

*L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.*

	2012	2007
Nombre d'emplois dans la zone	136	108
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	743	678
Indicateur de concentration d'emploi	18,3	16,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	70,5	71,3

*Source : INSEE, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail*

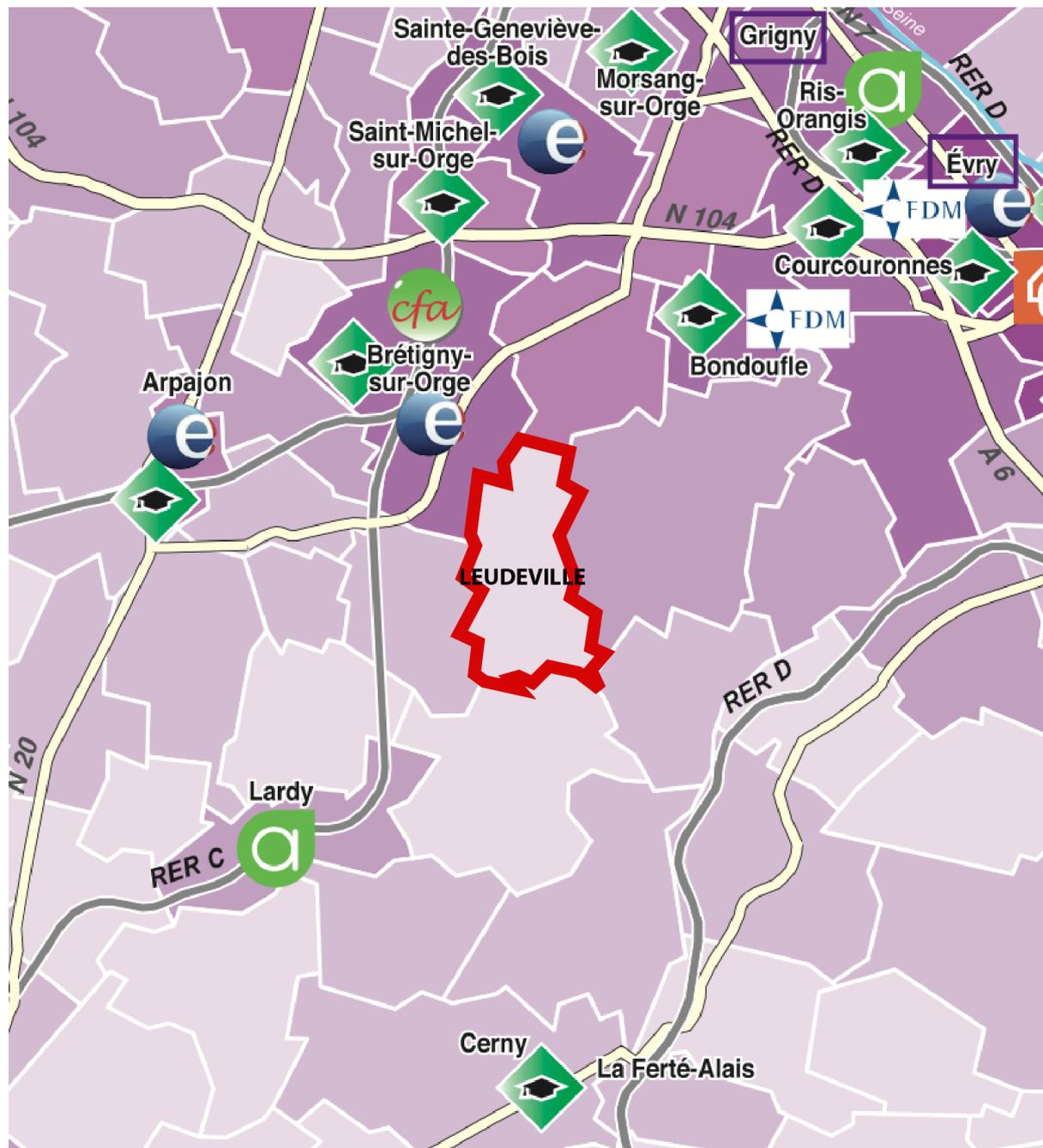
En 2012, on dénombre 136 emplois sur Leudeville pour 743 actifs occupés y habitant, soit un indicateur de concentration d'emploi relativement moyen (1 emploi pour un peu plus de 5 actifs occupés résidants).

La commune se situant dans les franges de la grande couronne parisienne, ses actifs font partie du bassin d'emplois du Sud parisien et travaillent majoritairement hors de la commune.

Leudeville a assisté à une hausse du nombre d'emplois (+28) mais qui ne suit pas l'augmentation du nombre d'actifs occupés résidants sur la commune (+65).

Le référentiel territorial du SDRIF (IAU Ile-de-France) nous donne un nombre d'emplois plus élevé. Selon ce référentiel, Leudeville comptabilisait **144 emplois en 2012**. Pour une meilleure compatibilité avec le SDRIF, nous retiendrons ce chiffre pour les calculs de densité humaine.

*Emplois formation et apprentissage à Leudeville et alentours :*



**Nombre d'emplois salariés  
du secteur privé par commune en 2009 \* :**

- de 10 000 à 25 700
- de 5 000 à 9 999
- de 2 500 à 4 999
- de 1 000 à 2 499
- de 250 à 999
- moins de 250

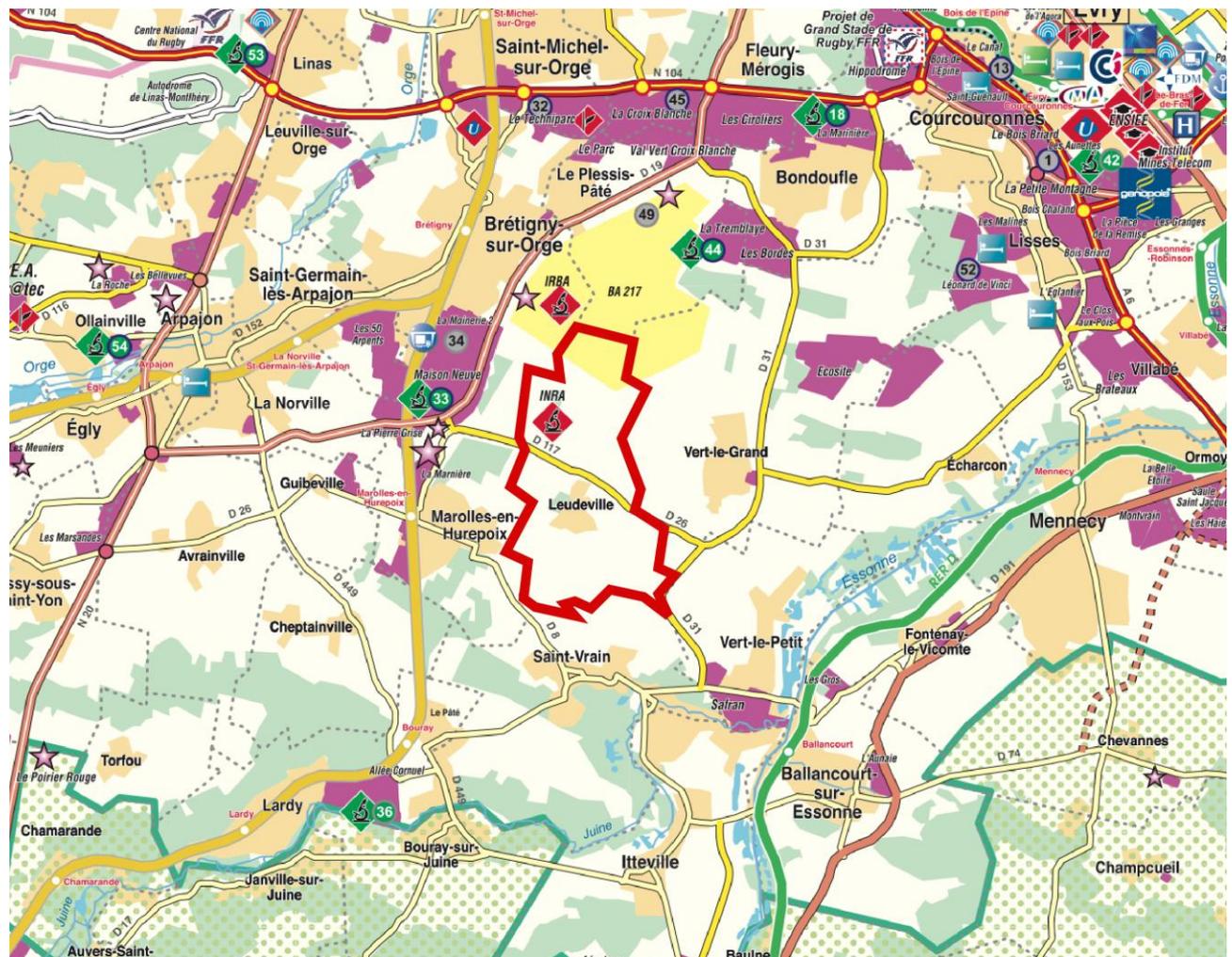
- Lycée professionnel public ou privé
- FDME
 Faculté des Métiers de l'Essonne (FDME)
- cfa
 Centre de formation d'apprentis (CFA)

- a
 Association pour la Formation Professionnelle des Adultes (AFPA)
- e
 Maison de l'Emploi d'Evry-Corbeil
- e
 Agence locale de Pôle Emploi
- Grigny
 Ville concernée par un périmètre ZFU

\* Source : Pôle Emploi

Source : Carte économique de l'Essonne – CCI - 2012

Les pôles d'emplois à proximité de Leudeville :



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zone d'activités économiques (au 1/1/2012)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Projet de zone d'activités (surface cession &lt; 5 ha, &gt; 5 ha à 15 ha, &gt;15 ha)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Université, IUT</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Principaux centres de recherche publics</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Grande Ecole, école d'ingénieurs</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Pépinière d'entreprises, incubateur, hôtel d'entreprises</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> <b>Systematic</b> <b>MediCen</b> Pôles de compétitivité mondiaux</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Hôtel ou pôle hôtelier, Résidence hôtelière (au moins 3 étoiles) Source : CDT, 2012</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Centre de congrès et de réunions (capacité supérieure à 300 places) Source : CDT, 2012</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Centre Hospitalier Sud Francilien</li> </ul>	<p><b>Principaux employeurs privés de l'Essonne (plus de 250 salariés) :</b> les numéros renvoient au tableau dans la colonne de gauche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Activité de siège sur le site</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Sans activité de siège sur le site</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Activité R&amp;D sur le site</li> </ul> <p><i>Seules les activités de siège et de recherche sont figurées sur la carte, pour les autres fonctions et activités présentes sur ces sites voir le tableau dans la colonne de gauche</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Aéroport international</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gare d'interconnexion, halte TGV</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Réseau SNCF TGV</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Réseau RER et SNCF Banlieue</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Métro</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Port fluvial</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Principale plate-forme multimodale, Gare de triage</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Aérodrome</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Projet d'infrastructure routière</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Opérations programmées au CPER (2007 - 2013) : Lignes en site propre : tramway, tram-train, bus</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Limites des territoires de projet de dimension interdépartementale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Evry Préfecture</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Etampes Sous-Préfecture</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Limites du département</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Limites communales</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de Parc Naturel Régional</li> </ul>	

Source : Carte économique de l'Essonne – CCI - 2012

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone :

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>743</b>	<b>100</b>	<b>678</b>	<b>100</b>
Travaillent :				
dans la commune de résidence	84	11,3	66	9,7
<b>dans une autre commune</b>	<b>659</b>	<b>88,7</b>	<b>612</b>	<b>90,3</b>
- située dans le département de résidence	410	55,2	388	57,2
- situé dans un autre département de la région de résidence	244	32,8	219	32,3
- situé dans une autre région en France métropolitaine	4	0,5	4	0,6
- situé dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,1	1	0,1

*Sources : INSEE*

Il semble que la hausse du nombre d'emplois ait profité aux actifs occupés résidant dans la zone. Ils étaient 84 en 2012 à occuper un emploi dans la commune de Leudeville (soit 11,3%), contre 66 en 2007 (9,7%).

La majorité des actifs occupés travaillant hors de la commune ont leur emploi dans l'Essonne (55,2%) et plus particulièrement dans la zone d'emploi d'Evry. Près de 33% travaillent dans un autre département de la région.

Ceci a pour conséquence des **migrations alternantes** (déplacements des actifs entre leur domicile et leur lieu de travail) qui **vont massivement dans le sens d'un départ de la commune**. Les flux sortants sont 12 fois plus importants que les flux entrants (*52 personnes arrivent d'une autre commune pour travailler à Leudeville ; nombre d'emplois (136) – 84*).

### *La prédominance du secteur tertiaire*

*Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2013 :*

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés
<b>Ensemble</b>	<b>92</b>	<b>100</b>	<b>40</b>	<b>24</b>	<b>28</b>
Agriculture	8	8,7	8	0	0
Industrie	1	1,1	1	0	0
Construction	5	5,4	5	0	0
Commerce, transports, services divers	46	50,0	18	0	28

Dont commerce et réparation automobile	1	1,1	1	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	32	34,8	8	24	0

*Sources : INSEE, CLAP*

### Près de 85% des emplois sont tertiaires.

Le premier employeur est le secteur du **commerce, des transports et services divers** (50% des postes salariés), devant le secteur de l'administration publique, de l'enseignement de la santé et de l'action sociale (34,8% des postes salariés).

Les secteurs de l'agriculture représentent 8 postes salariés, et celui de l'industrie 1 poste.

## 2.4 L'appareil économique local : repose sur deux secteurs d'activité

### Les établissements et entreprises : la prédominance des auto-entrepreneurs

*Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1<sup>er</sup> janvier 2014 :*

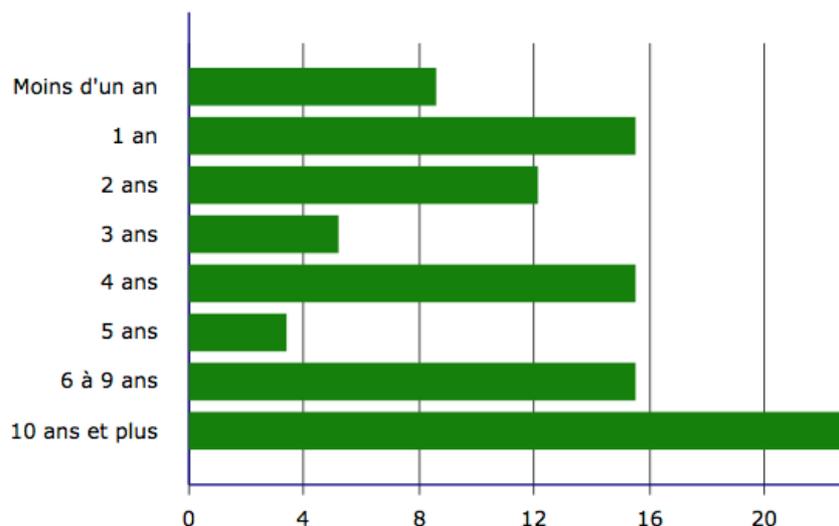
	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>58</b>	<b>100</b>
Industrie	2	3,4
Construction	16	27,6
Commerces, transports, services divers	36	62,1
<i>dont commerces et réparation automobile</i>	9	15,5
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	4	6,9

*Sources : INSEE*

Au 1er janvier 2014, l'Insee recense 58 entreprises à Leudeville, dont la majorité (62,1%) exercent dans les domaines du commerce, des transports et services divers. Ce secteur reste privilégié pour la création d'entreprises, puisqu'il concerne 9 entreprises sur 11 créées en 2014.

Sur ces 11 entreprises créées, 10 sont des entreprises individuelles.

*Age des entreprises au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (Champ : activités marchandes hors agriculture)*



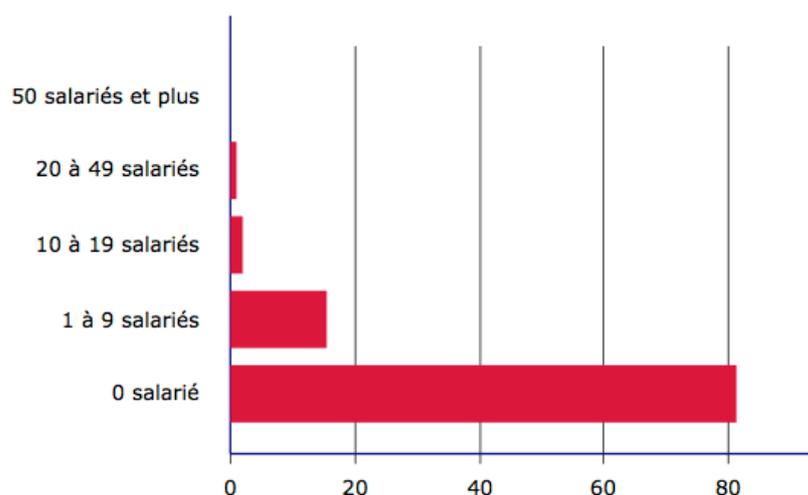
*Source : INSEE, REE (Sirène)*

L'âge des entreprises se révèle assez hétérogène. Néanmoins, il se dégage une **pérennité des entreprises** puisque près de 30% ont 10 ans ou plus.

Le taux de création des entreprises s'élève à 5,3% en 2014, ce qui témoigne d'une **faible capacité de renouvellement des entreprises locales**. 9% des entreprises ont moins d'un an au 1er janvier 2014.

Le secteur qui se renouvelle le plus est celui du commerce, des transports et de l'industrie avec 9 entreprises sur 11 créées en 2014.

Répartition des établissements actifs par tranche d'effectifs salariés au 31 décembre 2013 :



*Sources : INSEE, CLAP*

Plus de **80% des établissements actifs n'emploient aucun salarié** ce qui est significatif d'une **très forte représentation des statuts d'auto-entrepreneurs**.

Dans leur globalité, les petits établissements (0 à 9 salariés) représentent 97% de l'ensemble des établissements implantés à Leudeville. Le tissu économique local est caractérisé par la grande diversité de PME-PMI. La prédominance des PME constitue un atout : par leur taille, elles savent mieux résister aux difficultés conjoncturelles et démontrent une meilleure réactivité face aux mutations économiques.

## **2.5 Les commerces et entreprises**

Leudeville abrite **deux commerces de proximité** (un restaurant et une supérette), et **onze entreprises** recensées par la CCVE dans l'annuaire des commerces et entreprise en Val d'Essonne de 2016. Une brasserie/crêperie, située en plain centre-bourg, a récemment fermé. L'enjeu pour Leudeville est de maintenir voire conforter son offre commerciale de proximité.

*Liste des commerces et entreprises à Leudeville – Annuaire CCVE 2016 :*

Distribution, commerces de gros et commerce volant :

- 1 importateur et créateur d'assemblages de thés vietnamiens
- 1 négoce de fruits et légumes

Construction – bâtiment :

- 1 entreprise de rénovation
- 1 entreprise de plomberie chauffage

Entretien espaces verts – paysagistes :

- 4 entreprises

Services à la personne :

- 1 entreprise de travaux d'espaces verts et petit bricolage

Restauration :

- 1 restaurant

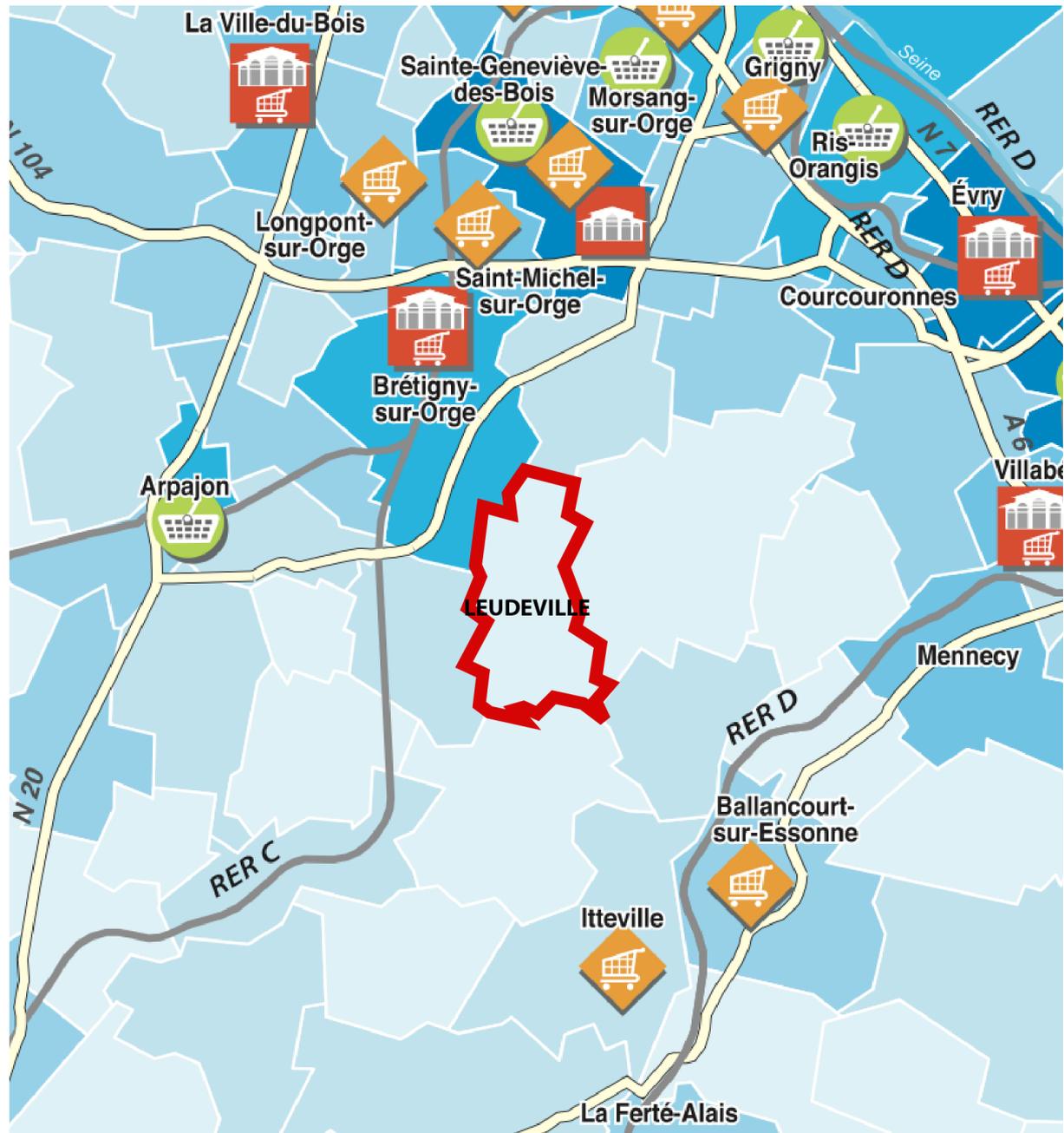
Petite distribution - alimentation :

- 1 supérette

Transports – déplacement :

- 2 entreprises de transport de personnes à la demande

*La dynamique commerciale à Leudeville et alentours :*



**Nombre de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> par commune en 2011\* :**

-  de 400 à 600
-  de 200 à 399
-  de 100 à 199
-  de 50 à 99
-  de 20 à 49
-  moins de 20

\* Source : DGCCRF 2011

**Equipements commerciaux principaux :**

-  Pôle commercial principal doté d'un hypermarché (GLA de plus de 40 000 m<sup>2</sup>)
-  Pôle commercial principal sans hypermarché (GLA de plus de 40 000 m<sup>2</sup>)
-  Centre de marques
-  Hypermarché
-  Marché de plus de 30 étals (total par commune, source : enquête CCI Essonne 2011)

*Source : Carte économique de l'Essonne – CCI - 2012*

## 2.6 Le secteur agricole

Les espaces agricoles représentent la grande majorité du territoire communal (80%, soit 624,4 ha), ce qui est représentatif de l'importance du secteur primaire dans l'économie de Leudeville. C'est près de 5 ha de moins qu'en 2008 (629,10 ha – source Référentiel territorial IAU), soit une diminution de 0,8%. **510 ha environ de SAU** ont été recensés sur la commune de Leudeville grâce aux questionnaires.

Cette activité repose majoritairement sur la grande culture, céréales et maïs. Une exploitation pratique la vente directe sur site, participant ainsi à la tendance aux circuits courts, mise en avant pour ses vertus environnementales.

Selon l'INSEE, le secteur agricole représente 8,7% des postes salariés de Leudeville au 31 décembre 2013, soit 8 postes sur 92 postes salariés, tous secteurs d'activités confondus, et près de 4% de la population active (occupée ou non).

C'est près de 15 actifs qui sont recensés en 2016 (cf diagnostic agricole ci-après). Deux exploitations emploient des salariés saisonniers, représentant au total 6 emplois saisonniers.

Concernant les unités de travail annuel dans les exploitations, L'INSEE recense 35 emplois en 2010, contre 32 en 2000 (soit une augmentation), et 47 en 1988. Le nombre d'emplois dans les exploitations agricoles semble donc s'être stabilisé ces 20 dernières années.

8 exploitations agricoles sont recensées sur le territoire communal, dont 4 ont leur siège sur la commune. Selon l'INSEE, Leudeville comptait en 2010, 5 exploitations ayant leur siège sur la commune, contre 9 en 2000 et 12 en 1988. Le nombre d'exploitation est en déclin constant depuis plusieurs décennies.

## 2.7 Les perspectives de développement économique

### *La reconversion de la base aérienne 217*

La base aérienne 217, qui s'étend sur près de 750 ha répartis sur les communes de Brétigny, du Plessis-Pâté, de Leudeville et de Vert-le-Grand a fermé suite au Plan de Modernisation de la Défense annoncé en 2009. Au total, près de 2 000 emplois ont été supprimés. Dans le respect du principe de compensation, c'est donc 2 000 emplois qui devront être créés au total sur les terrains de l'ancienne base aérienne.

Ces 750 ha feront l'objet d'une reconversion. L'INRA y développait ses projets de recherche agroalimentaires et scientifiques et assoie ses activités sur près de 200 ha de terres agricoles à Leudeville. L'INRA a cessé ses activités en 2018.

### *Le projet de lotissement d'agriculture biologique :*

Inscrit au plan guide de la BA 217, ce projet répond à une volonté de développer l'activité agricole biologique et les circuits de proximité à l'échelle régionale. A cheval entre les communes du Plessis-Pâté, de Brétigny-Sur-Orge et de Leudeville, ce projet verra s'implanter principalement des serres et des vergers, et des constructions et installations associées : hangars, bassins de stockage et quelques logements saisonniers, équipements, ateliers, etc.

L'objectif est la production de :

- Légumes variés (30 à 50 variétés dans l'année), avec la mise à disposition de panier hebdomadaire
- Légumes de plein champ
- Fruits et petits fruits
- Œufs, poulets de chair, volailles festives
- Céréales, notamment pour la production de pain biologique
- Lait, yaourts, fromage

### **Le projet de zone d'activités économiques des Casernes :**

Le programme tel que définit actuellement s'étend sur un espace de 12,5 ha, répartis entre les communes de Leudeville et Vert-le-Grand, et prévoit l'implantation d'activités de logistiques messagerie et e-logistique.

L'armée procède à la vente des terrains pour un euro symbolique aux 2 intercommunalités concernées : la CCVE (20ha dont la majorité est à Leudeville) et à Cœur d'Essonne Agglomération (300ha), avec la charge d'aménager les emprises en vue de développer des activités économiques créatrices d'emplois.

Ce grand projet présente des opportunités pour la commune, qui devra l'accompagner en tirant profit de l'activité créée. L'arrivée de nouveaux usagers du territoire pourrait profiter aux commerces, équipements et services de Leudeville. Des solutions d'hébergement pourraient également être proposées.

- **L'implantation de la zone des casernes viendrait créer des centaines d'emplois sur la commune, avec des répercussions économiques à prévoir, comme la hausse de la fréquentation des commerces.**

### **Drones**

La zone d'évolution des drones est active sur une ancienne piste de la BA217 jusqu'à une distance de 300 m de la D117 à Leudeville.

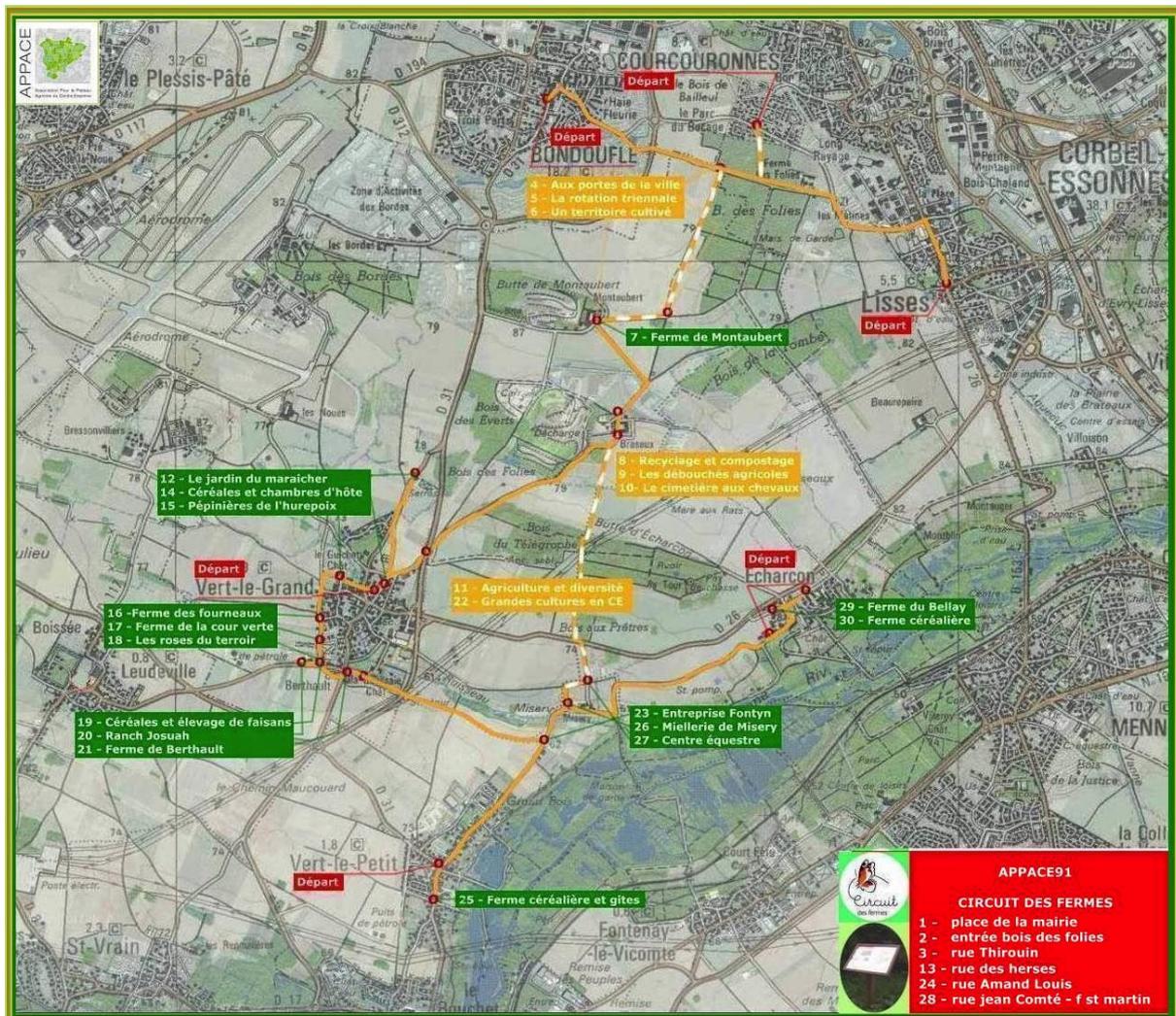
Des mesures ont été réalisées par la société SOCOTEC en 2016 afin de déterminer l'impact acoustique engendré par le fonctionnement des drones prévus pour évoluer autour de cette base aérienne. Le rapport fait état d'un dépassement des seuils d'urgences fixés par la réglementation en cas d'utilisation d'un drone thermique en fonctionnement continu à 300 mètres de la route RD117. Des solutions de réduction de bruit sont également proposées.

Carte de survol des drones prévue au stade du projet :



L'agrotourisme

Leudeville ne porte pas de gros enjeux en matière de tourisme. Néanmoins, le fort caractère agricole de la commune présente des potentialités non négligeables orientées vers l'agrotourisme. L'association APPACE (Association Pour le Plateau Agricole du Centre Essonne), dont la commune est adhérente, agit déjà en ce sens. L'association a pour objectif de promouvoir le plateau agricole du Centre-Essonne et valoriser son patrimoine auprès des citoyens et des pouvoirs publics. Elle crée en 2005 un « Circuit des Fermes », traversant initialement les communes de Vert-le-Grand, Vert-le-Petit, Lisses, Courcouronnes et Echarcon.



Circuit des Fermes 2005 - APPACE

En 2010, le circuit a été étendu à la commune de Leudeville, avec comme sites présentés, la ferme de l'INRA, la ferme Lesieur, la ferme GAEC Charpentier, les vergers ou encore le Château.

Le circuit s'appuie sur le réseau cyclable. Conforter et développer ce réseau sur Leudeville viendrait soutenir ces activités de découverte du monde agricole, que la commune souhaite encourager.

### *Le Schéma Départemental de Développement du Tourisme*

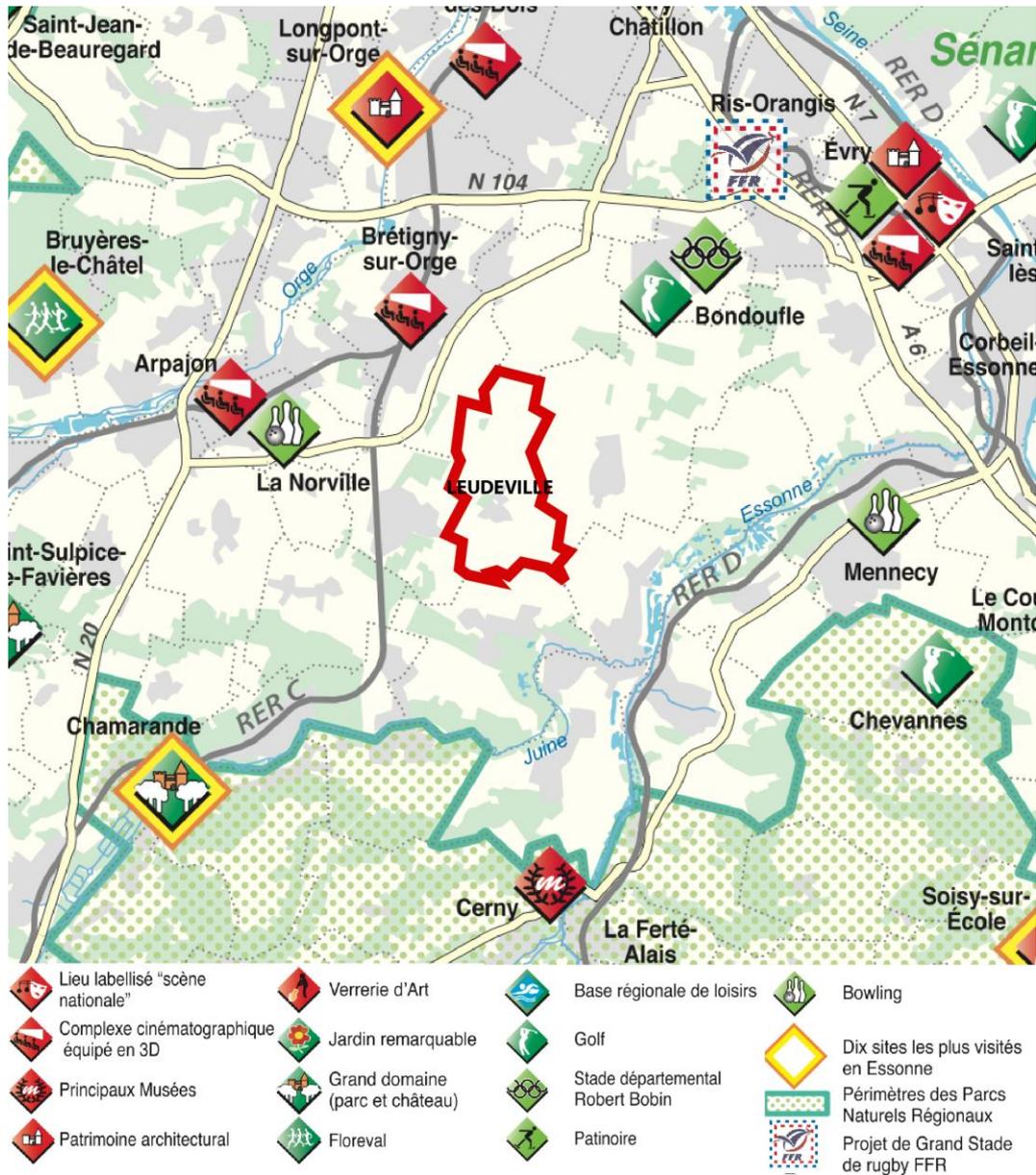
Le département de l'Essonne s'est doté d'un Schéma Départemental de Développement du Tourisme et des Loisirs pour la période 2012 – 2016. Ce schéma présente le profil de la clientèle touristique en Essonne : cette clientèle est familiale provenant des départements limitrophes et revenant régulièrement. Une vraie satisfaction ressort comme impression générale après avoir visité un site.

Le schéma repose sur trois grands principes d'actions :

- faire du tourisme une activité innovante, porteuse d'emploi et de valeur ajoutée ;
- favoriser l'accès du tourisme et des loisirs pour tous ;
- positionner l'Essonne au sein de la destination Paris – Ile-de-France.

Parmi ces principes, le schéma départemental encourage l'accompagnement des porteurs de projet, afin de créer un contexte favorable au développement des activités assises sur des investissements privés. L'innovation est un secteur clé qui est recherché dans le développement de nouvelles activités. La mise en valeur du patrimoine et la promotion du tourisme vert sont d'autres principes d'actions mis en avant.

*Cadre de vie, tourisme et loisirs autour de Leudeville :*



Source : Carte économique de l'Essonne – CCI – 2012

## 2.8 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux

### Atouts

- Un bon taux d'activité avec comme corollaire un taux de chômage faible
- Une augmentation de la part des actifs travaillant sur la commune.
- Des établissements pérennes
- Une association active d'agriculteurs souhaitant valoriser leurs activités et leur patrimoine

### Faiblesses

- Un indicateur de concentration d'emploi faible
- Une externalisation des emplois qui s'accroît
- Un fort déséquilibre en matière de migrations alternantes
- Un appareil économique peu diversifié
- Fermeture des commerces de proximité
- Faible renouvellement des entreprises. Ce dernier concerne majoritairement les entreprises individuelles.

### Opportunités

- Un potentiel de développement économique sur l'ancienne base aérienne 217, qui s'orienterait vers le domaine de l'agro-alimentation (lotissement d'agriculture bio) et la filière sécurité sureté défense.
- Des futurs emplois créés sur la commune avec des retombées économiques (hausse de la fréquentation des commerces) sur le territoire de Leudeville.

### Menaces

- La forte représentation de la sphère publique fragilise la structure de l'emploi en cas de révision des politiques publiques
- Une fragilisation des commerces de proximité qui pourrait s'accroître.

## Enjeux

- **Orienter le développement économique vers l'agriculture, en accord avec l'histoire agricole de la commune**
  - Anticiper et accompagner la requalification de la base aérienne 217 afin de tirer profit du développement économique généré à l'échelle de la commune dans son ensemble.
  - Valoriser l'agriculture et les circuits de proximité, dans le cadre d'un véritable projet agricole pour la commune.
  - Valoriser les anciennes fermes en permettant leur changement de destination afin qu'elles puissent accueillir des activités touristiques. Elles seront désignées au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- **Renforcer et diversifier l'offre d'emplois sur la commune**
  - Promouvoir des emplois dans les secteurs primaire et secondaire (agriculture, industrie et construction) afin d'atténuer le phénomène de tertiarisation de l'économie.
  - Tirer profit de la requalification de l'ancienne base aérienne 217.
- **Valoriser l'agriculture et les circuits de proximité**
  - Conforter la part de l'agriculture dans l'économie locale.
  - Permettre la diversification de l'activité agricole.
- **Renforcer l'offre commerciale afin d'affirmer la centralité du centre-bourg**
  - Conforter la position des commerces de proximité existants.
  - Développer les commerces de bouche et encourager les synergies avec les exploitations agricoles locales.
  - Favoriser le commerce itinérant (marché hebdomadaire et thématique promouvant les produits locaux).

### 3 DIAGNOSTIC AGRICOLE

Avec près de la moitié de sa surface consacrée à l'agriculture, l'Île-de-France n'est pas qu'une succession de territoires urbanisés. Dans l'Essonne, c'est près de 82 000 ha de terres agricoles (soit 45% du territoire) qui sont exploitées par 768 exploitations. Les principales cultures se partagent entre les céréales (66%), le colza (13%) et les pois protéagineux (8%).

L'agriculture est en recul depuis plusieurs décennies, conséquence d'une urbanisation qui petit à petit est venue « grignoter » les espaces agricoles et impacter la production. Le village de Leudeville a réussi à maîtriser cette urbanisation et a contenu l'érosion des surfaces agricoles. Elles représentent aujourd'hui 80% de la surface communale.

Le Plan Local d'Urbanisme définit les conditions permettant d'assurer un équilibre entre le développement maîtrisé de l'habitat et des activités économiques (agriculture comprise) et la préservation des espaces naturels et des paysages.

Le rapport de présentation prévu dans ces documents comprend un diagnostic territorial qui intègre les besoins répertoriés en matière agricole (art. L.151-4 et art. R.151-1 du code de l'urbanisme).

La réalisation d'un diagnostic agricole permet :

- De mettre en lumière l'**importance stratégique du foncier** pour la pérennité et l'évolution des exploitations et de l'activité agricole.
- De penser le projet de développement du **territoire communal** ou **intercommunal** en évitant la consommation d'espaces agricoles nécessaires à l'activité, les enclavements préjudiciables au bon fonctionnement des exploitations et le morcellement du parcellaire.
- A contrario, d'identifier les **zones de moindre impact pour l'activité agricole** (connaissance des espaces et des pratiques, contraintes des exploitants, morcellement parcellaire, éléments clés à prendre en compte si la collectivité décide d'aménager).

L'élaboration de ce diagnostic s'est faite en étroite collaboration avec les agriculteurs, qui grâce à la diffusion d'un questionnaire et la mise en place d'une réunion de travail, ont permis de collecter des informations sur les activités agricoles exercées, les bâtiments à usage agricole et leur localisation, les difficultés rencontrées et les principales préoccupations des agriculteurs. Les principaux enjeux qui ressortent de ce diagnostic sont une meilleure communication et sensibilisation auprès des habitants afin de limiter les conflits de voisinage, et la prise en compte de la circulation des engins agricoles dans le plan de circulation de la commune.

Les limites de cette analyse et des documents présentés portent sur :

- le taux de réponse des agriculteurs : 70 % des agriculteurs ont participé au recueil de l'information. Ce taux est satisfaisant et donne une image représentative de la situation

agricole de Leudeville. Cependant, seules les informations communiquées sont intégrées à ce document. Les données d'exploitants n'ayant pas souhaité répondre à une question ne sont pas présentes dans le document de synthèse.

- La délimitation des parcelles utilisées par les exploitants s'est faite par un système de coloriage, intégré au questionnaire. L'interprétation de ces données comporte alors une légère marge d'erreur, qui a été corrigée dans la mesure du possible avec la ville.

### **3.1 La population agricole**

#### **Nombre d'agriculteurs et exploitations**

8 exploitations agricoles sont recensées sur le territoire communal de Leudeville, dont 4 ont leur siège sur la commune. Ces exploitations emploient au total environ 10 actifs. Deux exploitations emploient des salariés saisonniers, représentant au total 6 emplois saisonniers.

La population agricole active du territoire représente ainsi près de 2% de la population active (occupée ou non) à Leudeville.

Selon l'INSEE, Leudeville comptait en 2010, 5 exploitations ayant leur siège sur la commune, contre 9 en 2000 et 12 en 1988. Le nombre d'exploitation est en déclin constant depuis plusieurs décennies.

Concernant les unités de travail annuel dans les exploitations, L'INSEE recense 35 emplois en 2010, contre 32 en 2000 (soit une augmentation), et 47 en 1988. Le nombre d'emplois dans les exploitations agricoles semble donc s'être stabilisé ces 20 dernières années.

#### **Age des agriculteurs**

L'âge moyen des exploitants ayant répondu au questionnaire est de 44 ans.

Pour les exploitants de plus de 55 ans, se pose la question du renouvellement de l'activité dans les prochaines années.

## **3.2 L'économie agricole et l'usage des sols**

### **Surface utilisée**

La commune de Leudeville s'étend sur la frange nord du plateau de la Beauce. Ses sols sont composés de limon moyen, propice à l'agriculture. Les sols sont meubles et garnis de riches couches superficielles homogènes, réunissant toutes les conditions favorables pour une culture de qualité.

**Les espaces agricoles représentent 80% du territoire communal, soit 624,4 ha.** C'est près de 5 ha de moins qu'en 2008 (629,10 ha – source Référentiel territorial IAU), soit une diminution de 0,8%. **510 ha environ de SAU** ont été recensés sur la commune de Leudeville grâce aux questionnaires.

### **Longévité des exploitations, transmission et diversification**

Sur les 7 exploitations recensées par l'intermédiaire du questionnaire, toutes ont plus de 20 ans ou presque : 1 exploitation a vu sa première année d'activité en 1954. L'INRA est implanté à Leudeville depuis 1960. Une exploitation a été créée en 1970, et 3 en 1996 et 1998 (1 exploitation non renseignée).

Une exploitation pratique une activité d'arboriculture, avec vente de pommes en direct sur site. Une deuxième exploitation possède une entreprise de travaux agricoles et pratique la vente de volailles à la ferme mais hors des frontières communales.

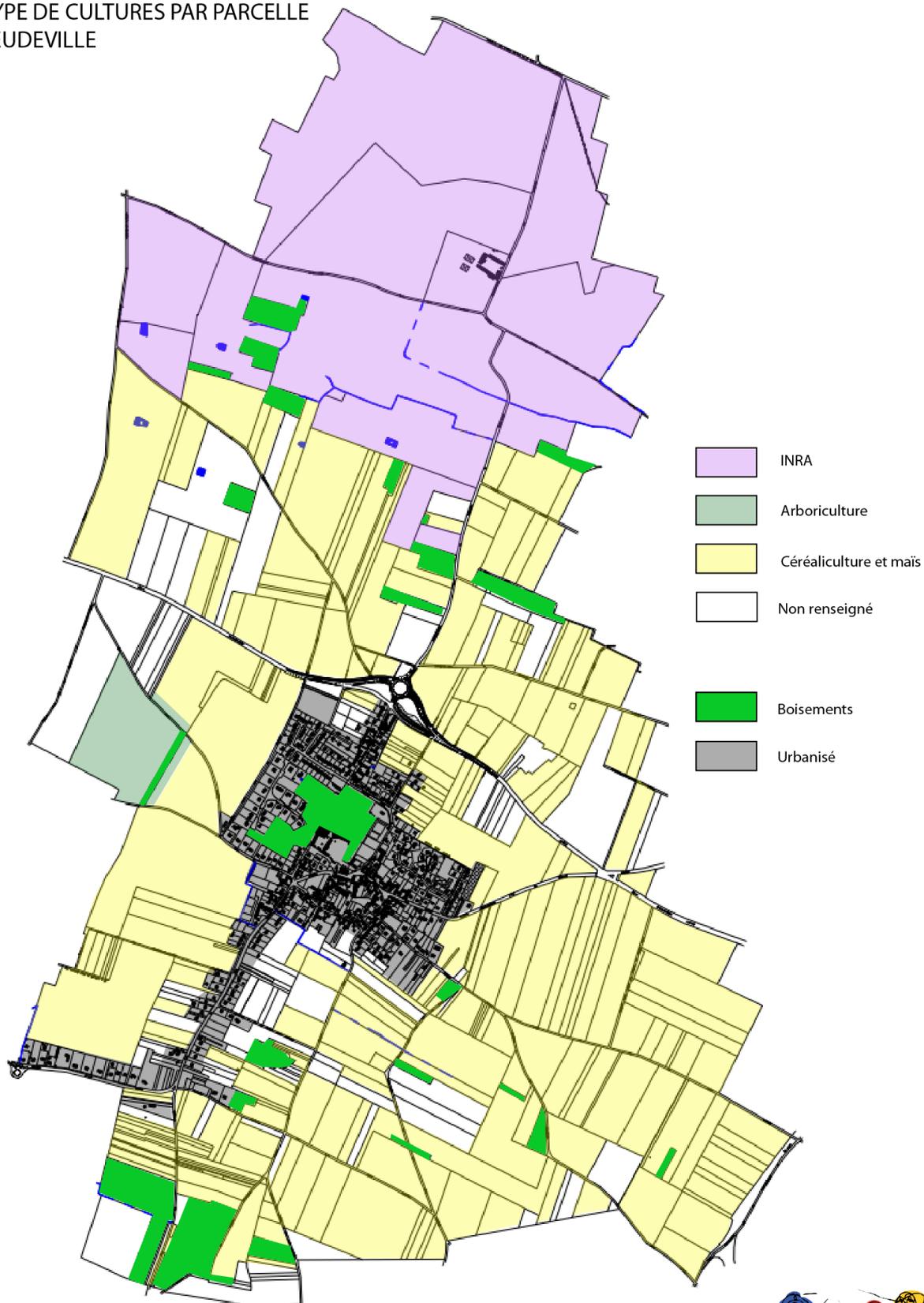
### **Les ICPE**

La législation ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) régit les entreprises, notamment agricoles, susceptibles de générer des dangers, des pollutions et des nuisances. Une entreprise est classée si au moins une activité est inscrite dans la nomenclature des installations classées, au-delà d'un seuil, variable selon chaque activité. Les exploitations classées font l'objet d'un contrôle plus strict des services d'inspection.

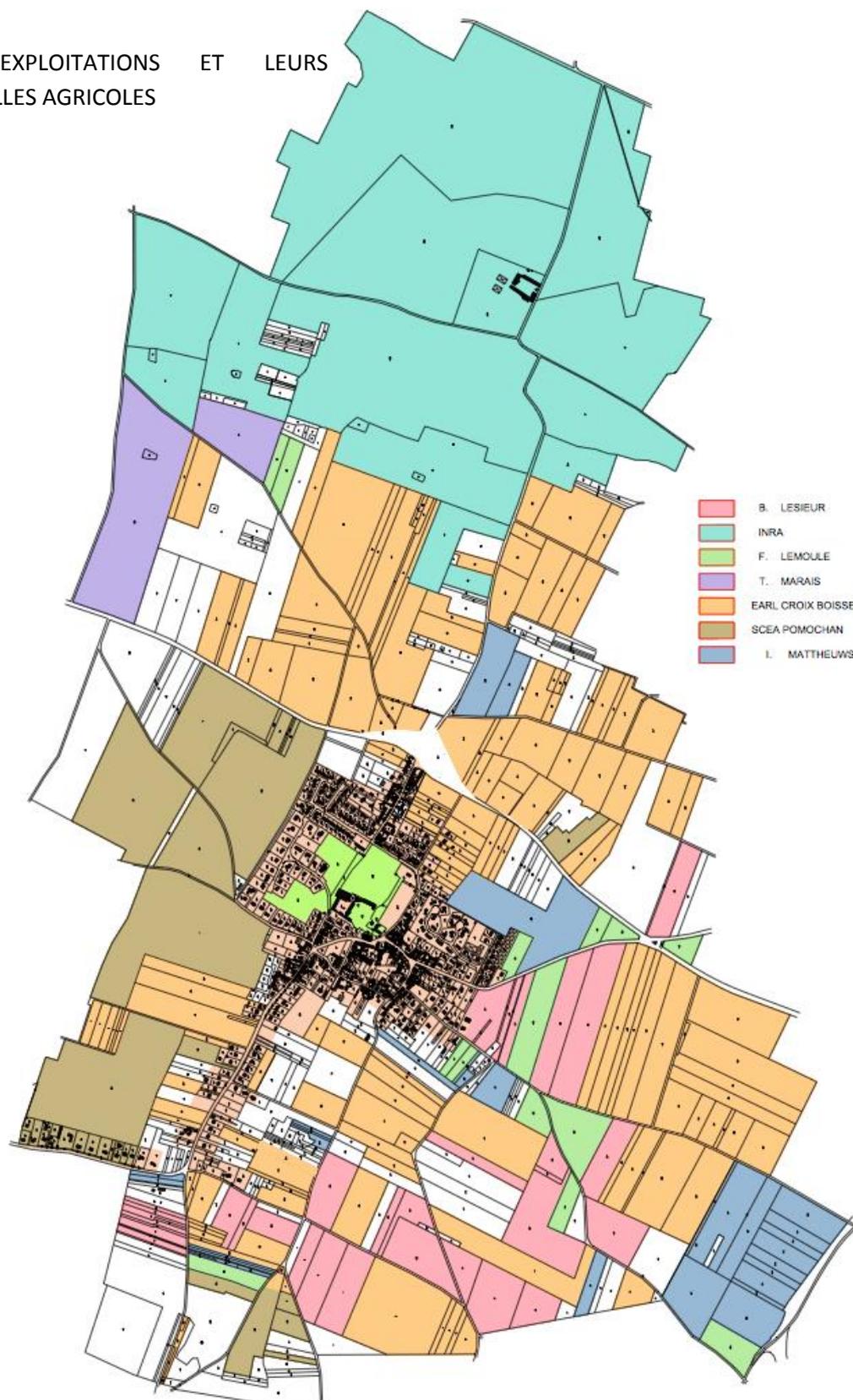
Aujourd'hui à Leudeville, aucune exploitation n'est classée ICPE.

Types d'activités agricoles

TYPE DE CULTURES PAR PARCELLE  
LEUDEVILLE



LES EXPLOITATIONS ET LEURS  
PARCELLES AGRICOLES



L'absence d'eau, de coteau, de grandes étendues dans la plaine de Brétigny n'a pas conduit l'agriculture de Leudeville à se spécialiser. Le village est donc resté traditionnel.

développant la culture céréalière au premier chef. Les cultures sont tournées majoritairement vers le blé, l'orge, le colza et le maïs.

Une activité d'arboriculture (culture et vente de pommes en direct sur site), y est également pratiquée sur un peu plus de 10 ha.

### *Parcelles stratégiques pour l'agriculture*

Lors de l'enquête auprès des agriculteurs, il leur a été demandé de qualifier les parcelles agricoles stratégiques de leur exploitation. Par stratégique, on entend les parcelles qui permettent d'assurer les fonctions essentielles dans la conduite actuelle de l'exploitation agricole.

Cette identification s'est faite sur la base de 2 critères : les surfaces utilisables pour l'épandage et les parcelles irriguées.

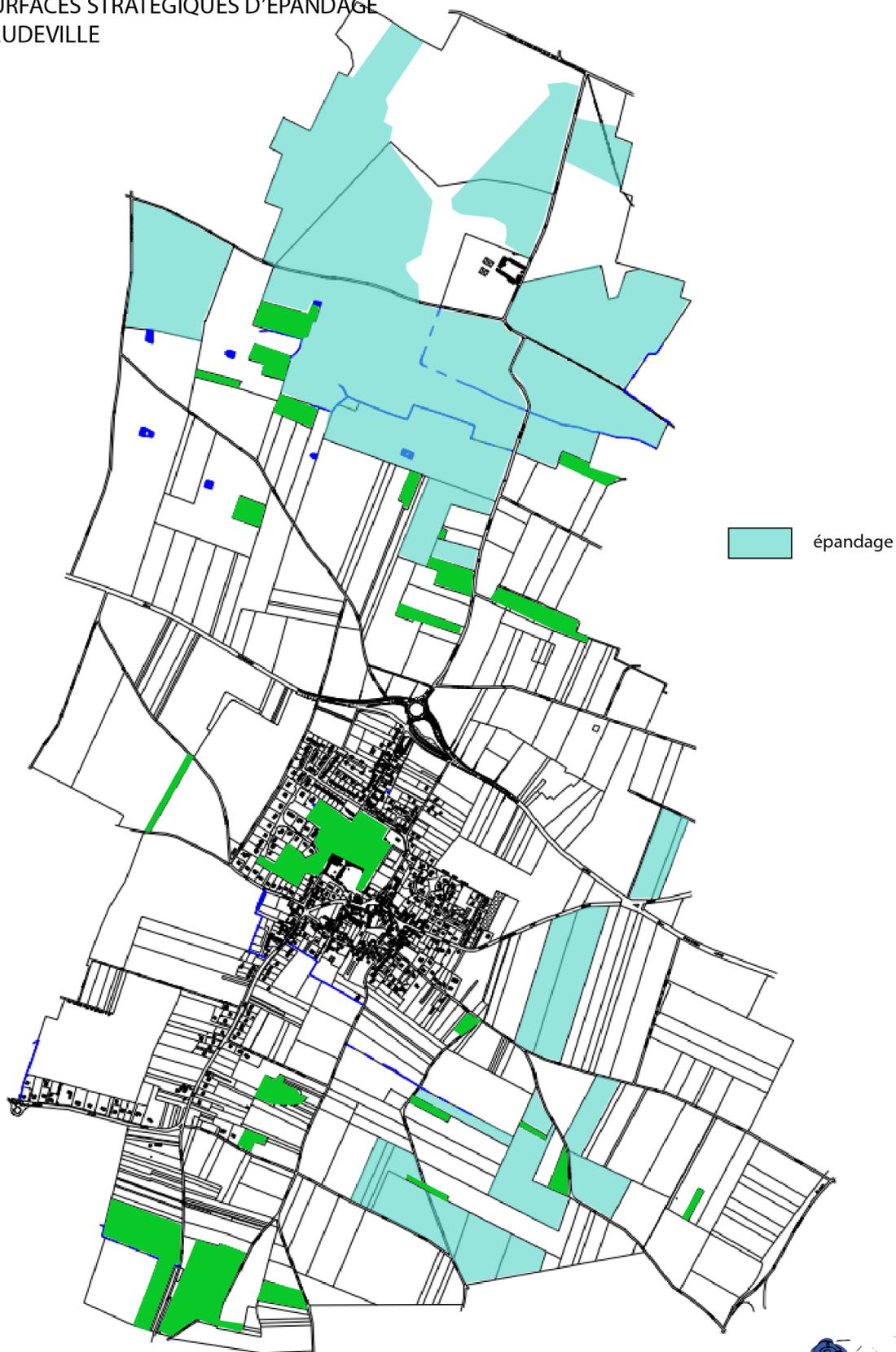
Un retrait ou des contraintes supplémentaires sur ces surfaces risque de déstabiliser voire mettre en danger le fonctionnement d'une exploitation.

Concernant l'épandage, dans le cas le plus fréquent, l'agriculteur doit respecter une distance de retrait de 35 mètres par rapport aux cours d'eau et de 100m par rapport aux habitations de tiers. Il doit s'adapter aux contraintes d'accès et de relief, et ajuster les doses épandues aux capacités des surfaces réceptrices. Toute réduction des surfaces utilisables pour l'épandage, ou de leur accessibilité, constitue un préjudice fort pour l'activité d'élevage.

Concernant les parcelles irriguées, elles sont très peu nombreuses du fait d'un réseau hydrographique inexistant à Leudeville. Seuls quelques fossés sont utilisés par les agriculteurs, qui ont majoritairement recours à des systèmes d'irrigation artificiels.

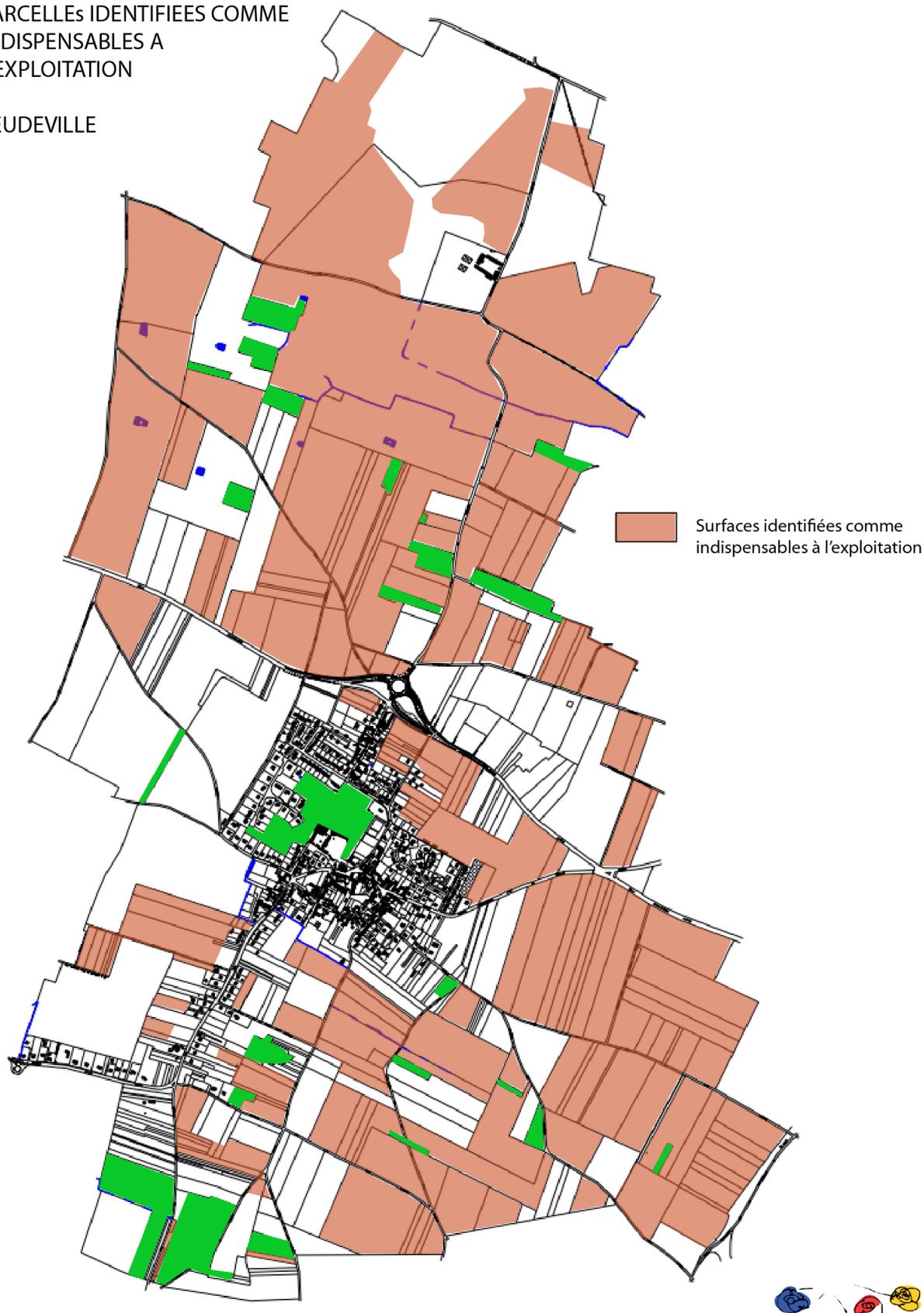
Enfin, il a été demandé aux agriculteurs d'identifier les surfaces indispensables à leur exploitation. Il peut s'agir des surfaces utilisables pour l'épandage, pour l'alimentation ou la circulation des animaux concernant les terres de l'INRA, ou pour le bon fonctionnement de l'exploitation.

SURFACES STRATEGIQUES D'EPANDAGE  
LEUDEVILLE



PARCELLES IDENTIFIEES COMME  
INDISPENSABLES A  
L'EXPLOITATION

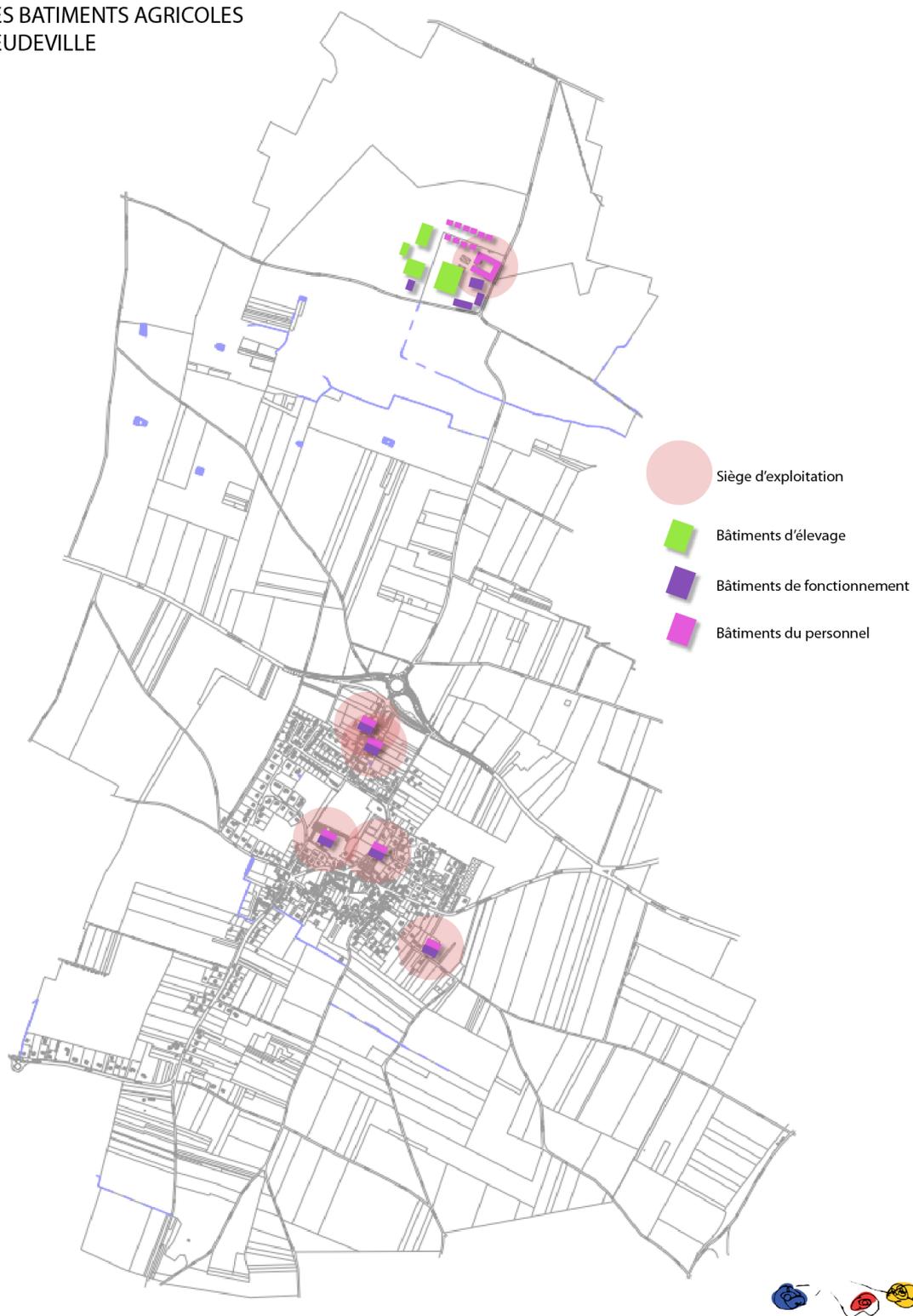
LEUDEVILLE



### 3.3 Les bâtiments agricoles

#### *Typologie et localisation des bâtiments*

LES BATIMENTS AGRICOLES  
LEUDEVILLE



On recense divers bâtiments agricoles. On distinguera les anciens bâtiments de l'INRA des autres exploitations, qui de par son activité, détient des bâtiments spécifiques.

Trois grands types de construction se dégagent :

- Les bâtiments d'élevage abritant les animaux et leurs annexes, et qui ne concernent que la ferme de Bressonvilliers (anciennement INRA)
- Les bâtiments de fonctionnement (hangar, atelier, stockage du foin et de la paille)
- Les bâtiments du personnel (bureaux, pavillons)

**Hormis les bâtiments du domaine de Bressonvilliers, tous les bâtiments agricoles de Leudeville sont situés dans l'espace urbanisé de la commune.**

La construction d'un hangar sur une zone agricole a été réalisée par un agriculteur.

### *La ferme de Bressonvilliers, site de l'INRA*

L'Institut National de la Recherche Agronomique était installé à Leudeville, dans la ferme de Bressonvilliers.

Ce domaine est composé de plusieurs bâtiments aux fonctions bien spécifiques : pavillons pour le personnel, bâtiments d'élevage et d'expérimentation.



*Bâtiments d'élevage – Ferme de Bressonvilliers – sources : nouvelleclair.fr*

### **3.4 Analyse évolutive et prospective : les besoins**

#### **Les principales préoccupations**

Il ressort des questionnaires que la préoccupation première des agriculteurs est la limitation des extensions urbaines afin de préserver leurs terres agricoles. Celles-ci diminuent au fil des années face à la pression urbaine.

Rappelons que les espaces agricoles représentent 80% du territoire communal, soit 624,4 ha. C'est près de 5 ha de moins qu'en 2008 (629,10 ha – source Référentiel territorial IAU), soit une diminution de 0,8%.

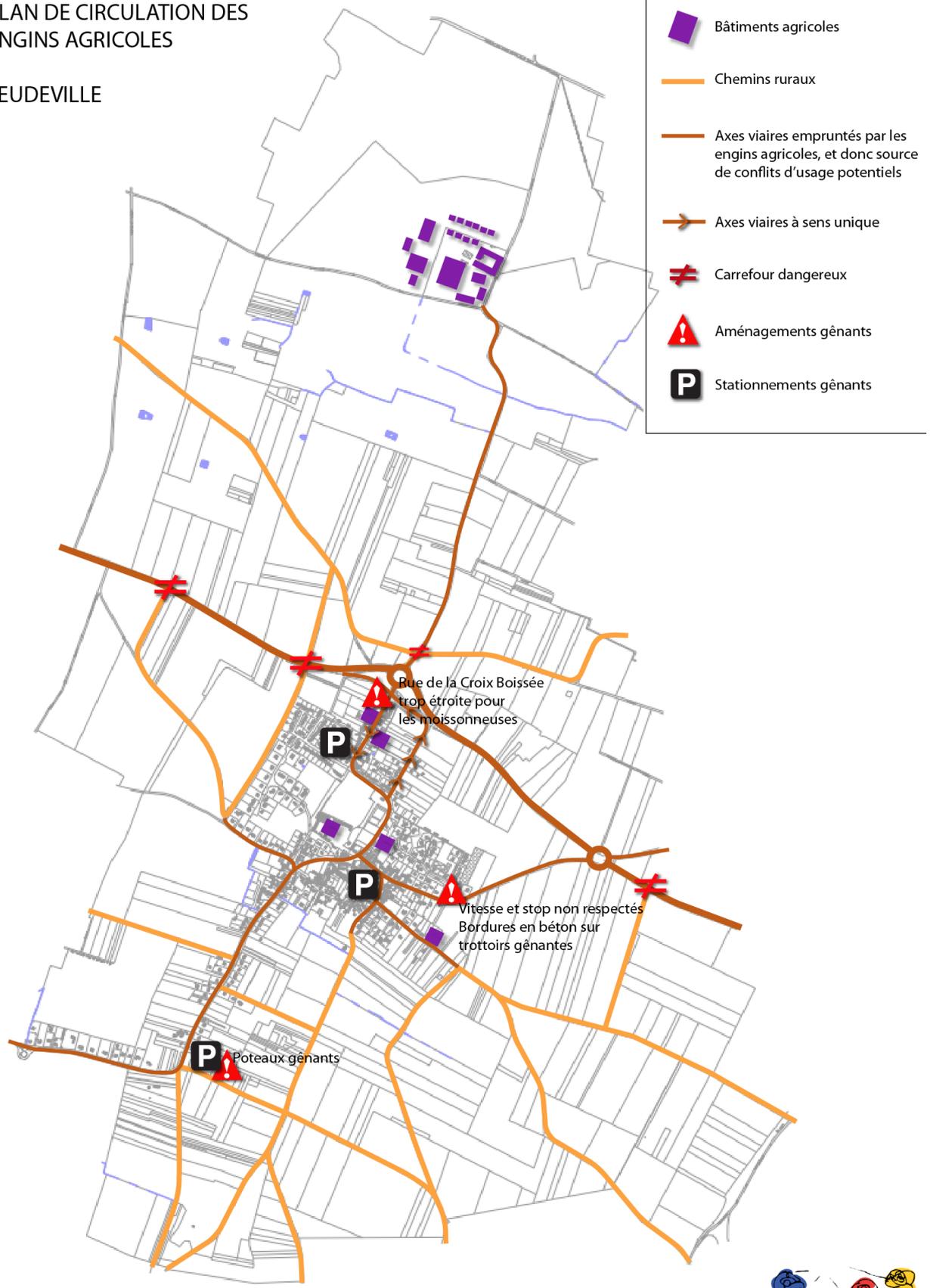
#### **Les problèmes rencontrés**

**Les difficultés économiques** sont mentionnées par 2 exploitants dans les questionnaires.

La chute des cours de céréales et la mauvaise rentabilité de l'exploitation sont les principales causes des difficultés économiques rencontrées par certains agriculteurs.

PLAN DE CIRCULATION DES  
ENGINS AGRICOLES

LEUDEVILLE



### **3.5 Les possibilités d'évolution et d'amélioration de l'activité agricole**

#### **Les perspectives pour l'environnement, par la FAO :**

L'Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture a émis plusieurs pistes d'actions visant à renforcer les mesures de protection de l'environnement, vers des méthodes de production agricoles plus durable. De leur vision à l'échelle mondiale, nous ne garderons que les mesures applicables dans le contexte agricole leudevillois.

*Mesures destinées à réduire les émissions de gaz à effet de serre :*

- Amélioration de l'efficacité de l'emploi des engrais
- Meilleure gestion des déchets animaux
- Restauration des terres dégradées
- Amélioration de la gestion des résidus de cultures
- Expansion de l'agroforesterie et du reboisement

*Mesures destinées à promouvoir l'adaptation au changement climatique :*

- Développement et distribution de variétés végétales et de races animales résistant à la sécheresse, aux orages et aux inondations, aux températures plus élevées et aux conditions salines
- Amélioration de l'efficacité de l'utilisation de l'eau grâce à l'agriculture sans labour dans les zones de cultures pluviales
- Promotion de l'agroforesterie pour renforcer la résistance des écosystèmes et protéger la biodiversité

#### **Renforcement des mesures pour protéger l'environnement à Leudeville :**

Plusieurs solutions existent pour limiter les impacts des activités agricoles sur l'environnement. A été évoqué :

- La réduction des traitements phytosanitaires,
- Les mesures de recyclage des « déchets agricoles »
- Le renforcement des boisements (le long des fossés, entre les parcelles...)

Celles-ci ont été exposées et débattues avec les agriculteurs lors de la réunion d'échanges, qui les perçoivent comme des contraintes, aussi bien de fonctionnement que budgétaires.

Concernant les « bonnes pratiques agricoles », les agriculteurs considèrent que celle-ci sont respectées. Les exploitations sont régulièrement contrôlées, et les produits employés sont

homologués. Les coûts supplémentaires qui seraient induits par le passage à des pratiques alternatives sont dissuasifs.

La mise en place de haies afin de délimiter les parcelles agricoles, et ce pour renforcer la trame verte, est perçue comme une contrainte, qui demande de l'entretien et donc un coût supplémentaire.

Concernant la valorisation des résidus de culture, un exploitant, dont le siège de l'exploitation n'est pas situé à Leudeville, envisage d'acquérir un méthaniseur.

*La recherche de l'équilibre entre satisfaction et sécurité des agriculteurs et des riverains*

Le plan de circulation ci-avant soulève en effet plusieurs points noirs venant contraindre la bonne circulation des engins agricoles :

- Des croisements dangereux entre chemins ruraux et axes routiers, et en particulier la D117, très passante et dont la vitesse maximale autorisée est de 90 km/h. Ils en existent 3 sur la départementale, et un, de moindre enjeu car moins emprunté, sur la D317 vers le domaine de Bressonvilliers.  
Une **signalisation permettant l'alerter les automobilistes** sur le passage fréquent d'engins agricoles permettrait de sécuriser à minima ces croisements, en incitant à la prudence.
- Des stationnements sauvages et gênants la circulation des engins agricoles sont recensés par les agriculteurs sur la rue de la Croix Boissée, au Carrefour Noblet, ainsi que sur le chemin rural 4 de Marolles au Bouchet, dans le prolongement de la route d'Evry.  
Là encore, **une signalisation plus appropriée** (panneaux « interdit de stationner ») permettrait à minima de pallier au stationnement sauvage sur le chemin rural ainsi qu'au carrefour Noblet. Sur la rue de la Croix Boissée, la signalisation est déjà en place mais n'est pas respectée. La **mise en place de potelets bas, discrets** pour ne pas altérer le caractère authentique de la rue, serait une solution plus efficace pour lutter contre le stationnement sauvage et améliorer la circulation des engins agricoles sur ce secteur.
- Des aménagements gênants sont identifiés comme des points noirs à la circulation des engins agricoles. La rue de la Croix Boissée, en entrée de ville Nord de la commune, est trop étroite pour la circulation des engins de gros calibre comme les moissonneuses. Cette rue très étroite de par son caractère ancien, n'a en effet pas été conçue à l'origine pour permettre le passage de ce type d'engin, et son élargissement nécessiterait de supprimer les trottoirs (bâtiments à l'alignement). Sur la Grande Rue, en entrée de ville Est, les agriculteurs déplorent le non-respect des limitations de

vitesse et du stop au croisement avec le Chemin des Mulets, générant ainsi des problèmes de sécurité pour tous les usagers de la route. Sur cette même voie, des bordures en béton placées sur les trottoirs afin d'empêcher le stationnement sauvage, gênent le passage des engins. Des solutions alternatives comme **les chicanes** par exemple, permettraient de pallier au stationnement sauvage tout en incitant les automobilistes à freiner. Elles peuvent s'accompagner de **ralentisseurs en entrée de ville** pour plus d'efficacité contre la vitesse excessive de certains véhicules. Enfin, sur le Chemin rural 4 de Marolles au Bouchet, des poteaux électriques situés trop près des voies rendent parfois difficile le passage des tracteurs. **Le recul de ces poteaux** peut être envisagé.

Rappelons que pour permettre la circulation des engins agricoles de gros calibre, telles que les moissonneuses ou les voitures pilotes, **des axes de 4,5 mètres de large sont nécessaires.**

### **Renforcer la communication riverains/agriculteurs**

La commune de Leudeville est confrontée à un paradoxe : le cadre rural de la commune attire les nouveaux riverains, pourtant une partie de la population est dérangée par les activités agricoles. Celle-ci se plaint des nuisances générées par les engins, des poussières notamment lors des cycles de moisson, et des traitements phytosanitaires apportés aux cultures.

Plusieurs acteurs peuvent participer à renforcer la communication entre la population et le monde agricole :

- **La Mairie**

La municipalité a mis en place une rencontre avec les nouveaux arrivants. Celle-ci est une opportunité pour informer et sensibiliser davantage à l'agriculture et à ses pratiques. Des chartes de bon voisinage pourraient également être mises en place en ce sens. En plus d'être un outil de sensibilisation, elle est également un outil de dialogue entre néo-ruraux et agriculteurs sur un même territoire. L'objectif final serait que chaque habitant des communes puisse avoir connaissance de la charte, ceci grâce à la diffusion par la diffusion sur internet, les réseaux sociaux, l'affichage en mairie, dans les bulletins municipaux, lors de l'accueil des nouveaux arrivés ou encore lors de demandes de certificat d'urbanisme ou de permis de construire par exemple.

- **L'APPACE 91**

L'Association Pour le Plateau Agricole du Centre-Essonne (APPACE), est indépendante de tout groupe ou parti politique et a pour objectif de :

- Promouvoir le plateau agricole du Centre-Essonne et valoriser son patrimoine auprès des citoyens et des pouvoirs publics,

- Préserver la vocation agricole du plateau, soutenir son agriculture périurbaine, maintenir ses surfaces agricoles et sa biodiversité,
- Créer du lien social entre les agriculteurs et les citoyens,
- Pérenniser le caractère de poumons vert de ce territoire, bordé par les Espaces Naturels Sensibles protégés de la vallée de l'Essonne,
- Intégrer à cette démarche les agriculteurs, les habitants, les associations, les communes et les intercommunalités de ce territoire, le Conseil Départemental de l'Essonne ainsi que le Conseil Régional d'Île de France.

C'est dans cette perspective qu'en 2005, l'association décide de créer un "Circuit des Fermes" sur le plateau agricole du Centre Essonne, et répond à un appel à projets du Conseil régional d'Île de France pour des actions remarquables en matière de développement durable. Le projet reçoit le soutien de la région, mais aussi du Conseil départemental de l'Essonne, de la Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE). D'autres partenaires peuvent s'engager à nos côtés au fur et à mesure de l'avancement du projet.

La commune de Leudeville a adhéré à l'association, et est intégrée au circuit des fermes. Ce tremplin pour la découverte du monde agricole est une opportunité pour la commune pour faire valoir ses savoir-faire et son patrimoine agricole.

### *La diversification de l'activité*

La diversification monte en puissance dans le département de l'Essonne<sup>2</sup> : 116 exploitations ont été recensées en 2010 contre 62 en 2000. Quatre exploitations diversifiées sur cinq sont spécialisées en grandes cultures et 20 % ont une activité dominante d'élevage ou une activité combinant les grandes cultures et l'élevage. L'hébergement, la restauration, les activités de loisirs et la transformation des produits agricoles sont les principaux piliers de la diversification dans le département, hors travail à façon agricole.

Par ailleurs, en 2010, 111 exploitations pratiquent la vente directe : vente à la ferme (51 %), vente sur les marchés (23 %), commerçant détaillant (10 %) et autres (16 %).

Les activités para-agricoles exercées par les exploitations ont une double vocation. Elles constituent en effet pour l'exploitant un complément de revenus, aidant ainsi à la pérennisation de l'activité grâce à un chiffre d'affaire plus important. En deuxième lieu, ses activités complémentaires s'orientent le plus souvent vers des méthodes plus durables, comme la transformation du produit, qui est souvent associées au circuit de proximité, l'agritourisme, ou encore la production d'énergies renouvelables.

**Enseignement agricole en Ile-de-France : lancement du plan « enseigner à produire autrement »**

---

<sup>2</sup> Source : AGRESTE – Données – Numéro 114 de décembre 2011

La démarche agro-écologique portée par le ministère en charge de l'agriculture et sa déclinaison opérationnelle dans les exploitations agricoles des établissements d'enseignement d'Ile-de-France a été présentée en novembre 2014. Sur la base des orientations de la direction générale de l'enseignement et de la recherche, la Driaaf a préparé un programme d'actions pour la période 2014-2018. Une gouvernance régionale a été mise en place dans le but de mettre les formations dans les différents secteurs (aménagement paysager, productions végétales et animales notamment), en cohérence avec la feuille de route du projet agro-écologique. Des axes prioritaires ont été définis conformément à la réglementation et aux différents programmes régionaux existants (projet régional de l'agriculture durable, plan pluriannuel régional du développement forestier, projet régional de l'enseignement agricole, projet régional de l'enseignement agricole public). Des objectifs adaptés à l'agro-écologie, des dispositifs d'aide à l'appui technique et à la pédagogie ont été précisés. Une liste d'indicateurs de résultats a été proposée afin d'évaluer la pluri-performance (économique, environnementale, sociétale et sanitaire) des exploitations agricoles des établissements d'enseignement agricole en Ile-de-France (source INSEE).

A Leudeville, seul un exploitant pratique la vente directe sur site. Les autres agriculteurs n'ont pas de projet de diversification de leurs activités.

### 3.6 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeu

#### Atouts

- 80% du territoire communal est classé agricole,
- L'agriculture représente près de 30 emplois,
- Un patrimoine bâti agricole très présent,
- Des agriculteurs jeunes assurant la pérennité de certaines exploitations,
- 1 arboriculteur qui assure une activité de vente directe sur site,
- Des bâtiments agricoles concentrés dans l'espace urbanisé.

#### Opportunités

- Une dynamique de diversification des activités initiée par l'arboriculteur qui serait à étendre aux autres exploitations,
- Profiter de l'association APPACE pour promouvoir l'agriculture et sensibiliser à ses pratiques.

#### Faiblesses

- Une surface agricole en léger recul,
- Une exploitation projetée de cesser ses activités prochainement,
- Des points noirs de circulation pour les engins agricoles,
- Des conflits d'usages et de voisinages entre espace agricole et espace urbain,
- Certaines exploitations connaissent des difficultés économiques,
- Absence de réseau hydrographique.

#### Menaces

- Bien que la continuité des activités de certaines exploitations soit assurée par la présence d'exploitants jeunes, la question du renouvellement les concerne toutes à court ou moyen terme,
- Les conflits d'usages et de voisinage entre les activités agricoles et certains leudevillois risquent de s'accroître avec l'arrivée de nouveaux habitants,
- Risques d'aggravation de la fragilité économique de certaines exploitations,
- Risques d'aggravation de la circulation des engins agricoles si leurs besoins ne sont pas anticipés dans les prochains aménagements.

## Enjeux

- **Définir un projet d'aménagement et de développement durables qui prend en compte les besoins de l'agriculture en surfaces agricoles :**
  - Maintenir la vocation agricole des zones agricoles à forts enjeux repérés.
  - Définir un projet de développement qui privilégie le renouvellement et la densification raisonnable, évitant le mitage des espaces agricoles.
- **Sensibiliser les leudevillois au monde agricole afin de prévenir et d'apaiser les conflits d'usages :**
  - Maintenir et développer les rencontres avec les nouveaux habitants mises en place par la municipalité, afin de pouvoir engager le dialogue sur l'importance de l'agriculture à Leudeville et ses pratiques.
  - Renforcer la communication de l'APPACE, dont les démarches et objectifs vont dans le sens d'une valorisation du monde agricole, via notamment la mise en place de circuits de découverte des fermes.
- **Accompagner, valoriser, les terres et productions agricoles, en facilitant les projets de diversification des activités agricoles et des productions spécifiques, afin de répondre aux besoins futurs de durabilité et de renouvellement des exploitations :**
  - Valoriser les circuits de proximité de l'agriculture, déjà présents à Leudeville par l'intermédiaire de l'arboriculteur.
  - Mettre en place une réglementation de la zone A qui puisse permettre la diversification des activités agricoles.
  - Anticiper sur les transmissions en travaillant à la pérennité des exploitations et faciliter l'arrivée de jeunes agriculteurs.
- **Améliorer la circulation des engins agricoles dans un souci d'équilibre et de sécurité avec les autres usagers des routes :**
  - Anticiper dans les futurs projets d'aménagement de voie, le besoin de passage des engins agricoles (4,5 m de large avec voiture pilote et 3,5 m de large sans, poteaux électriques, chicanes...).
  - Renforcer la lutte contre le stationnement sauvage, qui gêne le passage des engins.
  - Alerter les usagers de la D117 du passage fréquent d'engins agricoles en renforçant la signalisation aux abords de l'axe.

## 4 L'HABITAT

La thématique du logement est un point fort du plan local d'urbanisme. Par l'intermédiaire des scénarii d'évolution de la population, les besoins en logements qui en incombent, aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif vont dessiner la ville de demain. Rappelons que le PLU a pour obligation d'assurer l'équilibre entre, entre autres, le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles.

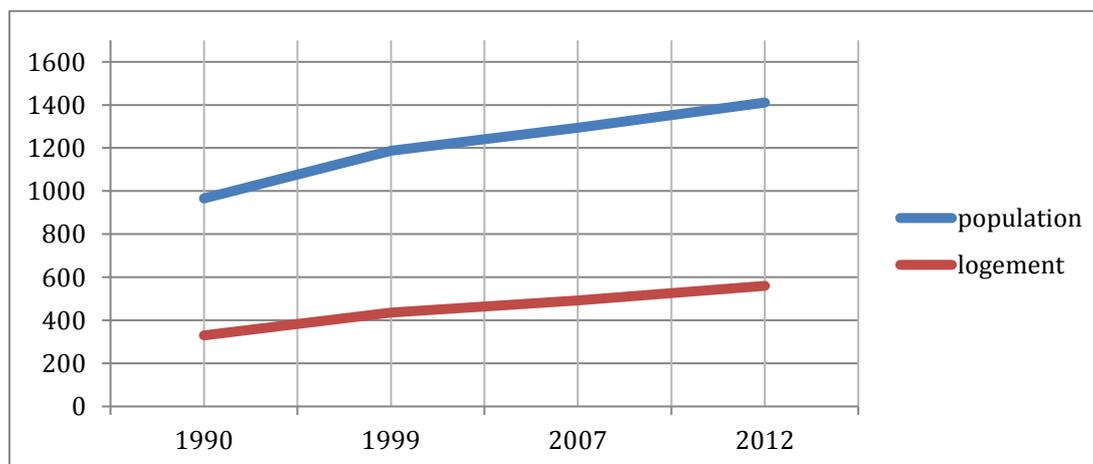
Leudeville a su préserver son identité rurale en limitant les constructions sur les terres agricoles. Le parc de logements étant amené à se développer et à se diversifier, l'enjeu consiste à assurer cet équilibre afin d'accueillir une population nouvelle tout en protégeant ses espaces agricoles.

### 4.1 L'évolution et caractéristiques du parc de logement

#### Un parc en augmentation

Durant la dernière période intercensitaire, le parc de logements disponible sur la commune a poursuivi son augmentation de manière plus soutenue, que sur la période précédente, pour une croissance démographique équivalente.

*Evolution de la courbe du nombre de logements et du nombre d'habitants sur Leudeville:*



*Source : INSEE*

Malgré une vague d'urbanisation importante conjuguée à une forte croissance démographique entre 1990 et 1999, témoignages de la pression urbaine, la commune a su retrouver un équilibre entre attractivité et construction qui lui a permis de conserver son caractère de village rural.

Le taux de croissance moyenne annuelle du parc de logement est de 1,8% entre 1999 et 2012. Il est supérieur à celui de l'Essonne (0,8) et à la région Ile-de-France (0,6) - *source référentiel SDRIF*.

*Evolution du nombre de logements par catégorie*

	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Ensemble</b>	<b>224</b>	<b>280</b>	<b>330</b>	<b>436</b>	<b>492</b>	<b>569</b>
Résidences principales	195	256	318	409	470	531
Résidences secondaires et logements occasionnels	12	8	4	6	4	7
Logements vacants	17	16	8	21	18	22

*Source : INSEE, RP1968 à 1990 dénombremments – RP1999 et RP2012 exploitations principales*

Entre les deux recensements de 2007 et 2012, le parc de logements sur Leudeville a gagné 68 logements (+13%), passant de 492 à 560 unités, soit une progression moyenne annuelle de 12 logements.

La population Leudevilloise sur cette même période a gagné 117 habitants supplémentaires, soit 1 logement pour 1,7 personnes, ce qui représente **une offre suffisante pour satisfaire aux besoins liés à l'arrivée de cette nouvelle population et au phénomène de desserrement des ménages**, Leudeville comptant 2,6 personnes par ménage en 2012.

**Une prédominance des logements individuels**

*Catégories et types de logements :*

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>560</b>	<b>100</b>	<b>492</b>	<b>100</b>
Résidences principales	531	94,8	470	95,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	7	1,3	4	0,8
Logements vacants	22	3,9	18	3,7
Maisons	444	79,3	412	83,7

Appartements	115	20,5	79	16,1
--------------	-----	------	----	------

*Source : INSEE, RP1999 et RP2012 exploitations principales*

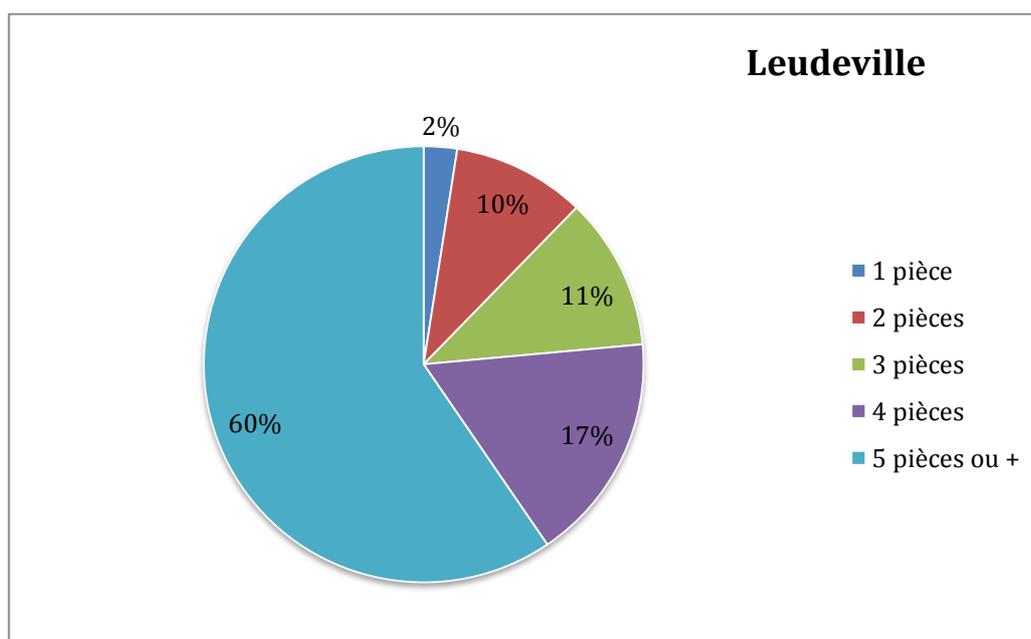
Une analyse des catégories et types de logements nous laisse apercevoir que la part des résidences principales a légèrement diminué au profit des résidences secondaires et occasionnelles.

Le nombre de **maisons reste majoritaire (79,3%)** bien que leur part ait sensiblement baissé face à celui des appartements.

**La vacance** reste stable et faible et représente 3,9% du parc en 2012. Plutôt qu'une certaine tension sur le marché du logement, la fidélité des Leudevillois à leur commune et donc à leur logement pourrait expliquer ce phénomène.

### Une forte proportion de grands logements

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2012



*Source : INSEE*

En 2012, les chiffres de l'INSEE nous amènent à constater que **les logements de 4 pièces et plus représentent près de 80% du parc**, dont 60% comportent au moins 5 pièces.

Entre 2007 et 2012, la part des petits logements (3 pièces ou moins) est restée relativement stable. En revanche pour les grands logements (plus de 4 pièces), les évolutions sont plus notables : la part des logements de 4 pièces a diminué au profit des logements de 5 pièces ou plus.

**La diversification du parc de logements afin d'accueillir des catégories de population plus variées est un enjeu pour la commune de Leudeville, qui doit encourager la mixité sociale et générationnelles, et s'adapter aux besoins des ménages dont la composition évolue, et faciliter les parcours résidentiels.**

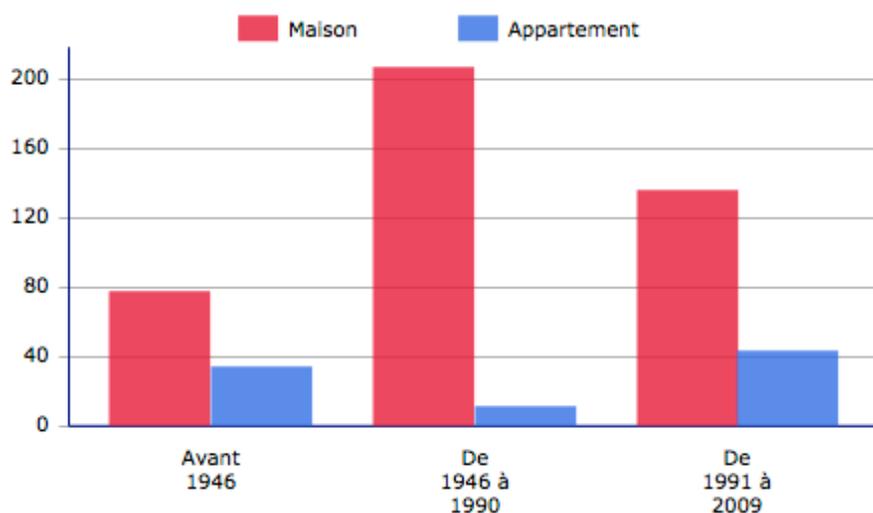
*Résidences principales selon le nombre de pièces :*

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	531	100	470	100
1 pièce	13	2,4	11	2,3
2 pièces	52	9,8	44	9,4
3 pièces	60	11,3	52	11,1
4 pièces	90	16,9	96	20,4
5 pièces ou plus	316	59,5	267	56,8

*Sources : INSEE*

### *Un parc ancien à valoriser*

*Résidences principales en 2012 selon le type de logement et la période d'achèvement :*



*Résidences principales construites avant 2010 - Sources : INSEE*

43% des résidences principales, et en particulier les maisons, ont été construites entre 1946 et 1990. Il s'agit du tissu pavillonnaire construit sous forme de lotissements dans les années 60 et 70.

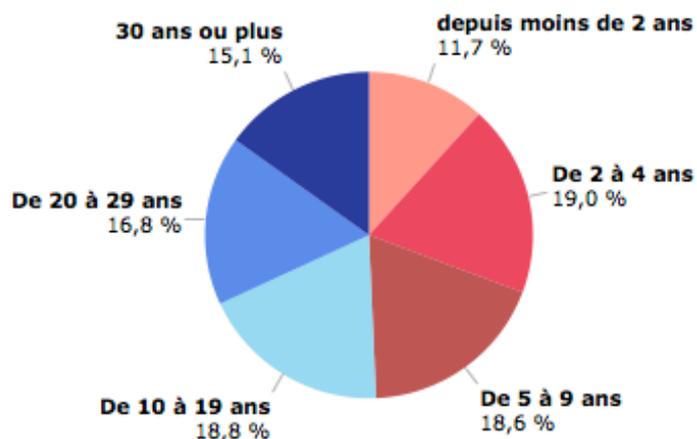
22% des résidences principales sont très anciennes (avant 1946) et sont à valoriser en tant que patrimoine architectural de la commune.

35% des logements sont récents : construits après 1991, ce qui représente plus d'1/3 du parc.

### La mobilité résidentielle

#### Ancienneté d'emménagement des ménages en 2012 :

- Près de 51% des ménages ont emménagé à Leudeville il y a au moins 10 ans, dont 15,1% depuis plus de 30 ans.
- 11,7% des ménages s'y sont installés depuis moins de 2 ans.
- La population Leudevilloise est fidèle à sa commune mais demeure attractive.



Sources : INSEE

### Le statut d'occupation

	2012				2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>531</b>	<b>100</b>	<b>1 406</b>	<b>14,5</b>	<b>470</b>	<b>100</b>
Propriétaire	414	78,0	1 155	17,0	370	78,7
Locataire	98	18,5	214	4,8	92	19,6
<i>Dont d'un logement HLM loué vide</i>	1	0,2	3	3,0	0	0,0
Logé gratuitement	19	3,6	37	9,5	8	1,7

Avec **78% de propriétaires** installés en moyenne depuis 14 ans environ, la commune assoie son caractère de village rural et familial dans la CCVE, dont 74% des résidences principales sont occupés par des propriétaires et 24% par des locataires (dont 10,4% sont des HLM).

### *Le parc social*

La commune s'est vue attribué 8 logements HLM (dont 1 collectif) entre 2007 et 2012.

Au regard de l'article L.302-5 4° du code de la construction et de l'habitation, les lits proposés par les EHPAD doivent être pris en compte dans le calcul du nombre de logements sociaux (dans la catégorie des logements de personnes âgées définie par l'article L.633-1 du même code). Les lits proposés en EHPAD sont pris en compte à hauteur d'un logement pour un lit ou d'un logement pour trois lits, selon le degré de confort disponible (article R.302-15 du code de la construction et de l'habitation).

Or, l'EHPAD des Garancières compte 88 lits, conventionnés.

En appliquant le calcul exposé ci-dessus, cela correspond à 34 logements sociaux.

**Ainsi, Leudeville comptabilise 42 logements sociaux au total, soit 7,7% du parc.**

La loi SRU, modifiée par un décret en 2013, prévoit ainsi un seuil minimal de 25% de logements sociaux pour les communes de plus de 1500 habitants en Ile-de-France, appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

L'agglomération à laquelle appartient Leudeville est la Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE), et qui accueille 58 000 habitants environ en 2012. La population de Mennecy, ville la plus importante par son poids démographique, compte un peu plus de 13000 habitants en 2012 et est donc proche du seuil des 15 000 habitants fixé par la loi.

De même, Leudeville comptabilisait 1 433 habitants en 2013 et se rapproche donc du seuil de 1 500 habitants qui la soumettra automatiquement aux exigences de la loi lorsque Mennecy aura atteint 15 000 habitants.

**La commune doit anticiper cette exigence réglementaire en prévoyant dans ses futurs projets de construction une part destinée au logement social.**

## **4.2 Des besoins spécifiques**

### *Le logement pour personnes âgées*

Les personnes de plus de 60 ans (et surtout celles de plus de 75 ans) représentent également l'un des piliers de l'intervention sociale du fait de la diminution de l'autonomie quotidienne et de l'isolement.

Les besoins sont à évaluer en fonction du développement de l'offre régionale et des évolutions sociales. Des phénomènes difficiles à évaluer quantitativement sont à l'œuvre

dans les choix opérés par les personnes entrant en établissement : elles peuvent choisir l'établissement le plus près possible de leur ancien domicile, ou désirer s'installer à proximité de leurs enfants.

La commune de Leudeville abrite un EHPAD, la résidence ORPEA Les Garancières, qui a ouvert ses portes début 2014 et offre 88 places dont 7 temporaires.

Le phénomène de vieillissement de la population ne peut que nous interroger sur les besoins futurs quant à ce type de structure. En effet, en 2050, près d'un habitant sur trois aurait plus de 60 ans, contre un sur cinq en 2005. Les proportions de jeunes et de personnes d'âges actifs diminueraient. Au 1<sup>er</sup> janvier 2050, la France compterait alors sept habitants âgés de 60 ans ou plus pour dix habitants de 20 à 59 ans. Ce ratio aurait presque doublé en 45 ans selon les projections de l'Insee.

Le maintien à domicile de cette catégorie de la population devient un enjeu central, impliquant le développement des aides à domiciles et des logements plus adaptés. Des services d'aide à la personne et de portage de repas à domicile fonctionnent depuis plusieurs années.

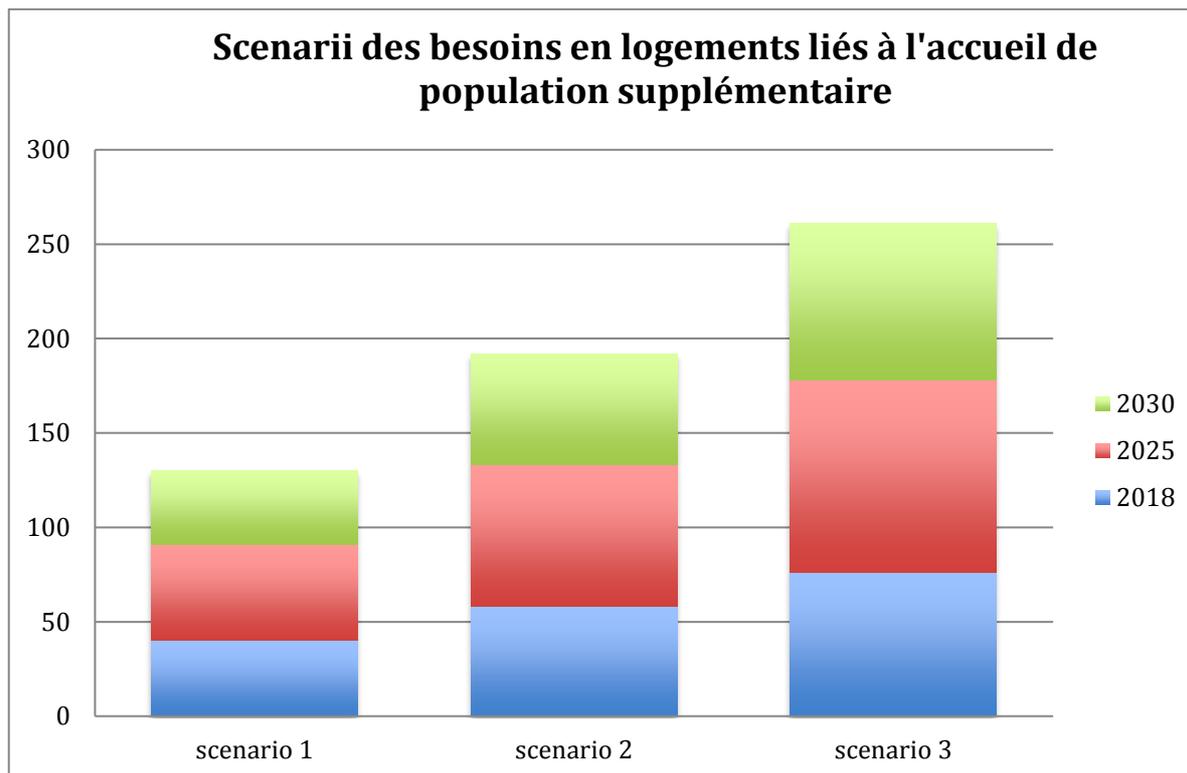
### 4.3 Scénarios en matière de logements

#### *Lié à l'accueil de population supplémentaire*

Une fois la population et la taille des ménages estimées, on peut en déduire le besoin en logements lié à l'augmentation du nombre d'habitants en calculant le rapport de ces deux quantités.

On arrive ainsi aux besoins estimés suivants :

	<b>Scenarii démographiques</b>	<b>2018</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>	<b>Total</b>
<b>Nombre de logements supplémentaires</b>	scenario 1	40	50	40	<b>130</b>
	scenario 2	60	75	60	<b>195</b>
	scenario 3	80	100	80	<b>260</b>



Le scenario 1, choisi par la commune, prévoit un besoin de 130 logements pour accueillir la population nouvelle entre 2013 et 2030.

### *Lié au phénomène de décohabitation*

En plus de l'évolution de la population, le phénomène de décohabitation doit être pris en compte ; il est lié à des phénomènes sociologiques tels que la baisse de la natalité, l'indépendance croissante des jeunes et le vieillissement de la population.

Ainsi, à population égale, il faudra plus de logements pour pallier la baisse de la taille des ménages. On calcule le besoin lié à ce phénomène ainsi :

La population des résidences principales étant indisponible sur la base de données INSEE (commune de moins de 2000 habitants), nous prendrons en compte pour le calcul des besoins en logements liés à la décohabitation, la population municipale.

La population des résidences principales est égale à la population municipale à laquelle on soustrait les personnes habitant dans des habitations mobiles, les sans-abris, les personnes vivant en communauté : foyer travailleurs, maison de retraite...). L'EHPAD des Garancières n'étant pas encore ouverte en 2012, année de base du calcul, on peut considérer que la population des résidences principales est sensiblement égale à la population municipale.

La population municipale en 2012 est de 1 411 habitants, et on estime à 2,4 le nombre de personnes par ménage en 2030 (2,6 en 2012). A population égale, il faudrait ainsi 588 logements pour loger cette population.

En 2012, le nombre de résidences principales était de 531.

**Il faudra donc  $588 - 531 = 57$  logements supplémentaires, que l'on arrondira à 60.**

	Scenarii	lié à la nouvelle population	Décohabitation	TOTAL
<b>Nombre de logements supplémentaires</b>	1	130	60	<b>190</b>
	2	195		<b>255</b>
	3	260		<b>320</b>

La commune a fait le choix du scénario n°1, et qui correspond à une croissance annuelle moyenne de 1,2 %, ce qui correspond à un besoin de 190 logements supplémentaires à l'horizon 2030, soit 11 logements par an en moyenne entre 2013 et 2030.

### *Calcul du point mort*

Pour pouvoir obtenir le point mort, il est nécessaire de tenir compte de trois critères :

- Le renouvellement du parc : ce concept prend en considération l'évolution des constructions, aussi bien sous l'angle de leur état (destruction, insalubrité...) que sous celui de leur vocation (changement de destination des bâtiments). Ainsi, si un ancien commerce demeure vacant et qu'il est transformé en résidence principale, il contribuera à faire baisser les besoins en matière de logement puisqu'il permettra d'accueillir un ménage. Le renouvellement du parc a donc une influence sur les besoins en matière de logement.
- La variation des résidences secondaires et des logements vacants : ce critère consiste à analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins. En effet, si un logement vacant devient résidence principale, il contribuera à faire baisser le besoin en logement.
- le desserrement de la population consiste à considérer qu'une variation du taux d'occupation des résidences principales entraîne une évolution des besoins en logement. En effet, les modes de vies évoluant (divorces, départs des jeunes du foyer familial...), le nombre de personnes par logement change. Si on considère que l'effectif de la population reste stable, l'évolution du taux d'occupation entraîne une

augmentation ou une diminution du besoin en logement. Par exemple, la décohabitation d'une population donnée tend à créer un besoin en logements.

A Leudeville, il n'existe pas de projet de renouvellement du parc de logements, que ce soit pour les bâtiments à vocation agricole, commerciale ou autre.

Quant à la vacance, sa faible part dans l'ensemble du parc, (3,9% en 2012), ne permet pas d'envisager la remise sur le marché de ces logements. Cette vacance est en effet nécessaire à la bonne fluidité des parcours résidentiels et à l'entretien du parc de logements.

Ainsi, le calcul du point mort à Leudeville repose essentiellement sur le desserrement des ménages, et qui correspond à **30 logements environ** comme présenté plus haut.

#### *Ce que dit le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :*

Le bassin « Essonne Nord-Est » auquel la commune appartient s'est vu définir un objectif annuel de production de 3 672 logements par an, décliné en un objectif de 400 logements par an sur le territoire de la Communauté de Commune du Val d'Essonne. Le PLU doit contribuer à la réalisation de cet objectif.

#### *Ce que dit le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)*

Leudeville est identifiée au SDRIF comme une commune faisant partie des bourgs, hameaux et villages. A ce titre, le SDRIF fixe les orientations suivantes à horizon 2030 :

- Permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine
- Permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat

*Ces orientations sont portées à une augmentation minimale de 15 % pour les quartiers à proximité d'une gare ferroviaire (périmètre de 1 000 mètres).*

La **densité humaine** (rapport entre la somme de la population et de l'emploi en 2011, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict), est de 18,5 en 2012 à Leudeville.

Selon ces orientations, le village devrait atteindre une densité humaine minimum de **20 habitants et emplois par hectare**, ce qui correspond à **1 567 habitants + emplois à l'horizon 2030**.

En 2012, la commune comptabilisait 1 442 habitants et 145 emplois (selon le référentiel territorial de l'IAU), soit 1 587 au total. C'est alors au moins **125 habitants + emplois** que la commune devra accueillir au sein de son espace urbanisé à l'horizon 2030.

**Dans l'hypothèse où la commune ne crée pas d'emplois à l'horizon 2030, c'est donc 125 habitants à minima qui devront être accueillis dans l'espace urbanisé de la commune, ce qui correspond à un besoin de 48 logements en considérant un maintien du nombre de personnes par ménage à 2,6 en 2030.**

**La densité des espaces d'habitat en 2012 correspond à 10,7 logements/ha. La superficie des espaces d'habitat représente à la même période 53 hectares.**

Une augmentation minimum de 10% comme prévue selon les dispositions du SDRIF amènerait ce seuil de densité à 11,77 logements/ha en 2030, soit 624 logements.

Le nombre de logements existants à Leudeville en 2012 étant de 569, la commune doit accueillir au moins **55 logements supplémentaires** dans les espaces d'habitats.

Entre 2012 et 2018, 11 logements ont été réalisés à l'intérieur des espaces urbanisés aussi le PLU doit permettre la construction de **44 logements supplémentaires**.

#### 4.4 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces... enjeux

##### Atouts

- Leudeville assure une offre de logements suffisante pour satisfaire aux besoins liés à l'arrivée de populations nouvelles et au phénomène de décohabitation
- La commune confirme son caractère de village rural et familial avec une large majorité de maisons individuelles et de propriétaires installés de longue date
- Un faible taux de vacance

##### Faiblesses

- Une offre peu diversifiée, avec une forte proportion de grands logements
- Un parc social quasi inexistant

##### Opportunités

- Un parc ancien et un patrimoine architectural à valoriser, notamment via le règlement du PLU pour les nouvelles constructions

##### Menaces

- Une densification du tissu urbain irraisonnée pourrait entraîner une augmentation des conflits de voisinage (intimité), des difficultés de stationnements, d'insertion dans le tissu urbain environnant, avec comme corollaire une hausse de la vacance.
- Attention à l'uniformisation grandissante des très grands logements (+ de 5 pièces). Il s'agira de diversifier l'offre, aussi bien en matière de typologie que de statut, afin de permettre une meilleure mixité sociale.
- Anticiper les attentes législatives en matière de logement social.

## Enjeux

- **Diversifier la typologie de l'offre, qui présente une forte proportion de maisons individuelles et de grands logements, pour plus de mixité sociale et pour faciliter les parcours résidentiels.**
  - Assurer une offre de logements de plus petite taille (F2 et F3), afin d'attirer notamment les jeunes ménages, et qui s'adapte aux phénomènes de desserrement des ménages,
  - Intégrer des logements sociaux dans les opérations d'ensemble afin d'anticiper les attentes de la loi SRU
  - Valoriser le parc ancien et le patrimoine architectural local, notamment pour les nouvelles constructions.
- **Trouver un niveau de production de logements neufs ou rénovés permettant de répondre aux besoins, tout en s'insérant dans une logique de préservation des espaces naturels et agricoles, et de maintien des équipements publics.**
  - Privilégier de façon cohérente la densification du tissu urbain existant, en s'appuyant sur le potentiel de densification et de mutabilité de certains secteurs urbanisés ou à requalifier, en prêtant une attention particulière à la qualité d'insertion dans le tissu bâti environnant, avec les questions de voisinage, d'accessibilité, de stationnement, entre autres, que cela implique,
  - Questionner les zones ouvertes à l'urbanisation afin de
    - Les adapter aux besoins en logements ne pouvant être satisfaits par une intégration dans le tissu bâti, tout en impactant le moins possible le niveau et la qualité des activités agricoles.
    - S'assurer de la bonne capacité des réseaux de la commune à accueillir de nouvelles constructions et populations
    - Anticiper l'intégration d'un réseau de fibres optiques....
  - Maîtriser les opérations d'aménagement d'ensemble cohérentes et privilégiant la notion d'intégration dans l'environnement et respecter la qualité des paysages,
  - Protéger les espaces naturels classés N, ou les espaces boisés ayant un intérêt écologique particulier,
  - Prendre en compte le phénomène de décohabitation, qui implique à lui seul un besoin de près de 60 logements supplémentaires à l'horizon 2030, et de vieillissement de la population en proposant des services de maintien à domicile.
- **Maintenir le taux de vacance à un niveau raisonnable.**
  - Prêter une attention particulière aux projets de densification du tissu existant, qui doit se faire de manière cohérente et raisonnée avec le voisinage, le niveau d'accès et de stationnement, le niveau d'équipements proposé,
  - Maintenir ou promouvoir un parc existant ou futur qualitatif, aussi bien sur les aspects extérieurs qu'intérieurs.

## 5 ORGANISATION TERRITORIALE ET COMPOSITION URBAINE

Apparue à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, la coopération intercommunale s'est considérablement développée à partir des années 1990, notamment sous l'effet de la loi du 6 février 1992. En une dizaine d'années, l'intercommunalité s'est discrètement mais solidement installée dans le "paysage" local, renforcée par la loi Chevènement du 12 juillet 1999 et la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe) promulguée le 7 août 2015.

Outre le renforcement du rôle de la Région, la loi NOTRe vient renforcer les intercommunalités en leur attribuant de nouvelles compétences (développement économique, promotion du tourisme, eau et assainissement, etc), et relève le seuil minimal de constitution d'un EPCI de 5 000 à 15 000 habitants.

Collecte ou traitement des ordures ménagères, assainissement, transports urbains, développement local, aménagement, urbanisme, voirie, habitat, équipements culturels et sportifs... Les compétences que peuvent exercer les groupements intercommunaux, au cœur de la vie locale, sont nombreuses et variées. Ils constituent en effet une réponse au grand émiettement des communes françaises et aux difficultés de gestion qui en découlent.

La commune de Leudeville fait aujourd'hui partie de la Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE).

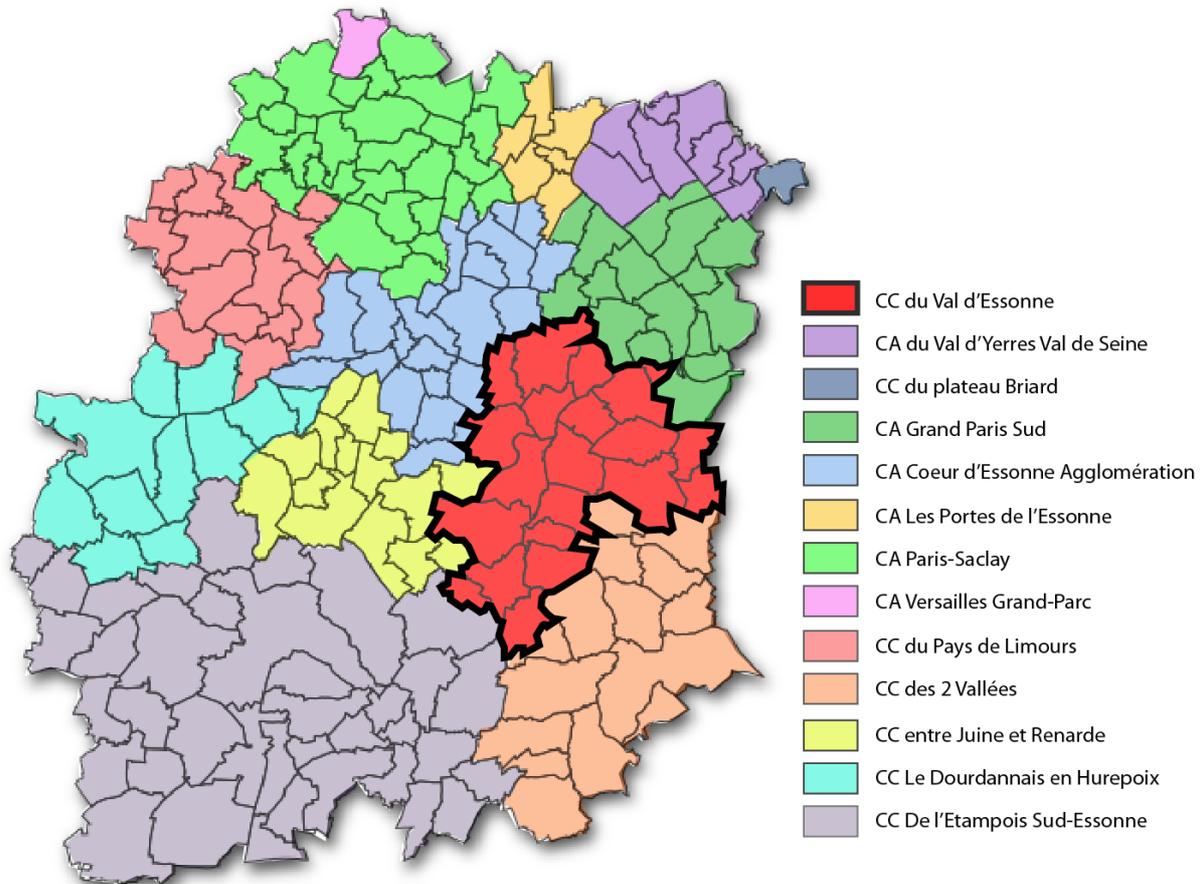
### 5.1 Organisation territoriale : les partenariats intercommunaux

#### *La Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE)*

La Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE) est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créée en décembre 2002. Elle compte aujourd'hui près de 58 000 habitants pour 21 communes appartenant aux cantons de : Mennecy, Etampes, Brétigny-sur-Orge, Corbeil-Essonnes et Ris-Orangis.

Les communes de la CCVE se sont regroupées autour d'un mode de vie commun et un lien géographique formé par le Val d'Essonne, avec l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire tout en préservant un bon équilibre entre les espaces naturels et ceux qui sont urbanisés.

La CCVE parmi les intercommunalités de l'Essonne :

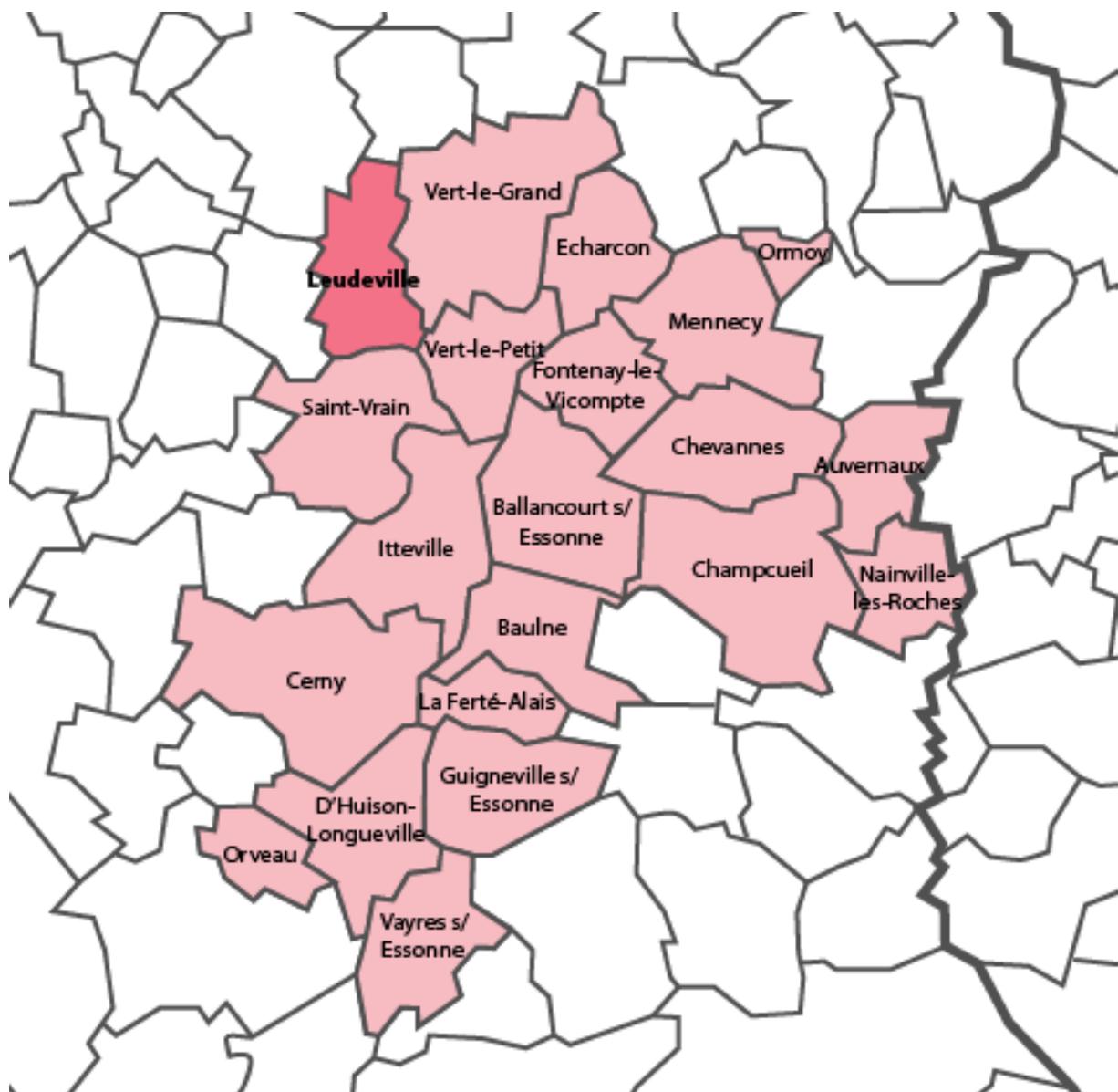


Converties à un urbanisme d'agglomération, les communes organisent leur territoire selon une logique d'aménagement à échelle élargie. La Communauté de Communes du Val d'Essonne couvre ainsi plusieurs champs de compétences :

- **Le développement économique** : Actions de développement économique d'intérêt communautaire, tourisme, aménagement et développement du réseau numérique.
- **L'aménagement du territoire**: Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire, transport (mise en œuvre, exploitation et maintenance des feux tricolores à priorité dynamique aux bus).
- **La mobilité** : Réalisation du plan local de déplacements, création ou l'aménagement et l'entretien de voirie d'intérêt communautaire, transports collectifs, circulations douces, transport à la demande.
- **La collecte et le traitement des déchets** des ménages et déchets assimilés.
- **Le développement et l'aménagement sportif** de l'espace communautaire : Construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire (organisation de manifestations sportives d'intérêt communautaire).

- **Le développement durable** : Elaboration du Plan Climat Energie Territorial (PCET).
- **Les évènements culturels.**
- **L'aménagement et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.**
- **La vidéoprotection d'entrées de ville.**
- **La politique en faveur de l'accès aux soins.**
- **Le Conservatoire de musique et de danse du Val d'Essonne.**

Leudeville dans la CCVE :



Agence ROUSSEAU Urba-tisseur

## 5.2 La consommation foncière récente

Les lois « Grenelle » et ALUR, sont venues rénover le droit de l'urbanisme en renforçant notamment la prise en compte de l'environnement dans les PLU. Le rapport de présentation doit désormais présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des dix dernières années ou depuis la dernière révision du PLU et justifier les objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Le POS de 1998 et son zonage du territoire faisaient état des répartitions par zone des surfaces suivantes :

Zones	Surfaces (ha)	%
<b>Zones urbaines</b>	<b>56,28</b>	<b>7,18%</b>
UA	17,17	2,19%
UAa	3,18	0,41%
UB	14,2	1,81%
UBa	5,87	0,75%
UBb	2,6	0,33%
UBc	13,26	1,69%
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>28,13</b>	<b>3,59%</b>
I NA	11,7	1,49%
I NAa	0,52	0,07%
II NAa	2,73	0,35%
II NAb	13,18	1,68%
<b>Zones agricoles</b>	<b>692,78</b>	<b>88,36%</b>
NC	692,78	88,36%
<b>Zones naturelles</b>	<b>6,89</b>	<b>0,88%</b>
ND	6,89	0,88%
<b>TOTAL</b>	<b>784,08</b>	<b>100%</b>

L'essentiel de la surface de Leudeville est agricole (plus de 88 %). Les zones urbanisées concentrent plus de 7 % du territoire sur le centre village et la base aérienne. Les zones à urbaniser sont en réalité des champs cultivés, ce qui renforce la vocation agricole de la commune. Seul l'EPHAD occupe désormais une partie de zone I NA. Les zones naturelles se limitent au parc du château, classé ND, enclavé dans le centre bourg. Les rares parties boisées de la commune sont situées en zone agricole, la plupart étant protégées par le classement en EBC.

La consommation foncière de 2005 à 2015 :

La commune de Leudeville connaît un taux régulier de constructions au cours de ces dix dernières années. L'intégralité des logements ont été construits en zone urbaine (Zone UA, UB et UBc du POS), seul l'EPHAD occupe une partie de zone I NA.

La commune a délivré 51 permis de construire sur les dix dernières années (2005-2015), la plupart étant destiné à la construction de logements individuels (45). Trois permis ont été déposés pour la construction de 14 logements collectifs, ce qui porte à **59 le nombre de logements réalisés sur cette période.**

Trois équipements ont été réalisés sur la même période :

- le restaurant scolaire ;
- une unité EHPAD de 88 lits ;

Seul l'EHPAD a été construit en zone à urbaniser (zone I NA du POS), dans le quartier de la Croix Boissée au nord-ouest du centre village.

Année	surface totale parcelles logements (m <sup>2</sup> )	nbre total logements	surface totale parc. individuels (m <sup>2</sup> )	surface moy parc. Individuels (m <sup>2</sup> )	nombre logement individuel	surface totale parc. collectifs (m <sup>2</sup> )	nbre logements collectifs	surface parc. Équipement (m <sup>2</sup> )
2015	736	1	736	736	1			1 481
2014	1 306	2	1 306	653	2			
2013	6 084	8	5 484	686	3	600	5	
2012	-	1		-				
2011	4 356	10	3 855	386	6	501	4	1 546
2010	2 259	1	2 259	2 259	1			
2009	6 846	6	6 846	1 141	6			11 335
2008	3 333	5	3 333	667	5			
2007	3 791	5	3 791	758	5			
2006	9 165	14	7 420	530	9	1 745	5	
2005	5 486	7	5 486	784	7			
Evo 2005-2015	<b>43 362</b>	<b>60</b>	<b>40 516</b>	<b>675</b>	<b>45</b>	<b>2 846</b>	<b>14</b>	<b>14 362</b>

Les terrains urbanisés sont concentrés dans les zones déjà urbanisées, et majoritairement sur les axes principaux de la commune :

- Route d'Evry
- Rue du Bois Bouquin
- Rue Bourg la Reine
- Rue de la Croix Boissée
- Chemin de la Croix Pillas

Un équilibre se fait entre construction en secteur ancien (UA) et récent (UB et UBc).

Année	Parcelles zone UA (m <sup>2</sup> )	Parcelles zone UB (m <sup>2</sup> )	Parcelles zone UBc (m <sup>2</sup> )	Parcelles zone I NA (m <sup>2</sup> )	TOTAL (m <sup>2</sup> )	TOTAL (ha)
2015	1 481		736		2 217	0,22
2014	1 306				1 306	0,13
2013	867	841	4 376		6 084	0,61
2012			-		-	-
2011	2 628	469	2 805		5 902	0,59
2010	2 259				2 259	0,23
2009	6 846			11 335	18 181	1,82
2008	1 520	900	913		3 333	0,33
2007	600	683	2 508		3 791	0,38
2006	3 938		5 227		9 165	0,92
2005	1 061	-	4 425		5 486	0,55
Evo 2005-2015	<b>22 506</b>	<b>2 893</b>	<b>20 990</b>	<b>11 335</b>	<b>57 724</b>	<b>5,77</b>

**C'est un total de 5,77 ha qui ont été consommés** et qui majoritairement le fait d'une densification du tissu urbain existant (4,6 ha). 1,1 ha a été consommé en zone INA et qui correspond à l'implantation de l'EHPAD. Aucune construction n'a été autorisée en zone agricole ou naturelle.

### Logements individuels

Les trois quarts des logements construits sont des pavillons individuels purs, et quelques-uns en individuels groupés (7 logements sur les 45 individuels). Ils ont été bâtis dans les dents creuses du centre (rue de la Croix Boissée, Rue Bourg la Reine), dans le prolongement des rues existantes (Chemin de la Croix Pillas) ou par petites opérations isolées ou en lotissement dans les zones plus récentes (Rue du Bois Bouquin, Route d'Evry).

Il n'y a pas eu de densification des quartiers plus récents à l'ouest de la commune.

Les parcelles consommées sont en moyenne de l'ordre de 675 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à la typologie d'habitat typiquement présent sur la commune : pavillon individuel accueillant une famille avec enfants.

### Logements collectifs

Trois opérations ont été montées sur les 10 dernières années, pour produire un total de 14 logements collectifs. Ces opérations se sont réalisées dans le centre de Leudeville, rue Bourg la Reine et Grande Rue.

Les logements collectifs représentent un quart des constructions récentes, ce qui porte le taux de logements collectifs sur la commune à 20,5 % en 2012 (INSEE).

### Equipements

La plus grosse opération réalisée est la construction de l'EHPAD en 2009. Sur une surface de 1,1 ha, l'ensemble représente 20 % de la consommation foncière communale sur les dix dernières années. C'est également le seul équipement à être construit en zone NA, ce qui démontre bien une volonté de privilégier tant que possible le renouvellement et la densification plutôt que l'étalement.

Les deux autres équipements sont un restaurant scolaire dans le centre, et des vestiaires attenants au terrain de sport.

*Répartition de la consommation foncière par zone du POS :*

surface consommée /zone (ha)	UA	2,25	39%
	UB	0,29	5%
	UBc	2,10	36%
	1NA	1,13	20%

Face à ce constat, il s'agira pour la commune de poursuivre la dynamique urbaine engagée et qui repose sur la densification du tissu urbain existant.

Dans un contexte attractif qui repose sur une hausse démographique et une reprise de la constructions de logements, il apparaît néanmoins nécessaire d'envisager de maintenir des zones ouvertes à l'urbanisation.

L'analyse du potentiel de densification du tissu urbain existant de la commune de Leudeville (ci après), vient étayer cette analyse quant au besoin d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

### 5.3 Evolution de la densité

#### Densité de population et densité humaine

Leudeville présente une **densité de population** de 180 habitants au km<sup>2</sup> en 2012, contre 151 habitants au km<sup>2</sup> en 1999.

La **densité humaine** (rapport entre la somme de la population et de l'emploi en 2011, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict), est de 18,20 en 2012 contre 17,50 en 2008. La commune a donc effectué un effort de densification de ses espaces urbanisés.

#### Densité des espaces d'habitat

La densité des espaces d'habitat correspond au rapport entre le nombre de logements total et la superficie des espaces d'habitat.

En 2012, elle est selon le référentiel du SDRIF, de 10,7 logements par hectares, contre 9,5 en 2008. Sur cette période de 4 ans, la densification des espaces d'habitat a donc augmenté de façon relativement significative selon ces ratios.

La part des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés<sup>3</sup> a quant à elle diminué entre 2008 et 2012, passant respectivement de 63,9% à 62%, et peut s'expliquer par la récente installation de l'EHPAD, qui est venue augmenté la superficie de l'espace urbanisé sans pour autant augmenté la superficie des espaces d'habitat.

Le scénario de besoins en logements retenu porte un besoin d'environ **190 logements supplémentaires à l'horizon 2030, soit environ 11 logements supplémentaires par an entre 2013 et 2030**. 11 logements ont déjà été réalisés sur la période 2013-2015. Ce qui porte le nombre de logements à réaliser à 180 logements.

#### **5.4 Le potentiel de développement dans le tissu bâti**

Il convient alors d'identifier le potentiel de développement de l'urbanisation dédiée à l'habitat dans le tissu urbain existant, afin d'en estimer la capacité d'accueil résiduelle, pour ensuite ajuster le cas échéant estimer le besoin en extension de l'urbanisation de certains secteurs.

Cette analyse a été faite en collaboration avec la commune, par le croisement de plusieurs analyses :

- Les capacités d'évolution des formes urbaines existantes
- Un recensement des dents creuses croisé avec l'étude sur les possibilités de densification du tissu effectuée par la commune de Leudeville, plus exhaustive et précise. Elle se base sur les projections de la commune quant aux sites à requalifier, aux parcelles divisibles à venir ou envisagées, et aux dents creuses, tant au niveau des surfaces cadastrales que du nombre de logements projeté.

---

<sup>3</sup> L'urbain au sens strict comprend les espaces d'habitat, installations sportives, jardins individuels, équipements culturels, administration, enseignement, hôpitaux, entrepôts logistiques, emprises industrielles, parkings, zones d'activités, bureaux, prisons, cimetières, lieux de culte. L'habitat comprend espaces d'habitat individuel et collectif et des jardins individuels – source référentiel SDRIF - IAU

*L'enveloppe urbaine existante en 2012*



*Enveloppe urbaine de Leudeville selon le Modes d'Occupation des Sols de l'IAU ile de France servant de référentiel pour l'application de la densité au sein du SDRIF 2013:*

L'enveloppe urbaine de Leudeville est relativement continue, et se maintient autour du parc du Château et du centre-bourg, et le long de la rue du Bois Bouquin. Au Sud Ouest de la commune, sur la route d'Evry, une partie urbanisée détachée du reste de l'enveloppe urbaine continue par des terres agricoles, constitue une continuité du tissu existant sur la commune de Marolles-en-Hurepoix.

Selon le référentiel du SDRIF, la superficie des espaces urbanisés au sens large représente 116 ha en 2012 (4 hectares de plus qu'en 2008), dont **85,6 ha au sens strict**.

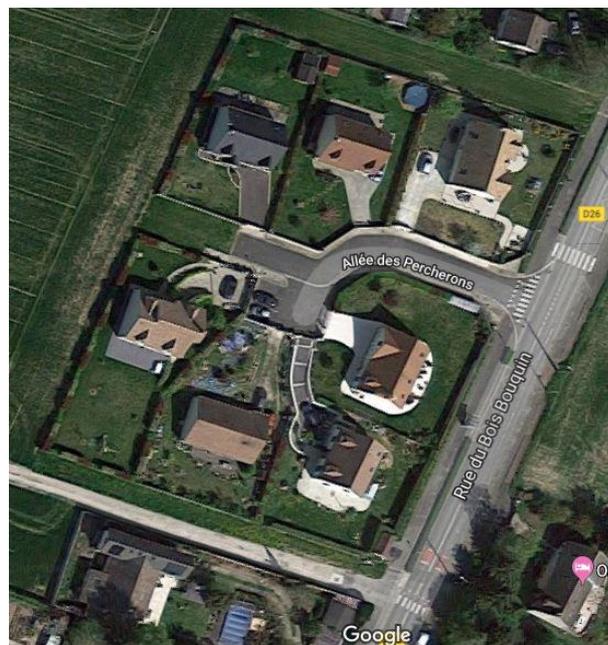
La superficie des espaces d'habitat représente 53 ha en 2012.

*Les capacités d'évolution des formes urbaines existantes*

**Espaces à capacité de densification très faible :**

- *L'habitat individuel organisé (lotissements ou résidences constituées)*

Ces ensembles 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. De plus, ces immeubles sont relativement récents. C'est pourquoi, ils n'ont pas vocation à évoluer à court terme à l'exception de travaux d'amélioration et/ou d'isolation.



- *Le bâti ancien de village*

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 conduit à identifier comme faible le potentiel de densification de ces secteurs. En effet, le potentiel se limite donc à la restructuration du bâti existant et à la réalisation d'extension de bâtiment. L'enjeu est de préserver la volumétrie et les formes urbaines existantes.



**Espaces à capacité de densification faible :**

- *L'habitat individuel spontané*

Ce sont les quartiers qui présentent un potentiel de densification faible, compte-tenu des caractéristiques du parcellaire, certes on constate parfois la présence d'assez grandes parcelles (supérieures à 800 m<sup>2</sup>) mais dans la majeure partie des cas l'implantation des constructions, généralement en retrait de la voie et en milieu de parcelles, ne permettent que très rarement des possibilités de constructions en fonds de parcelles dans des conditions d'accès et d'intégration satisfaisantes.



L'objectif du diagnostic foncier dans ces secteurs est d'évaluer à la marge le potentiel pouvant être réellement et raisonnablement attendu (avec une part inévitable d'aléas) dans la temporalité du PLU (10, 15 ans) en tenant compte de deux facteurs :

## **1-L'encadrement réglementaire de la densification**

Il existe en effet un certain nombre de raisons d'intérêt général qui justifient que la densification de ces quartiers soit maîtrisée et encadrée par le règlement du PLU :

- La nécessité de maintenir une proportion d'espaces verts et un couvert végétal qui 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 nécessité de conserver une proportion d'espaces perméables nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales,
- La prise en compte de la capacité d'accueil des équipements collectifs et en particulier de la voirie en termes d'accueil de circulation et de stationnement et des réseaux : eaux usées, eaux pluviales.

Par ailleurs en secteur diffus il existe peu de maîtrise de la typologie des logements réalisés (c'est la décision des propriétaires et des constructeurs). Ce seront donc essentiellement des logements privés qui seront réalisés, ce qui augmentera le parc de logements privés et renforcera de fait les obligations qui s'imposent à la commune en matière de construction de logements sociaux.

## **2-Le coefficient de rétention foncière**

La mutation foncière en diffus est généralement le résultat d'initiatives privées. Or il existe souvent un fort attachement des habitants des quartiers de maisons individuelles à la présence de jardins, d'arbres et la conservation d'un cadre de vie qu'ils ont choisi et qu'ils entendent conserver.

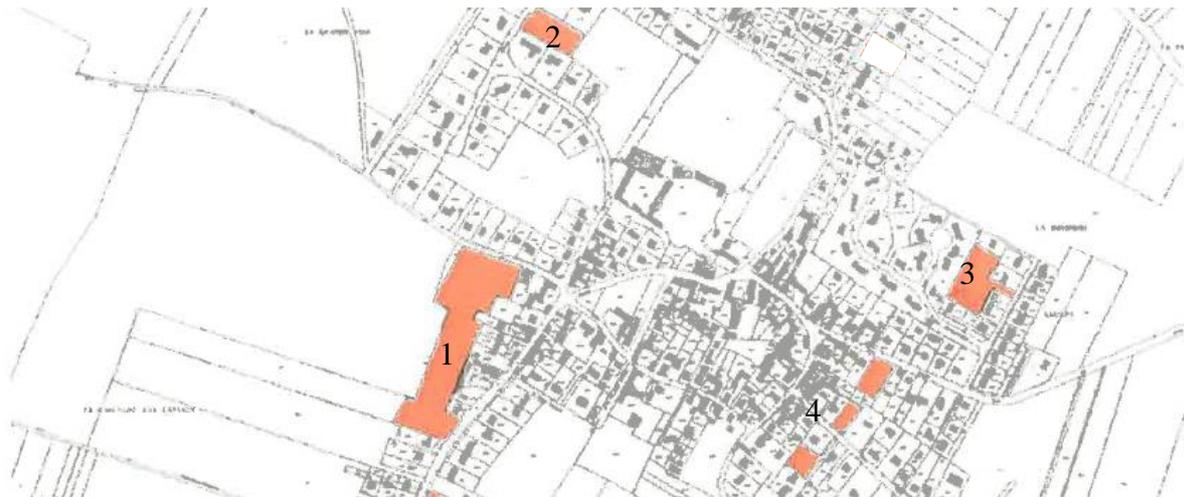
Il faut donc distinguer le potentiel théorique maximum (si tous les propriétaires utilisaient dans les dix prochaines années la totalité de leurs droits à construire, ce qui est très peu probable) du potentiel réel considéré comme plausible dans la temporalité du PLU, c'est-à-dire des constructions nouvelles qui seront effectivement réalisées dans les dix à quinze prochaines années. L'expérience montre que la densification « à la parcelle » se réalise le plus souvent en cas de départ des occupants (succession, vente). Les évolutions sont donc généralement assez lentes et se feront sur le moyen ou long terme. Il faut donc appliquer un « coefficient de rétention foncière » qui peut être très variable selon les territoires concernés et notamment selon la pression foncière exercée et qui intègre forcément une part d'aléas : en Essonne il est souvent fixé entre 30 et 50 % (on estime que dans les 10 à 15 ans seulement 50 à 70 % du potentiel théorique sera effectivement utilisé).

Au regard des règles fixées par le PLU, on peut évaluer le potentiel de construction sur l'ensemble des quartiers d'habitations individuelles implantées de manière diffuse à environ 10 à 20 logements (ce potentiel théorique est calculé en faisant une estimation de la surface de plancher constructible au regard de la superficie totale des espaces libres ou peu occupés existants mobilisables et du gabarit des constructions de la zone (emprise au sol et hauteur)).

Néanmoins, compte tenu du coefficient de rétention foncière que l'on peut appliquer, ce potentiel théorique peut être réduit de moitié, soit 5 à 10 logements.

**Les espaces à capacité de densification importante à moyenne**

*Localisation des sites potentiellement mutables dans l'espace urbanisé de Leudeville :*



**1- jardins chemin du parc – 1,15 ha**

Ces parcelles sont constituées de jardins d'agrément.

Un projet de division en lots avait été acté sans réalisation à ce jour, ce secteur constitue donc une opportunité foncière importante.

Il s'agit d'espaces paysagers (pelouse) et de jardins potagers, une imperméabilisation d'une partie du site est prévisible. Conformément à la densité annoncée, 25 logements pourront être réalisés sur ce secteur relativement bien desservi par le chemin du Parc et la rue du Bois Bouquin. Une orientation d'aménagement et de programmation sera définie sur le secteur afin de conserver des espaces de jardin et les abords du ru sur une emprise suffisante correspondant à l'emprise de la zone humide potentielle identifiée dans les documents précédents traversant le site du nord au sud.



### 2-rue du Puits Minard – 2 430 m<sup>2</sup>

Cette parcelle en friche située dans le lotissement du Clos du Chêne est directement accessible depuis la rue du Puits Minard et constitue une dent creuse puisqu'elle est entourée d'urbanisation.

Cette parcelle pourra accueillir 1 à 2 logements maximum compte-tenu du caractère paysager du lotissement et de la proximité du parc du Clos du Chêne. Sera imposé dans le PLU une préservation des fonds de jardins en limite de l'espace boisé



### 3- chemin des Mulets – 4 680 m<sup>2</sup>

Cette parcelle est occupée par des hangars d'activités économiques situés à l'intérieur d'un quartier résidentiel à dominante pavillonnaire

Cette parcelle pourra accueillir 10 à 15 logements dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.



### 4- Grande rue – chemin de la Croix Pillas – 4 000 m<sup>2</sup>

Ces dents creuses sont constituées de parcelles à usage de jardins / friches facilement accessibles et situés en plein cœur d'un quartier résidentiel pavillonnaire.

Ces parcelles pourront accueillir 10 à 15 logements au total. Les droits à construire accordés seront identiques à ceux des constructions voisines.



Carte des sites de renouvellement à l'intérieur de la zone urbaine à vocation activités

**Le site des Casernes – surface 9 hectares**

Ce secteur fait partie du projet plus important de redynamisation du site de l'ancienne base aérienne 217. Ce site à vocation économique s'inscrit en renouvellement urbain en lieu et place du site militaire des casernes et des espaces de manœuvre et pelouses attenants, ce secteur est considéré comme un site urbain à vocation d'équipements sur la carte du mode d'occupation des sols de l'IAU.



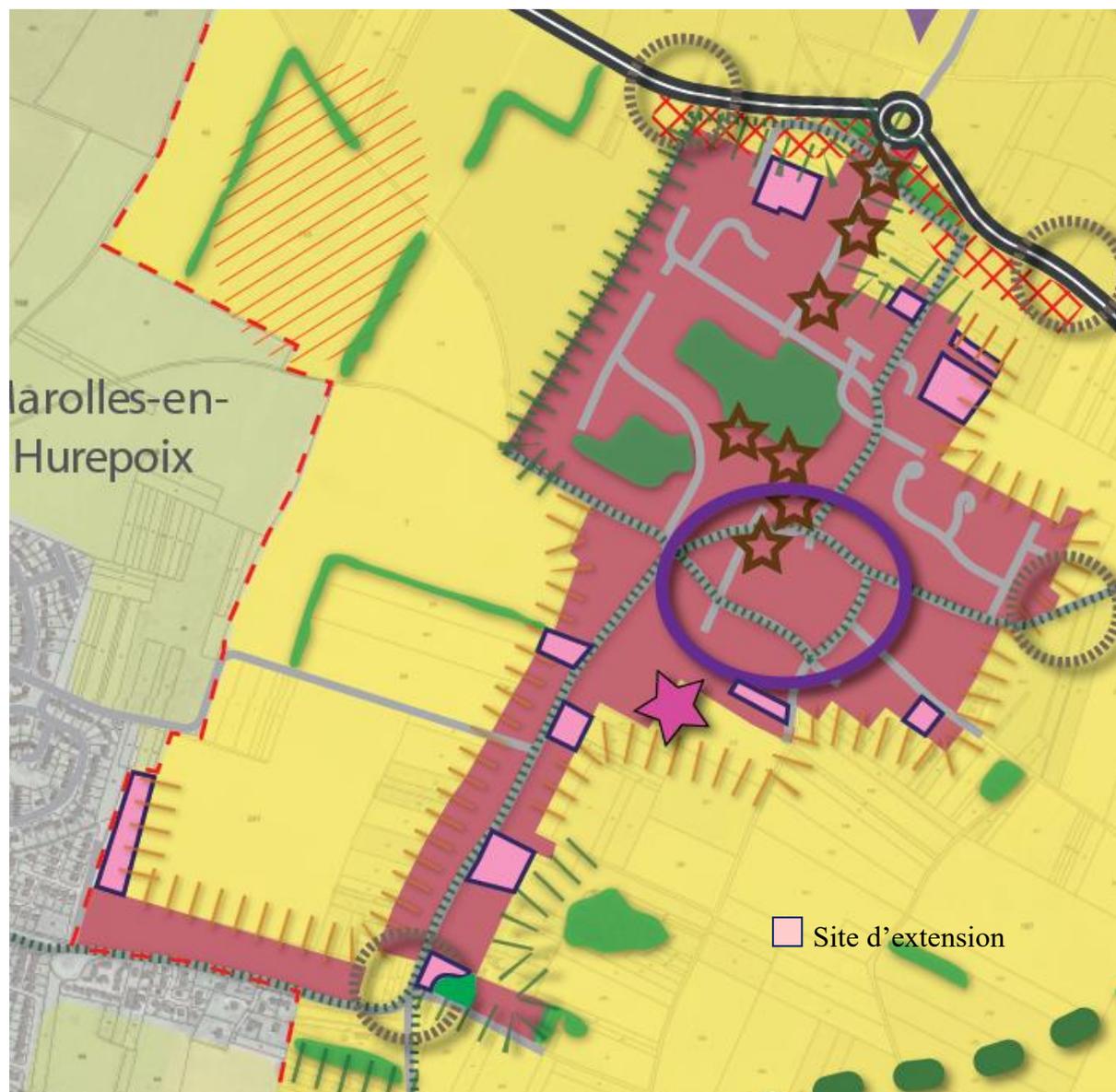
Le recensement des dents creuses et du potentiel en diffus sur le village de Leudeville fait état d'une surface totale **de 2,2 ha potentiellement urbanisable, correspondant à l'insertion de 50 à 67 logements**, soit une densité de **20 à 26 logements / ha**.

La densité des espaces d'habitat (rapport entre le nombre de logements total et la superficie des espaces d'habitat) est en 2012 de 10,7 logements par hectare selon le référentiel du SDRIF. C'est donc avec la volonté de renforcer cette densité par la diversification de son parc (implantation de logements de plus petite taille et de logements collectifs), que la commune souhaite investir ces dents creuses.

**Les besoins d'extension de l'urbanisation**

Le scénario retenu porte un besoin de **180 logements** supplémentaires à l'**horizon 2030** avec un taux de croissance annuel de **1,2%**, soit environ 11 logements supplémentaires par an.

Le besoin de **120 logements** restants (180-60) devra donc être satisfait par des extensions de l'urbanisation.

*Sites retenus pour des extensions de l'urbanisation*

Ces sites d'extension sont occupés majoritairement par des espaces agricoles. La plupart d'entre eux pourraient être considérés comme des dents de creuse dans la mesure où ils sont desservis par la voirie et les réseaux rue du Bois Bouquin notamment et qu'ils sont en continuité de l'urbanisation sur leurs deux limites séparatives latérales.

Ces sites représentent **5,2 ha**, afin de réaliser les perspectives de construction de logements envisagées (120 logements restant) avec une densité moyenne de **25 logements/ha** est mise en place. Cette densité choisie par la collectivité permet de répondre aux besoins en logements futurs dans un souci de densification et de diversification de l'habitat, et de protection des espaces agricoles, que la commune souhaite préserver au maximum.

Soucieuse des questions de voisinage, d'intimité et de stationnement, la commune prendra par l'intermédiaire du PLU des dispositions particulières pour permettre la bonne intégration des

futures constructions dans l'environnement bâti, avec une prise en compte des problématiques de voisinage et de stationnement.

*Ce que dit le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)*

Le SDRIF donne des objectifs de densification de l'espace et de limitation de la consommation foncière.

À l'échelle régionale, cette ambition de densification devrait se traduire à l'horizon 2030 par une augmentation moyenne de la densité des espaces d'habitats déjà urbanisés qui passerait:

- de 70 à 79 logements/ha dans les quartiers de gare bien desservis par les réseaux de transports collectifs
- de 18 à 21 logements/ha dans les tissus urbains plus diffus

Leudeville est identifiée au SDRIF comme une commune faisant partie des bourgs, hameaux et villages. A ce titre, le SDRIF fixe les orientations suivantes à horizon 2030 :

- Permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine
- Permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat

*Ces orientations sont portées à une augmentation minimale de 15 % pour les quartiers à proximité d'une gare ferroviaire (périmètre de 1 000 mètres).*

- Autoriser une extension de la superficie communale de l'espace urbanisé (au sens strict<sup>4</sup>) de l'ordre de 5 %, et de 5 % supplémentaire pour les espaces en continuité de l'espace urbanisé existant à proximité des gares ferroviaires, et ce dans un rayon de 2 km.

*Calcul de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030 selon le SDRIF*

La **densité des espaces d'habitat** en 2012 correspond à **10,7 logements/ha**. La **superficie des espaces d'habitat** représente à la même période **53 hectares**.

Une augmentation minimum de 10% comme prévue selon les dispositions du SDRIF amènerait ce seuil de densité à 11,77 logements/ha en 2030, soit 624 logements.

---

<sup>4</sup> Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national : • espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ; • espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.)

Le nombre de logements existants à Leudeville en 2012 étant de 569, la commune doit accueillir au moins **55 logements supplémentaires** dans les espaces d'habitats d'ici 2030.

Entre 2012 et 2015, 11 logements ont été réalisés au sein de l'enveloppe urbaine.

44 logements sont donc à réaliser à l'horizon 2030.

**Le potentiel de densification identifié ci-avant de 60 logements environ (entre 50 et 67), qui peut découler de la densification ou la mutabilité du tissu existant, est supérieur au seuil de densification identifié au SDRIF.**

#### *Calcul de la densité humaine à l'horizon 2030 selon le SDRIF*

Selon ces orientations, Leudeville devrait atteindre une densité humaine minimum de **20 à l'horizon 2030**.

En 2012, la commune comptabilisait 1 442 habitants et 145 emplois (selon le référentiel territorial de l'IAU), soit 1 587 au total. C'est alors au moins **125 habitants +145 emplois** que la commune devra accueillir au sein de son espace urbanisé à l'horizon 2030.

**Dans l'hypothèse où la commune ne crée pas d'emplois à l'horizon 2030, c'est donc 125 habitants à minima** qui devront être accueillis dans l'espace urbanisé de la commune, ce qui correspond à un **besoin de 48 à 52 logements** en appliquant une estimation de 2,6 ou 2,4 personnes par ménage en 2030.

#### *Calcul des possibilités d'extension de l'espace urbanisé à l'horizon 2030 selon le SDRIF*

Le SDRIF autorise une extension de la superficie communale de l'espace urbanisé (au sens strict<sup>5</sup>) de l'ordre de 5 % maximum, et de 5 % supplémentaire pour les espaces en continuité de l'espace urbanisé existant à proximité des gares ferroviaires, et ce dans un rayon de 2 km.

La superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012 est de 85,6 ha (référentiel territorial du SDRIF), ce qui revient à des possibilités d'extension de l'espace urbanisé de **4,28 ha à ouvrir à l'urbanisation** pour satisfaire le besoin en logements restant, après avoir densifié le tissu existant (construction des dents creuses, conversion des sites mutables et construction suite à une division parcellaire), et **4,28 ha supplémentaires sur la frange Ouest**, situé dans le périmètre de 2 km autour de la gare ferroviaire de Marolles-en-Hurepoix, et en continuité de l'espace urbanisé existant.

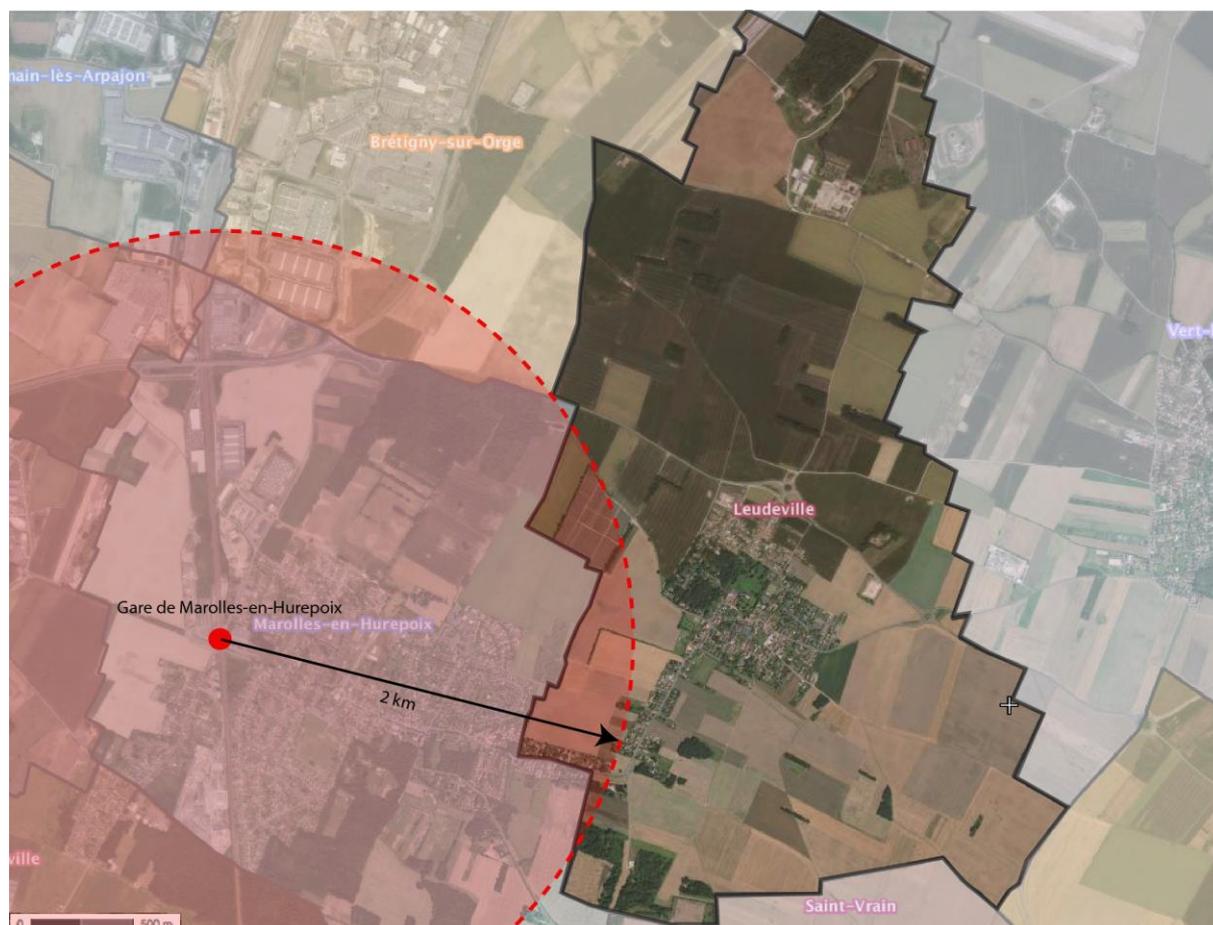
- **C'est au total une possibilité de 8,56 ha à ouvrir à l'urbanisation qui est offerte par le SDRIF.**

---

<sup>5</sup> Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national : • espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ; • espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.)

- **En permettant l'ouverture à l'urbanisation de 5,2 ha environ, le PLU respecte les dispositions du SDRIF.**

*Périmètre de 2000 mètres autour de la gare de Marolles-en-Hurepoix, permettant au SDRIF une urbanisation de 5% supplémentaire de l'espace urbanisé en continuité de celui-ci.*



*Source – Agence ROUSSEAU Urba-tisseur*

### 5.5 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces

#### Atouts

- Le rythme des constructions des dix dernières années est régulier,
- L'intégralité des logements construits entre 2005 et 2015 s'est implantée en zone U, reflétant la logique de densification de la commune,
- Une diversification du parc amorcée par la construction de 14 logements collectifs entre 2005 et 2015,
- Des possibilités de densification par l'intermédiaire des dents creuses.

#### Faiblesses

- 

#### Opportunités

- La proximité de la gare de Marolles-en-Hurepoix offre des possibilités de développement urbain supplémentaires par le SDRIF.

#### Menaces

- Une densification du tissu urbain irraisonnée pourrait entraîner une augmentation des conflits de voisinage (intimité), des difficultés de stationnements, d'insertion dans le tissu urbain environnant, avec comme corollaire une hausse de la vacance.

## Enjeux

- **Affirmer le caractère rural et villageois de Leudeville dans la CCVE tout en permettant un développement en cohérence avec les besoins de la population future, dans un contexte démographique périurbain:**
  - Maintenir une croissance démographique raisonnable (1,2%) en adéquation avec les équipements collectifs existants.
  - Maintenir des zones ouvertes à l'urbanisation afin de répondre aux besoins en logements futurs, dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante, en anticipant les problématiques d'accessibilité, les impacts sur les réseaux, sur le paysage villageois de la commune, etc.
  - Tenir compte des possibilités de développement urbain autour de la gare de Marolles-en-Hurepoix.
- **Poursuivre les efforts de densification raisonnée du tissu urbain et de diversification du parc de logements :**
  - Investir les dents creuses recensées.
  - Appréhender la densification du tissu urbain existant dans un souci de cohérence, en prêtant une attention particulière à la qualité d'insertion dans le tissu et contexte bâti environnant (accessibilité, paysage, stationnement...), afin notamment de limiter les risques de conflits de voisinage.
  - Poursuivre la diversification de parc de logements en orientant l'offre vers des logements de plus petite taille, notamment en collectifs.

## 6 MOBILITÉ, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Petit hameau aux rues étriquées à l'origine, Leudeville s'est vu implanter deux voies départementales, la D117 au Nord du village, voie rapide permettant de rejoindre la N20 à l'Ouest et la N104 au Nord, et la D26, voie plus urbaine reliant le centre-ville de Leudeville à Marolles-en-Hurepoix.

C'est donc une mobilité à double vitesse qui caractérise la commune, avec un fort transit sur la D117 et une circulation interne apaisée en son centre.

Cette double vitesse se ressent également pour les transports en commun. En tant que commune rurale dans un contexte de périphérie de la capitale, Leudeville bénéficie du réseau de RER dans les communes voisines, mais le réseau de bus interne est peu développé, rendant difficile l'intermodalité bus/RER pour le rabattement vers les gares. Les leudevillois se retrouvent contraints d'utiliser leur véhicule privé.

Le Plan Local de Déplacement du Val d'Essonne (approuvé en décembre 2007), déclinaison du Plan de Déplacement Urbain régional à l'échelle du bassin de vie, a inscrit cette nécessité de développer la performance et l'attractivité du réseau de transports collectifs en tout point du territoire et à toutes les échelles de déplacements.

### 6.1 Le réseau routier

#### *Le réseau principal*

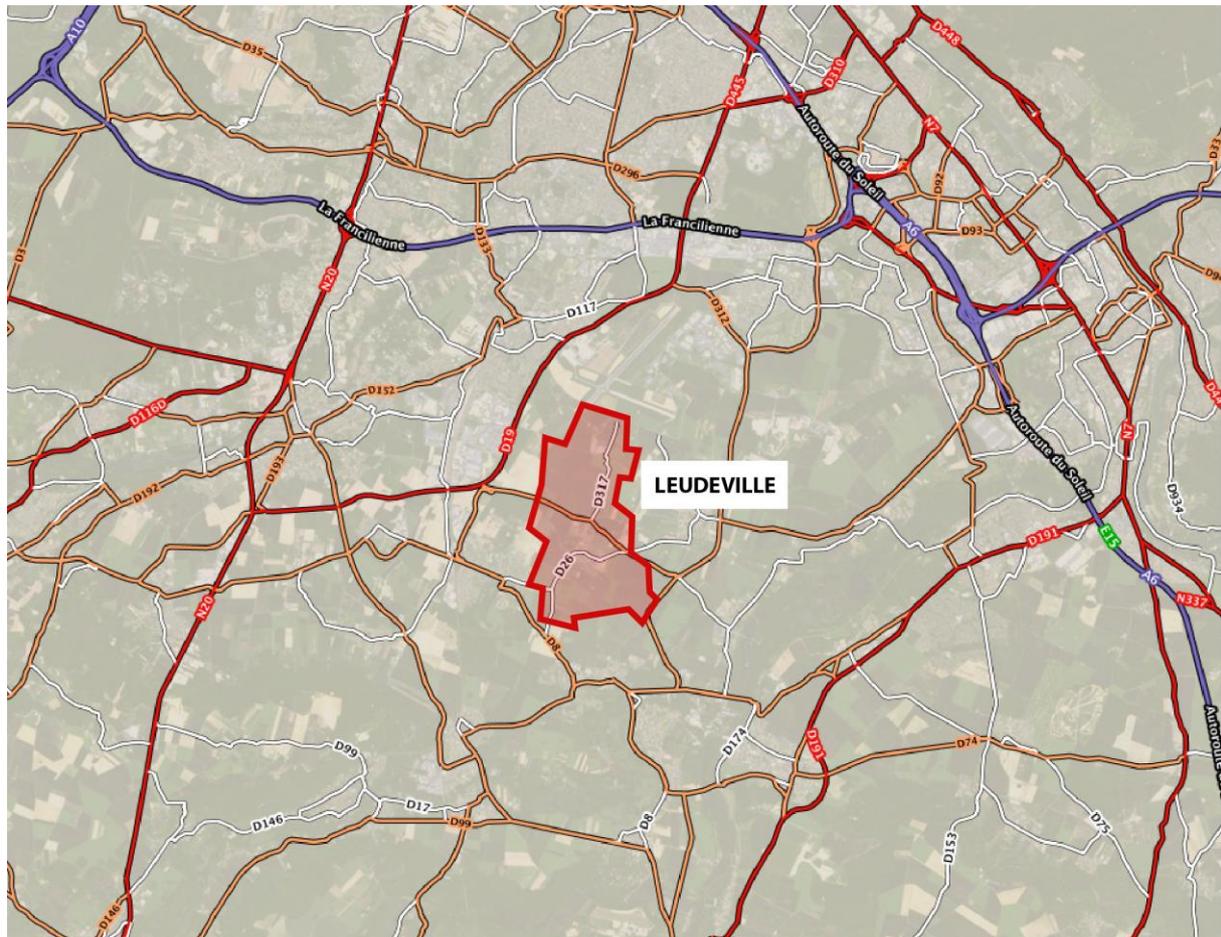
La commune se place entre les grands axes de transits départementaux et régionaux, à savoir la N20 (à l'ouest) et l'A6 (à l'est).

Cela induit une fréquentation élevée des départementales D26 et D117 qui sont le support des migrations locales vers les pôles structurants du secteur. L'A10 et l'A5 sont également facilement accessibles via la Francilienne.

Le réseau routier de Leudeville s'organise autour deux axes principaux sur lesquels s'appuient les voiries de desserte locale :

- La D26 permet de rejoindre Marolles-en-Hurepoix et Vert-le-Grand
- La D117 relie Leudeville à Bretigny-sur-Orge

*Leudeville dans son contexte routier supracommunal (source Géoportail) :*



### Réseau secondaire

Le réseau secondaire de Leudeville se cantonne aux voies de dessertes du centre village et à la D137 desservant la base militaire au nord de la commune.

Le centre bourg s'organise le long de la Grande Rue, la rue de la Croix Boissée, le chemin du piège et la rue Bourg la Reine.

Le gabarit réduit des rues a entraîné une organisation de la circulation par un réseau de sens uniques en bouclages, lesquels desservent les impasses menant aux habitations.

Ce réseau secondaire en étoile s'arrête aux limites de l'urbanisation, pour laisser la place aux chemins agricoles.





*Depuis Vert-le-Grand*

Comme sur la section ouest de la départementale, l'entrée de ville se fait avant le carrefour giratoire. Le village se découpe du paysage agricole sur la gauche. L'entrée de ville permet de modérer la vitesse de circulation aux abords des zones urbanisées.



*Depuis Marolles-en-Hurepoix*

L'entrée de ville sud est une transition douce le long de la route d'Evry entre les communes de Marolles et de Leudeville. Cette zone urbanisée sur toute sa longueur permet de passer d'une commune à l'autre sans rupture visuelle. Seul le virage à angle droit laisse une brève ouverture visuelle sur les plaines agricoles.

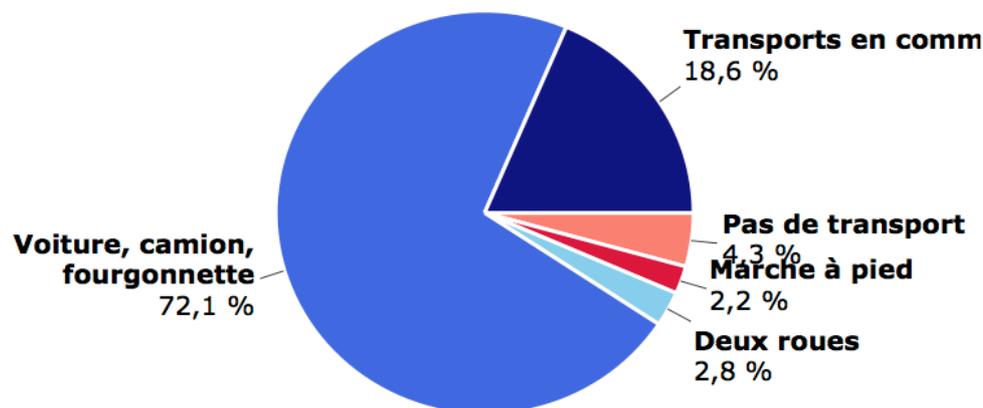


*Depuis Saint-Vrain*

La D117 relie les communes de Leudeville et Saint-Vrain. Bordée par les espaces agricoles, l'entrée de ville est marquée par le paysage rural qui caractérise ces deux communes. La départementale mériterait toutefois d'être requalifiée afin d'intégrer une bande cyclable.

## 6.2 Le réseau de transports en commun

La commune de Leudeville est sous l'aire d'influence de la gare RER de Marolles-en-Hurepoix (RER C), et en moindre mesure, sous l'influence de la gare de Ballancourt-sur-Essonne (RER D). Le réseau routier principal relie aisément les zones d'habitat de la commune à ces deux pôles, via les routes départementales D117 et D26. Une ligne de bus régulière dessert matin et soir les gares de Marolles-en-Hurepoix et Ballancourt-sur-Essonne. Un système de transport à la demande, plus souple, vient compléter l'offre de transport en commun.



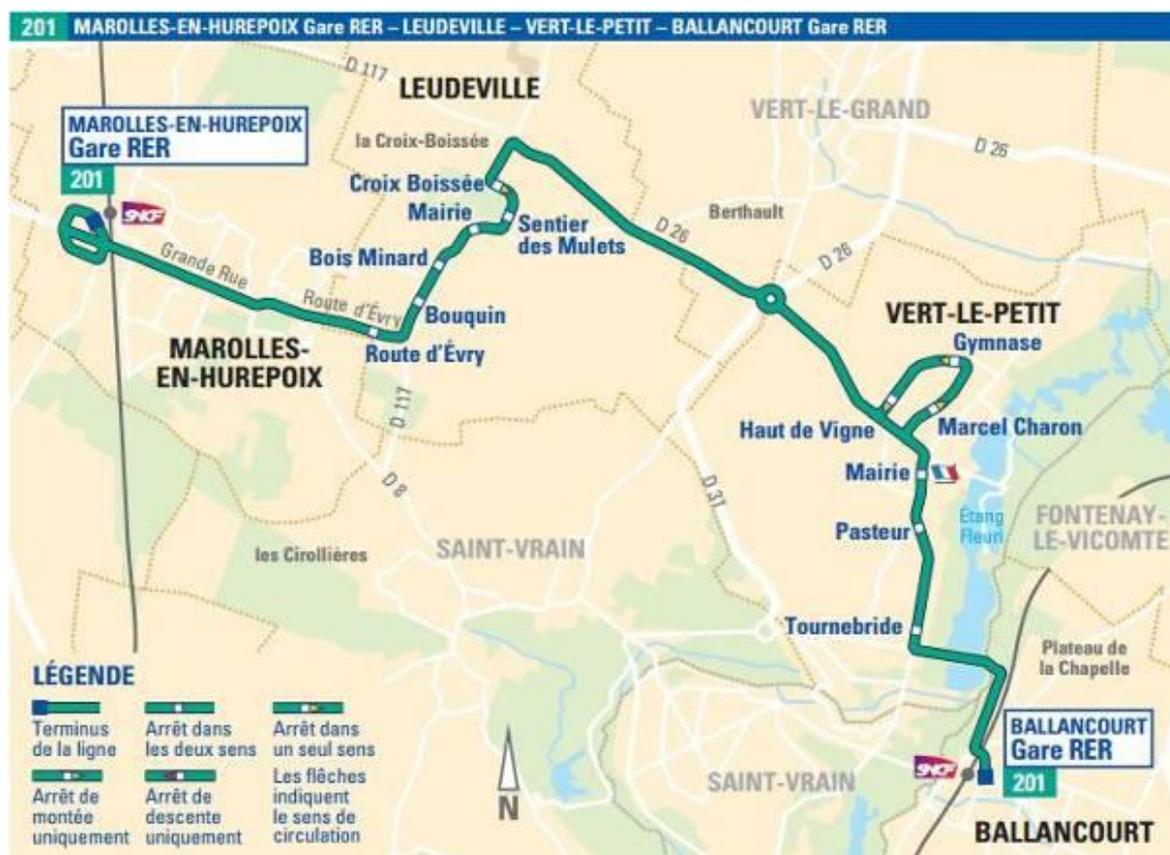
*Part modale des actifs pour les trajets domicile-travail en 2012 (source INSEE).*

Bien que l'offre existante soit pertinente au regard des besoins en déplacements (domicile-travail notamment), **la voiture** personnelle reste tout de même le **principal moyen de locomotion pour rejoindre les gares et autres pôles**.

### Les lignes de bus régulières

La commune de Leudeville est desservie par une ligne de bus (ligne 201), gérée par Transdev. Elle propose un trajet reliant les communes de Marolles-en-Hurepoix, Leudeville, Vert-le-Petit et Ballancourt., et notamment les pôles d'échanges aux gares de Marolles-en Hurepoix (RER C), et Ballancourt (RER D).

La fréquence de passage se limite toutefois à un par heure aux heures de pointe, ce qui contraint les habitants à utiliser leur véhicule privé pour des déplacements aux heures creuses et le week-end.



*Trajet de la ligne de bus 201*

### **Le RER**

La ligne C du RER permet de rejoindre les pôles de Saint-Martin-d'Etampes, Juvisy, Ivry puis Paris (gare d'Austerlitz), tandis que la ligne D dessert Malesherbes, Corbeil-Essonnes, Evry, Créteil et Paris (gare de Lyon).

### **Le transport à la demande**

La Communauté de Communes du Val d'Essonne a mis en place un service de transport à la demande, le Mobi'Val Essonne. Ce service est accessible à toute personne résidente ou non de la communauté de communes. Il fonctionne du lundi au vendredi de 09h00 à 16h30 et le samedi de 09h00 à 18h00. Ce service intervient donc en complémentarité de l'offre de transport offerte par la ligne régulière de bus. Plus souple que le bus, il permet de relier les points stratégiques du territoire, dont les gares RER, sur des plages horaires où le réseau de bus classique ne circule pas. Il permet également une meilleure interconnexion entre les communes de la communauté de communes du Val d'Essonne.

Ce système de transport fonctionne sur la base d'une réservation faite au préalable auprès de la communauté de communes. Il existe sept points de ramassage à Leudeville. Il dessert les communes principales de la communauté de communes, ainsi que les pôles d'importance au-delà : Arpajon, Corbeil-Essonnes, Etampes, Evry,... les dessertes se font au niveau des gares, hôpitaux, Pôle Emploi, centre-ville... Il n'existe en revanche pas de point de dépôt à Leudeville pour ce service.

### *Transport scolaire*

Le transport scolaire est organisé par la région Ile-de-France, et la CCVE en assure la coordination.

- Un ramassage scolaire est mis à disposition pour le collège de Marolles en Hurepoix
- Trois lignes spécifiques desservant les trois lycées au départ de Leudeville.

## **6.3 Modes doux et stationnement**

### *Circulations douces*

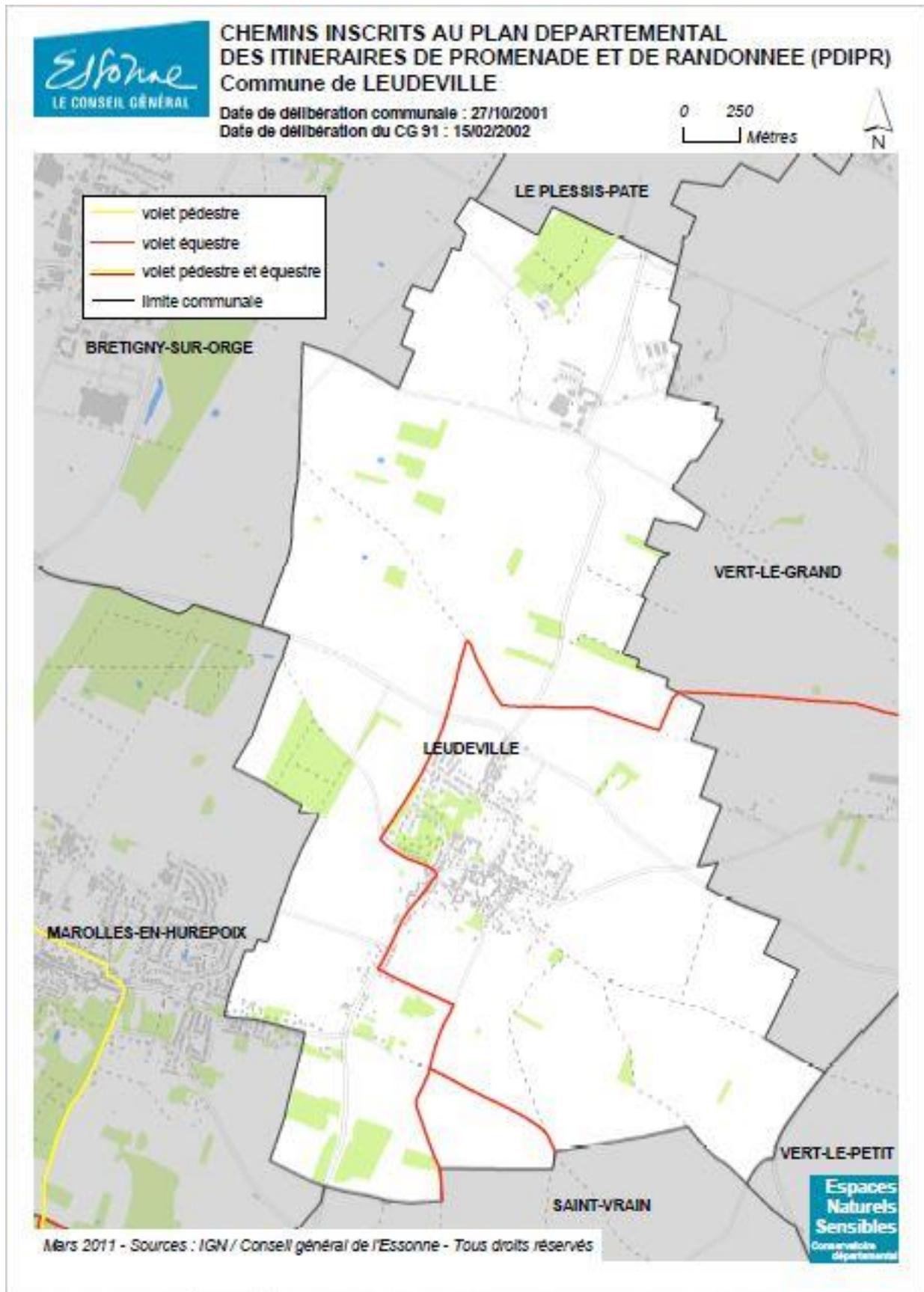
Le trafic automobile rend donc compliqué le déplacement le long des routes départementales fréquentées vers Brétigny-sur-Orge et Vert-le-Grand. La route vers Marolles-en-Hurepoix étant limitée à 50 km/h, le déplacement à vélo est possible sans mettre en danger les cyclistes. De plus, une voie à travers champ fermée aux automobilistes permet de rejoindre Marolles, en particulier pour les collégiens. Une deuxième voie du même type rallie Vert-le-Grand.



Dans le centre aux abords des équipements la voirie est bien aménagée pour la circulation des piétons. Des liaisons douces permettent également de faire le lien entre les zones d’habitat récentes et le centre du village.

En dehors des chemins agricoles, la commune ne possède pas de sentier piéton. Un large trottoir est aménagé le long de la rue Bois Bouquin et rue d’Evry (D26) pour desservir l’ensemble des zones habitées.

Le **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée** de l’Essonne définit certaines portions de voirie dédiées à l’aménagement d’un réseau de circulations piétonnes et équestres à l’échelle du territoire. En utilisant les chemins agricoles et les rues du centre, l’objectif est de relier Saint-Vrain et Vert-le-Grand.



### Stationnement

La commune compte 240 places de stationnement public et 5 places de stationnement pour personnes handicapées. Ces places sont aménagées en stationnement linéaire le long des voiries principales (rue du Bois Bouquin, rue de la Croix Boissée, rue Bourg-la-Reine) ou en poche de stationnement dans le centre ou les lotissements (proche de l'école, de l'église, du parc...).

Inventaire des places de stationnement en parc public (hors stationnement le long de la voirie) :

- Rue Bourg-la-Reine : 17 places de stationnement + 1 place de stationnement handicapé
- Grande Rue : 11 places de stationnement + 1 place de stationnement handicapé
- Rue de la Croix Boissée : 25 places de stationnement + 1 place de stationnement handicapé

Au total, 56 places sont comptabilisées dans les parcs de stationnement public (dont 3 places handicapées) et 189 places sont recensées sur voirie.

L'absence d'équipement majeurs, de commerces et d'activités dans le centre de Leudeville ne permet pas une capacité de mutualisation de ces espaces, essentiellement destiné au stationnement résidentiel et visiteur.

La gestion du stationnement ne pose pas de problème à Leudeville. Les places sont suffisantes, et la plupart des habitants possèdent une ou plusieurs places de stationnement à même leur parcelle, ce qui réduit considérablement les besoins.

## **6.4 Intermodalité et multimodalité**

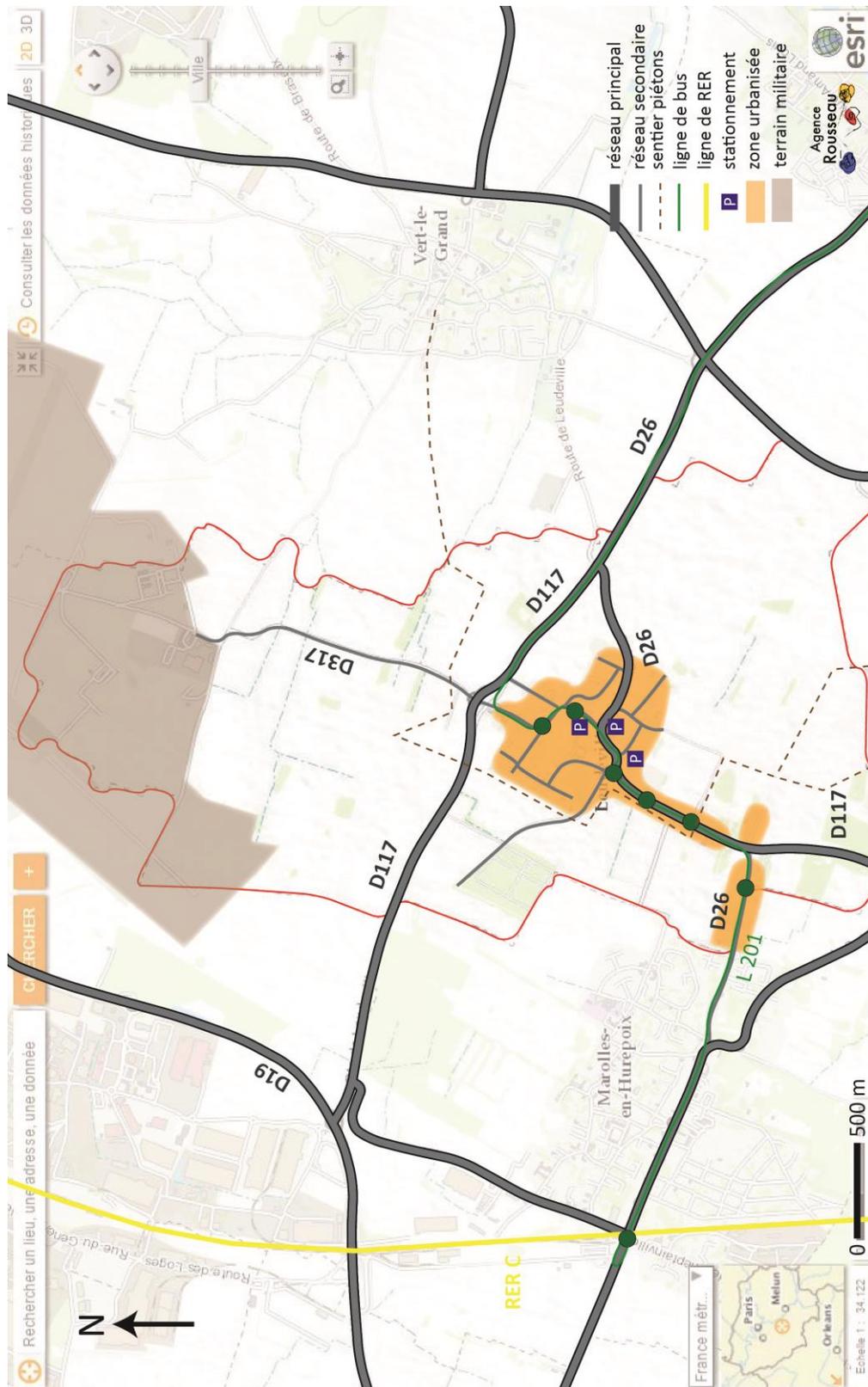
Pour rappel, la multimodalité est l'existence en un même lieu de plusieurs moyens de transport, sans qu'ils soient forcément combinés lors d'un même déplacement, alors que l'intermodalité est un concept qui permet à l'utilisateur de se déplacer en utilisant plusieurs modes de transport en un minimum de temps et un maximum de confort.

La question de l'intermodalité et de la multimodalité est un enjeu de la communauté de communes du Val d'Essonne.

Sur la commune, la voiture individuelle reste incontestablement le moyen le plus simple de se déplacer. Avec le transport à la demande, l'offre est néanmoins diversifiée et adaptée aux besoins : navettes vers la gare RER, les pôles de proximité, les écoles, collèges et lycées.

La structure du réseau génère néanmoins une fréquentation importante des routes. Des solutions de déplacement alternatif pourraient être envisagées : covoiturage, réorganisation du stationnement pour faciliter les déplacements doux dans le centre,...

**Carte de synthèse**



## 6.5 Les plans de déplacement cadres

### *Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF)*

Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014 à la suite de la mise en révision de celui du 15 décembre 2000.

Le PDUIF a pour objectif de définir à l'horizon 2020 des principes d'organisation des déplacements de personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé.

Il vise un équilibre durable en tenant compte des besoins de mobilité, qui connaissent une croissance évaluée à 7% d'ici 2020.

Afin de répondre aux enjeux de sécurité y compris en matière de qualité de l'air et de diminution des émissions de gaz à effet de serre, les objectifs en matière d'évolution des pratiques de mobilité des personnes sont à l'horizon 2020 :

- un accroissement de 20 % des déplacements en transports collectifs
- un accroissement de 10 % des déplacements en modes actifs (vélo et marche)
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et 2 roues motorisées.

Il s'agit de répondre à neuf défis qui concernent l'aménagement urbain, les différents modes de transports et le partage multimodal de la voirie. Il s'agit aussi de prévoir une gouvernance pour sa mise en œuvre, partagée par l'ensemble des acteurs au premier rang desquels les franciliens, acteurs responsables de leur mobilité.

Le plan de déplacement urbain contient 30 recommandations de bonnes pratiques. Ces recommandations sont à l'attention des collectivités territoriales, des entreprises, des professionnels de transports et des particuliers.

Il contient, en outre, quatre prescriptions :

- **Priorité aux transports collectifs.** Les gestionnaires de voirie sont invités à prendre les dispositions nécessaires pour donner la priorité aux transports ferroviaires, aux transports guidés et aux bus. Les communes sont invitées à prendre des arrêtés municipaux nécessaires pour réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs.
- **Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public.** Prévoir des places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme (PLU) et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux. Planter ces places réservées de préférence aux carrefours et à proximité des réseaux de transports en commun et des équipements.

- **Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles.** Les communes devront intégrer dans les PLU, les normes et recommandations pour garantir un stationnement des vélos dans les nouvelles constructions. Les collectivités pourront s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant, le cas échéant, des normes plus contraignantes.
- **Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières** dans les bâtiments de bureaux et de commerces. Les communes fixeront dans les PLU, le nombre maximal de places à construire afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

*Les objectifs d'amélioration du réseau intercommunal*

Dans son Plan Local de Déplacement approuvé le 18 décembre 2007, la communauté de communes du Val d'Essonne vise l'amélioration de son réseau à travers quatre enjeux principaux : la sécurité (sécuriser les déplacements des modes doux autour des pôles communaux), la fluidité (garantir la bonne circulation des bus sur les secteurs fortement fréquentés), la préservation du cadre de vie (réduire les nuisances à proximité des zones de vie) et la reconquête du réseau local (favoriser les modes doux et les transports collectifs).

## 6.6 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces

### Atouts

- Un réseau principal bien connecté.
- Une offre de transport en commun adapté et diversifiée.

### Faiblesses

- Des conflits d'usage dans les rues étroites du centre.
- Un maillage doux incomplet, voire absent vers la gare de Marolles ou Brétigny-sur-Orge, et vers Saint-Vrain.
- Une prédominance de la voiture et les nuisances induites.

### Opportunités

- S'appuyer sur les aménagements existants pour développer les maillages doux en dehors du centre.
- Le développement du covoiturage pour limiter la part modale de la voiture.

### Menaces

- Le risque de conflit d'usage sur le réseau secondaire en impasse avec la densification du centre village.
- L'impact des voies à grande circulation (nuisances) sur les zones urbanisées proches existantes ou à venir.

## Enjeux

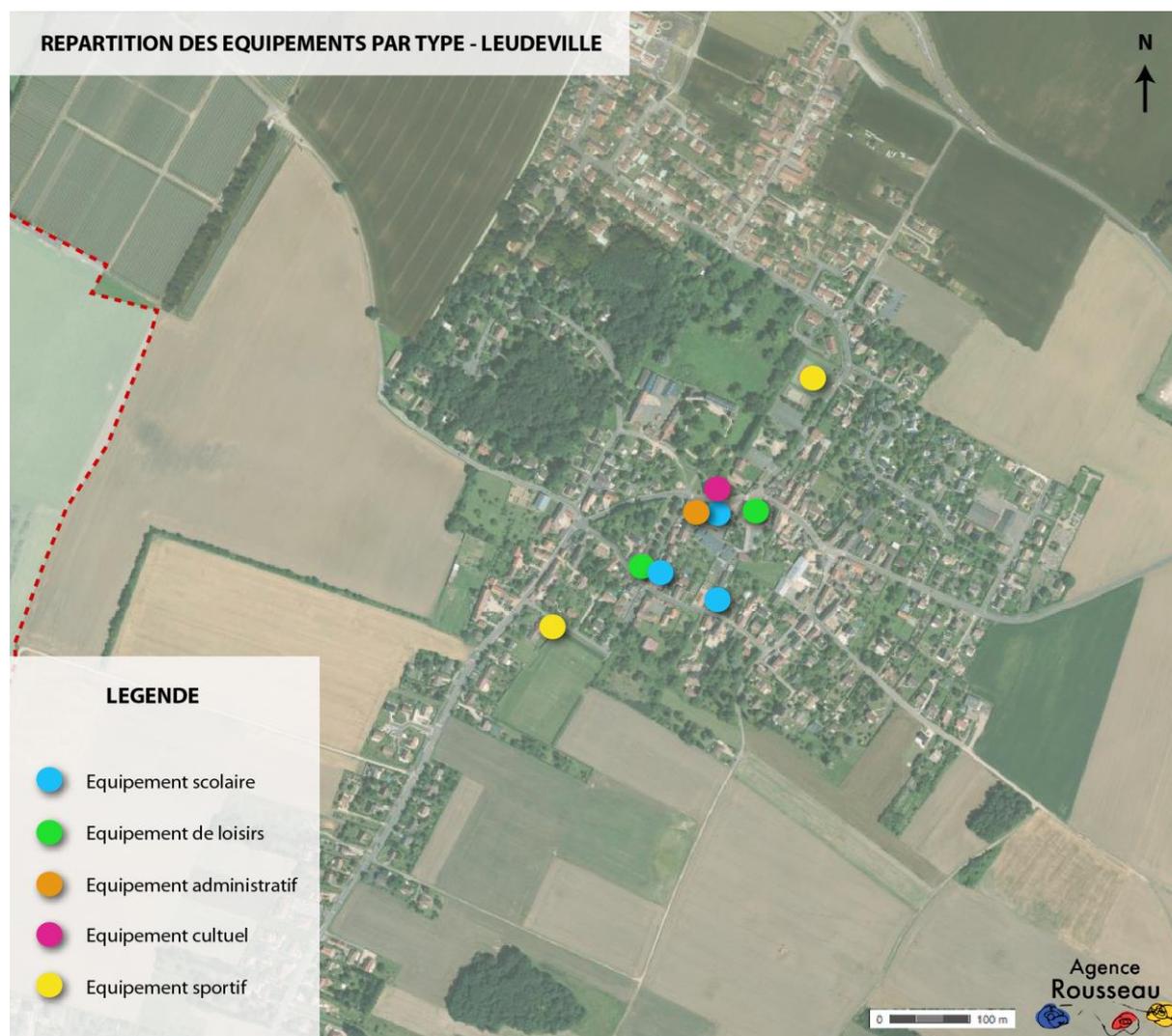
- **Réduire les nuisances sonores dues au trafic routier ainsi que les conflits d'usages dans le centre-ville**
  - Préserver les constructions futures des nuisances de la D117 en ne dérogeant pas à la règle d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de la voie.
  - Optimiser les flux de déplacements en centre-ville
  - Anticiper l'arrivée d'une population nouvelle et son impact sur les réseaux viaires et l'offre en stationnement
- **Assurer une insertion paysagère de qualité pour les infrastructures de transports existantes et futures.**
  - Valoriser les entrées de villes
- **Encourager les modes de transport alternatifs et l'intermodalité**
  - Renforcer l'offre de transports collectifs vers les pôles à enjeux (gares, zones d'emplois...), actuellement régulière mais insuffisante.
  - Renforcer et connecter le maillage de cheminements doux, dans une réflexion globale à l'échelle intercommunale
  - Encourager les pratiques de covoiturage pour les déplacements pendulaires notamment.
- **Renforcer l'offre de stationnement ouverte au public en ayant une réflexion sur les potentialités de mutualisation, et plus particulièrement dans le centre-ville.**

## 7 EQUIPEMENTS ET SERVICES

Leudeville est relativement bien équipée pour une commune de cette taille. Les grandes communes avoisinantes (Brétigny, Arpajon...) complètent l'offre d'équipements. La majorité des équipements publics sont regroupés dans le bourg et sont bien accessibles à tous les quartiers.

### 7.1 Répartition des équipements sur la commune

Les équipements sont globalement concentrés dans le cœur de village, marquant la centralité du bourg. Seuls les équipements sportifs sont légèrement excentrés.



La liste des équipements communaux de Leudeville rassemble :

- Une salle des fêtes
- Une bibliothèque
- Une Mairie
- Une église, l'église Saint Martin de Leudeville
- Une école élémentaire
- Une école maternelle
- Un restaurant scolaire
- Un accueil de loisirs
- Un terrain de foot et son vestiaire
- Un local de tennis comprenant 2 terrains de tennis extérieurs
- Un city stade non couvert
- Un parcours de santé dans le parc du Clos des Chênes
- Un cimetière

Des équipements associatifs, tels que différents clubs de sport (foot, tennis, judo, gymnastique, VTT, Taï Chi), une société de chasse, viennent compléter l'offre communale.

Plusieurs activités (art floral, art culinaire, activités musicales, associations de sorties culturelles, un groupe de théâtre, un club d'aéromodélisme) complètent l'offre culturelle.

**Leudeville est relativement bien équipée pour une commune de cette taille. Les communes avoisinantes (Brétigny, Arpajon..) complètent l'offre en équipements.**

En revanche, la ville manque d'équipements sportifs couverts, pour l'utilisation des écoles et des associations sportives. A l'heure actuelle, la salle des fêtes remplit cette fonction, et se détourne ainsi de sa fonction première. Mais les jeux de balles y sont interdits, privant la population de pratiquer ce type de sport dans une structure couverte. La ville a pour projet l'implantation d'un équipement sportif couvert pour pallier à cette carence.

## **7.2 Analyse de la capacité résiduelle des équipements scolaires**

**L'école maternelle du Chant du Coq** a un potentiel d'accueil de 90 enfants environ.

- En 2014, elle a enregistré 59 inscriptions
- En 2015, 58 inscriptions
- En 2016, 46 inscriptions.

**L'année 2016 comptabilise 12 inscriptions de moins que l'année précédente**, ce qui n'est pas négligeable pour une école de cette taille (cela représente environ 20% de sa capacité d'accueil).

**L'école a une capacité de trois classes mais 2 seulement sont ouvertes aujourd'hui.**

L'école élémentaire du Tilleul peut accueillir 4 classes, soit une capacité maximale de 120 enfants.

- En 2014, 91 enfants y ont été inscrits
- En 2015, 99 inscriptions
- En 2016, 105 inscriptions.

A l'inverse de l'école maternelle, l'école primaire a enregistré en 2016 plus d'élèves que l'année précédente.

Les classes sont parfois à double niveau.

L'école maternelle offre un nombre de places presque deux fois inférieur à la capacité d'accueil de l'école primaire. Cette dernière accueille des enfants des communes avoisinantes. Peut-on considérer que l'offre est insuffisante ? Cette dernière possibilité est peu probable au regard des derniers effectifs enregistrés.

Sur ces 3 dernières années, la capacité d'accueil résiduelle des équipements scolaires sur la commune de Leudeville est nulle (à l'exception de l'année 2016 pour les inscriptions à l'école maternelle). Autrement dit, les effectifs pouvant être supportés par l'établissement étaient atteints.

L'école maternelle enregistre en 2016 près de 20% d'enfants de moins que l'année 2015. Comment interpréter ces chiffres ? Difficile sans données statistiques à jour sur la population.

Par mesure de précaution et dans le cas très probable d'une augmentation de la population, **le village va devoir envisager et étudier la possibilité d'augmenter son offre en équipements scolaires.**

### **7.3 Hypothèse d'évolution de la demande en équipements scolaires**

Dans le cas d'une croissance raisonnable, c'est à dire une croissance démographique annuelle **de 1,2%**, et en prenant en compte la répartition de la population par tranche d'âge en 2012 :

**En 2018 :**

- 105 habitants supplémentaires en 2018 sur la commune par rapport à 2012, dont 21% auront moins de 14 ans, soit 26 personnes. Au moins la moitié de ces enfants est susceptible de devoir/vouloir intégrer les écoles maternelle et primaire, soit **13 enfants environ.**

**En 2025 :**

- 132 habitants supplémentaires par rapport à 2018, dont 28 (21%) auront moins de 14 ans. Au moins la moitié de ces enfants est susceptible de devoir/vouloir intégrer les établissements scolaires de la commune, soit **14 d'enfants**.

**En 2030 :**

- 101 habitants supplémentaires par rapport à 2025, dont 21 (21%) auront moins de 14 ans. Au moins la moitié de ces enfants est susceptible de devoir/vouloir intégrer les établissements scolaires de la commune, soit une **dizaine d'enfants**.

**Pour répondre à la demande potentielle en équipements scolaires dans le cas d'une croissance raisonnable à 1,2% par an et à répartition par tranche d'âge égale à celle de 2012, il est nécessaire de prévoir une quinzaine de places supplémentaires à répartir entre l'école maternelle et l'école primaire pour subvenir aux besoins jusqu'en 2030.**

## 7.4 Analyse atouts/faiblesses/opportunités/menaces

### Atouts

- Une offre en équipements satisfaisante.
- La centralité du bourg est bien marquée par la présence des équipements.

### Faiblesses

- Des capacités d'accueil résiduel des équipements scolaires faibles.
- Pas d'équipements sportifs couverts pour les écoles et les associations sportives

### Opportunités

- Profiter de la dynamique démographique pour attirer les jeunes couples en leur proposant une offre en équipements adaptée, et notamment pour l'accueil de leurs enfants.

### Menaces

- Attention à adapter l'offre en équipements, et notamment les équipements scolaires, aux besoins futurs en fonction du scénario démographique retenu.

### Enjeux

- **Adapter l'offre en équipement aux besoins de la population projetée, aussi bien sur le plan qualitatif que quantitatif**
  - Anticiper la nécessité d'ouvrir à nouveau la 3<sup>ème</sup> classe de l'école maternelle du Chant du Coq.
  - Considérer la capacité d'accueil résiduel des cantines et accueil de loisirs.
  - Projeter l'implantation d'un équipement sportif couvert
  - Faciliter l'installation et l'offre en matière de santé et de soins.
  - Encourager les échanges et les rencontres via la mise en place d'équipements fédérateurs

## **PARTIE 3 – LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**



## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>198</b>
<b>2</b>	<b>LES CHOIX EN MATIÈRE DE DÉMOGRAPHIE ET D'HABITAT.....</b>	<b>200</b>
2.1	Environ 340 habitants supplémentaires projetés entre 2013 et 2030, pour un besoin de construction de 190 logements.....	200
	<i>Justification du choix du scénario démographique pour 2030.....</i>	<i>200</i>
	<i>Justification du calcul des besoins en logements.....</i>	<i>202</i>
2.2	Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	205
	<i>Le renouvellement et la densification du tissu existant.....</i>	<i>205</i>
	<i>Les zones à urbaniser.....</i>	<i>207</i>
2.3	Justification des choix en matière de typologie d'habitat.....	211
	<i>La recherche de la diversification du parc.....</i>	<i>211</i>
	<i>Vers plus de mixité sociale.....</i>	<i>211</i>
<b>3</b>	<b>LES CHOIX EN MATIÈRE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....</b>	<b>214</b>
3.1	Justification des choix en matière d'économie agricole.....	214
	<i>Conforter l'activité agricole.....</i>	<i>214</i>
	<i>Permettre son évolution vers une agriculture plus durable.....</i>	<i>214</i>
3.2	Justification des choix en matière de développement économique lié à la reconversion de l'ancienne base aérienne.....	216
	<i>Le projet de reconversion de la BA 217.....</i>	<i>216</i>
	<i>Anticiper et gérer les retombées économiques du projet.....</i>	<i>216</i>
3.3	Justification des choix en matière de développement de commerces, services et équipements.....	220
	<i>Renforcer l'offre commerciale dans le centre-bourg.....</i>	<i>220</i>
	<i>Mettre à disposition de la population une offre de services et d'équipements adaptés aux besoins de la population.....</i>	<i>221</i>
<b>4</b>	<b>LES CHOIX EN MATIÈRE DE DEPLACEMENTS.....</b>	<b>222</b>
4.1	Justification des choix en matière de déplacements.....	222
	<i>La sécurité des circulations de desserte et de transit.....</i>	<i>222</i>
	<i>Le développement des moyens de transports alternatifs.....</i>	<i>224</i>
	<i>La gestion du stationnement.....</i>	<i>224</i>
<b>5</b>	<b>LES CHOIX EN MATIÈRE DE PAYSAGE.....</b>	<b>227</b>
5.1	Justification des choix en matière de paysage urbain.....	227
	<i>La valorisation du patrimoine bâti et du cadre de vie.....</i>	<i>227</i>

---

5.2	Justification des choix en matière de paysage agricole.....	228
	<i>Protéger le paysage agricole, support identitaire de la commune</i> .....	228
<b>6</b>	<b>LES CHOIX EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>230</b>
6.1	Justification des choix en matière de trame verte et bleue.....	230
	<i>Protéger les espaces naturels et conforter la trame verte</i> .....	230
	<i>Entretien du réseau hydrologique</i> .....	231
6.2	Justification des choix en matière de protection des ressources et de déchets.....	232
	<i>Encourager la production et la consommation d'énergie renouvelable et limiter la consommation d'énergies fossiles.</i> .....	232
	<i>Améliorer le traitement des déchets et réduire leur production</i> .....	232

## 1 INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) propose un "modèle" de développement global, respectueux des différentes vocations spatiales et qui privilégie la qualité des espaces de vie et de production sur le territoire communal.

La définition d'une politique d'aménagement repose sur des choix de développement en matière de politique de l'habitat, de transports, d'économie, d'environnement. Les choix en matière de société sont transversaux et se retrouvent en particulier dans les axes relatifs à l'habitat, les transports et l'économie.

Ces choix ont été déterminés sur la base du diagnostic territorial, des enjeux et des souhaits des élus concernant le développement de leur territoire.

Cette partie du rapport de présentation constitue la présentation de ces choix de développement qui ont guidé et expliquent les orientations prises par le PADD dans les domaines de l'habitat, de l'économie, du transport, de l'environnement.

Les choix ont été faits sur les bases d'axes forts, énoncés dans la délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> juin 2015 prescrivant la transformation du POS en PLU :

- Le maintien d'une croissance démographique raisonnable, en adéquation avec les équipements collectifs, tout en anticipant le vieillissement de la population ;
- Le développement d'une offre de logements diversifiée, de façon à permettre la décohabitation et le parcours résidentiel, l'accession à la propriété ainsi que la location ;
- L'amélioration de la circulation, de la sécurité routière et du stationnement en particulier dans le centre-bourg, en recherchant le développement des circulations douces ;
- La protection des espaces agricoles, ainsi que des espaces naturels et boisés ;
- La préservation de l'identité rurale et le maintien de l'activité agricole ;
- L'anticipation de l'évolution et de la diversification des activités ;
- La prise en compte des trames vertes et bleues inscrites au schéma régional de cohérence écologique ;
- La mise en compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013 ;
- La mise en compatibilité avec la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi *Grenelle II* ;
- La mise en compatibilité avec la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi *Alur*.

Ces choix obéissent à des principes fondamentaux tels que :

- La cohésion sociale qui passe par la constitution d'un territoire qui offre à tous la possibilité de se loger dans des conditions décentes, de se déplacer, d'accéder aux services et équipements, à l'emploi, à l'éducation. Autant d'éléments qui participent à un cadre et à des conditions de vie que les leudevillois sont en droit d'attendre.
- L'équilibre et la cohérence entre la logique communale et la logique intercommunale (CCVE).
- Le respect des documents supra communaux qui s'imposent au PLU :
  - Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la CCVE, lui même devant être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Schéma des carrières,
  - Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)
  - Le Plan Local de Déplacements
  - le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)
- La concertation avec la population avec la prise en compte de leurs demandes.

Le SCoT de la CCVE approuvé en 2008 est actuellement en révision suite à une délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2012, et répond d'une part à la nécessité d'intégrer les dispositions de la loi « ENE » et d'autre part, à sa mise en compatibilité avec le SDRIF.

Les avancées de la révision du SCoT n'ont pas permis de prendre en compte les orientations du futur SCoT dans le présent PLU ;

Au vu de la caducité du SCoT actuel de la CCVE pour ne pas être compatible avec le SDRIF, le principe de compatibilité s'applique au document de rang « supérieur », à savoir le SDRIF.

Les dispositions prises dans les différentes pièces du PLU et plus particulièrement dans le PADD, sont compatibles avec le SDRIF.

## 2 LES CHOIX EN MATIÈRE DE DÉMOGRAPHIE ET D'HABITAT

### 2.1 Environ 340 habitants supplémentaires projetés entre 2013 et 2030, pour un besoin de construction de 190 logements

Entre 2007 et 2012, la commune de Leudeville a connu un taux de variation annuel moyen de la population de 1,7%, soit un taux supérieur à celui de la Communauté de Communes du Val d'Essonne (0,5% sur cette même période).

Cette augmentation est due à des soldes naturels et migratoires positifs. Le solde migratoire est historiquement élevé à Leudeville, et explique donc en grande partie la croissance démographique de la commune depuis les années 60. Sa proximité de la région parisienne et son cadre de vie préservé, justifient cette attractivité continue.

La part des 60 ans et plus ont vu leur part augmenter entre 2007 et 2012, passant de 11,4% à 14,6%, conséquence du phénomène global de vieillissement de la population. Cette tranche d'âge reste néanmoins relativement peu représentée par rapport aux autres, ce qui en fait une particularité communale. En effet, avec un indice de jeunesse de 198% en 2012, Leudeville reste une commune « jeune », avec une population de moins de 20 ans presque deux fois plus importante que la population âgée de 60 ans et plus.

#### *Justification du choix du scénario démographique pour 2030*

En 2012 le recensement intermédiaire fait état d'une population de 1 411 habitants sur la commune de Leudeville.

**A l'horizon 2030, la commune prévoit une population de 1 749 habitants sur une base de variation annuelle de la population de 1,2%. Ces prévisions conduisent à une population supplémentaire de 338 habitants.**

Alors qu'entre 2007 et 2012, Leudeville connaît une croissance démographique annuelle moyenne de 1,7%, le scénario choisi prévoit un ralentissement de la hausse démographique.

Ce choix s'explique par la volonté communale de **permettre une croissance démographique raisonnée et raisonnable, dans un souci de recherche de l'équilibre entre l'accueil d'une population supplémentaire** - en réponse à une demande projetée qui s'exprime par un solde migratoire historiquement positif – **et la préservation des espaces agricoles, du cadre de vie et de l'identité rurale de la commune, tout en ne tendant pas l'offre en équipements existante.**

Cette volonté se retrouve dans l'axe 1 du PADD, « valoriser les richesses de la terre et le patrimoine pour un cadre de vie de qualité », et qui sous-entend des enjeux de préservation des espaces agricoles et de respect de l'identité rurale.

**L'horizon de l'année 2030** a été choisi dans un souci de **compatibilité avec le SDRIF** approuvé en 2013, qui fixe les grands objectifs stratégiques pour le développement de l'Ile-de-France jusqu'en 2030. Cet horizon sera également celui du SCoT de la CCVE en révision, qui devra être compatible avec le SDRIF.

***Ce que dit le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :***

Leudeville est identifiée au SDRIF comme une commune faisant partie des bourgs, hameaux et villages. A ce titre, le SDRIF permet une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine à l'horizon 2030. La **densité humaine** (rapport entre la somme de la population et de l'emploi en 2011, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict), est de 18,5 en 2012 à Leudeville.

Selon ces orientations, Leudeville devrait atteindre une densité humaine équivalente à **20**, ce qui correspond à **1 712 habitants +145 emplois à l'horizon 2030**.

- Le scénario démographique choisi porte le nombre d'habitants à 1 749 en 2030, ce qui respecte les attentes minimales du SDRIF qui fixe un seuil d'augmentation de 10% de la densité humaine, évoqué ci-dessus.

***Ce que dit le SCoT de 2008:***

Le SCoT de la CCVE approuvé en 2008 et actuellement en révision prévoit un développement démographique raisonnable permettant d'atteindre **58 800 habitants en 2016**. En 2012, la CCVE regroupant 21 communes rassemblait déjà plus de 58 000 habitants, dépassant les objectifs du SCoT. La **maîtrise du phénomène de périurbanisation**, présenté comme un facteur d'étalement urbain qui entre en conflit avec la nécessité de maintenir un cadre de vie attractif, est un des objectifs affichés pour favoriser un développement équilibré du territoire.

L'urbanisation de villages agricoles sur les plateaux, dont Leudeville fait partie, doit de faire dans un **souci de réduire leur impact sur les activités agricoles**.

- En permettant une croissance démographique raisonnable, la commune de Leudeville respecte les orientations du SCoT.

Cette évolution démographique induit une progression du besoin en logements, se répartissant entre besoins liés à la baisse de la taille des ménages et besoins liés à l'accueil de population supplémentaire.

### Justification du calcul des besoins en logements

Le scénario démographique projeté par la commune induit un besoin en logements supplémentaires, calculé de la façon suivante :

#### Les besoins liés à l'arrivée de la nouvelle population :

Le scénario démographique projette l'arrivée de 338 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. En appliquant le nombre de personnes par ménage recensé lors du dernier recensement de l'INSEE, et qui s'élevait à 2,6 en 2012, il est possible de calculer le nombre de logements supplémentaires nécessaires à accueillir cette population, sans prendre en compte la décohabitation :

$$338/2.6 = 130$$

**Il faudra ainsi 130 logements supplémentaires sur la commune de Leudeville pour répondre aux besoins en logements liés à l'arrivée de 338 habitants, sans prise en compte de la décohabitation.**

#### Les besoins liés au phénomène de décohabitation:

En 2012 la taille moyenne des ménages sur la commune était de 2,6. Cette baisse est due à ce que l'on appelle le phénomène de « desserrement » des ménages ou « décohabitation », s'expliquant par la hausse des familles monoparentales, au départ des enfants, au vieillissement de la population,... Ces phénomènes créent, à population égale, des besoins supplémentaires en logements.

La situation entre 1999 et 2007 illustre bien cette situation : 61 nouveaux logements principaux ont été construits sur la commune durant cette période, pour une augmentation de population de 107 personnes. Si ces nouveaux logements étaient seulement destinés à la nouvelle population, ils accueilleraient ainsi 1,75 personne par logement, un autre besoin est donc présent, lié au phénomène de décohabitation.

On estime que la baisse de la taille des ménages ralentira dans les prochaines années, et qu'à l'horizon 2030 le nombre de personnes par ménage sera d'environ **2,4 personnes par ménage**, chiffre retenu pour le calcul des besoins en logements liés à la décohabitation.

La population prise en compte pour le calcul est la population des résidences principales. Mais Leudeville comprenant moins de 2 000 habitants, cette donnée est indisponible sur la base INSEE. La population municipale est donc la donnée de référence, sachant que la population des résidences principales est égale à la population municipale à laquelle on soustraie les personnes habitant dans des habitations mobiles, les sans-abris, les personnes

vivant en communauté : foyer travailleurs, maison de retraite...). L'EHPAD des Garancières n'étant pas encore ouverte en 2012, année de base du calcul, on peut considérer que la population des résidences principales est sensiblement égale à la population municipale.

Le besoin en logements lié à la décohabitation peut alors être estimé :

- 1 411 habitants (population municipale en 2012) / 2,4 (prévision du nombre de personnes par ménage en 2030) = 588 logements nécessaires
- 588 – 531 (nombre de résidences principales en 2012) = **57 logements nécessaires, que l'on arrondira à 60**

**Il faudra donc 60 logements supplémentaires pour répondre aux besoins en logements liés au phénomène de décohabitation.**

Cette estimation d'environ 60 logements nécessaires liés à la décohabitation est théorique, le desserrement des ménages est un phénomène social relativement difficile à prévoir.

**Le calcul du point mort :**

La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes).

La méthode dite du « point mort » permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

- Compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages.
- Remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,
- Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Le cumul de ces besoins endogènes est appelée « point mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

A Leudeville, il n'existe pas de projet de renouvellement du parc de logements, que ce soit pour les bâtiments à vocation agricole, commerciale ou autre.

Quant à la vacance, sa faible part dans l'ensemble du parc, (3,9% en 2012), ne permet pas d'envisager la remise sur le marché de ces logements. Cette vacance est en effet nécessaire à la bonne fluidité des parcours résidentiels et à l'entretien du parc de logements.

Ainsi, le calcul du point mort à Leudeville repose essentiellement sur le desserrement des ménages, et qui correspond à **60 logements environ** comme présenté plus haut.

**Les besoins totaux :**

Le total des besoins théoriques en nouveaux logements est ainsi de :

**130 + 60 = 190 logements à l'horizon 2030.**

Plusieurs réponses permettent de répondre à ces besoins, s'appuyant à la fois sur le tissu existant et sur les nouvelles zones à urbaniser.

***Ce que dit le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :***

Leudeville est identifiée au SDRIF comme une commune faisant partie des bourgs, hameaux et villages. A ce titre, le SDRIF fixe les orientations suivantes à horizon 2030 :

- Permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine

La **densité humaine** (rapport entre la somme de la population et de l'emploi en 2011, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict), est de 18,50 en 2012 à Leudeville.

Selon ces orientations, Leudeville devrait atteindre une densité humaine minimum de **20 habitants et emplois par hectare**, ce qui correspond à **1 712 habitants +145 emplois à l'horizon 2030**.

En 2012, la commune comptabilisait 1 442 habitants et 145 emplois (selon le référentiel territorial de l'IAU), soit 1 587 au total. C'est alors au moins **157 habitants + emplois** que la commune devra accueillir au sein de son espace urbanisé à l'horizon 2030.

**Dans l'hypothèse où la commune ne crée pas d'emplois** à l'horizon 2030, c'est donc **125 habitants** à minima qui devront être accueillis dans l'espace urbanisé de la commune, ce qui correspond à un **besoin minimum de 48 à 52 logements** en appliquant l'estimation de 2,4 ou 2,6 personnes par ménage en 2030.

- En prévoyant la construction de 60 nouveaux au sein du tissu urbain existant, le PLU respecte les orientations du SDRIF.

*Ce que dit le SCoT de 2008:*

Le bassin « Essonne Nord-Est » auquel la commune appartient s'est vu définir un objectif annuel de production de **3 672 logements par an jusqu'en 2016**, décliné en un objectif de **400 logements par an** sur le territoire de la Communauté de Commune du Val d'Essonne, dont **120 propres à l'évolution du parc existant, et 280 pour l'accueil de population nouvelle**. Le PLU de Leudeville doit contribuer à la réalisation de cet objectif.

## 2.2 Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'axe 3 du PADD de Leudeville « Harmoniser la ville et maîtriser le développement urbain en cohérence avec le caractère rural de la commune », prévoit dans sa première orientation, la densification du tissu existant.

### *Le renouvellement et la densification du tissu existant*

Cette orientation s'articule autour de plusieurs points :

- L'utilisation des terrains constructibles mais encore vierges existants dans le tissu urbain (capacité résiduelle).
- La mutation de grandes parcelles permettant la division foncière et la densification du tissu pavillonnaire.
- La diminution des logements vacants

La vacance reste assez faible sur Leudeville puisque 22 logements vacants soit 3,9% du parc en 2012. Ce taux reflète la rotation du parc de logement, et n'amène pas d'actions particulières visant à le diminuer, au risque de tendre le marché.

Une analyse des potentialités de densification du tissu existant a été effectuée dans le présent rapport de présentation, et fait état de 60 logements insérables dans le tissu urbanisé sur 2,2 ha considérés comme dents creuses.

**Potentialité de densification de 60 logements**

Cette estimation s'appuie sur une analyse fine des opportunités foncières effectuée par la commune. Plus précise qu'un simple recensement sur photo aérienne auquel on applique une densité de façon arbitraire, elle aboutit à un nombre précis de logements pouvant être insérés dans le tissu urbanisé, en s'affranchissant de la réglementation en vigueur qui ne permet pas toujours une constructibilité optimale.

***Ce que dit le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :***

Leudeville est identifiée au SDRIF comme une commune faisant partie des bourgs, hameaux et villages. A ce titre, le SDRIF fixe les orientations suivantes à horizon 2030 :

- Permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat

La **densité des espaces d'habitat** en 2012 correspond à **10,7 logements/ha**. La **superficie des espaces d'habitat** représente à la même période **53 hectares**.

Une augmentation minimum de 10% comme prévue selon les dispositions du SDRIF amènerait ce seuil de densité à 11,77 logements/ha en 2030, soit 624 logements.

Le nombre de logements existants à Leudeville en 2012 étant de 569, la commune doit accueillir au moins **55 logements supplémentaires** dans les espaces d'habitats.

11 logements ont déjà été réalisés sur la période 2013-2018

- En prévoyant l'insertion de 60 nouveaux logements dans le tissu existant, le PLU respecte les orientations du SDRIF.

***Ce que dit le SCoT de 2008:***

Le SCoT de la CCVE approuvé en 2008 et actuellement en révision fait part d'une volonté **d'économiser l'espace** et de **maintenir un cadre de vie attractif**. Il privilégie une politique de renouvellement urbain à la consommation d'espace qui ne doit pas se faire au détriment de l'identité rurale du village. Il incite les communes à rechercher en priorité de nouvelles marges de manœuvre dans le tissu urbain constitué, dont les « dents creuses » font partie, avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux sites.

Ainsi le DOG précise que « l'exigence de densification concerne toutes les communes. [...] Le tissu existant présente des opportunités de renforcement ou de restructuration. Des solutions de densification y seront recherchées prioritairement sous la forme de maisons de ville, de petits collectifs. » « L'augmentation des densités actuelles est visée. Les documents d'urbanisme locaux devront évaluer les densités existantes et rechercher une densité supérieure dans les nouvelles opérations en fonction de cette évaluation et des conditions de faisabilité ».

- En privilégiant la densification du tissu urbain existant, le PADD de Leudeville répond aux exigences du SCoT.

**Les zones à urbaniser**

Le nombre de logements potentiellement insérables dans le tissu urbanisé est donc à déduire du besoin en logements estimé à 190 logements à l'horizon 2030 pour obtenir le nombre de logements à satisfaire par l'ouverture à l'urbanisation.

$$190 - 60 = 130 \text{ logements à satisfaire par l'ouverture à l'urbanisation}$$

Ces zones, en continuité ou au sein même de l'espace urbanisé, représentent 5,2 ha au total selon **une densité moyenne de 25 logements/ha**.

$$130 / 25 = 5,2 \text{ ha à ouvrir à l'urbanisation}$$

Le choix d'appliquer une densité moyenne de 25 logements / ha, nettement supérieure à la densité actuelle des espaces d'habitat de 10,7 logements/ha selon le référentiel du SDRIF, se justifie par une volonté forte de **répondre aux besoins en logements tout en préservant au maximum les espaces agricoles**. De plus, elle répond au besoin de **diversifier le parc de**

**logements** en introduisant des logements de plus petite taille et selon une typologie qui permette une compacité de l'habitat - logements collectifs ou individuel dense - tout en respectant les spécificités urbaines et architecturales du village.

La grande majorité (près de 4 ha) étaient déjà classées INA au POS. Ce dernier permettait l'ouverture à l'urbanisation de 12,8 ha, soit plus du double que ce que permet le présent PLU. Cette surface est ramenée à 30,7 ha en incluant les zones 2NA.

Sur ces 5,2 ha à ouvrir à l'urbanisation, 4,9 sont actuellement des espaces utilisés pour l'agriculture. Les 0,3 ha restants sont localisés au cœur de la ville, en continuité du lotissement du Clos des Chênes, et viennent relier deux zones bâties, le Château et le lotissement. L'ouverture à l'urbanisation impliquerait la suppression d'une partie de la zone classée en EBC, équivalente à la surface à ouvrir à l'urbanisation, sur le parc du Château. Cette zone n'est pas répertoriée comme espace naturel sensible pas le conseil départemental de l'Essonne. En contrepartie, ce secteur fera l'objet d'une OAP, déjà définie et validée par la commune et qui prévoit le maintien du caractère aéré et boisé du lotissement, et de ce fait, de la continuité écologique entre les deux parties boisées bordant cet espace ; le parc communal et le parc privé du Château. Elle sera traduite dans le règlement par un classement des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, qui assurera la préservation des essences végétales les plus remarquables, en particulier les chênes, qui ont donné leur nom au lotissement. Cette protection porte donc un enjeu patrimonial.

Concernant les deux zones à ouvrir à l'urbanisation au Nord de 0,7 ha et 1,5 ha (respectivement le secteur de Faubourg de la Croix et du Chemin du Piège), elles se situent à proximité de la RD117, voie classée à grande circulation. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones n'appelle pas de dérogation à l'amendement Dupont, dans la mesure où la bande des 75 mètres reste inconstructible. Néanmoins, ces secteurs font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui prévoit un traitement similaire à celui des entrées de ville, avec des orientations programmatiques portant sur la qualité architecturale des constructions, la qualité paysagère, la prise en compte des nuisances et de la sécurité. Elles prévoient notamment le renforcement du talus boisé qui borde la départementale (RD 117) au Sud, ainsi que le boisement des fonds de parcelles les plus proches de la voie et donc les plus exposés aux nuisances potentielles.

Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement, des Rivières et du Cycle de l'Eau (SIARCE) pour la gestion des eaux usées et Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement et l'entretien de la Rivière Juine et ses Affluents pour les eaux pluviales n'ont pas émis de remarques particulières sur les objectifs d'urbanisation de la commune à l'horizon 2030.

***Ce que dit le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :***

Le SDRIF donne des objectifs de densification de l'espace et de limitation de la consommation foncière.

À l'échelle régionale, cette ambition de densification devrait se traduire à l'horizon 2030 par une augmentation moyenne de la densité des espaces d'habitats déjà urbanisés qui passerait:

- de 70 à 79 logements/ha dans les quartiers de gare bien desservis par les réseaux de transports collectifs
- de 18 à 21 logements/ha dans les tissus urbains plus diffus

Leudeville est identifiée au SDRIF comme une commune faisant partie des bourgs, hameaux et villages. A ce titre, le SDRIF fixe les orientations suivantes à horizon 2030 :

- Autoriser une extension de la superficie communale de l'espace urbanisé (au sens strict<sup>1</sup>) de l'ordre de 5 %, et de 5 % supplémentaire pour les espaces en continuité de l'espace urbanisé existant à proximité des gares ferroviaires, et ce dans un rayon de 2 km.
- Les extensions doivent être le plus limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

La superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012 est de 85,6 ha (référentiel territorial du SDRIF), ce qui revient à des possibilités d'extension de l'espace urbanisé de **4,28 ha à ouvrir à l'urbanisation** pour satisfaire le besoin en logements restant, après avoir densifié le tissu existant (construction des dents creuses, conversion des sites mutables et construction suite à une division parcellaire), et **4,28 ha supplémentaires sur la frange Ouest**, situé dans le périmètre de 2 km autour de la gare ferroviaire de Marolles-en-Hurepoix, et en continuité de l'espace urbanisé existant.

C'est au total **une possibilité de 8,56 ha à ouvrir à l'urbanisation** qui est offerte par le SDRIF.

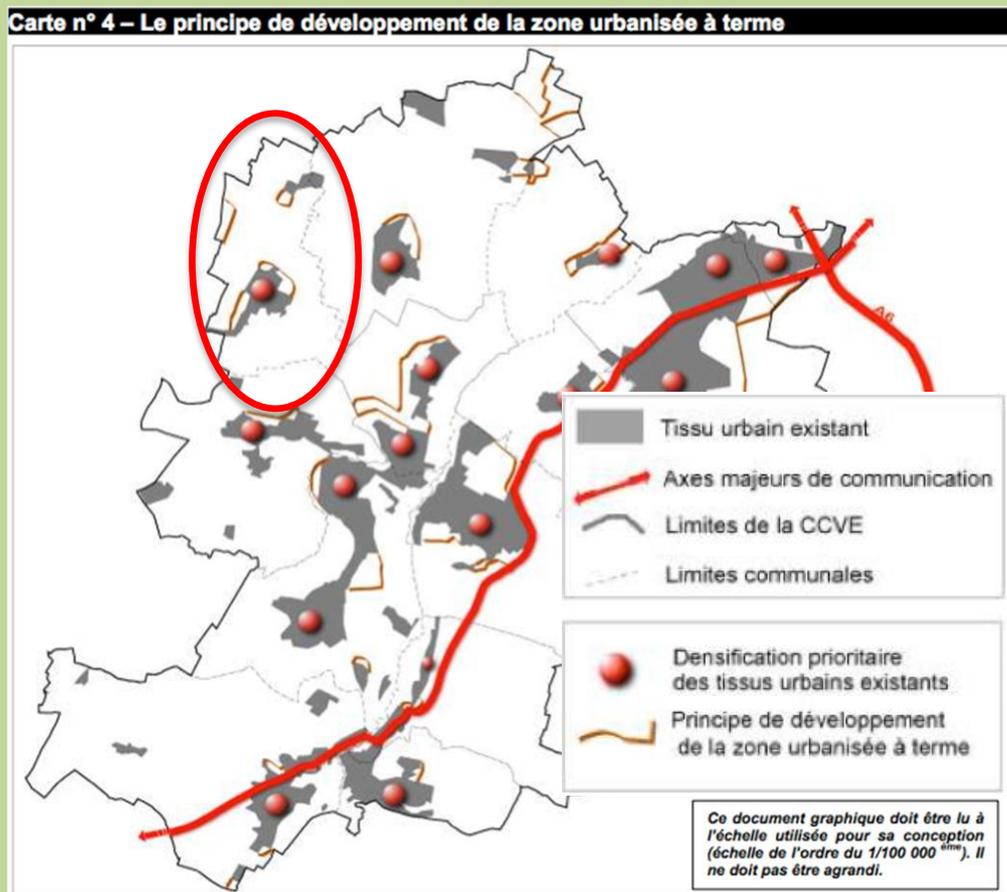
- En permettant l'ouverture à l'urbanisation de 5,2 ha environ, en continuité de l'espace urbanisé, le PLU respecte les dispositions du SDRIF.
- Dans le respect des orientations du SDRIF, 4,3 ha sont à ouvrir à l'urbanisation en continuité de l'espace urbanisé existant (hors espace à proximité de la gare de Marolles-en-Hurepoix), et 0,9 ha sont à ouvrir à l'urbanisation dans le rayon de 2 km autour de la gare de Marolles-en-Hurepoix.

***Ce que dit le SCoT de 2008:***

Le SCoT a estimé des besoins théoriques en foncier pour satisfaire le rythme de construction souhaité par les élus du Val d'Essonne. Globalement, les besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements sont estimés à environ **195 hectares** sur une échéance de 10 années.

- Avec une ouverture à l'urbanisation de 5,2 hectares, la commune de Leudeville contribue à hauteur de 2,7% aux objectifs du SCoT en matière de besoins en foncier, ce qui correspond au poids démographique de Leudeville dans la CCVE.

Concernant leur localisation, le SCoT ajoute que « Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité avec les structures urbaines existantes, desservies et équipées. La carte matérialisant le principe de développement de la zone urbanisée à terme (ci-après), permet des extensions plus importantes que celles reportées au PADD.



- Les deux zones à ouvrir à l'urbanisation au Nord de l'espace urbanisé (Chemin du Piège et côté de l'EHPAD) sont permises par le SCoT. En revanche, la zone de la route d'Evry, à l'extrémité Ouest de la commune et à proximité immédiate de Marolles-en-Hurepoix, n'est pas identifiée au SCoT, mais répond aux possibilités de densification offertes par le SDRIF de 2013 à proximité des gares.

- **Il n'existe actuellement pas de Programme Local de l'Habitat (PLH) couvrant le territoire de Leudeville.** Le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. A partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires. Il s'impose aux PLU qu'il couvre, ce qui signifie que ces derniers doivent être compatibles avec ses dispositions.

### **2.3 Justification des choix en matière de typologie d'habitat**

#### **La recherche de la diversification du parc**

Leudeville est un village rural caractérisé par une forte proportion de maisons individuelles. Des opérations relativement récentes sont venues augmenter la part de logements collectifs, rue du Bois Bouquin et Chemin du Pièges. C'est cette amorce de diversification du parc de logements que la commune souhaite poursuivre à travers son PLU.

Par ailleurs, la catégorie des grands logements (4 pièces ou plus) représente en 2012 un peu plus de 76% des résidences principales, avec à l'intérieur de cette catégorie, une baisse des logements de 4 pièces au profit des logements de 5 pièces ou plus entre 2007 et 2012.

La diversification du parc de logements est un enjeu fort pour la commune, qui souhaite encourager la mixité sociale et générationnelles, adapter son parc aux besoins des ménages dont la composition évolue, et faciliter les parcours résidentiels.

Cette diversification se concrétisera majoritairement par l'intermédiaire d'opérations d'ensemble qui prendront place sur les zones à ouvrir à l'urbanisation, où le potentiel est le plus important, matérialisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **Vers plus de mixité sociale**

Pour répondre aux besoins en logements des ménages, notamment les plus modestes, le législateur a inscrit à l'article 55 de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains), l'obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) situées dans des territoires SRU, c'est-à-dire des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de **20 % de logements locatifs sociaux dans les résidences principales.**

Cette obligation a été portée à 25 % par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, sauf dans les communes appartenant à des agglomérations ou des EPCI dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production. Pour ces communes, l'obligation est maintenue à 20 % de logements sociaux.

Leudeville appartient à la Communauté de Communes du Val d'Essonne qui accueille 58 000 habitants, dont la ville centre, Mennecy, est proche d'atteindre 15 000 (13 659 habitants en 2014).

La commune de Leudeville a opté pour un scénario démographique qui fait part d'une croissance annuelle de 1,2%. Selon ce scénario, la commune atteindrait 1 500 habitants en 2017.

La nécessité **d'anticiper les attentes de la loi SRU en matière de logement social** apparaît alors comme une évidence, d'autant que le PLU porte le projet de la commune pour les 10 – 15 ans à venir.

C'est donc dès aujourd'hui que Leudeville doit se donner les moyens de poursuivre cet objectif.

Par l'intermédiaire du PADD et des OAP, Leudeville s'engage à produire des logements sociaux à hauteur de 30% minimum du nombre de logements pour les opérations d'ensemble de plus de 8 logements.

***Ce que dit le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :***

Leudeville est identifiée au SDRIF comme une commune faisant partie des bourgs, hameaux et villages. A ce titre, le SDRIF fixe les orientations suivantes à horizon 2030 :

- Répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements du parc de logements dégradés ;
  - Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logements, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leur groupements.
  - L'offre locative sociale et intermédiaire, essentielle au fonctionnement de la région métropolitaine, doit être développée, ainsi que l'offre d'habitat spécifique (logements pour étudiants, logements adaptés aux personnes handicapées, hébergements d'urgence, etc).
- En anticipant les attentes de la loi SRU en matière de logement social, le PLU respecte les orientations du SDRIF.

*Ce que dit le SCoT de 2008:*

Le DOG précise que « la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les opérations d'aménagement. [...] Ainsi, des **formes intermédiaires d'habitat telles que les petits collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense** devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier. »

Dans cette optique, **pas plus de 90% de logements individuels** devront être créés dans les opérations nouvelles de création de logements pour la commune de Leudeville.

Un des objectifs affichés concerne le renforcement de la mixité sociale. Une production d'environ **645 logements sociaux** est prévue au DOG, à laquelle la commune de Leudeville doit participer à hauteur de **5 à 20%**.

- En prônant la diversification du parc de logements et le renforcement de la mixité sociale à travers le PADD et les OAP, le PLU de Leudeville respecte les orientations du SDRIF.
- Avec 130 logements à créer sur les zones à ouvrir à l'urbanisation, qui se concrétiseront sous la forme d'opérations d'ensemble auxquelles est appliqué un taux minimum de 30% de logements sociaux à créer pour les opérations de plus de 8 logements, c'est alors **39 logements sociaux minimum** que Leudeville s'engage à mettre sur le marché, **soit 6% de l'objectif fixé par le SCoT** de 645 logements. En ce sens, le PLU respecte les orientations du SCoT.

## 3 LES CHOIX EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

### 3.1 Justification des choix en matière d'économie agricole

Le premier axe du PADD repose sur la valorisation de la Terre, faisant de l'agriculture une composante majeure de l'économie leudevilloise. La présence de l'INRA sur le territoire communal, ainsi que les nombreux espaces agricoles, participent pleinement à l'identité rurale de Leudeville. La priorité est donc pour la commune de préserver au maximum les espaces agricoles, dans un souci d'équilibre avec les besoins d'urbanisation.

#### Conforter l'activité agricole

Bien que peu représentative dans l'appareil économique local (8 exploitations pour 2% de la population active, dont 4 ont leur siège sur la commune), la préservation des terres agricoles est un enjeu mondial. Cet enjeu se décline à Leudeville, et est d'autant plus fort que les terres agricoles représentent 80% du territoire communal.

Le PADD met l'accent sur la volonté de préserver cette activité en limitant au strict nécessaire la consommation des espaces agricoles.

La commune a fait le choix d'un développement démographique et urbain raisonné et maîtrisé, moindre que les possibilités offertes par le SDRIF, et dans des secteurs stratégiques en concertation avec les agriculteurs afin d'en limiter les impacts sur leurs activités.

Plus que la protéger, la commune souhaite la valoriser, en mettant en place des moyens de sensibilisation ou en développant l'agrotourisme, déjà pratiqué par l'association APPACE à laquelle la commune est adhérente.

#### Permettre son évolution vers une agriculture plus durable

Le PADD de Leudeville, dans ses orientations, encourage la diversification de l'activité agricole, et appuie le développement des projets de maraîchage, d'élevage, d'horticulture en circuit de proximité. Il permet ainsi les projets de diversification vers une agriculture plus durable. Dans cette optique, le PLU devra permettre la reconversion des exploitations et des terres pour des types de cultures de proximité tels que le maraîchage, l'élevage, l'horticulture, etc.

La carte du PADD matérialise en ce sens un projet de lotissement d'agriculture bio au Nord-Ouest de la commune sur les terrains de l'ancienne base aérienne, qui fait partie du projet de reconversion gouverné par la CCVE.

***Ce que dit le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :***

Leudeville est identifiée au SDRIF comme une commune faisant partie des bourgs, hameaux et villages. A ce titre, le SDRIF fixe les orientations suivantes à horizon 2030 :

- Limiter la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels,
  - Maintenir et valoriser l'économie locale
  - Préserver la circulation des engins agricoles
  - Valoriser les espaces ouverts (dont font partie les espaces agricoles)
- En préservant et valorisant l'activité agricole, le PLU de Leudeville respecte les orientations du SDRIF. L'amélioration de la circulation des engins agricoles est également une sous-orientation du PADD, qui fait suite à l'établissement d'un plan de circulation avec identification des points noirs et dysfonctionnement dans le diagnostic agricole.

***Ce que dit le SCoT de 2008:***

Le DOG énonce plusieurs orientations visant à participer à la **pérennisation de l'agriculture**.

- La « multi-fonctionnalité » de l'agriculture devra être encouragée : espace de production, lieu d'échanges (ventes directes à la ferme,...), lieu d'évasion (espace de promenade,...).
  - Des dispositions permettront de protéger les conditions d'exploitation des terres agricoles : les choix d'urbanisation, la bonne circulation des engins agricoles, l'évolution de la vocation des bâtiments agricoles...
- La « multi-fonctionnalité » évoquée ci-dessus est également encouragée au PADD qui permet la diversification vers des activités agricoles plus durables (circuits de proximité), et encourage l'agrotourisme.
- Les choix d'urbanisation ont été réfléchis en concertation avec les agriculteurs pour impacter au minimum leurs activités. La bonne circulation des engins agricoles est également une sous-orientation du PADD.

### **3.2 Justification des choix en matière de développement économique lié à la reconversion de l'ancienne base aérienne**

Leudeville a l'opportunité de connaître des évolutions économiques grâce à la reconversion de l'ancienne base aérienne 217, par l'intermédiaire d'un projet à l'échelle intercommunautaire. Les retombées économiques pour la commune devront être anticipées et gérées en fonction des besoins futurs.

Cette évolution majeure sur le territoire communal est inscrite à l'axe 2 du PADD « Développer l'économie locale en s'appuyant sur les potentialités de la commune ». Ce projet de reconversion est une potentialité de développement économique forte, dans la mesure où il viendrait créer des emplois, et plus indirectement, est susceptible de conforter voire développer l'offre commerciale du centre bourg.

#### **Le projet de reconversion de la BA 217**

Ce projet est inscrit au PADD, qui met en avant aussi bien dans sa partie rédactionnelle que graphique, l'importance et l'enjeu de ces évolutions pour le territoire communal. La première orientation de l'axe 2 concerne donc l'objectif d'anticiper et de tirer parti du projet.

Classée en zone M (militaire) au zonage du POS, cette friche militaire fait l'objet d'un projet de reconversion. Un premier projet concerne le développement d'un lotissement d'agriculture bio au Nord. Le deuxième projet, sur le site dit des « Casernes », en limite avec la commune de Vert-le-Grand, est l'implantation d'une zone d'activités économiques.

La commune de Leudeville ne dispose pas de zone d'activités.

#### **Anticiper et gérer les retombées économiques du projet**

En 2012, l'INSEE dénombre 136 emplois sur Leudeville pour 743 actifs occupés y habitant, soit un indicateur de concentration d'emploi relativement moyen (1 emploi pour un peu plus de 5 actifs occupés résidant à Leudeville). Le référentiel territorial du SDRIF (IAU Ile-de-France) nous donne un nombre d'emplois plus élevé. Selon ce référentiel, Leudeville comptabilisait 144 emplois en 2012.

Sur le principe de un emploi perdu un emploi créé, les 2000 emplois supprimés par le départ de l'Armée devront être compensés à l'échelle du projet dans sa globalité.

C'est donc des centaines d'emplois qui seront créés sur le territoire communal grâce au projet de reconversion de la friche militaire, ramenant l'indicateur de concentration d'emploi à une valeur plus importante. Plus d'emplois sur la commune, c'est donc plus d'emplois offerts au

Leudevillois, impliquant de façon hypothétique mais plausible, une baisse des déplacements pendulaires vers d'autres communes.

La même situation peut être envisagée dans le sens inverse, puisqu'un flux de travailleurs supplémentaires viendra occuper un emploi sur Leudeville, avec comme conséquence une hausse des déplacements vers la commune. Le PADD prend en compte cet impact, avec comme volonté de limiter au maximum la réduction des terres agricoles (la D317 traversant les espaces cultivés), tout en assurant la sécurité des déplacements.

Ne connaissant pas actuellement le nombre d'emplois créé sur la zone, ni la nature exacte des déplacements (nombre de poids lourds, etc), il est aujourd'hui difficile d'évaluer de façon relativement précise les impacts de l'arrivée de la zone d'activités économiques sur la circulation. Néanmoins, ces impacts devront être mesurés ultérieurement, afin de trouver les solutions les plus adaptées pour le réaménagement de la voirie.

Enfin, l'arrivée d'un flux de travailleurs supplémentaires sur la commune est susceptible d'entraîner une hausse de la fréquentation des commerces et services du centre-bourg, confortant ainsi sa centralité. Actuellement dépourvue de structure d'hébergement, la commune peut également envisager de mettre en place ce type de service pour les futurs travailleurs de la zone.

Il est donc démontré que le projet dit « des Casernes » viendra entraîner des évolutions notables pour la commune sur de multiples volets - économiques, urbains, paysagers, de déplacements – faisant du projet de reconversion un enjeu transversal du PADD. Si les impacts positifs sont évidents d'un point de vue économique, les impacts négatifs, notamment sur la circulation via la desserte du secteur, sont encore difficilement mesurables dans la mesure où le projet n'est pas suffisamment précis, et devront être évalués ultérieurement afin de les limiter.

***Ce que dit le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :***

Leudeville est identifiée au SDRIF comme une commune faisant partie des bourgs, hameaux et villages. A ce titre, le SDRIF fixe les orientations suivantes à horizon 2030 :

- Permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine

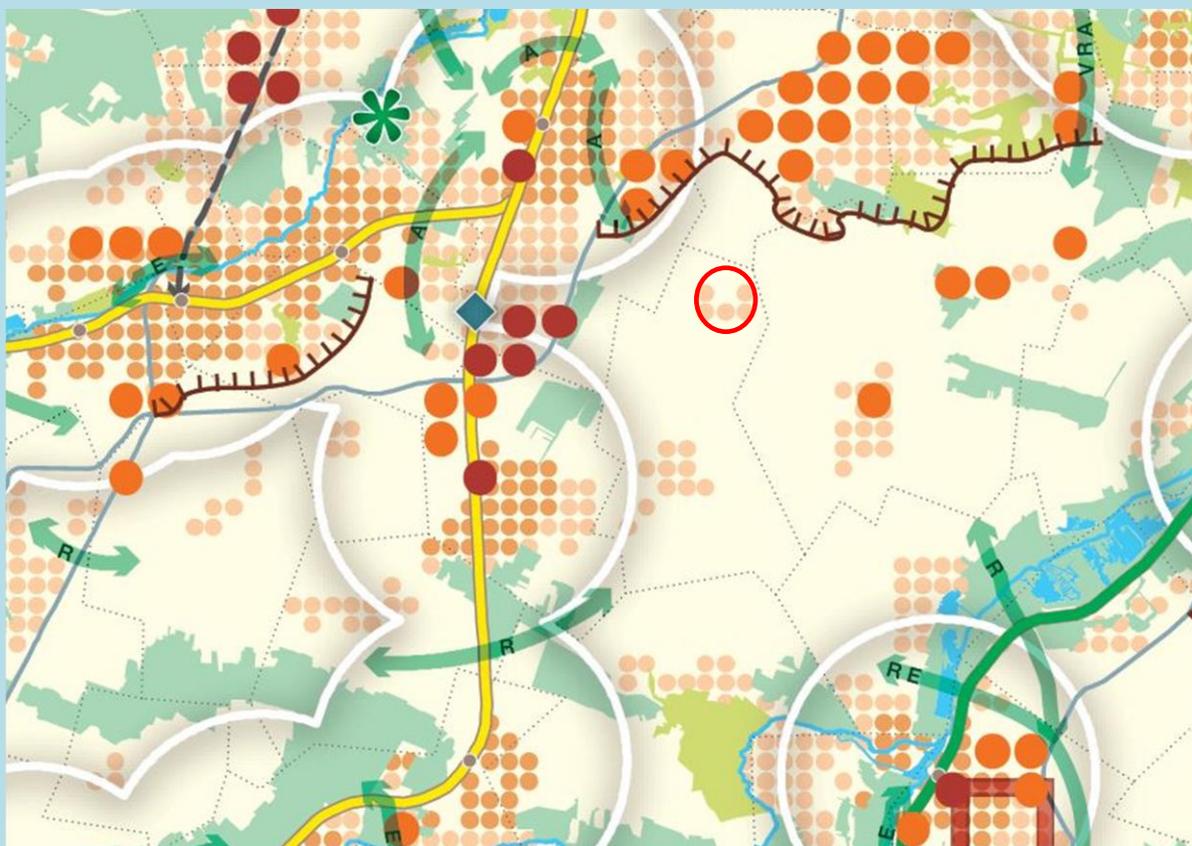
La **densité humaine** (rapport entre la somme de la population et de l'emploi en 2011, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict), est de 18,5 en 2012 à Leudeville.

Selon ces orientations, Leudeville devrait atteindre une densité humaine minimum de **20 habitants et emplois par hectare**, ce qui correspond à **1 712 habitants + emplois à l'horizon 2030**.

En 2012, la commune comptabilisait 1 442 habitants et 145 emplois (selon le référentiel territorial de l'IAU), soit 1 587 au total. C'est alors au moins **125 habitants + le même nombre d'emplois** (145) que la commune devra accueillir au sein de son espace urbanisé à l'horizon 2030.

- Le projet des Casernes à lui seul viendrait potentiellement remplir cet objectif, le nombre d'emplois attendu étant estimé à une centaine. En ce sens, le PLU respecte les orientations du SDRIF.

Le SDRIF identifie le secteur des Casernes comme un espace urbanisé à optimiser.



Les espaces urbanisés à optimiser sont soumis au SDRIF à l'obligation de respecter une augmentation minimale de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat. Le projet de reconversion de la friche militaire ne concerne pas la création de logements. Cette mesure ne s'applique donc pas au projet.

En matière de zones d'activités nouvelles, le SDRIF prône de minimiser la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels ainsi que leur impact environnemental et paysager.

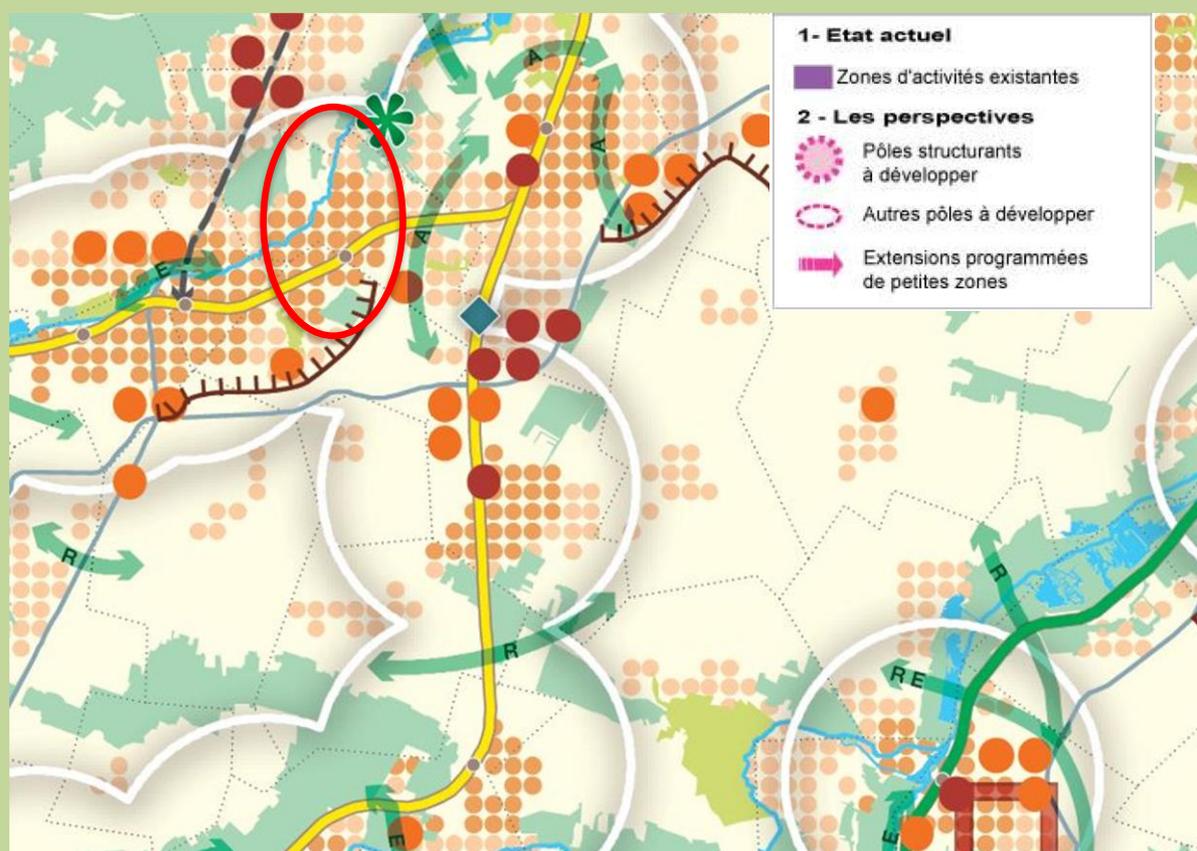
- Le projet des Casernes fera l'objet d'une étude d'impacts qui veillera à la minimisation des impacts négatifs sur l'environnement et le paysage.

***Ce que dit le SCoT de 2008:***

Le PADD du SCoT met l'accent sur la création de nouveaux emplois, afin de rééquilibrer une situation déficitaire en 2008 en nombre d'emplois offerts sur le territoire communautaire et de renforcer le poids du Val d'Essonne dans le jeu des acteurs du développement ainsi que le maintien d'un tissu économique local diversifié.

Le DOG prévoit de conserver la fonction généraliste des zones d'activités, considéré comme un critère attractif. Il prévoit une perspective quantifiée de l'ordre de 225 ha pour l'accueil de nouvelles entreprises, dont l'aménagement se fera dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ces opérations devront prendre en considération les besoins de l'artisanat et de la petite industrie.

Le SCoT avait déjà anticipé le développement économique du secteur.



- En prévoyant une zone d'activités économiques sur les terrains de la friche militaire, accoler aux constructions de l'INRA et donc déjà desservie par une départementale, bien qu'à réadapter aux besoins futurs de circulation, le PLU de Leudeville respecte les dispositions du SCoT.
- L'installation prévue d'activités diversifiées, tournées vers le tertiaire ou la petite industrie (bureaux d'études, PME, activités de maintenance...) et dans le cadre d'une opération d'ensemble, répond aux volontés du SCoT de maintenir un tissu économique local diversifié.

### **3.3 Justification des choix en matière de développement de commerces, services et équipements**

Dans la perspective de préservation de son identité et de son cadre de vie, la commune de Leudeville souhaite afficher sa volonté de privilégier limiter au maximum l'étalement urbain des constructions. Dans un même temps l'enjeu principal sera de rééquilibrer les fonctions urbaines afin de permettre à l'ensemble des leudevillois d'avoir accès aux commerces de proximité, services, équipements,...

#### **Renforcer l'offre commerciale dans le centre-bourg**

L'arrivée d'une population résidente nouvelle, conjuguée aux flux de travailleurs supplémentaires liés au projet dit des Casernes, est susceptible de renforcer la fréquentation des commerces en place.

Le PADD vient prendre en compte cette dynamique potentielle. La commune devra l'anticiper et en tirer parti en permettant l'implantation de nouveaux commerces et services dans le centre bourg afin d'en renforcer la centralité.

#### ***Ce que dit le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :***

Selon le SDRIF, les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens, doivent être créés, maintenus et développés dans les espaces résidentiels. Ils seront adaptés à la nature et à l'importance de la chalandise ou des flux à desservir. Les nouvelles implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers, doivent être évitées.

- En se fixant comme objectif le renforcement de l'offre commerciale dans le centre-bourg, le PLU respecte les orientations du SDRIF, aussi bien en matière de maintien ou développement des commerces de proximité qu'en matière de localisation de ces derniers dans les espaces urbanisés.

#### ***Ce que dit le SCoT de 2008:***

Le chapitre 3.3 du DOG du SCoT incite à veiller à l'équilibre commercial, et plus particulièrement à maintenir des commerces des centres urbains, quelle que soit la taille de la commune.

- En ce sens, le PLU de Leudeville respecte dans ses mesures les orientations du SCoT.

**Mettre à disposition de la population une offre de services et d'équipements adaptés aux besoins de la population**

Leudeville accueille une offre en équipements et services suffisante pour une commune de cette taille. Mais l'arrivée d'une nouvelle population a amené la commune à réévaluer le rapport offre/besoins à l'horizon 2030.

Bien que l'objectif initial de la commune était de maintenir l'offre en équipements existants sans les tendre, il apparaît que l'offre devra être renforcée pour les équipements scolaires et sportifs.

En effet, le scénario de croissance démographique implique l'ouverture imminente d'une quinzaine de places supplémentaires à répartir entre l'école maternelle et l'école primaire. La 3<sup>ème</sup> classe actuellement fermée de l'école du Chant du Coq devra être rouverte.

Dans le cadre de son développement, la commune cherchera à aménager une salle multi sports, nécessaire à l'école, aux associations communales et à l'accueil de loisirs.

La commune affiche également à travers son PADD la volonté de s'inscrire dans le développement des communications numériques. Ainsi, grâce au Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), Leudeville devrait pouvoir bénéficier des technologies de communication haut débit au cours de l'année 2020.

## 4 LES CHOIX EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

Leudeville est située aux portes de Paris. Elle bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à la D117 qui traverse la commune et qui permet de rejoindre la N20, et la proximité des autoroutes A6, A10 et A5, facilement accessibles via la Francilienne.

En revanche, le réseau de RER se rejoint dans les communes voisines, et le réseau de bus interne est peu développé, contraignant les leudevillois à utiliser leur véhicule privé.

Le Plan Local de Déplacement du Val d'Essonne (approuvé en décembre 2007), déclinaison du Plan de Déplacement Urbain régional à l'échelle du bassin de vie, a inscrit cette nécessité de développer la performance et l'attractivité du réseau de transports collectifs en tout point du territoire et à toutes les échelles de déplacements.

Trois enjeux apparaissent alors pour la politique de déplacement de la ville :

- Assurer la sécurité des circulations de desserte et de transit en limitant les nuisances
- Développer les moyens de transports alternatifs
- Anticiper la desserte future du Nord de la ville (projet des Casernes)

### 4.1 Justification des choix en matière de déplacements

#### *La sécurité des circulations de desserte et de transit*

Une mobilité saine, facilitée et non contrainte, est une condition de base pour faciliter les échanges, autant avec les autres communes qu'entre les leudevillois. Mais elle constitue également une condition pour améliorer l'attractivité de la ville notamment par l'intermédiaire d'un cadre de vie préservé. En effet, en même temps que s'accroissent les besoins et les pratiques de mobilité, se développent des aspirations à une qualité de vie préservée pour les populations actuelles et les générations futures. A court terme, c'est l'attractivité des espaces urbains qui est en jeu et particulièrement des espaces urbains centraux qui subissent plus que d'autres, les nuisances de la voiture.

La commune de Leudeville connaît une circulation difficile aux heures de pointe, notamment au niveau du Chemin du Piège, voie de sortie de la ville pour rejoindre la D 117.

Les orientations du PADD apportent des solutions pour améliorer la circulation au sein de la ville, tout en ne négligeant pas l'offre de mobilité à une échelle plus large.

Concernant le réseau primaire, et plus particulièrement la D 117 et la D 317, celles-ci feront l'objet d'études quant aux impacts de l'arrivée de travailleurs sur la zone des Casernes. Il est aujourd'hui difficile, sans données précises, d'évaluer ses impacts, mais il est certain que la D 317 menant à la zone de projet devra faire l'objet d'une requalification afin d'adapter la voie aux circulations futures.

Le réseau secondaire, ou réseau de desserte qui comprend les voies internes, devra être pensé afin de dissuader certains automobilistes d'emprunter des itinéraires alternatifs aux grands axes lorsque ceux-ci sont saturés. Dans cette optique, le PADD fait des entrées de ville des secteurs à enjeux pour la circulation. Les aménagements de voirie sur ces secteurs devront inciter les automobilistes à réduire leur vitesse tout en laissant plus de place aux modes doux et de façon sécurisée. Ces orientations propres aux entrées de ville s'appliquent à l'ensemble du réseau secondaire, avec une veille supplémentaire : conserver le réseau en impasse, qui présente de multiples avantages.

En effet, la desserte des habitations par des voies en impasses a été largement mise en œuvre dans les projets de lotissements pavillonnaires dans les années 70, 80 et 90. Alors qu'aujourd'hui, les opérations d'aménagement prônent plutôt l'ouverture et les connexions avec le réseau existant afin d'améliorer les circulations et éviter de créer des secteurs « repliés sur eux-mêmes », le contexte à Leudeville invite à conserver ce système de desserte, cher aux habitants de la commune.

Tout d'abord, la ville souhaite conserver son cadre de vie préservé et son image de village. Les voies en impasse contribuent à préserver cette tranquillité, au moins pour les habitations concernées, existantes et futures. Les voies connectées entre-elles sont pour la plupart à sens unique (rue de la Croix Boissée, Chemin du Piège, qui sont les voies reliant le centre de la commune à la D117) et ne présentent pas un profil permettant leur élargissement. Face au comportement de certains administrés qui empruntent les voies à contre-sens, la connexion des lotissements, existants ou futurs, avec ces voies posent alors des problèmes de sécurité, car ces comportements risquent d'augmenter proportionnellement au nombre d'usagers les empruntant. Le PADD met en avant le fait de conserver ce système d'impasse. Cette orientation se décline dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les opérations d'aménagement à venir.

Concernant la circulation parfois difficile aux heures de pointe, et la configuration de la ville qui rend difficile la mise en place d'une voie de contournement, les flux supplémentaires se reporteront sur les rues du Bois Bouquin, de la Croix Boissée et le Chemin du Piège, qui sont les voies d'entrée et de sortie principales de la ville. La rue du Bois Bouquin, voie à double sens, présente une configuration suffisante pour accueillir un trafic supplémentaire. La rue de la Croix Boissée présente un profil étroit et devra donc rester à sens unique. Le Chemin du Piège, également à sens unique et amené à le rester de par sa configuration, devra néanmoins faire l'objet d'une reconfiguration afin de faciliter la sortie de la ville. Cette mesure est reportée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Chemin du Piège ».

Le PADD inscrit également la volonté de maintenir voire d'améliorer les conditions de bonne circulation des engins liés à la gestion et l'exploitation des espaces agricoles. Cette mesure fait suite aux enseignements du diagnostic agricole effectué en concertation avec les agriculteurs, qui nous avaient aidé à identifier les voies de passage des engins et les points noirs de circulation.

### *Le développement des moyens de transports alternatifs*

L'accroissement généralisé des mobilités et notamment des mobilités automobiles, a des conséquences négatives sur l'environnement et la santé publique : pollutions de l'air, nuisances sonores, émissions de gaz à effet de serre (GES). Bien que les besoins de mobilité s'accroissent, ils ne doivent pas remettre en cause la qualité de vie propre à Leudeville. Par ailleurs, la capacité à se déplacer conditionne de plus en plus l'accès à différentes ressources : travail, loisirs, services. La mobilité est devenue dans un territoire urbain dilaté, un nouveau facteur d'inégalités entre les catégories sociales et de ce fait, un enjeu des politiques publiques : l'accessibilité pour tous répond aujourd'hui à un double objectif, d'insertion économique et sociale et d'autonomie pour tous les publics non motorisés. Face à ces constats, le PADD propose de développer l'offre de transport en commun, et encourage également les modes doux de déplacements (vélos, marche à pied) en particulier vers la gare de Marolles-en-Hurepoix et la commune de Saint-Vrain, car l'enjeu des mobilités alternatives est devenu central dans la réussite de l'ensemble des politiques urbaines. Enfin, le développement des transports alternatifs doit s'accompagner d'un développement de l'intermodalité et de la multimodalité, pour une mobilité plus saine et moins contrainte.

### *La gestion du stationnement*

La question du stationnement a également été soulevée à de nombreuses reprises lors des réunions d'échanges et des réunions publiques. Le stationnement sauvage, qui résulte souvent d'un manque de prise en compte des besoins lors des divisions de parcelles, et de la suppression des garages à des fins d'agrandir les habitations, contraint les circulations piétonnes, cyclables, automobiles et des engins agricoles.

Les choix portés par le PADD s'orientent vers la prise en compte des besoins en stationnement dans les futures opérations d'aménagement, qui devront limiter le stationnement sur voirie. Des mesures réglementaires viseront à empêcher la transformation des garages, afin de figer une gestion du stationnement à la parcelle.

***Ce que dit le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :***

Le SDRIF prône le développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs (marche et vélo) par le biais d'un meilleur partage multimodal de la voirie. Dans cette optique, les itinéraires pour les modes actifs doivent être développés à l'occasion des opérations d'aménagement, et permettre de relier les centres urbains et les points d'échanges multimodaux, les pôles de services et d'activités et les équipements.

La carte de destination générale du SDRIF ne fait pas état d'enjeu particulier pour la commune de Leudeville en matière de déplacement, mise à part la frange Ouest de la commune qui se situe dans le périmètre des secteurs de développement à proximité des gares.

- En fixant comme objectif le développement des modes doux par le renforcement du réseau cyclable et piéton et un meilleur partage de la voirie à tous les usagers et de façon sécurisée, le PLU, à travers son PADD, respecte les orientations du SDRIF.

***Ce que dit le SCoT de 2008:***

Le chapitre 1.4 du DOG du SCoT est dédié à l'amélioration de la desserte du territoire et des déplacements.

Le renforcement de l'accessibilité de la commune de Leudeville pour le développement économique y est inscrit, et vient anticiper le projet de reconversion de l'ancienne BA 217.

Le DOG incite également à expliciter les conditions de desserte pour tout projet de développement, et plus particulièrement :

- l'impact sur le trafic et les voies d'accès à créer
- les besoins en stationnement
- les besoins de desserte par les transports collectifs
- l'impact sur l'activité agricole et la circulation des engins agricoles

Les entrées de ville et village sont mentionnées comme devant faire l'objet d'une mise en valeur. Les projets routiers doivent également contribuer à la densification des espaces urbanisés.

Dans les projets sur le réseau routier pris en compte par le SCoT, apparaît un projet de contournement du village de Leudeville afin d'éviter sa traversée. Il s'agit du projet de déviation d'Itteville via la commune de Saint-Vrain.

- En prenant en considération les besoins en stationnement, la circulation des engins agricole, la nécessaire requalification de la RD 317 menant à la future zone d'activités économiques, l'embellissement des entrées de ville, le PLU de Leudeville respecte dans ses mesures les orientations du SCoT.

***Ce que dit le Plan Local de Déplacements du Val d'Essonne :***

Dans son Plan Local de Déplacement approuvé le 18 décembre 2007, la communauté de communes du Val d'Essonne vise l'amélioration de son réseau à travers quatre enjeux principaux : la sécurité (sécuriser les déplacements des modes doux autour des pôles communaux), la fluidité (garantir la bonne circulation des bus sur les secteurs fortement fréquentés), la préservation du cadre de vie (réduire les nuisances à proximité des zones de vie) et la reconquête du réseau local (favoriser les modes doux et les transports collectifs).

## 5 LES CHOIX EN MATIERE DE PAYSAGE

La volonté de la commune de Leudeville est de révéler à ses habitants et à ses visiteurs la richesse de son patrimoine bâti et paysager, de préserver le cadre de vie et le caractère rural qu'elle considère comme un élément majeur de son identité. Le diagnostic et le travail de concertation menés avec les habitants sur le paysage ont mis en évidence plusieurs enjeux.

### 5.1 Justification des choix en matière de paysage urbain

#### *La valorisation du patrimoine bâti et du cadre de vie*

Leudeville a préservé une tradition rurale et a su conserver son caractère villageois, deux caractéristiques qu'elle considère aujourd'hui comme des éléments forts de son identité qu'elle souhaite valoriser.

Témoin de ce caractère rural et villageois, la commune compte plusieurs fermes, dont la plupart sont encore utilisées par les exploitants. Seule une ferme située en entrée de ville au Nord de la rue de la Croix Boissée est aujourd'hui abandonnée. Le PADD prend en compte la possible réhabilitation de cette ferme dans une démarche de valorisation de l'identité locale avec l'utilisation de matériaux représentatifs de style architectural local.

L'église Saint Martin, le château, ses communs et son colombier, sont des éléments d'architecture remarquables du village. L'utilisation de la pierre comme matériau de construction (pour les habitations ou les clôtures) façonne l'identité architecturale et patrimoniale de la commune. Elle abrite également un élément classé au titre des Monuments historiques, la Croix Boissée.

Consciente de cette richesse patrimoniale (en tant qu'élément du paysage urbain) dont elle dispose, la commune de Leudeville, par l'intermédiaire de son PADD, associe protection et valorisation. La rénovation des vitraux de l'Eglise en 2015 témoigne de cette volonté.

Le PADD incite également à respecter ces caractéristiques architecturales locales pour les nouvelles opérations d'aménagement, afin premièrement, de ne pas créer de coupure avec le bâti existant, et deuxièmement, de conforter ces spécificités architecturales et urbaines qui font l'identité de la commune. Par ce biais, les futurs projets d'aménagement s'inscriront dans une logique de qualité, en remplaçant la pierre comme matériau de construction par exemple. La commune confortera ainsi son identité architecturale et urbaine.

Par ce biais, il s'agit également de lutter contre la banalisation du paysage urbain, qui se répand aujourd'hui du fait de l'effet « catalogue » et de l'utilisation de matériaux toujours

moins chers pour rentabiliser les opérations. En recherchant la compacité des futurs projets d'aménagement (densité moyenne de 25 logements/ha), la rentabilisation devra se faire sur l'optimisation du foncier plutôt qu'au détriment de la qualité de la construction.

Pour étendre le raisonnement au-delà de la construction elle-même, c'est la qualité de l'aménagement des espaces publics qui est mise en avant. Sur ce volet, la commune est entièrement maîtresse des aménagements qu'elle souhaite apporter, et s'est fixé l'objectif de participer directement à cet enjeu de valorisation du paysage urbain. À des attentes de traitement qualitatif, s'ajoute des exigences en matière de sécurité et d'amélioration de la mobilité pour tous les usagers de la route. La voie publique est également vectrice d'échanges et de rencontres. Le PADD ajoute cette dimension sociale en incitant à percevoir la rue comme pouvant jouer un rôle dans la recherche de la mixité sociale et le développement des animations et activités temporaires.

À la lisière entre espaces ouverts et espaces urbanisés, les entrées de ville bénéficient également d'une attention particulière au PADD. Ce dernier expose la volonté communale de soigner ces entrées en fonction de l'image que la commune souhaite renvoyer, c'est à dire un village rural jouissant d'un cadre de vie préservé. Les entrées de ville au Nord (depuis la RD 117), menant à l'espace urbanisé historique (centre-bourg et rue de la Croix Boissée) peuvent répondre parfaitement à cet enjeu de valorisation. L'entrée de ville au Sud par la rue du Bois Bouquin, plus aérée et aux constructions plus récentes, reflètera le cadre de vie privilégiée de la commune.

## **5.2 Justification des choix en matière de paysage agricole**

### ***Protéger le paysage agricole, support identitaire de la commune***

Située aux portes de l'espace fortement urbanisé de la région parisienne, Leudeville a su préserver son identité rurale en limitant les constructions sur les terres agricoles. 80% du territoire communal est composé d'espaces agricoles, formant un paysage ouvert et représentatif de la commune.

Alors que le POS prévoyait 30 hectares environ de zones à ouvrir à l'urbanisation et de réserves foncières, le PLU à travers son PADD, réduit ces espaces à 5,2 hectares et définit ainsi une enveloppe urbaine afin de contenir l'urbanisation. La commune place aujourd'hui au cœur de ses préoccupations la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles. Elle participe ainsi à conforter le paysage rural qui la caractérise.

La protection du patrimoine paysager est un enjeu qui s'inscrit dans un champ bien plus large que le simple enjeu paysager, puisqu'il amène à se questionner sur l'impact du paysage en termes de cadre de vie, de tourisme, d'identité, ou encore d'appartenance à un territoire. Le

paysage agricole et ses grands espaces ouverts, visible depuis les lisières du village, fait partie de l'histoire de Leudeville, et apporte aux habitants et usagers un certain confort visuel.

Ainsi, le PADD définit deux types de lisières urbaines en fonction de l'environnement immédiat dans lequel elles s'insèrent :

- Une lisière que l'on voudra ouverte sur le paysage agricole afin de valoriser l'identité rurale de la commune. Par l'intermédiaire d'une perméabilité des fonds de parcelles et des vues sur le paysage agricole qu'ils offriront, cette orientation vise également à renforcer la cohabitation des fonctions agricoles et résidentielles, parfois difficile à Leudeville. Cette perméabilité incitera la mise en place de clôtures végétalisées en fond de parcelle venant créer un espace tampon entre zone urbaine et zone agricole.
- Une lisière venant conserver une ambiance boisée et un paysage arboré, pour les parcelles limitrophes d'espaces naturels ou boisés. Il s'agit principalement des lisières du lotissement du Clos des Chênes, et de l'espace urbanisé et à urbaniser au Nord de la commune, à proximité de la D 117. A ce dernier niveau, la mise en place d'une lisière boisée viendra également participer à limiter les nuisances sonores liées au trafic sur la départementale.

## 6 LES CHOIX EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

La préservation de l'environnement, à l'échelle locale comme dans une perspective plus large, représente une préoccupation forte du village de Leudeville, qui souhaite contribuer à travers ses politiques et ses projets, à l'amélioration de la santé de sa population et à la qualité de vie des générations futures. L'enjeu d'une ville plus écologique se décline dans les politiques de déplacement, d'aménagement et de construction. A ces différents niveaux, les choix opérés ont des conséquences sensibles sur l'environnement.

En ce sens, une ville écologique est une ville qui privilégie la densification et le renouvellement urbain plutôt que son étalement, qui a pour effet la disparition de terres agricoles et naturelles, l'augmentation de la perméabilisation des sols (infrastructures, constructions...), l'augmentation des distances qui implique à fortiori une dépendance croissante de la voiture, etc. Ces choix ont été justifiés dans les chapitres précédents. Ce chapitre concerne la justification des orientations en matière de trame verte et bleue (biodiversité, corridors...), de consommation et production d'énergie et de déchets.

### 6.1 Justification des choix en matière de trame verte et bleue

#### *Protéger les espaces naturels et conforter la trame verte*

En plus de protéger ses espaces naturels et agricoles, une ville écologique permet et encourage la circulation et la dispersion des espèces animales et végétales, au sein des espaces urbanisés comme à l'extérieur. La biodiversité est devenue un thème environnemental majeur pour tout projet d'aménagement et de planification urbaine. Par l'intermédiaire des trames vertes et bleues, le village devra végétaliser ses espaces publics, ses parcelles, dans une logique de continuité et de bonne insertion dans le fonctionnement général.

Le territoire communal dispose de peu d'espaces naturels (6,5 ha environ soit 0,8% du territoire de Leudeville). Cette faible proportion ne doit pas occulter l'enjeu de préservation, au contraire, il est d'autant plus fort que ces espaces, localisés sur le territoire sous forme de bosquets ponctuels sur les terres agricoles, ont été identifiés au diagnostic comme composants d'un corridor écologique dit « en pas japonais ». Certains de ces bosquets sont recensés en tant qu'espaces naturels sensibles (ENS) par le Département de l'Essonne.

Consciente du rôle épurateur de la végétation pour la qualité de l'air et de son rôle pour la préservation de la biodiversité, Leudeville entend d'une part préserver la trame verte à

l'échelle locale, et d'autre part, permettre la plantation de nouveaux boisements en zone agricole (haies bocagères). Enfin, la végétalisation au sein de la ville est également encouragée au PADD par l'intermédiaire de plantation sur l'espace public, végétalisation des parcelles, traitement des lisières...

Les coupures de la trame verte identifiées au diagnostic sont à prendre en compte dans les aménagements futurs afin d'en limiter les impacts négatifs sur l'environnement.

Dans un objectif d'urbanisation en réponse aux besoins en logements dans l'enveloppe urbaine, le PADD permet l'ouverture à l'urbanisation d'un espace de 2200 m<sup>2</sup>, en continuité du lotissement du Clos des Chênes, dans l'espace privé du parc du Château. L'ouverture à l'urbanisation impliquerait le déclassement de cette zone classée naturelle, et la suppression de la zone classée en Espace Boisé Classé (EBC), équivalant à la surface à ouvrir à l'urbanisation. Cette zone n'est pas répertoriée comme espace naturel sensible par le conseil départemental de l'Essonne. En contrepartie, ce secteur fera l'objet d'une OAP, déjà définie et validée par la commune et qui prévoit le maintien du caractère aéré et boisé du lotissement, et de ce fait, de la continuité écologique entre les deux parties boisées bordant cet espace ; le parc communal et le parc privé du Château. Elle sera traduite dans le règlement par un classement des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, qui assurera la préservation des essences végétales les plus remarquables, en particulier les chênes, qui ont donné leur nom au lotissement.

### *Entretien le réseau hydrologique*

La trame bleue à Leudeville concerne quelques fossés, principalement concentrés au Nord/Est de la commune. A l'instar de la trame verte, cette faible représentation ne doit pas occulter leur rôle dans le fonctionnement hydrologique du secteur (écoulement et traitement des eaux) et pour la biodiversité (réservoir de biodiversité, risque de pollution, etc).

L'eau circulant dans ces fossés, créés par l'homme à des fins de drainage, s'écoule vers la commune de Vert-Le-Grand dans le ru de Misery. Leur mauvais état serait préjudiciable au bon écoulement des eaux (d'autant plus que le BRGM identifie le secteur Nord/Est, là où sont concentrés les fossés, comme présentant un aléa moyen à très élevé pour le risque inondation par remontée de nappe).

Dans le respect des orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), le PADD met en avant ces enjeux en inscrivant l'entretien de ces fossés comme un objectif primordial à la préservation de sa trame bleue.

## **6.2 Justification des choix en matière de protection des ressources et de déchets**

### **Encourager la production et la consommation d'énergie renouvelable et limiter la consommation d'énergies fossiles.**

Une ville écologique est aussi une ville économe en ressources, qu'elles soient naturelles (espaces naturels, eau...), mais également énergétiques. L'objectif fixé par le SRCAE étant d'enrayer le haut niveau de dépendance énergétique de l'Île-De-France par la promotion des énergies renouvelables, décliné dans le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET). Les énergies renouvelables sont à la portée de la commune de Leudeville, qui peut promouvoir la géothermie et l'énergie solaire.

Par l'intermédiaire du PADD, qui promeut la production d'énergies renouvelables, Leudeville s'engage à contribuer à atteindre l'objectif du « 3x20 » fixé par le SRCAE. La géothermie apparaît comme une ressource intéressante pour alimenter les systèmes de chaleur des nouvelles constructions dans le cadre d'opérations d'ensemble, en mutualisant la ressource et l'installation. Les équipements publics sont également ciblés, car certains (équipements sportifs par exemple) nécessitent des ressources importantes.

Le PLU permet et encourage également l'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques. Cette ressource, mobilisable de façon plus ponctuelle, peut-être utilisée sur les constructions nouvelles comme existantes.

### **Améliorer le traitement des déchets et réduire leur production**

La thématique des déchets présente des enjeux importants sur la commune de Leudeville et nécessite une réflexion globale. En effet, Leudeville subit des dépôts sauvages de déchets des habitants de certaines communes voisines, qui ne disposent pas du même système de financement des services de déchets. Encore plus impactant pour l'environnement, ces dépôts sauvages concernent également des déchets de type industriel.

La production de déchets et leur traitement sont des enjeux majeurs gérés par les syndicats intercommunaux. La commune a pour rôle de limiter au maximum leur production et faciliter la gestion de leur traitement en favorisant notamment leur revalorisation, comme précisé dans le PADD.

## **PARTIE 4 – LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>237</b>
1.1	L'objectif et la nature des orientations d'aménagement et de programmation .....	237
	<i>Définition .....</i>	<i>237</i>
	<i>Opposabilité des orientations .....</i>	<i>237</i>
<b>2</b>	<b>JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..</b>	<b>238</b>
2.1	Des enjeux transversaux.....	238
2.2	Justification de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation .....	240
2.3	Justification de l'objectif de mixité sociale traduite dans les OAP .....	241
2.4	Justification de l'OAP « Faubourg de la Croix » .....	242
	<i>Description et localisation du site .....</i>	<i>242</i>
	<i>Les enjeux.....</i>	<i>243</i>
2.5	Justification de l'OAP « Chemin du Piège ».....	245
	<i>Description et localisation du site .....</i>	<i>245</i>
	<i>Les enjeux.....</i>	<i>245</i>
2.6	Justification de l'OAP « Clos des Chênes ».....	248
	<i>Description et localisation du site .....</i>	<i>248</i>
	<i>Les enjeux.....</i>	<i>249</i>
2.7	Justification de l'OAP « Route d'Evry ».....	250
	<i>Description et localisation du site .....</i>	<i>250</i>
	<i>Les enjeux.....</i>	<i>251</i>
2.8	Justification de l'OAP « rue du Bois Bouquin » .....	253
	<i>Description et localisation du site .....</i>	<i>253</i>
	<i>Les enjeux.....</i>	<i>254</i>
2.9	Justification de l'OAP « chemin du Parc » .....	255
	<i>Description et localisation du site .....</i>	<i>256</i>
	<i>Les enjeux.....</i>	<i>256</i>
	<i>La zone d'équipements publics : UD .....</i>	<i>289</i>



# 1 INTRODUCTION

## 1.1 L'objectif et la nature des orientations d'aménagement et de programmation

### Définition

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement et les annexes.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont être ouverts à l'urbanisation. En lien avec le PADD et le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

### Opposabilité des orientations

La loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement et de programmation opposables au permis de construire.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront donc être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Conformément à l'article L 152-1 les travaux, aménagements, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU devront également être compatibles avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 151-6 et L.151-7 et avec leurs documents graphiques.

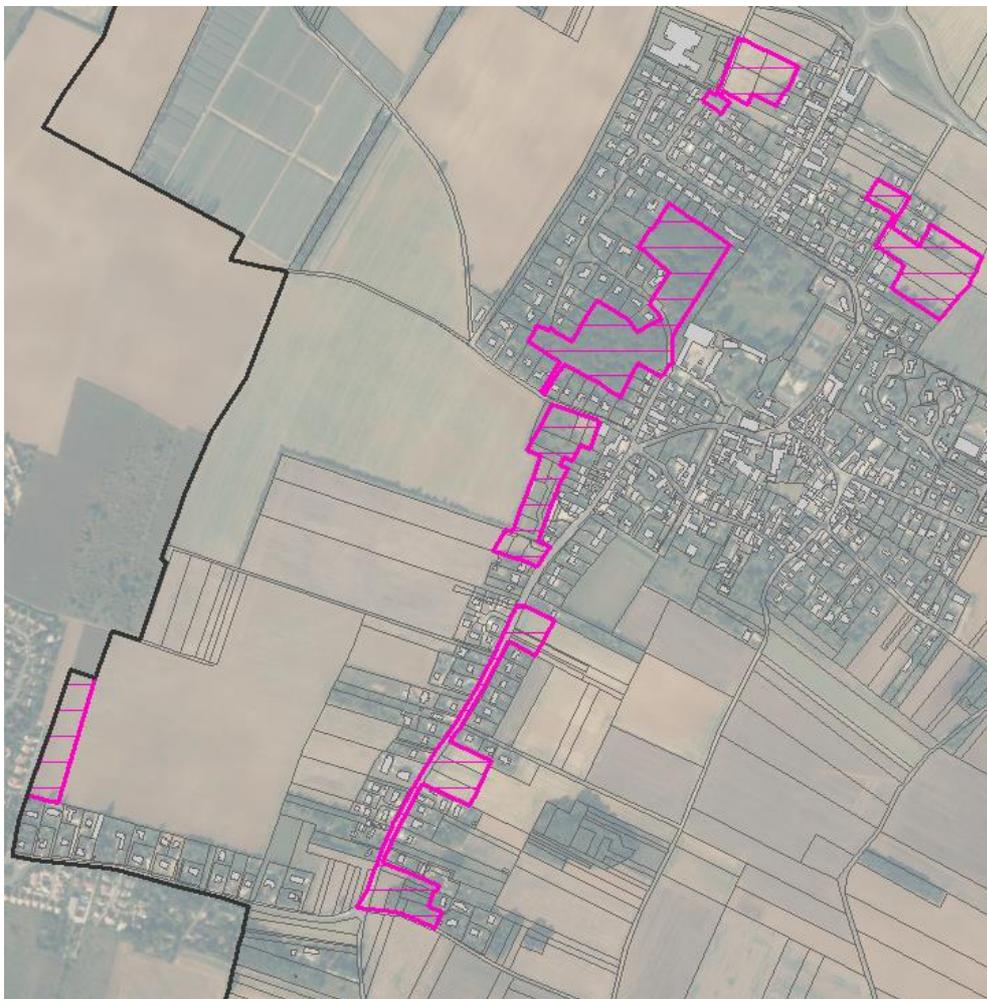
Les orientations d'aménagement et de programmation pourront être modifiées par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

## 2 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.1 Des enjeux transversaux

Les orientations d'aménagement et de programmation de Leudeville sont au nombre de six, et concernent les secteurs du Faubourg de la Croix, du Chemin du Piège, du Clos des Chênes, de la route d'Evry, de la rue du Bois Bouquin et du chemin du Parc.

*Localisation des secteurs soumis à OAP :*



Deux secteurs correspondent à des projets au sein de l'enveloppe urbaine existante (Bois Bouquin et Chemin du Parc) les quatre autres secteurs soumis à OAP concernent des zones à ouvrir à l'urbanisation au PLU. L'objectif est d'encadrer l'urbanisation future sur ces zones tout en assurant une cohérence d'ensemble à l'échelle de la commune.

Les périmètres des OAP du Faubourg de la Croix, du Clos des Chênes et Chemin du Parc sont volontairement plus étendu, afin d'englober des enjeux environnementaux, de mobilité, de paysage, et de limitation des nuisances.

L'urbanisation des secteurs du Faubourg de la Croix, du Chemin du Piège, du Bois Bouquin, de la route d'Evry et du chemin du Parc est située en entrée de ville et viendra lisser l'enveloppe urbaine en englobant également quelques habitations isolées. Leur proximité avec les axes routiers structurants du territoire en fait des secteurs stratégiques et décline de multiples enjeux en matière d'insertion urbaine, de mobilité, de paysage et de nuisances. En ce sens, ils ont fait l'objet d'une réflexion complémentaire et les orientations programmatiques déclinées dans ces OAP sont similaires sur certains points.

L'OAP du Clos des Chênes, située au sein de l'espace urbanisé mais à l'interface entre deux espaces naturels (le parc public et le parc privé du Château), comporte principalement des orientations de préservation du caractère boisé et aéré du lotissement. Les enjeux sont d'une part, de respecter l'identité du quartier, et d'autre part, de limiter l'impact de l'urbanisation future d'un espace de 2200 m<sup>2</sup> sur les espaces naturels qui l'entourent. Ce secteur est également compris dans le périmètre de protection des monuments historiques.

L'OAP Chemin du Parc comprend une zone humide probable à l'ouest du site constituée par un fossé à l'air libre en eau. L'OAP comprend des orientations de protection de cette zone humide.

Comme détaillé dans les parties suivantes, il apparaît que les partis d'aménagement retenus sont en adéquation avec les enjeux principaux du PADD basés sur la stratégie urbaine communale :

- **Leudeville, commune rurale à l'identité agricole forte** : appuyer le développement de la commune sur son caractère agricole renforcé
- **Un patrimoine culturel et historique vecteur de l'évolution économique** : le développement économique de la commune repose sur le développement du centre bourg et sur le projet de reconversion de la base aérienne, support d'une nouvelle économie locale.
- **Une commune au développement résidentiel équilibré** : assurer l'accueil de nouveaux habitants et le renouvellement de la population en favorisant la densification du tissu existant et l'accès aux équipements publics.

## 2.2 Justification de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

C'est avec la volonté de mieux cadrer et organiser l'extension du village que Leudeville a souhaité afficher un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Opposable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager et de démolir) et déclarations préalables, cet échéancier est un outil mis à la disposition de la commune pour réguler l'urbanisation de son territoire.

La définition des priorités s'est basée sur plusieurs facteurs :

- Les opportunités foncières connues,
- Les modalités de raccordement aux réseaux existants,
- Les objectifs de mixité sociale et de diversification du parc de logements fixé dans le PADD,
- La possibilité de prendre en compte des besoins identifiés ultérieurement, si ceux-ci diffèrent de ceux qui ont été évalués dans le présent PLU, dans le cadre d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.

L'arbitrage s'est fait en croisant ces différents paramètres, pour arriver à l'échéancier suivant :

Secteurs – Zones AU	Surface	Échéances prévisionnelles
Clos des Chênes	0,22 ha	2020-2021
Chemin du Piège	1,6 ha	2030-2031
Faubourg de la Croix	0,9 ha	2020-2021
Route d'Evry	0,9 ha	2024-2025

La zone à urbaniser du **Faubourg de la Croix** comprend un terrain mobilisable à court terme. Située entre les espaces urbanisés de l'EHPAD des Garancières et de la rue de la Croix Boissée, le raccordement aux réseaux d'eaux pluviales, d'assainissement et de communication se fera par les rues de la Croix Boissée et de la Pommeraie. Au niveau de la desserte, seules les voies internes au futur lotissement seraient à créer, l'accès se faisant pas la rue des Erables qui ne dessert actuellement que l'EHPAD. L'urbanisation de cette zone à court terme permettrait de répondre aux besoins en logements à venir tout en engrangeant le processus de diversification du parc. En effet, l'OAP prévoit 20 logements sur ce secteur selon une densité minimale de 25 logements par hectare, dont au moins 30% de logements locatifs sociaux. L'implantation de petits collectifs est prévue dans la moitié Sud de la zone.

Autre secteur faisant l'objet d'une urbanisation à court terme, le lotissement du **Clos des Chênes** se verra agrandi d'une surface de 2200 m<sup>2</sup> environ, actuellement située sur le parc privé du Château, mais facilement mobilisable à court terme. Située au sein de l'espace urbanisé, le raccordement aux réseaux de la ville s'en verra facilité, tout autant que la desserte, déjà assurée. Le nombre de logements à insérer ne sera pas significatif, mais ce secteur présente des potentialités de densification dans l'enveloppe urbaine intéressante, en optimisant la voirie et les réseaux existants.

- C'est donc entre **20 et 26 logements qui seraient créés à court terme**,

Dans un deuxième temps, la commune envisage d'urbaniser la partie Est du Chemin du Piège, car le foncier est plus facilement mobilisable. Le Chemin du Piège ne dispose pas de réseau de collecte des eaux pluviales. L'extension du réseau devra donc être prévue sur cet axe, bien que l'OAP prévoie une gestion des eaux pluviales en surface.

- Ce secteur Est du Chemin du Piège présente un potentiel d'accueil d'environ 35 à 40 logements, en prenant en compte la zone à ouvrir à l'urbanisation et les dents creuses.

Enfin, à plus long terme, il est prévu d'urbaniser le secteur de la route d'Evry qui permettrait par l'intermédiaire de l'implantation de petits collectifs, l'insertion de 27 logements minimum selon une densité de 30 logements/ha.

Cet échéancier prévisionnel laisse également à la commune une marge de manœuvre pour réévaluer les besoins en logements dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme ultérieure. En n'urbanisant pas toutes les zones en même temps, il est plus facile de s'adapter aux dynamiques et phénomènes démographiques à venir. Par ce biais, la commune entend également protéger ses espaces agricoles dans le cas d'une réévaluation à la baisse de ses projections démographiques.

### **2.3 Justification de l'objectif de mixité sociale traduite dans les OAP**

Les OAP du Faubourg de la Croix, du Chemin du Piège et de la route d'Evry, prévoient dans leurs principes d'aménagement de respecter un **seuil minimum de 30% de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 8 logements, sur l'ensemble des logements créés à l'intérieur du périmètre de chaque OAP**. L'OAP du Clos des Chênes ne comprenant pas la création de logements de manière suffisante pour appliquer ce seuil.

Sur les 130 logements à construire sur les zones à ouvrir à l'urbanisation, c'est donc à minima 40 logements locatifs sociaux qui à terme partie du parc de Leudeville.

Cette orientation répond à la volonté de la commune d'anticiper les attentes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). En effet, cette loi prévoit qu'en région Île-De-France, les communes de plus de 1 500 habitants et comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, doivent avoir un nombre total de logements locatifs sociaux représentant au moins 25 % des résidences principales.

Si la tendance démographique à la hausse se poursuit comme prévu à Mennecy et à Leudeville, les seuils démographiques seront atteints à court moyen terme ce qui soumettra de façon systématique la commune de Leudeville à ces obligations.

## 2.4 Justification de l'OAP « Faubourg de la Croix »



### Description et localisation du site

Le périmètre de l'OAP représente une surface de 0,8 hectare.

Le secteur du Faubourg de la Croix est un terrain vierge de construction. Actuellement cultivé, cet espace est à l'interface entre plusieurs espaces urbanisés :

- L'EHPAD à l'Ouest
- Le lotissement de la Pommeraie au Sud
- Les habitations bordant la rue de la Croix Boissée à l'Est

Marqué par sa fonction résidentielle majoritaire, le site est néanmoins accolé à l'EHPAD des Garancières, équipement structurant qui marque l'entrée de ville depuis la RD 117. Cette proximité façonne certaines orientations programmatiques de l'OAP, notamment en matière d'insertion architecturale et paysagère, et de mobilité.

L'accès est assuré par la rue des Erables, actuellement voie de desserte uniquement réservée à l'EHPAD. La future opération d'aménagement viendra ainsi optimiser la voirie existante, suffisamment dimensionnée pour une circulation à double sens. La voie sera néanmoins à requalifier afin de permettre les circulations douces pour les piétons et vélos.

**Les enjeux**

L'objectif principal de cette OAP est l'urbanisation du secteur en réponse aux besoins en logements identifiés. A vocation d'habitat, la future opération d'aménagement devra répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions de ce secteur situé en entrée de ville, et dans le respect des caractéristiques du tissu environnant.
- Proposer des typologies de logements qui participent à la diversification de l'habitat sur la commune
- Introduire de la mixité sociale
- Développer un maillage viaire et doux sécurisé et anticiper les besoins en stationnement
- Limiter l'impact de la future opération sur l'environnement

Les enjeux pour l'aménagement du Faubourg de la Croix doivent être mis en relation avec les orientations du PADD dans la mesure où, au terme de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP sont définies « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ».

Ces enjeux d'aménagement pour le secteur du Faubourg de la Croix répondent à plusieurs orientations du PADD :

Enjeux de l'OAP Faubourg de la Croix	Sous-orientations du PADD
<p><b>Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ce secteur situé en entrée de ville, et dans le respect des caractéristiques du tissu environnant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En conservant la bande d'inconstructibilité de 75 mètres qui s'applique de part et d'autre de la RD 117, et en renforçant ses boisements</li> <li>• En introduisant des éléments architecturaux identitaires</li> <li>• En implantant les nouvelles constructions dans la continuité urbaine de la rue de la Croix Boissée</li> <li>• En privilégiant un paysagement qualitatif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la plantation de nouveaux boisements en zone agricole</li> <li>• Favoriser les liaisons vertes et écologiques au sein de la ville</li> <li>• Valoriser les éléments d'architecture remarquable de la commune</li> <li>• Préserver le caractère rural de la commune dans ses projets d'aménagement et de construction</li> <li>• Aménager les espaces publics en valorisant le paysage urbain de la commune</li> <li>• Traiter les lisières en fonction du paysage</li> <li>• Soigner les entrées de ville dans leur aménagement urbain</li> </ul>

<p><b>Proposer des typologies de logements qui participent à la diversification de l'habitat sur la commune :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En respectant une densité minimale de 25 logements/hectare</li> <li>• En implantant des petits collectifs et de l'individuel dense</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux besoins en logements à l'horizon 2030 pour un taux de croissance de la population de 1,2% : prévoir l'ouverture à l'urbanisation de 5,2 ha pour une densité moyenne de 25 logements/ha</li> </ul>
<p><b>Introduire de la mixité sociale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En prévoyant un minimum de 30% de logements sociaux dans la future opération</li> <li>• En créant un espace de rencontres et d'échanges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins en matière de mixité sociale et de mixité intergénérationnelle</li> </ul>
<p><b>Développer un maillage viaire et doux sécurisé et anticiper les besoins en stationnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En assurant une desserte sécurisée de la future opération en s'appuyant sur les voies existantes</li> <li>• En développant un maillage de voies douces</li> <li>• En anticipant les besoins en stationnement et en organisant l'offre de façon qualitative</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérer les circulations des entrées de ville</li> <li>• Développer un réseau secondaire efficace</li> <li>• Poursuivre le développement des pistes cyclables</li> <li>• Aménager une voirie sécurisée pour la cohabitation des différents usagers</li> <li>• Adapter les espaces de stationnement futurs en cohérence avec les projets d'aménagement</li> </ul>
<p><b>Limiter l'impact de la future opération sur l'environnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En développant les boisements et la végétation dans la future opération et en créant notamment des zones tampon entre habitations et zone agricole</li> <li>• En limitant les nuisances sonores</li> <li>• En gérant les eaux pluviales en surface</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Traiter les lisières en fonction du paysage</li> <li>• Favoriser les liaisons vertes et écologiques au sein de la ville</li> </ul>

## 2.5 Justification de l'OAP « Chemin du Piège »



### Description et localisation du site

Le périmètre de l'OAP représente une surface de 1,6 hectares environ.

Le secteur du Chemin du Piège abrite actuellement des espaces cultivés en majorité. Quelques habitations y sont implantées de façon éparse. Il est bordé à l'Ouest par les habitations longeant la rue de la Croix Boissée, au Sud par le lotissement des Marronniers et à l'Est par de la zone agricole.

La fonction résidentielle caractérise l'environnement urbain immédiat.

L'accès est assuré par le Chemin du Piège voie à sens unique et utilisée comme sortie de la ville pour rejoindre la D117. Ne pouvant être élargie, cette voie restera à sens unique. Elle nécessite néanmoins d'être requalifiée afin de permettre les circulations douces pour les piétons et vélos.

### Les enjeux

L'objectif principal de cette OAP est l'urbanisation du secteur en réponse aux besoins en logements identifiés. A vocation d'habitat, la future opération d'aménagement devra répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions de ce secteur situé en entrée de ville, et dans le respect des caractéristiques du tissu environnant.
- Proposer des typologies de logements qui participent à la diversification de l'habitat sur la commune
- Introduire de la mixité sociale
- Développer un maillage viaire et doux sécurisé et anticiper les besoins en stationnement
- Limiter l'impact de la future opération sur l'environnement

Les enjeux pour l'aménagement du Chemin du Piège doivent être mis en relation avec les orientations du PADD dans la mesure où, au terme de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP sont définies « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ».

Ces enjeux d'aménagement pour le secteur du Chemin du Piège répondent à plusieurs orientations du PADD :

Enjeux de l'OAP Chemin du Piège	Sous-orientations du PADD
<p><b>Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ce secteur situé en entrée de ville, et dans le respect des caractéristiques du tissu environnant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En introduisant des éléments architecturaux identitaires</li> <li>• En implantant les nouvelles constructions dans la continuité urbaine du bâti existant</li> <li>• En privilégiant un paysagement qualitatif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la plantation de nouveaux boisements en zone agricole</li> <li>• Favoriser les liaisons vertes et écologiques au sein de la ville</li> <li>• Valoriser les éléments d'architecture remarquable de la commune</li> <li>• Préserver le caractère rural de la commune dans ses projets d'aménagement et de construction</li> <li>• Aménager les espaces publics en valorisant le paysage urbain de la commune</li> <li>• Traiter les lisières en fonction du paysage</li> <li>• Soigner les entrées de ville dans leur aménagement urbain</li> </ul>

<p><b>Proposer des typologies de logements qui participent à la diversification de l'habitat sur la commune :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En respectant une densité minimale de 25 logements/hectare</li> <li>• En implantant des petits collectifs et de l'individuel dense</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux besoins en logements à l'horizon 2030 pour un taux de croissance de la population de 1,2% : prévoir l'ouverture à l'urbanisation de 5,2 ha pour une densité moyenne de 25 logements/ha</li> </ul>
<p><b>Introduire de la mixité sociale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En prévoyant un minimum de 30% de logements sociaux dans la future opération</li> <li>• En créant un espace de rencontres et d'échanges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins en matière de mixité sociale et de mixité intergénérationnelle</li> </ul>
<p><b>Développer un maillage viaire et doux sécurisé et anticiper les besoins en stationnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En assurant une desserte sécurisée de la future opération en s'appuyant sur les voies existantes</li> <li>• En développant un maillage de voies douces</li> <li>• En anticipant les besoins en stationnement et en organisant l'offre de façon qualitative</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérer les circulations des entrées de ville</li> <li>• Développer un réseau secondaire efficace</li> <li>• Poursuivre le développement des pistes cyclables</li> <li>• Aménager une voirie sécurisée pour la cohabitation des différents usagers</li> <li>• Adapter les espaces de stationnement futurs en cohérence avec les projets d'aménagement</li> </ul>

## 2.6 Justification de l'OAP « Clos des Chênes »



### Description et localisation du site

Le périmètre de l'OAP représente une surface de 0,22 hectares ouverte à l'urbanisation. La surface restante concerne exclusivement des espaces naturels dans un objectif de protection.

Ce secteur comporte des caractéristiques particulières. Il est en effet accolé au lotissement du Clos des Chênes, remarquable par son caractère boisé et aéré, dont la zone à ouvrir à l'urbanisation en sera une extension. De l'autre côté, à l'Est, le Château constitue un édifice remarquable, qui doit être pris en compte pour l'urbanisation du secteur adjacent.

Le périmètre englobe également deux espaces naturels, situés de part et d'autre de la zone à ouvrir à l'urbanisation :

- Au Sud, le parc public
- Au Nord, le parc privé du Château

Au-delà de la volonté de cadrer l'urbanisation de la zone dans la continuité du lotissement du Clos des Chênes, le fait d'englober ces deux espaces naturels dans l'OAP s'explique par la volonté de les préserver, tout en assurant une continuité écologique par le maintien de boisements sur les parcelles à construire.

Le secteur est desservi par la rue du Puits Minard. Une poche de stationnement public existe aux abords de la zone à ouvrir à l'urbanisation. Elle sera conservée afin d'assurer les besoins en stationnement pour les usagers du parc.

**Les enjeux**

L'objectif principal de cette OAP est l'urbanisation du secteur en réponse aux besoins en logements identifiés. A vocation d'habitat, la future opération d'aménagement devra répondre aux enjeux suivants :

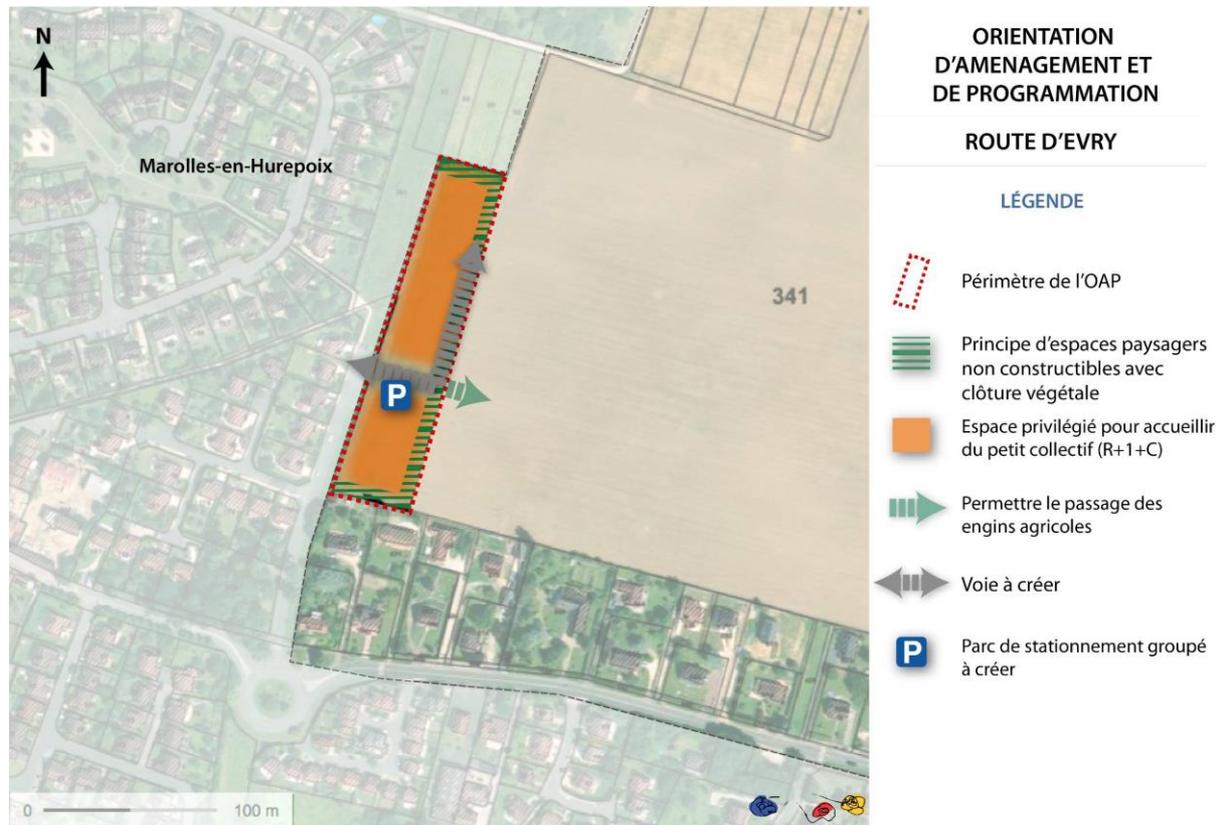
- Ouvrir à l'urbanisation au sein de la ville, dans la continuité du tissu existant
- Conserver la continuité écologique de part et d'autre de la rue du Puits Minard
- Maintenir la voie de desserte et ses stationnements publics

Les enjeux pour l'aménagement du l'OAP du Clos des Chênes doivent être mis en relation avec les orientations du PADD dans la mesure où, au terme de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP sont définies « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ».

Ces enjeux d'aménagement pour le secteur du Clos des Chênes répondent à plusieurs orientations du PADD :

Enjeux de l'OAP Clos des Chênes	Sous-orientations du PADD
<p><b>Ouvrir à l'urbanisation au sein de la ville, dans la continuité du tissu existant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En respectant le caractère boisé et aéré du lotissement du Clos des Chênes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les éléments d'architecture remarquables de la commune</li> <li>• Préserver le caractère rural de la commune dans ses projets d'aménagement et de construction</li> <li>• Optimiser les possibilités de mutation du foncier</li> </ul>
<p><b>Conserver la continuité écologique de part et d'autre de la rue du Puits Minard :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En préservant les espaces naturels de part et d'autre de la zone à urbaniser</li> <li>• En préservant les boisements existants sur les espaces à urbaniser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relier les réservoirs de biodiversité par des corridors écologiques</li> <li>• Prendre en compte la localisation de l'espace urbanisé de Leudeville dans un corridor écologique en favorisant les liaisons vertes et écologiques au sein de la ville</li> <li>• Gérer les coupures de la trame verte</li> </ul>
<p><b>Maintenir la voie de desserte et ses stationnements publics</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter les espaces de stationnement futurs en cohérence avec les projets d'aménagement</li> </ul>

## 2.7 Justification de l'OAP « Route d'Evry »



### Description et localisation du site

Le périmètre de l'OAP représente une surface de 0,9 hectares, et correspond à la surface à ouvrir à l'urbanisation.

Situé en limite Sud/Ouest de la commune, à proximité immédiate de la commune de Marolles-en-Hurepoix, son ouverture à l'urbanisation répond aux possibilités d'extension offertes par le SDRIF dans un périmètre de 2 km autour d'une gare, ici, la gare de Marolles-en-Hurepoix.

Cette zone à urbaniser s'insère en continuité de deux espaces urbanisés :

- Une zone pavillonnaire au Sud, sur la commune de Leudeville
- Une zone pavillonnaire à l'Ouest, sur la commune de Marolles-en-Hurepoix

Au Nord et à l'Est, la zone agricole ouvre le paysage, et sous-entend un enjeu de traitement des lisières.

La desserte de la future opération est déjà assurée par la rue de la Chesnaie, actuellement en impasse. Seules les voies internes à la future opération seraient à créer.

**Les enjeux**

L'objectif principal de cette OAP est l'urbanisation du secteur en réponse aux besoins en logements identifiés. A vocation d'habitat, la future opération d'aménagement devra répondre aux enjeux suivants :

- Proposer des typologies de logements qui participent à la diversification de l'habitat sur la commune
- Introduire de la mixité sociale
- Développer un maillage viaire sécurisé et anticiper les besoins en stationnement
- Traiter les lisières avec la zone agricole selon un principe de porosité et d'ouverture

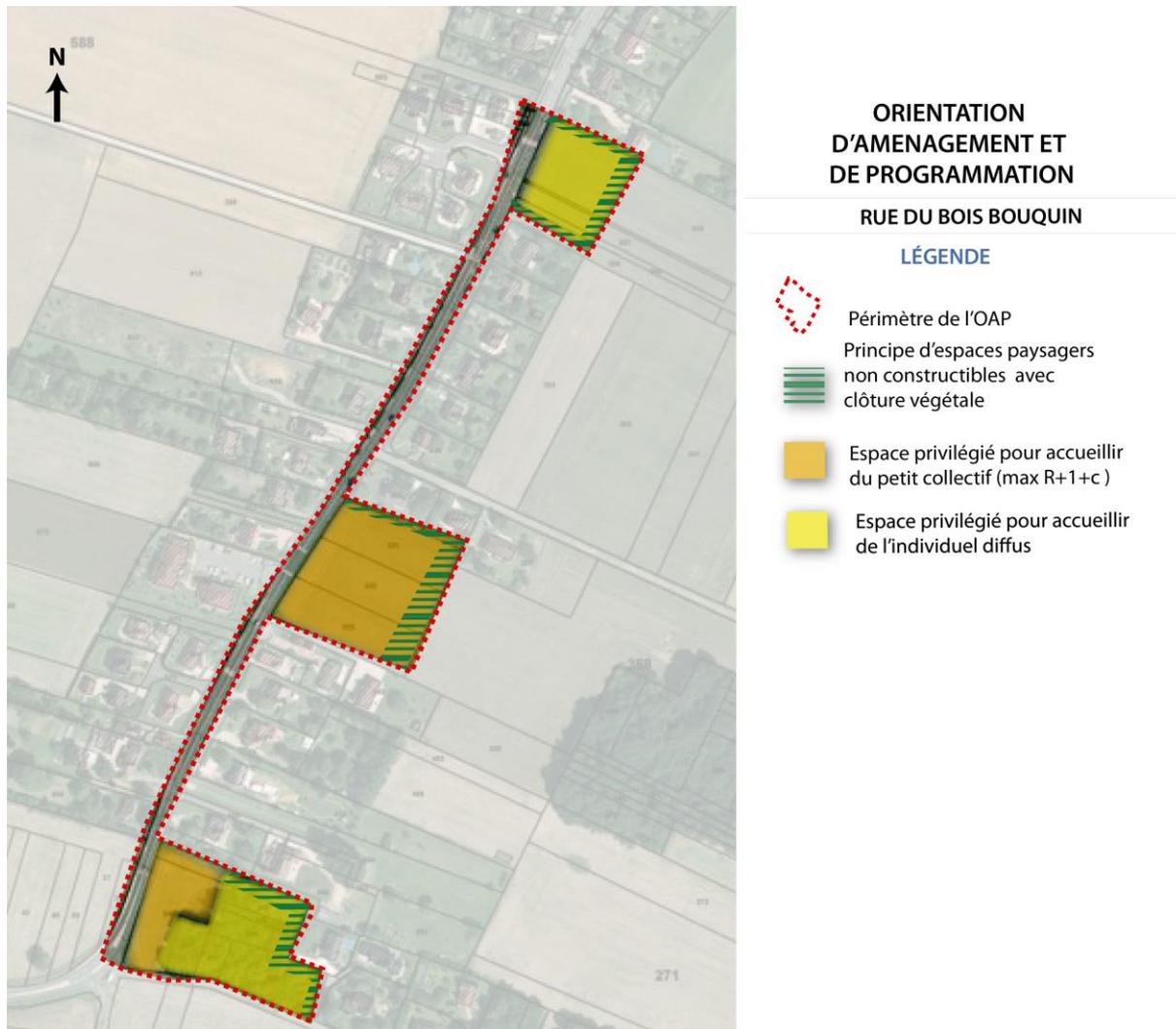
Les enjeux pour l'aménagement du secteur « Route d'Evry » doivent être mis en relation avec les orientations du PADD dans la mesure où, au terme de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP sont définies « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ».

Ces enjeux d'aménagement pour le secteur « Route d'Evry » répondent à plusieurs orientations du PADD :

Enjeux de l'OAP Route d'Evry	Sous-orientations du PADD
<p><b>Proposer des typologies de logements qui participent à la diversification de l'habitat sur la commune :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En respectant une densité minimale de 30 logements/ha grâce à l'insertion de petits collectifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux besoins en logements à l'horizon 2030 pour un taux de croissance de la population de 1,2% : prévoir l'ouverture à l'urbanisation de 5,4 ha pour une densité moyenne de 25 logements/ha</li> </ul>
<p><b>Introduire de la mixité sociale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En prévoyant un minimum de 30% de logements sociaux dans la future opération</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins en matière de mixité sociale et intergénérationnelle</li> </ul>

<p><b>Développer un maillage viaire sécurisé et anticiper les besoins en stationnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En assurant une desserte sécurisée de la future opération en s'appuyant sur les voies existantes</li> <li>• En anticipant les besoins en stationnement et en organisant l'offre de façon qualitative</li> <li>• Permettre le passage des engins agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérer les circulations des entrées de ville</li> <li>• Développer un réseau secondaire efficace</li> <li>• Aménager une voirie sécurisée pour la cohabitation des différents usagers</li> <li>• Adapter les espaces de stationnement futurs en cohérence avec les projets d'aménagement</li> </ul>
<p><b>Traiter les lisières avec la zone agricole selon un principe de porosité et d'ouverture.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Traiter les lisières en fonction du paysage</li> <li>• Favoriser les liaisons vertes et écologiques au sein de la ville</li> </ul>

## 2.8 Justification de l'OAP « rue du Bois Bouquin »



### Description et localisation du site

Le périmètre de l'OAP représente une surface de 2 hectares et comprend trois sites qui abritent actuellement des espaces cultivés en majorité et des boisements non qualitatifs. Il est bordé à l'Ouest par la rue du Bois Bouquin et à l'Est par l'espace agricole.

La fonction résidentielle caractérise l'environnement urbain immédiat. Ces espaces cultivés sont bordés des deux côtés par des habitations.

L'accès est assuré par la rue du Bois Bouquin néanmoins il est indiqué que les accès devront être limités sur la rue afin d'éviter une succession d'accès et portails sur rue, facteur accidentogène.

**Les enjeux**

L'objectif principal de cette OAP est de répondre aux besoins en logements identifiés. A vocation d'habitat, la future opération d'aménagement devra répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions de ce secteur situé en entrée de ville, et dans le respect des caractéristiques du tissu environnant.
- Proposer des typologies de logements qui participent à la diversification de l'habitat sur la commune
- Limiter l'impact des futures opérations sur l'environnement

Les enjeux pour l'aménagement de la rue du Bois Bouquin doivent être mis en relation avec les orientations du PADD dans la mesure où, au terme de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP sont définies « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ».

Ces enjeux d'aménagement pour le secteur du Bois Bouquin répondent à plusieurs orientations du PADD :

Enjeux de l'OAP Bois Bouquin	Sous-orientations du PADD
<p><b>Proposer des typologies de logements qui participent à la diversification de l'habitat sur la commune dans un objectif de qualité urbaine renforcée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En respectant une densité minimale de 15 à 30 logements/hectare</li> <li>• En implantant des petits collectifs et de l'individuel dense</li> <li>• Traiter les lisières avec la zone agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux besoins en logements à l'horizon 2030 pour un taux de croissance de la population de 1,2% : prévoir l'ouverture à l'urbanisation de 5,2 ha pour une densité moyenne de 25 logements/ha</li> <li>• Traiter les lisières avec l'espace agricole</li> </ul>

**Développer un maillage sécurisé et anticiper les besoins en stationnement :**

- En assurant une desserte sécurisée de la future opération en s'appuyant sur les voies existantes
- En limitant le nombre d'accès sur la rue du Bois Bouquin
- En permettant le passage des engins agricoles
- En anticipant les besoins en stationnement et en organisant l'offre de façon qualitative

- Gérer les circulations des entrées de ville
- Développer un réseau secondaire efficace
- Aménager une voirie sécurisée pour la cohabitation des différents usagers
- Adapter les espaces de stationnement futurs en cohérence avec les projets d'aménagement

**2.9 Justification de l'OAP « chemin du Parc »**



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**CHEMIN DU PARC**

**LÉGENDE**

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre opérationnel (A et B) pouvant conduire à un phasage dans le temps de ou des opérations.
- Principe d'espaces paysagers non constructibles en fond de parcelle avec clôture végétale
- Espace privilégié pour accueillir du petit collectif (max R+1+c à hauteur de 60% du nombre de logements) et de l'individuel dense ou maisons en bande (40% du nombre de logements)
- Espace privilégié pour accueillir de l'individuel
- Espace paysager de préservation de la zone humide
- Laisser à ciel ouvert le fossé en eau non pérenne
- Cheminement dioux perméable à créer
- Parc de stationnement groupé à créer
- Voie à créer

**Description et localisation du site**

Le périmètre de l'OAP représente une surface de 1,4 hectares et comprend deux périmètres opérationnels avec accès chemin du Parc et accès rue du Bois Bouquin qui abritent actuellement des espaces de jardins et une zone humide probable constituée par un fossé en eau à l'air libre. Il est bordé à l'Est par la rue du Bois Bouquin et à l'Ouest par l'espace agricole.

La fonction résidentielle caractérise l'environnement urbain immédiat.

**Les enjeux**

L'objectif principal de cette OAP est de répondre aux besoins en logements identifiés. A vocation d'habitat, la future opération d'aménagement devra répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions de ce secteur, et dans le respect des caractéristiques du tissu environnant.
- Proposer des typologies de logements qui participent à la diversification de l'habitat sur la commune
- Limiter l'impact des futures opérations sur l'environnement

Les enjeux pour l'aménagement du chemin du Parc doivent être mis en relation avec les orientations du PADD dans la mesure où, au terme de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP sont définies « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ».

Ces enjeux d'aménagement pour le secteur du Bois Bouquin répondent à plusieurs orientations du PADD :

Enjeux de l'OAP Chemin du Parc	Sous-orientations du PADD
<p><b>Proposer des typologies de logements qui participent à la diversification de l'habitat sur la commune dans un objectif de qualité urbaine renforcée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En respectant une densité minimale de 25 logements/hectare</li> <li>• En implantant des petits collectifs et de l'individuel dense</li> <li>• Traiter les lisières avec la zone humide probable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux besoins en logements à l'horizon 2030 pour un taux de croissance de la population de 1,2% :</li> </ul>

<p><b>Développer un maillage sécurisé et anticiper les besoins en stationnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• En assurant une desserte sécurisée de la future opération en s'appuyant sur les voies existantes</li><li>• En créant une liaison douce à l'ouest de l'opération afin de marquer la séparation entre zone humide et futures constructions</li><li>• En anticipant les besoins en stationnement et en organisant l'offre de façon qualitative</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gérer les circulations des entrées de ville</li><li>• Développer un réseau secondaire efficace</li><li>• Aménager une voirie sécurisée pour la cohabitation des différents usagers</li><li>• Adapter les espaces de stationnement futurs en cohérence avec les projets d'aménagement</li></ul>
---	--



**PARTIE 5 – JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION  
DES ZONES ET DES DISPOSITIONS QUI Y SONT  
APPLICABLES**



<b>1</b>	<b>CADRAGE GÉNÉRAL.....</b>	<b>263</b>
1.1	Les objectifs de l'élaboration du PLU.....	263
1.2	Evolution générale du POS au PLU.....	264
	<i>La Loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000.....</i>	<i>264</i>
	<i>La loi Urbanisme Habitat du 2 juillet 2003.....</i>	<i>264</i>
	<i>Les lois dites « Grenelle ».....</i>	<i>265</i>
	<i>La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouveau (ALUR) du 26 mars 2014.....</i>	<i>265</i>
1.3	Les principes du zonage.....	269
<b>2</b>	<b>PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU .....</b>	<b>270</b>
2.1	Les zones urbaines.....	270
	<i>Les zones mixtes à dominante résidentielle.....</i>	<i>271</i>
	<i>Les zones d'activités économiques et industrielles.....</i>	<i>272</i>
	<i>Les zones d'équipements.....</i>	<i>272</i>
2.2	Les zones à urbaniser.....	272
	<i>Les zones IAU dites « permissives ».....</i>	<i>273</i>
2.3	Les zones agricoles.....	276
	<i>La zone A du PLU.....</i>	<i>277</i>
2.4	Les zones naturelles.....	278
<b>3</b>	<b>ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES .....</b>	<b>281</b>
<b>4</b>	<b>EXPLICATION ET JUSTIFICATIONS DES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE ..</b>	<b>283</b>
4.1	Les dispositions communes à l'ensemble des zones.....	283
	<i>Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation.....</i>	<i>283</i>
	<i>Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....</i>	<i>284</i>
	<i>Le recours aux énergies renouvelables.....</i>	<i>284</i>
	<i>Les obligations de création de places de stationnement.....</i>	<i>284</i>
4.2	Les dispositions des zones urbaines.....	285
	<i>Les zones mixtes à dominante résidentielle.....</i>	<i>285</i>
	<i>La zone d'activités économiques : UE.....</i>	<i>289</i>
	<i>La zone d'équipements publics : UD.....</i>	<i>289</i>
4.3	Les dispositions des zones à urbaniser.....	290
	<i>La zone IAU.....</i>	<i>290</i>
4.4	Les dispositions des zones agricoles.....	290
	<i>La zone A.....</i>	<i>290</i>

---

4.5	Les dispositions des zones naturelles .....	291
	<i>La zone N</i> .....	291
<b>5</b>	<b>LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES PRISES PAR LE PLU .....</b>	<b>292</b>
5.1	Les mesures de protection de l'environnement .....	292
	<i>Les espaces boisés classés (EBC)</i> .....	292
5.2	Les emplacements réservés : un outil foncier.....	294
	<i>Nature</i> .....	294
	<i>Effets</i> .....	294
	<i>La liste</i> .....	295
5.3	Les servitudes de localisation.....	295

# 1 CADRAGE GÉNÉRAL

## 1.1 Les objectifs de l'élaboration du PLU

Le POS de Leudeville a été approuvé le 23 janvier 1998. Par délibération du 1<sup>er</sup> juin 2015 le Conseil Municipal a décidé de transformer son POS en PLU.

Les objectifs de 'élaboration du PLU énoncés dans la délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> juin 2015 sont :

- Le maintien d'une croissance démographique raisonnable, en adéquation avec les équipements collectifs, tout en anticipant le vieillissement de la population ;
- Le développement d'une offre de logements diversifiée, de façon à permettre la décohabitation et le parcours résidentiel, l'accèsion à la propriété ainsi que la location ;
- L'amélioration de la circulation, de la sécurité routière et du stationnement en particulier dans le centre-bourg, en recherchant le développement des circulations douces ;
- La protection des espaces agricoles, ainsi que des espaces naturels et boisés ;
- La préservation de l'identité rurale et le maintien de l'activité agricole ;
- L'anticipation de l'évolution et de la diversification des activités ;
- La prise en compte des trames vertes et bleues inscrites au schéma régional de cohérence écologique ;
- La mise en compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013 ;
- La mise en compatibilité avec la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi *Grenelle II* ;
- La mise en compatibilité avec la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi *Alur*.

## 1.2 Evolution générale du POS au PLU

Depuis l'approbation du POS de Leudeville en janvier 1998, un certain nombre de loi sont venues ont profondément remanier les outils réglementaires du PLU.

### *La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000*

La loi SRU remplace le plan d'occupation des sols (POS) par le plan local d'urbanisme (PLU) encadré par le schéma de cohérence territoriale (SCOT), en changeant partiellement la dénomination et la nature des zones. Le PLU intègre davantage d'éléments que le POS pour une meilleure gestion des zones constructibles.

Elle accorde notamment une place plus importante à la protection de l'environnement et à la cohérence des différentes actions d'aménagement par l'intermédiaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Elle instaure également les orientations d'aménagement, initialement facultatives (qui deviendront par la suite les orientations d'aménagement et de programmation) sur des secteurs particuliers de projets, opposables au permis de construire.

La loi SRU impose notamment aux communes (de plus de 1500 habitants en région parisienne et 3500 habitants pour les communes faisant partie d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunal de plus de 50 000 habitants) un minimum de 25% de logements sociaux. Les règles de mixité sociale en matière de construction immobilière étaient autrefois comprises dans la loi d'orientation de la ville (LOV). La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) rend ces règles beaucoup plus contraignantes. Les communes ne respectant pas le quota imposé se verront prélevées de manière importante pour chaque logement manquant.

Dans le cas où une commune refuse de se plier à la règle de solidarité et de renouvellement urbain, l'Etat pourra délivrer lui-même un permis de construire d'Etat autorisant la construction de logements sociaux sur la commune.

### *La loi Urbanisme Habitat du 2 juillet 2003*

Elle vient remanier les dispositions de la loi SRU sur le contenu des PLU concernant les points suivants :

- Un allègement substantiel du contenu du PADD
- Les orientations d'aménagement peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement
- Le règlement du PLU est obligatoire
- Un renforcement de la concertation

*Les lois dites « Grenelle »*

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle II ») promulguée le 12 juillet 2010, décline plus concrètement les orientations de la loi « Grenelle I » adoptée en juin 2009. Le renforcement de la protection de l'environnement et la prise en compte des principes du développement durable sont au cœur de cette loi, qui vient remanier les champs suivants :

- les Orientations d'Aménagement, facultatives, deviennent obligatoires et sont maintenant appelées Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- la prise en compte des projets communaux ayant fait l'objet d'une modification parallèle,
- la réduction significative des zones Nh correspondant aux secteurs habités en zone naturelle afin de réduire le mitage dans les quartiers périphériques de la commune
- la réduction significative des zones à urbaniser correspondant aux zones d'extension futures en accord avec l'objectif de limitation de l'étalement urbain

*La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014*

La loi dite « ALUR » provoque des changements importants en droit de l'urbanisme, avec pour objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

Parmi les principales mesures, peuvent être citées :

- **Transformation des POS en PLU** : Les Plans d'Occupation des Sols (POS) deviendront caduques à compter du 1er janvier 2016 dans l'hypothèse où ils n'auraient pas été révisés et transformés en PLU. Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du POS aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme sous réserve d'être achevée dans les 3 ans après la publication de la loi Alur (le POS continuerait donc à s'appliquer durant cette période). Il est à noter que la caducité de ce document impliquerait l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) de manière automatique.
- **Suppression du COS** : Jusqu'à présent, le PLU pouvait fixer la densité de surface habitable pour construire, constituée par le Coefficient d'occupation du sol (COS) qui exprime le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptible d'être construit sur un terrain. La mise en œuvre de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques, notamment en raison du fait que ce mécanisme était susceptible de freiner la densification et de contribuer à l'étalement urbain. Le COS est donc abandonné au profit d'autres règles, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

- **Suppression de la surface minimale des terrains pour construire dans les PLU :**  
La fixation par le règlement du PLU, d'une superficie minimale des terrains à construire est également supprimée. Cette fixation de la taille minimale des terrains a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale, le législateur ayant jugé que les autres dispositions réglementaires constituaient une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie ou de gestion des contraintes d'assainissement.
- **Élargissement du droit de Prémption :** Le pouvoir du Préfet est accru : dans le cas où une commune n'atteindrait pas le seuil de logement social souhaité, le préfet pourra préempter tout type d'immeuble malgré l'avis défavorable de la commune concernée. Ensuite, les règles d'utilisation du bien préempté seront assouplies : le titulaire du droit de préemption pourra donner au bien préempté un usage différent de celui mentionné dans la décision de préemption (usage qui néanmoins ne pourra être que l'un de ceux visés à l'article L210-1 du code de l'urbanisme). Aussi, les immeubles achevés depuis plus de 4 ans pourront dorénavant être soumis au droit de préemption. Jusqu'à présent, les immeubles achevés depuis moins de 10 ans ne pouvaient faire l'objet d'une préemption sauf si la commune avait instauré un droit de préemption renforcé. Aujourd'hui tous les immeubles achevés depuis 4 ans peuvent être soumis au droit de préemption urbain simple. Enfin, peut être cité un dernier changement au niveau du droit de préemption : les cessions à titre gratuit sont désormais soumises aux droits de préemption (étant exclues les cessions à titre gratuit effectuées entre personnes ayant des liens de parenté).
- **Arrêt du maintien des règles d'un lotissement de 10 ans :** Jusqu'à présent les règles d'urbanisme propres au lotissement devenaient caduques à l'issue d'une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement était couvert par un PLU ou un document en tenant lieu. Toutefois, la majorité des colotis pouvait demander le maintien de ces règles spécifiques au lotissement. Aussi, dans le cas où aucun PLU ne couvrait le lotissement en question, les règles continuaient à s'appliquer sans limite de temps. Mais dans un souci d'uniformisation des règles applicables à un territoire couvert par un PLU, les règles applicables au lotissement cesseront de s'appliquer quand bien même la majorité des colotis aura demandé leur maintien. La loi Alur prévoit ainsi la caducité des documents du lotissement au bout de 10 ans, dès lors qu'ils sont situés dans le périmètre d'un PLU ou d'un document en tenant lieu.

La transformation du POS de Leudeville en PLU implique donc un remaniement en profondeur du document d'urbanisme de 1998, afin de se conformer aux obligations réglementaires actuelles.

*Tableau de synthèse de l'évolution des grandes zones du POS au PLU :*

	POS	PLU	Les textes	Zones concernées
<b>Zones Urbaines</b> Art. R151-18 du CU	U	U	"Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter."	Zone constructible desservie par les réseaux
<b>Zones à Urbaniser</b> Art. R151-20 du CU	NA	AU	"Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone."	Zone AU qui a vocation à être aménagée sous l'égide du PLU en cours  Zone AU à aménager après évolution du PLU

<p><b>Zones Agricoles</b> Art. R151-22 et 23 du CU</p>	<p>NC</p>	<p>A</p>	<p>"Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles." "Peuvent être autorisées, en zone A : 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci."</p>	<p>Zone agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique  Zone d'implantation des constructions et installations prévues aux articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13</p>
<p><b>Zones Naturelles</b> Art. R151-24 du CU</p>	<p>ND</p>	<p>N</p>	<p>"Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues." "Peuvent être autorisées en zone N : 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci."</p>	<p>Zone de protection paysagère et naturelle  Zone forestière  Zone de prévention des risques  Zone d'implantation des constructions et installations prévues aux articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13</p>
<p><b>Zones de faibles urbanisation</b></p>	<p>NB</p>	<p>-</p>	<p>Supprimées</p>	

### 1.3 Les principes du zonage

Le Plan Local d'Urbanisme peut découper le territoire communal en 4 types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 16 articles : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle (N).

Chaque zone réunit des ensembles relativement homogènes, pour lesquels un projet commun d'évolution et de protection a été adopté.

Les spécificités des secteurs de la commune sont restituées par la déclinaison des grandes zones en secteurs : UBa, UBb...

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de « pilotage » de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le règlement du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant. Il intègre les nécessaires évolutions des constructions existantes, offre des possibilités de renouvellement au sein du tissu urbain, définit les règles de construction des nouvelles implantations, assure une pérennité de l'activité agricole et protège les zones naturelles.

Le zonage du PLU révisé se fonde sur une évolution du zonage du POS avec les mises à jour et les changements rendus nécessaires par les évolutions législatives et la nécessaire cohérence avec le nouveau PADD.

## 2 PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

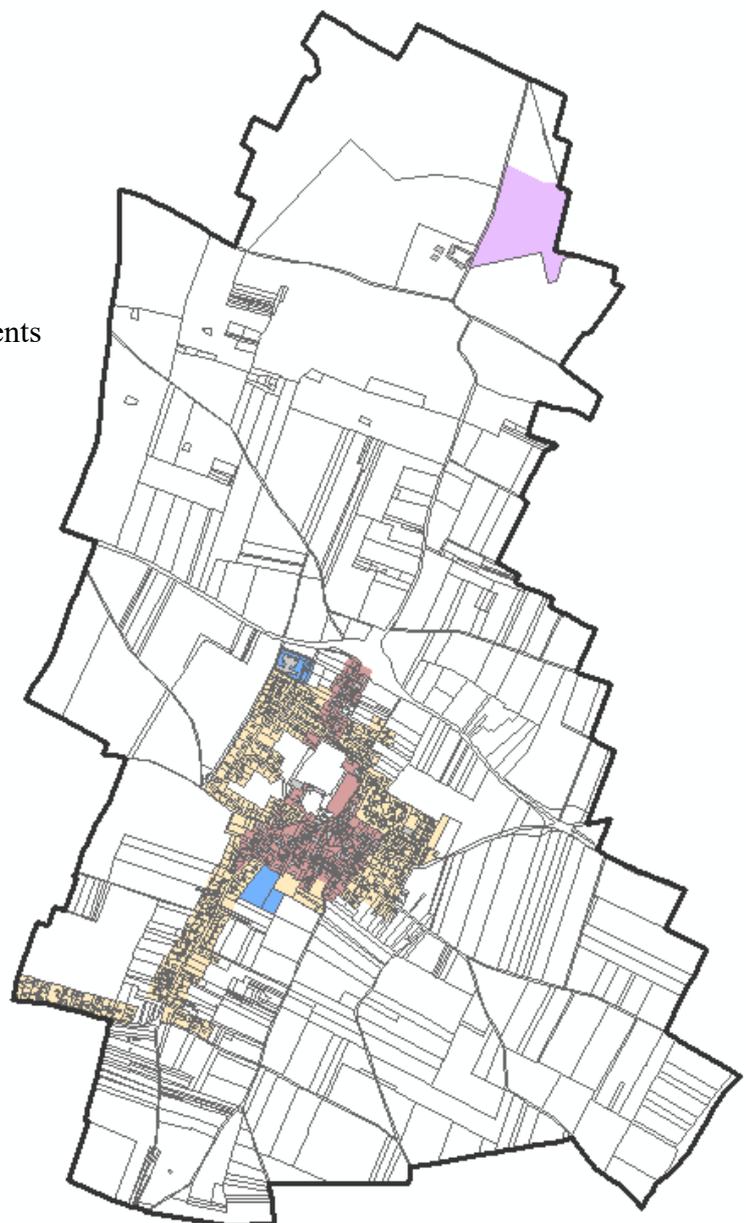
### 2.1 Les zones urbaines

Les zones U correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18 du Code de l'Urbanisme).

Les appellations des diverses zones urbaines peuvent être réparties en plusieurs familles :

- les zones mixtes à dominante résidentielle (UA, UB)
- les zones d'activités (UE)
- les zones spéciales d'équipements (UD)

Les zones U couvrent une superficie totale de 56 ha au PLU, soit 7% de la superficie totale du territoire.



#### Les zones U du PLU

### *Les zones mixtes à dominante résidentielle*

Conformément au PADD qui affiche un principe d'affirmation du rôle central du centre-bourg, et de valorisation du patrimoine en cœur de ville ainsi que sur la rue de la Croix Boissée, le zonage met en place une gestion de la densité avec une constructibilité décroissante de la zone centre et historique UA, vers le zone périphérique (UB). Les règles de gabarit permettent une densité plus importante sur les secteurs historiques du centre et de la Croix Boissée, dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales, afin de répondre aux objectifs de renouvellement urbain et densification du tissu existant énoncés par les lois SRU et ALUR.

Les extensions pavillonnaires, affichent des règles de gabarit permettant également une densification du tissu par rapport à l'existant mais dans le respect de la forme et de la morphologie urbaine actuelle de ces secteurs.

#### *La zone historique (centre-bourg et rue de la Croix Boissée) : zone UA*

Le caractère de centralité est basé sur la concentration des fonctions urbaines. La zone UA comprend le bâti historique du centre-bourg et de la rue de la Croix Boissée. Ces zones présentent une vocation centrale mixte affectée à l'habitat et aux activités de commerces, de services qui permettra d'envisager une diversité de projets et d'opérations pour répondre aux objectifs du PADD.

Cette zone ne fait pas l'objet d'évolution majeure. Son tracé a néanmoins été quelque peu ajusté en fonction du cadastre. En effet sur la zone UA côté Ouest de la rue de la Croix Boissée, la délimitation de la zone s'est effectuée au POS selon une bande de 60 mètres par rapport à l'axe de la voie. Deux règlementations différentes s'appliquaient sur certaines parcelles : celle de la zone UA et celle de la zone 1NA.

Pour plus de lisibilité, le PLU vient ajuster la délimitation de la zone UA en fonction des limites parcellaires.

#### *Les extensions pavillonnaires : zone UB*

La zone UB correspond aux extensions pavillonnaires plus récentes, qu'il s'agisse de lotissements ou de constructions linéaires en bordure des voies, comme c'est principalement le cas pour la rue du Bois Bouquin. Elle se caractérise par un tissu plus lâche et une fonction résidentielle presque exclusive.

La zone UB et ses différents sous secteurs a vu sa surface augmenter entre le POS et le PLU : 37,48 ha au POS contre 39,79 ha au PLU. Cette augmentation s'explique par l'urbanisation de deux zones 1NA au POS. Il s'agit de la zone du Chemin du Clos et de la zone faisant l'objet de l'OAP Chemin du Parc.

### *Les zones d'activités économiques et industrielles*

#### *Les zones d'activités économiques et industrielles : zone UE*

La zone UE constitue une des évolutions majeures du passage du POS au PLU, l'équivalent de la zone UE n'existant pas au POS.

Elle correspond aux zones d'activités économiques, et comprend la zone d'activités économiques des Casernes, au Nord Est de la commune, accolé au domaine de Bressonvilliers.

Le classement en UE de la zone d'activités économiques des Casernes, actuellement à l'état de projet, se justifie par l'inscription du secteur au SDRIF en tant qu'espace urbanisé à optimiser.

### *Les zones d'équipements*

La diversité des fonctions urbaines présentes sur le territoire communal et la présence d'activités aux besoins particuliers nécessitent l'instauration de zones spécifiques : La zone UD

#### *La zone d'équipement : zone UD*

La zone UD correspond aux zones d'implantation d'équipement, et plus précisément :

- à l'emprise de l'EHPAD des Garancières, et vient affirmer sa vocation d'équipement. L'EHPAD des Garancières s'est implantée en 2012 sur une zone 1NA du POS.
- à l'emprise du terrain de football situé au Nord de la rue du Bois Bouquin, ainsi qu'une zone pressentie pour accueillir un projet d'équipement sportif couvert, qui fait actuellement défaut à la commune, sur une zone déjà urbaine au POS.

## **2.2 Les zones à urbaniser**

Ainsi qu'il résulte de l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, ce qui signifie, en cohérence avec les dispositions relatives aux zones urbaines, que les secteurs déjà urbanisés de la commune ne peuvent faire l'objet d'un tel classement.

Le Code de l'urbanisme y distingue deux catégories selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Seule la zone à urbaniser permissive (1AU) a été adoptée dans le PLU.

**L'évaluation des besoins liés à la croissance démographique a permis de recalibrer la surface nécessaire à ouvrir à l'urbanisation sur le territoire. La superficie des zones à urbaniser a ainsi considérablement diminué lors de la transformation du POS en PLU. Le POS comptabilisait 30 ha de zones NA, contre 3,27 ha en zone AU au PLU.**

**Des zones d'étendue limitée, en cohérence avec l'enveloppe urbaine définie dans le PADD, ont été conservées afin de permettre une évolution à la marge du territoire. Pour rappel, l'effort principal en termes d'habitat devra se porter au sein du tissu existant. Le PADD met en avant la nécessité de privilégier le renouvellement urbain et la compacité des futures constructions.**

**Les zones IAU dites « permissives »**

Dans ces zones, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Le PLU définit les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Les constructions peuvent y être autorisées :

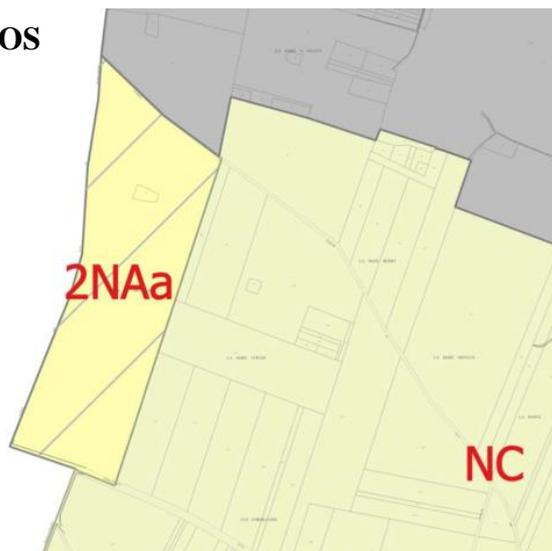
- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Le PLU de Leudeville définit des zones IAU correspondant uniquement aux zones de développement à vocation principale d'habitat ouvrant toutefois la possibilité d'une certaine mixité (commerces, bureaux, artisanat) sans compromettre par des nuisances et dangers la vocation de la zone. Un sous-secteur IAUa, correspondant à l'extension du lotissement du Clos des Chênes, a été défini afin d'établir une réglementation qui permette l'aménagement de cette zone en continuité du lotissement.

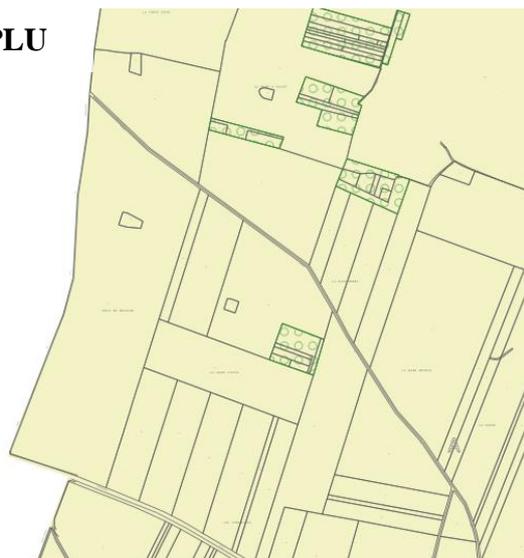
Plusieurs modifications ont été apportées par la transformation du POS en PLU :

- Suppression de toutes les zones 2NA, sur les secteurs de la Garenne à l'Est de la rue du Bois Bouquin, ainsi qu'à l'extrémité Ouest du territoire communal, pour une surface totale de 18 ha.

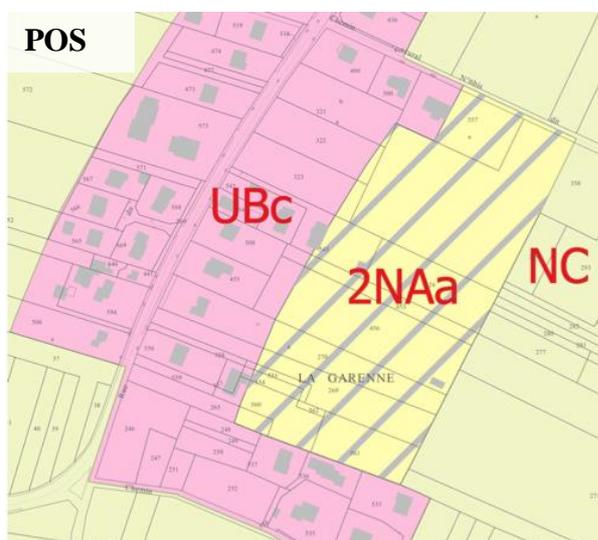
POS



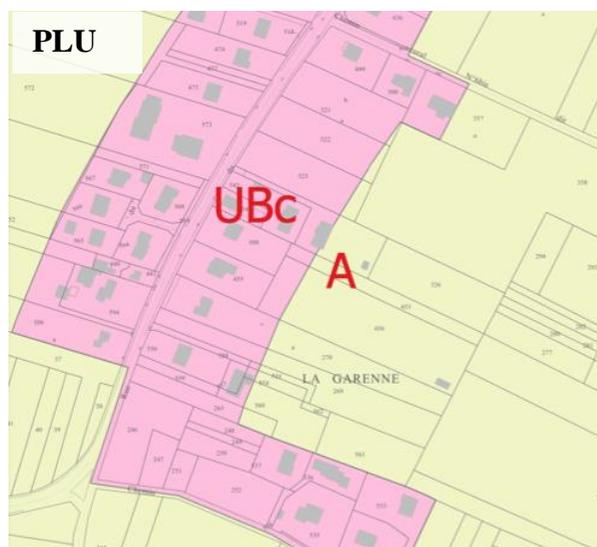
PLU



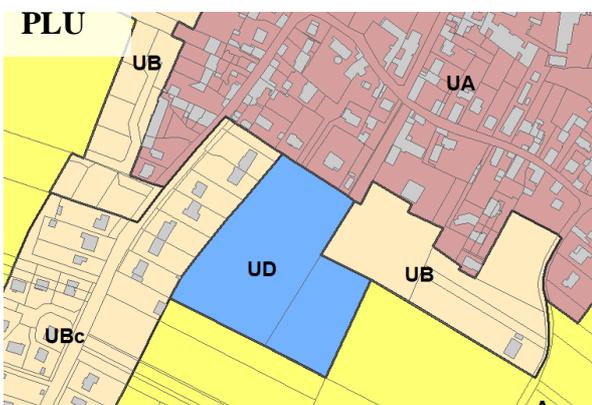
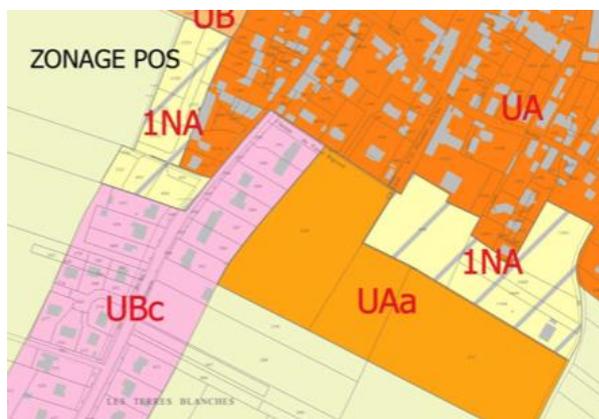
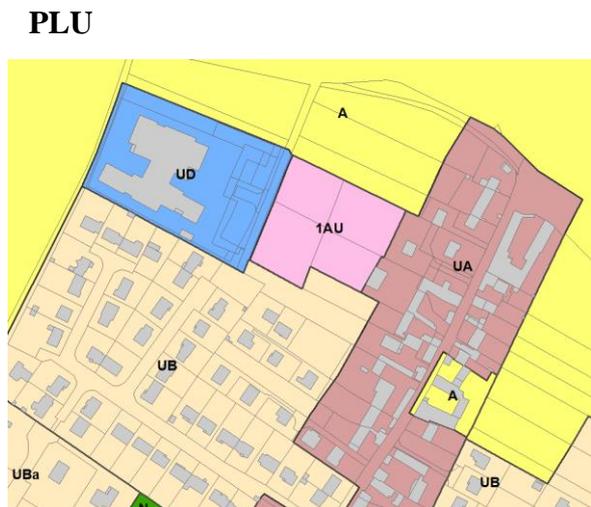
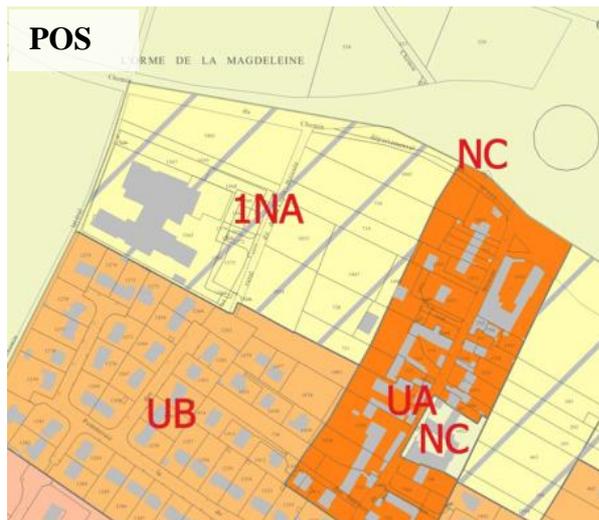
POS



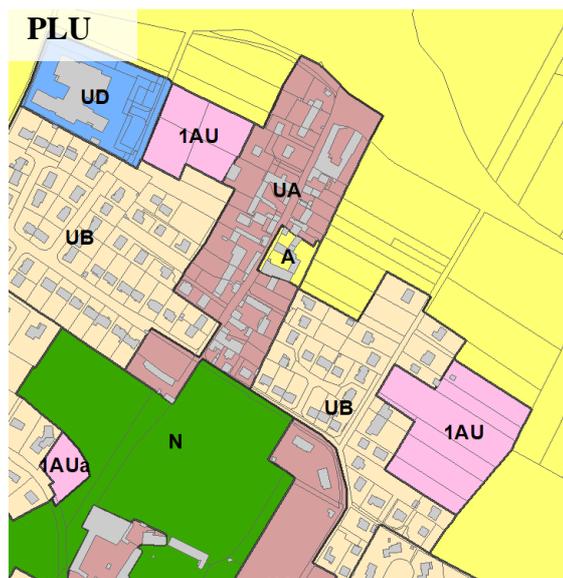
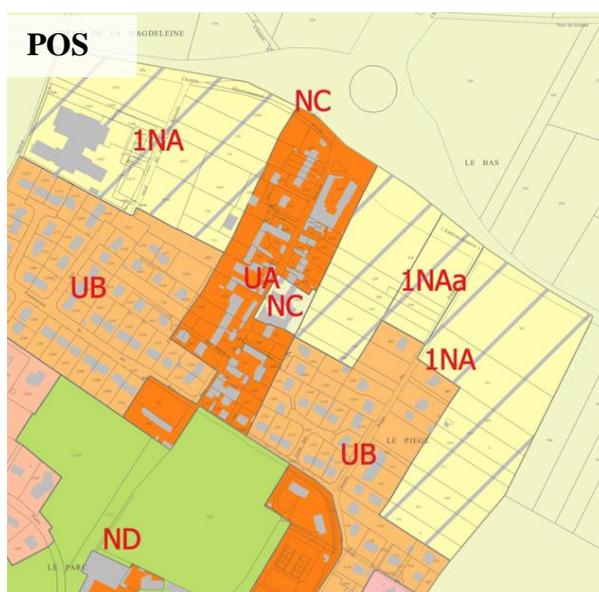
PLU



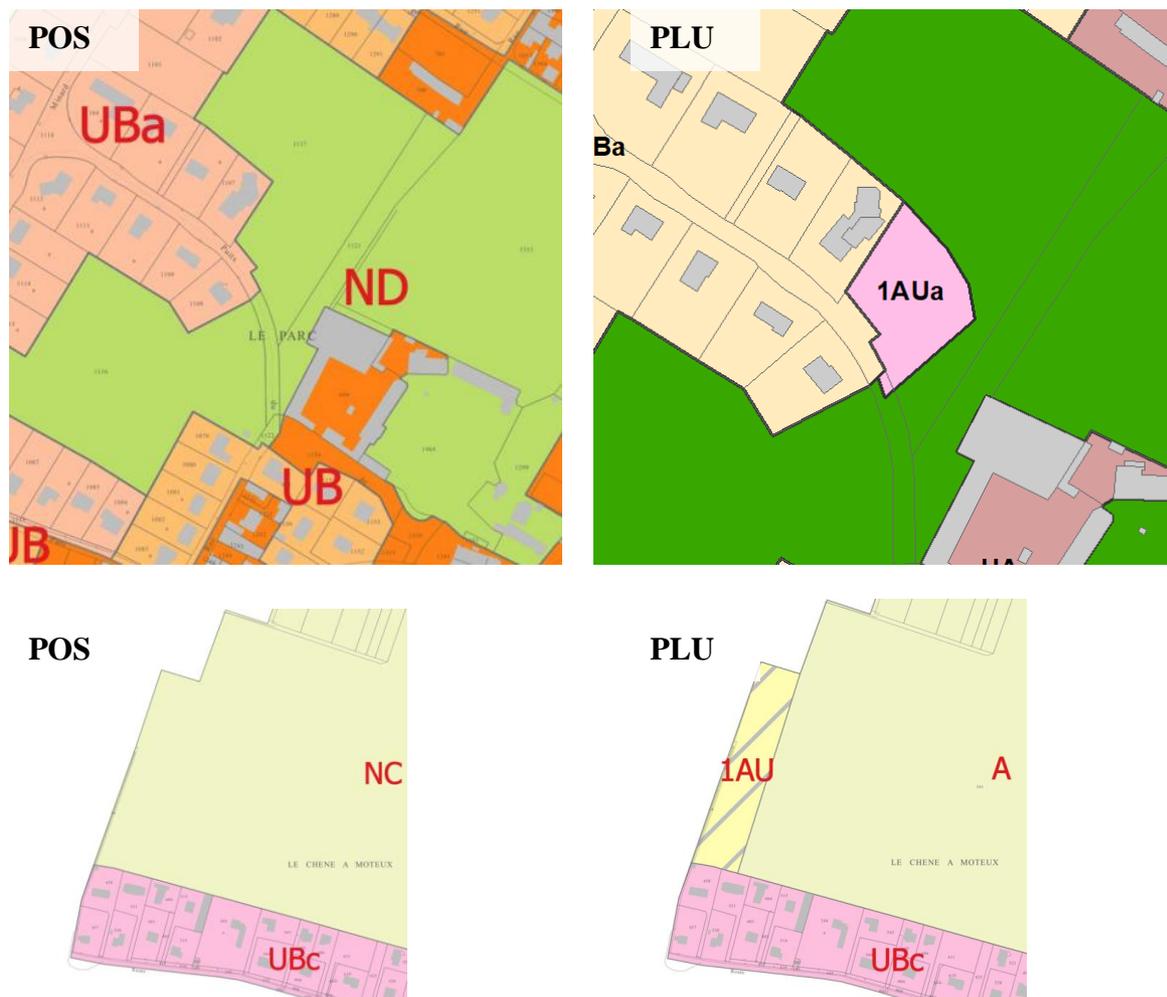
- Reclassement de trois zones 1NA du POS en zone U et A, sur les secteurs du Chemin du Clos et au Nord de la rue du Bois Bouquin, et de l'EHPAD.



- Réduction importante des zones 1NA au Nord de l'espace urbanisé de Leudeville, sur les secteurs du Chemin du Piège et du Faubourg de la Croix.



- Création de deux nouvelles zones 1AU, au niveau du lotissement du Clos des Chênes et sur la route d'Evry.

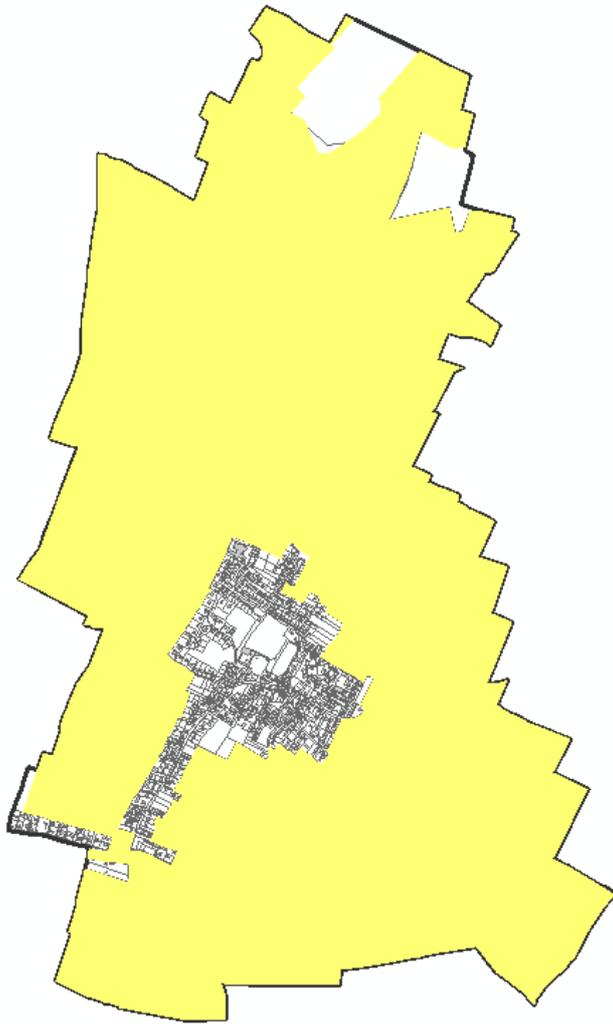


**Au total, c'est 28,7 ha de zones NA qui sont reclassés en zone A. Le POS comptabilisait 30 ha de zones NA, contre 5,2 ha en zone AU au PLU.**

### 2.3 Les zones agricoles

Les zones agricoles, dites zones A, concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres (article R. 151-22 et R151-23 du Code de l'urbanisme). La vocation des zones A dans le PLU est à la fois plus restrictive et plus large : plus restrictive en n'autorisant que les constructions et installations liées à l'activité agricole, plus large en permettant la diversification de l'activité, la reconversion des bâtiments et la pluriactivité liée à l'agriculture (à travers l'agritourisme, le maraîchage, l'agriculture de proximité). Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont également autorisées dans les zones agricoles.

La zone A du PLU :



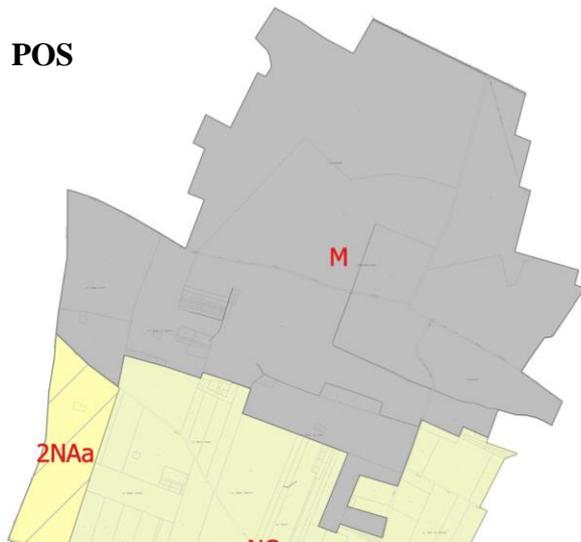
La zone A du PLU

Il s'agit des zones cultivées et cultivables, essentiellement de type grandes cultures céréalières. Elles représentent 689,9 ha, soit plus de 87,6 % du territoire communal, faisant de l'agriculture et de la ruralité un élément fort de l'identité de la commune.

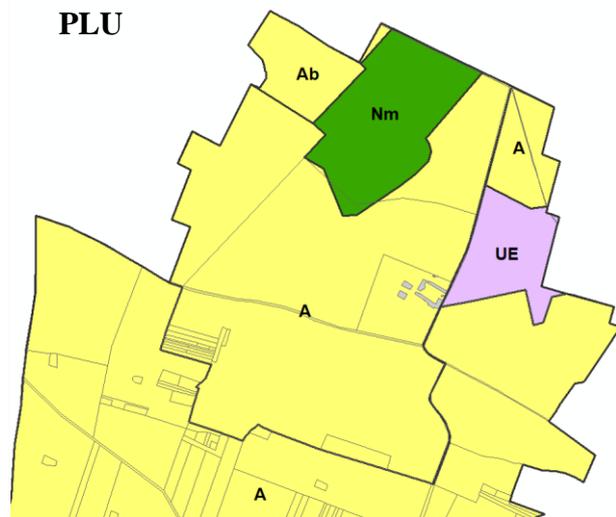
L'évolution POS/PLU fait apparaître une augmentation de près de 195 ha de zone agricole. Cette hausse s'explique par le reclassement d'une large partie de la friche militaire en zone A, ainsi que la suppression de zones NA, reclassées également en zone A.

Reclassement de l'ancienne base aérienne 217 :

**POS**



**PLU**



La zone A comprend un sous-secteur Ap de 0,89 ha, correspondant à la plateforme pétrolière située au lieu-dit « La Boissière ». Cette zone est maintenue en A car il est prévu la reconversion de ce terrain en espace cultivable lors de la cessation des activités pétrolières de l'exploitant.

Le sous-secteur Ap:



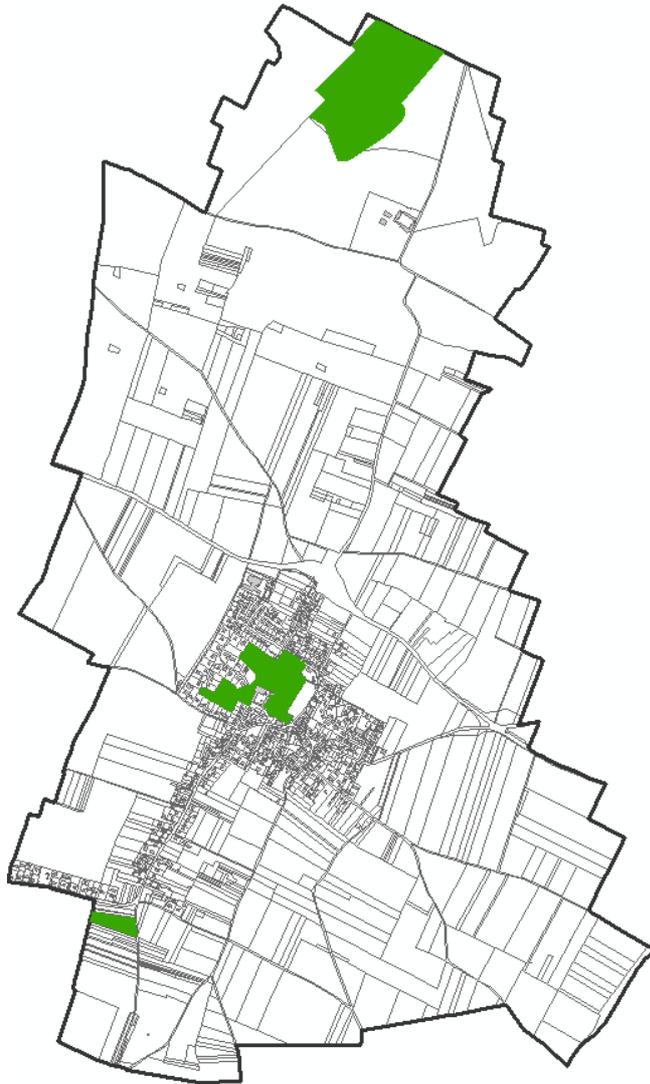
## 2.4 Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, de la commune à protéger en raison (art R151-24 du CU) :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

L'affectation des sols et des usages principaux ainsi que la nature et la destination des constructions qui sont autorisées doivent être cohérentes avec les motifs de protection de ces espaces et de leur classement en zone N.

La zone N du PLU :



La zone naturelle est très peu représentée à Leudeville (25,3 hectares), et se concentre à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sur le bois compris dans la zone militaire. Elle concerne le parc public et le parc du Château ainsi que le bois au nord de la commune.

La surface de la zone naturelle a augmenté de près de 18 hectares en raison de l'intégration du bois situé dans la zone militaire au nord du territoire. Par ailleurs, une légère réduction de la zone naturelle dans le parc du château du parc est inscrite dans le PLU. Néanmoins, une continuité écologique est assurée par les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Clos des Chênes, ainsi que par la mise en place d'un coefficient de biotope au titre de l'article L151-22 du Code de l'urbanisme.



### 3 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

Le tableau récapitulatif des différentes surfaces du PLU fait apparaître des modifications entre le POS et le PLU révisé qu'il convient d'expliquer :

**Surface totale : 787 hectares**

POS	Projet de PLU	Comparaison
Surface des zones N : 7 ha	Surface des zones N : 25,3 ha	+ 18,3ha
Surface des zones A : 495 ha	Surface des zones A : 689,9 ha	+ 194,9 ha (la différence correspond à la zone militaire)
Surface des zones A et N : 502 ha	Surface des zones A et N : 715,2ha	+ 213,2 ha
Surface des zones AU: 32 ha	Surface des zones AU: 3,27 ha	- 28,7 ha
Surface des zones U: 56 ha	Surface des zones U: 68,47 ha	+ 12,4 ha
Surface des zones M (militaire): 197 ha		

La zone U représente une surface de 68,47 ha au PLU, contre 56 ha au POS, soit une augmentation de plus de 12 ha environ.

De façon moins notable, l'urbanisation de zones 1NA du POS vient compléter cette hausse. Ainsi, la zone UB et ses sous-secteurs, voit sa surface augmenter, passant de 37,48 ha au POS à 39,79 ha au PLU. Le classement en UD de l'emprise de l'EHPAD, en 1NA au POS, représente une surface de 1,2 ha.

Enfin l'ajustement de la délimitation de la zone UA au niveau de la rue de la Croix Boissée, dans le respect des limites cadastrales, vient augmenter sensiblement la surface de la zone.

#### Bilan des zones à urbaniser

C'est l'évolution la plus importante avec celle de la zone A. En effet, représentant une surface de 32 ha au POS (1NA et 2NA), celle-ci se retrouve diminuer de 28,7 ha, pour atteindre 3,27 ha au PLU.

Plusieurs modifications ont été apportées par la transformation du POS en PLU :

- Suppression de toutes les zones 2NA, sur les secteurs de la Garenne à l'Est de la rue du Bois Bouquin, ainsi qu'à l'extrémité Ouest du territoire communal, pour une surface totale de 18 ha.
- Reclassement de trois zones 1NA du POS en zone U, sur les secteurs du Chemin du Clos et au Nord de la rue du Bois Bouquin, et de l'EHPAD.
- Réduction des zones 1NA au Nord de l'espace urbanisé de Leudeville, sur les secteurs du Chemin du Piège et du Faubourg de la Croix.
- Création de deux nouvelles zones 1AU, au niveau du lotissement du Clos des Chênes (1AUa) et sur la route d'Evry.

#### Bilan des zones agricoles

Les zones agricoles ont nettement augmenté entre le POS et le PLU, reflétant conformément au PADD la volonté de la commune de conforter ses espaces agricoles, puisque le bilan fait apparaître une hausse de 194,4 ha, ce qui représente près d'un quart du territoire communal.

Cette évolution s'explique par deux facteurs :

- Le reclassement d'une large partie de la friche militaire en zone A
- La suppression de zones NA, reclassées également en zone A

#### Bilan des zones naturelles

Les zones naturelles ont connu quant à elles une forte augmentation car le bois situé dans la zone militaire au nord du territoire et identifié comme bois à préserver dans le SRCE et dans le SCoT est classé en zone naturelle (Nm). Par ailleurs, elle est légèrement réduite dans le parc du château pour permettre la constructions de deux maisons.

## 4 EXPLICATION ET JUSTIFICATIONS DES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE

### 4.1 Les dispositions communes à l'ensemble des zones

#### *Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation*

Ces dispositions, inscrites aux articles 3 des règlements de zones, sont basées sur un socle commun visant principalement à assurer la sécurité des constructions et de leurs occupants.

#### *Les accès :*

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante créée en application de l'article 682 du code civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent satisfaire aux normes minimales de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (défense contre l'incendie, collecte des déchets ménagers et assimilés, ...), de protection des usagers et des piétons.

Les voies de desserte doivent être adaptées aux opérations concernées et aux usages qu'elles supportent, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants, en tenant compte de la morphologie du terrain et de la trame viaire existante.

Si elles se terminent en impasse, elles devront être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent être dotées d'une largeur minimale dans certaines zones, pour offrir des conditions de circulation adaptées à l'évolution du trafic. Cette largeur minimale varie en fonction du projet concernant la zone, du type de desserte envisagée et des contraintes liées au réseau viaire existant :

- En zone UA : 8 m ou 6 m
- En zone UB : 8 m ou 6 m
- En zones UD et UE : pas de largeur imposée

### *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics*

Ces dispositions sont inscrites aux articles 4 des règlements de zones. Elles visent principalement à rappeler l'obligation de raccordement pour toutes constructions neuves, ou à préciser les modalités de traitement des eaux usées ou des eaux pluviales.

Un débit de fuite de 1 l/s/hectare est défini.

### *Le recours aux énergies renouvelables*

Afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables, la révision du PLU a introduit dans son nouvel article 15 la prise en compte des énergies renouvelables. L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions favorise également l'utilisation des dispositifs de production d'énergies renouvelables à condition que ceux-ci soient intégrés harmonieusement à la construction.

### *Les obligations de création de places de stationnement*

Les normes des places de stationnement à réaliser par le constructeur lors d'une opération sont prescrites à l'article 12 du règlement du PLU. Les normes des places de stationnement à réaliser par le constructeur lors d'une opération sont prescrites à l'article 12 du règlement du PLU en conformité avec la réglementation applicable.

Elles visent à éviter l'engorgement de l'espace public en obligeant les constructeurs à prévoir un nombre d'emplacements de stationnement adapté à leurs projets sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les dispositions figurant à l'article 12 du règlement des différentes zones prennent en compte, de manière nouvelle, le stationnement des deux-roues, l'incidence des transports en commun et les caractéristiques des véhicules électriques.

Les articles 12 ont été actualisés au regard des réformes législatives (fixer les règles applicables au stationnement des deux-roues, exigence limitée pour logements sociaux, ...)

## 4.2 Les dispositions des zones urbaines

### Les zones mixtes à dominante résidentielle

#### Les zones UA (tissu urbain ancien, partie centrale de la commune)

Ces zones à vocation multiple correspondent à un tissu urbain à préserver.

Cette préservation est permise en zone UA par une implantation des constructions à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques et dans une bande de constructibilité depuis la voie de 30 mètres (article 6), afin de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines spécifiques et de favoriser l'aspect naturel.

La zone UA correspond à un tissu urbain ancien et au centre de Leudeville.

Les tableaux ci-après visent à présenter certaines règles d'urbanisme proposées dans le cadre de l'élaboration du PLU, principalement en cas d'évolution par rapport aux dispositions actuellement en vigueur.

Article concerné	Règle proposée et justifications	Evolution principale
<b>Article 1/2</b>	Les destinations autorisées sont larges afin de répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle du centre-village. Les industries et les entrepôts sont interdits	<b>Sécurité juridique</b> <b>Mixité fonctionnelle</b>
<b>Article 2</b>	Dans un objectif de mixité sociale, un secteur de mixité sociale est imposé avec 30% minimum de logements sociaux pour les opérations portant création de plus de 8 logements	<b>Mixité fonctionnelle et sociale</b>

Article concerné	Règle proposée et justifications	Evolution principale
Article 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une implantation autorisée en limite séparative latérale compte-tenu des caractéristiques du tissu ancien du centre-village.</li> <li>- Des prospects réduits imposés en cas de retrait : 2,5 m si pas de baies et 4 m dans les autres cas.</li> <li>- Obligation d'implantation en retrait en fond de parcelle avec un retrait de 8 mètres minimum afin de préserver des espaces de jardin d'agrément ou potager tel qu'il en existe de manière traditionnelle dans le centre</li> </ul>	<p><b>Développement urbain et respect des formes urbaines existantes</b></p>
Article 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance entre deux constructions est égale à la hauteur de la façade la plus basse ou la moitié de la façade la plus haute avec un minimum de 2,5m. Cette règle est permissive et permet d'implanter plusieurs constructions sur une même parcelle. Cela s'explique par la bande de constructibilité de 30 m imposée qui limite déjà la constructibilité</li> </ul>	<p><b>Développement urbain et respect des formes urbaines existantes</b></p>
Article 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol est de 50 % de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise au sol est cohérente avec les formes urbaines actuelles</li> </ul>	<p><b>Développement urbain et respect des formes urbaines existantes</b></p>
Article 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur est limitée à 6,5 m à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. Cette hauteur est cohérente avec les gabarits des constructions existantes dans la zone.</li> </ul>	<p><b>Développement urbain et respect des formes urbaines existantes</b></p>
Article 11	<p>Développement des exigences sur respect de l'architecture traditionnelle</p>	<p><b>Protection patrimoniale et environnementale</b></p>
Article 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Actualisation par rapport aux dispositions législatives et au STIF (deux-roues, logements sociaux, etc.)</li> </ul>	<p><b>Sécurisation juridique</b></p> <p><b>Développement urbain</b></p>

Article concerné	Règle proposée et justifications	Evolution principale
<b>Article 13</b>	<p>Instituer coefficient de biotope (distinguant espaces de pleine terre, espaces verts sur dalle ou toiture et végétalisation de murs aveugles ou aires de stationnement)</p> <p>30 % minimum des espaces libres en espaces verts</p>	<b>Protection paysagère et environnementale</b>

Les zones UB et leurs sous-secteurs

La zone UB correspond à des extensions plus ou moins récentes et discontinues du bourg, elle est divisée en 4 sous-secteurs présentant chacun leurs spécificités par une différence de densité. Pour répondre aux objectifs fixés par l'Etat, la réglementation dans cette zone vise à permettre une certaine souplesse quant aux possibilités d'évolution des constructions, tout en assurant une certaine respiration du tissu urbain.

- Les **secteurs sans indice** ;
- Le **secteur « UBa »** : ancien lotissement du Clos des Chênes dans lequel les constructions sont intégrées dans un espace végétal important.
- Le **secteur « UBb »** : ensemble bâti dit du « Hameau des Gallinières » qui se caractérise par des implantations à l'alignement.
- Le **secteur « UBc »** : ensemble bâti qui longe la rue du Bois Bouquin et la Route d'Evry.

Pour plus de lisibilité et de sécurité juridique un seul chapitre réglementaire a été défini en distinguant les sous-secteurs au sein des articles

Article concerné	Règle proposée et justifications	Evolution principale
<b>Article 1/2</b>	<p>Les destinations autorisées sont larges afin de répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle du village. Les industries et les entrepôts sont interdits</p>	<p><b>Sécurité juridique</b></p> <p><b>Mixité fonctionnelle</b></p>

Article concerné	Règle proposée et justifications	Evolution principale
<b>Article 2</b>	<p>Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées sous condition.</p> <p>Dans un objectif de mixité sociale, un secteur de mixité sociale est imposé avec 30% minimum de logements sociaux pour les opérations portant création de plus de 8 logements</p> <p>Des protections par rapport aux zones humides probables sont inscrites dans le règlement afin d'éviter leur altération.</p>	<p><b>Mixité fonctionnelle et sociale</b></p> <p><b>Protection environnementale</b></p>
<b>Article 6</b>	<p>L'implantation en retrait imposé de 3 m minimum, est cohérente avec les formes urbaines actuelles. Les nouvelles constructions auront une implantation qui s'harmonisent avec l'existant.</p>	<p><b>Développement urbain et respect des formes urbaines existantes</b></p>
<b>Article 7</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règle d'implantation différenciée suivant la largeur du terrain (- de 13 m ou + de 13m)</li> <li>- Si les terrains sont étroits, l'implantation en limite latérale est préconisée et imposée sur au moins 1 limite</li> <li>- Si les terrains sont plus larges, les règles d'implantation permettent une implantation sur 1 limite ou retrait avec 3 m minimum</li> <li>- Dans la zone UBa, l'implantation en retrait est imposé par rapport aux limites séparatives latérales afin d'être compatible avec les maisons du Clos des Chênes.</li> </ul> <p>Par rapport aux limites de fond de parcelle, le retrait est imposé avec 3 m minimum conformément au tissu existant.</p> <p>Les règles édictées permettent une évolution du bâti existant et une certaine forme de densification.</p>	<p><b>Développement urbain et respect des formes urbaines existantes</b></p>
<b>Article 8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance entre deux constructions est égale à la hauteur de la façade la plus basse ou la moitié de la façade la plus haute avec un minimum de 2,5m.</li> </ul> <p>Cette règle est permissive et permet d'implanter plusieurs constructions sur une même parcelle. Cela s'explique par la bande de constructibilité de 30 m imposée qui limite déjà la constructibilité</p>	<p><b>Développement urbain et respect des formes urbaines existantes</b></p>

Article concerné	Règle proposée et justifications	Evolution principale
<b>Article 9</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol est de 30 % de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise au sol est cohérente avec les formes urbaines actuelles</li> </ul>	<b>Développement urbain et respect des formes urbaines existantes</b>
<b>Article 10</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur est limitée à 6,5 m à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. Cette hauteur est cohérente avec les gabarits des constructions existantes dans la zone.</li> </ul>	<b>Développement urbain et respect des formes urbaines existantes</b>
<b>Article 11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Souplesse sur une architecture plus moderne (toiture terrasse) hormis en secteur UBc</li> <li>- Dispositifs d'énergies renouvelables mis en place</li> </ul>	<b>Protection patrimoniale et environnementale</b>
<b>Article 12</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Actualisation par rapport aux dispositions législatives et à Île-de-France Mobilités (deux-roues, logements sociaux, etc.)</li> </ul>	<b>Sécurisation juridique</b> <b>Développement urbain</b>
<b>Article 13</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Instituer coefficient de biotope (distinguant espaces de pleine terre, espaces verts sur dalle ou toiture et végétalisation de murs aveugles ou aires de stationnement)</li> <li>- 30 % minimum des espaces libres en espaces verts</li> </ul>	<b>Protection paysagère et environnementale</b>

**La zone d'activités économiques : UE**

Les dispositions du règlement de la zone UE visent à permettre la mise en œuvre du projet de reconversion du site des Casernes.

**La zone d'équipements publics : UD**

Les dispositions du règlement de la zone UD visent à conforter et permettre les évolutions des équipements publics existants et futurs.

### 4.3 Les dispositions des zones à urbaniser

#### La zone 1AU

La zone 1AU est destinée à être urbanisée en accueillant des constructions à usage d'habitation. Le règlement de la zone 1AU et les OAP sectorielles mis en place sur les différents secteurs sont complémentaires.

Le règlement de la zone 1AU permet de réaliser les projets d'aménagements envisagés en extension de l'urbanisation dans le respect des OAP.

### 4.4 Les dispositions des zones agricoles

#### La zone A

La zone A vise à préserver les espaces agricoles de Leudeville.

Les espaces situés au nord du territoire comprennent les espaces agricoles de l'ancienne base aérienne 217.

Deux secteurs sont identifiés :

- Ap : installation pétrolière
- Ab : agriculture biologique

Article concerné	Règle proposée	Evolution principale
Article 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autorisation des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité d'exploitation forestière ;</li> <li>- Autorisation des bâtiments agricoles</li> <li>- Autorisation des bâtiments d'habitation liées à l'exploitation agricole ou d'élevage à condition de disposer de 2 SMA</li> </ul> <p>Les destinations sont cohérentes avec la réglementation en zone A.</p> <p>Les secteurs Ab et Ap comprennent les constructions et installations spécifiques</p>	Maintien et développement de l'activité agricole

Article concerné	Règle proposée	Evolution principale
	nécessaire à leur activité	
<b>Article 6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de retrait à 12 m minimum sauf pour les équipements publics et les extensions de constructions existantes</li> </ul> Cette règle permet de conserver un retrait assez important permettant aux engins agricoles d'être stationnés sur la parcelle et faciliter la cohabitation avec le tissu résidentiel.	<b>Maintien de l'activité agricole.</b>
<b>Article 7</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 8 m minimum. En limite d'une zone U ou AU cette distance est portée à 20 m minimum.</li> </ul> Ces règles permettent de faciliter la cohabitation avec le tissu résidentiel	<b>Maintien de l'activité agricole.</b>

#### 4.5 Les dispositions des zones naturelles

##### La zone N

La zone naturelle comprend le parc du Château, une zone boisée avec habitations éparses au sud du territoire et une zone boisée militaire (Nm) au Nord.

Les règles en zone naturelle sont très strictes et permettent uniquement de réaliser soit des équipements ne compromettant pas le caractère naturel de la zone, soit des habitations existantes, soit des équipements liés à l'activité militaire.

## 5 LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES PRISES PAR LE PLU

### 5.1 Les mesures de protection de l'environnement

Ces espaces se superposent au zonage précédemment décrit.

#### Les espaces boisés classés (EBC)

##### Article L113-1 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 ou des plantations d'alignements. »

##### Article L113-2 du code de l'urbanisme :

« 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 chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

Le PLU de Leudeville comprend des espaces boisés classés, reportés sur le plan de zonage du PLU avec le graphisme EBC.

Ils couvrent environ 298,5 ha et représentaient au POS de 1998 une surface de 43,87 ha, soit une augmentation de 254 ha correspondant à l'ajout du bois au nord du territoire en EBC.

Les espaces boisés à protéger sont les espaces boisés existants dont le rôle biologique et l'intérêt paysager impose une protection ; dans un territoire où plus de 85% de la superficie

communale est couverte par des terres agricoles, le PLU s'est attaché à protéger tous les espaces boisés constituant des ensembles identifiables et significatifs. Comme explicité au diagnostic, ils viennent ponctuer les espaces agricoles formant ainsi une continuité écologique en « pas japonais ».

Ce classement interdit tout changement d'affectation des terrains et soumet à contrôle les coupes et abattages des arbres concernés conformément aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme. Le camping et le stationnement y sont interdits.

Carte des Espaces Boisés Classés :



## 5.2 Les emplacements réservés : un outil foncier

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Ces emplacements sont délimités par le plan local d'urbanisme.

### Nature

Conformément à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 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.

### Effets

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.
- n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L 152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, 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 du code de l'urbanisme.

**La liste**

La liste des emplacements réservés a été mise à jour en fonction :

- de l'examen des emplacements réservés figurant sur le POS : les emplacements réservés utilisés sont retirés du PLU,
- du changement des orientations du plan qui rend certains emplacements prévus inutiles,
- de demandes de modification ou d'inscription de nouveaux emplacements.

N°	Objet	Bénéficiaire
1	Elargissement de voie	Commune
2	Elargissement de voie	Commune
3	Elargissement de voie	Commune
4	Elargissement de voie	Commune
5	Elargissement de voie	Commune
6	Création d'un équipement public	Commune

### **5.3 Les servitudes de localisation**

L'article L 151-41 du code de l'urbanisme instaure également pour le règlement la possibilité, dans les zones urbaines et à urbaniser, d'instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Une servitude de localisation a été instituée en zone UD à Leudeville, afin de prévoir l'implantation d'un futur équipement sportif couvert. L'emprise précise du projet n'étant pas encore défini, ce principe de localisation permet d'identifier le terrain susceptible d'accueillir cet équipement.



Emplacement réservé (L.151-41)

## **PARTIE 7 – LES INDICATEURS DE SUIVI**



## 1 CADRE JURIDIQUE

Une appréciation des effets de la mise en œuvre des mesures prescrites par l'évaluation environnementale devra être faite à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de la délibération portant approbation du PLU.

Cette appréciation reposera sur différents indicateurs dits de suivi.

Le choix des indicateurs est laissé à la libre appréciation des collectivités, dès lors les indicateurs retenus dans le cadre de cette évaluation sont orientés vers les grands enjeux environnementaux développés dans le PLU.

Ils constituent également une reprise des thématiques environnementales dégagées par le rapport de la commission européenne du 20 septembre 2002.

Ainsi ces indicateurs de suivi se fondent sur des éléments d'essence communautaire, mais se basent sur les spécificités locales de la commune.

L'état zéro constitue le référentiel permettant d'apprécier la portée de l'évaluation et des mesures compensatoires qu'elle comporte eu égard aux indicateurs de suivi et aux résultats produits au temps n+6 ou 10. Dans la mesure où le précédent PLU ne faisait pas état d'une grille d'indicateurs et d'un état initial suffisamment complet, l'état zéro choisi correspond à celui évalué dans l'état initial de l'environnement du présent PLU

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de permis de construire</li> <li>- Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)</li> </ul>	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques</li> <li>- Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle</li> </ul>	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté
Objectif démographique et perspective de construction de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'habitants</li> <li>- Classe d'âge</li> <li>- Nombre de personnes par ménage</li> <li>- Vacance</li> <li>- Nombre de logements construits</li> </ul>	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements construits dans les zones urbaines</li> <li>- Nombre de m<sup>2</sup> d'activités construits dans les zones urbaines</li> </ul>	Commune	Annuelle
Les équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'équipements livrés</li> <li>- Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés</li> <li>- Évolution des effectifs scolaires</li> <li>- Capacité résiduelle des équipements</li> </ul>	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux d'emploi</li> <li>- Nombre d'entreprises</li> <li>- m<sup>2</sup> de constructions à usage d'activité réhabilités/créés</li> <li>- Nombre de chômeurs</li> </ul>	INSEE CCI 91 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle
Les communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de constructions reliées au Haut Débit</li> <li>- Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires</li> </ul>	Commune	Annuelle
La circulation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental</li> </ul>	RD	Annuelle
Le stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places de stationnement réalisées</li> <li>- Mise en place de la signalétique</li> </ul>	Commune	Annuelle
Les circulations douces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Linéaire de circulations douces réalisées</li> </ul>	Commune CG 91	Annuelle
La qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indice CITEAIR</li> </ul>	Airparif	Annuelle

<p>Les risques et nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de motorisation des ménages</li> <li>- Arrêtés de catastrophe naturelle</li> <li>- Nombre d'installations classées SEVESO</li> <li>- Nombre d'ICPE</li> <li>- Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)</li> <li>- Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)</li> </ul>	<p>INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS</p>	<p>Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans</p>
<p>Traitement et gestion des déchets</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage)</li> <li>- Évolution du nombre de déchets récoltés et traités</li> </ul>	<p>Syndicat</p>	<p>Annuelle</p>
<p>La gestion de l'eau</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'abonnés</li> <li>- Nombre de branchements</li> <li>- Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m<sup>3</sup> par jour</li> <li>- Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m<sup>3</sup></li> <li>- Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution</li> <li>- Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau</li> </ul>	<p>Gestionnaire du réseau ARS</p>	<p>Annuelle</p>

<p>Les espaces naturels protégés</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'espèces protégées</li> <li>- Surface du patrimoine végétal (PLU)</li> </ul>	<p>Commune</p> <p>DDT 91</p> <p>INPN</p> <p>CD 91</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Les espaces paysagers</p> <p>Les espaces libres, les espaces verts</p> <p>Les surfaces perméables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries</li> <li>- Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet</li> </ul>	<p>Commune</p> <p>DDT 91</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Le réseau d'assainissement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Bilan annuel des réseaux</li> <li>- Capacité de stockage et d'évacuation</li> </ul>	<p>Gestionnaire du réseau</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Les énergies renouvelables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME</li> <li>- Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables</li> </ul>	<p>ADEME et Commune</p>	<p>Annuelle</p>