



Aug 5

COURRIER ARRIVÉ LE

28 MAI 2019

Mairie de LEUDEVILLE
91630

PRÉFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE SUD

Affaire suivie par :
Corinne KUKIELCZYNSKI
Tél. : 01.60.76.34.91
Mél : corinne.kukielczynski@essonne.gouv.fr

Palaiseau, le 27 MAI 2019

Le Sous-Préfet de l'arrondissement de Palaiseau

à

Monsieur le Maire
10, Grande Rue
91630 LEUDEVILLE

Objet : Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Leudeville

Pj : Tableau des servitudes d'utilité publique mis à jour et plans des servitudes radioélectriques gérées par le Ministère des Armées

Par délibération en date du 25 février 2019, enregistrée en Sous-Préfecture de Palaiseau avec le dossier complet le 28 février 2019, le conseil municipal de la commune de Leudeville a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 18 janvier 2018 soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

L'examen du projet de PLU me conduit à formuler les observations qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait aux différentes pièces constitutives du dossier.

1 – Réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace

La commune de Leudeville prévoit une augmentation de population de 1,2 % par an à l'horizon 2030. Pour assurer l'accueil de cette population, le PLU rend possible la réalisation d'environ 180 logements, dont 60 au sein du tissu urbain existant et 120 au sein des 5,2 ha d'espaces ouverts à l'urbanisation. Le projet communal est ainsi compatible avec les objectifs de densification et de limitation de consommation de l'espace du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) à l'horizon 2030. La commune contribue également aux objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) approuvé le 6 novembre 2017 et déclinés à l'échelle de la Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE) à hauteur de 270 logements par an.

L'analyse du potentiel foncier mobilisable au sein du tissu urbain, bien que précisant la localisation des secteurs mutables, gagnerait à être consolidée. En effet, les deux secteurs principaux, « Chemin des Mulets » et « Grande Rue », sont présentés comme pouvant constituer un potentiel de production de 30 logements. Or, en l'absence d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrant l'aménagement de ces secteurs, seules les règles de la zone UB sont opposables, et elles rendent impossible la réalisation d'un tel volume de logements. Il serait donc utile d'encadrer la programmation et l'insertion paysagère de ces deux secteurs par une OAP, ou bien d'ajuster les règles d'emprise au sol et de stationnement s'y imposant.

Six OAP sectorielles sont par ailleurs intégrées dans le projet de la commune. Leur programmation, échelonnée dans le temps par un échéancier, s'étend sur une période de 11 ans (2020 à 2031) et permet une densification raisonnée du bourg. Toutefois, les OAP « Faubourg de la croix », « Chemin du piège », « Route d'Evry » et « Chemin du Parc » sont composées de voies de retournement ou de circulation en impasse. Ces dispositifs urbains présentent un risque d'enclavement et de morcellement des quartiers du bourg. Il conviendrait de mieux connecter ces opérations aux voies existantes qui les entourent.

Le règlement de la zone UE « secteur d'activités économiques existantes ou à (ré)aménager » autorise le développement d'activités logistiques en permettant notamment la création de grands entrepôts.

Toutefois, ce secteur, éloigné de toute infrastructure multimodale et situé hors des plateformes logistiques existantes, pose question au regard des orientations réglementaires du SDRIF en matière de développement de l'armature logistique à l'échelle régionale¹. Il semble nécessaire d'approfondir la réflexion sur la vocation du secteur en lien avec les projets agricoles en cours de réflexion sur la ferme de Bressonvilliers ainsi qu'avec la desserte routière actuelle et future. Le secteur n'est en effet aujourd'hui desservi que par une voie, connectée au bourg de Leudeville, ce qui pourrait entraîner des nuisances. L'article UE 10 autorise une hauteur de construction de 20 m au point le plus haut et une emprise au sol des constructions pouvant atteindre 70 % de la superficie de l'unité foncière. Ces éléments pourraient également compromettre l'insertion paysagère du projet.

2 – Préservation des milieux naturels, agricoles et forestiers

Le PLU de Leudeville a bien pris en compte les enjeux repérés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique et met en place des mesures de préservation des milieux boisés, de la trame bleue et de la faune. Cependant, la zone naturelle (N), ne peut pas autoriser de nouvelles constructions à destination d'habitation. Il conviendra donc de supprimer le paragraphe relatif à ce type d'occupation des sols. Seule l'extension limitée des bâtiments existants à usage d'habitation peut être autorisée.

Concernant la gestion des espaces agricoles, l'article 2 du règlement de la zone pourrait être modifié afin de n'autoriser que les constructions à usage d'habitation nécessitant une présence à proximité des bâtiments existants ou à créer, à condition de disposer par exemple de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (SMA). De plus, le règlement de la zone agricole propose un sous-zonage Ab relatif à un secteur d'agriculture biologique. Ce sous-zonage n'apporte pas de plus-value par rapport au zonage A, car identique et ne semble donc pas pertinent.

Le PLU prévoit la réalisation de l'OAP du « Clos des Chênes » sur des zones potentiellement humides, d'après la carte de pré-localisation des zones humides de la DRIEE. Sa compatibilité avec les dispositions du SDAGE en vigueur, est conditionnée par la réalisation d'un diagnostic sur ces secteurs, justifiant de l'absence de zones humides. L'évaluation environnementale effectuée sur ce secteur gagnerait également à mentionner l'éventuelle présence de zones humides et les mesures d'évitement ou de compensation qui pourraient en découler. Par ailleurs, dans le règlement de la zone UB, des dispositions spécifiques ont été prises afin de protéger les zones humides. Il aurait été pertinent de reprendre ces dispositions au sein des zones A et N, lesquelles comprennent également des zones humides potentielles.

En application du L.101-2 du code de l'urbanisme, il conviendra de mettre en perspective les nouveaux secteurs de développement avec les capacités actuelles et futures du réseau d'assainissement et de la station d'épuration qui accueillera les effluents liés à la réalisation de ce projet. L'assainissement de la commune de Leudeville est assuré par la station d'épuration Marolles-Saint-Vrain 2. Le système d'assainissement a été jugé non conforme au titre de la directive eaux résiduaires urbaines depuis 2013. La station reçoit un volume trop important d'eaux claires parasites par les réseaux de collecte. **Au regard des rejets trop importants d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel, une résolution des insuffisances actuelles à traiter l'ensemble des eaux usuelles déjà collectées devra donc être un préalable à toute perspective de raccordement de nouvelles constructions.**

3 – Les risques et nuisances

La base de données répertoriant les sites et sols pollués (BASOL) ne relève aucune zone sur la commune. Cependant, le secteur de reconversion de l'ancienne base aérienne (BA 217), situé au nord de la commune est susceptible d'avoir subi une pollution aux hydrocarbures. Il conviendrait de rappeler au sein du rapport de présentation ou du règlement des zones concernées qu'il faut s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages projetés, conformément à la réglementation du 8 février 2007 (modalité de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués).

4 – Conclusion

Au vu des éléments qui précèdent, j'émet un **avis favorable sur le PLU arrêté, sous réserve** de la prise en compte des observations précédemment formulées comme de celles figurant en annexe.

Le Sous-Préfet

Abdel-Kader GUERZA

¹ Consulter les orientations de la Préfecture de région pour l'instruction des demandes d'agrément d'entrepôt au lien suivant : <http://www.criea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/orientations-de-la-prefecture-de-region-pour-l-a5540.html>

ANNEXE

Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de LEUDEVILLE

Remarques complémentaires

1 – Remarques générales

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, tout document d'urbanisme, issu d'une élaboration ou d'une révision, approuvé à partir du 1^{er} janvier 2016 doit être numérisé au format CNIG afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

À partir du 1^{er} janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme devient obligatoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'élaboration du document d'urbanisme.

2 – Rapport de présentation

- Dans le chapitre « 2.2 Les zones à urbaniser », les extraits comparatifs du POS et du PLU sont à modifier, page 274, pour les zones Ubc, avec la version du document graphique du PLU arrêté.
- Il conviendra de mettre en cohérence les paragraphes relatifs au SDRIF, pages 98 et 149.

3 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Les OAP prévoient des aménagements paysagers. Dans ce cadre, il convient de porter une attention particulière sur le choix des essences. Des informations plus complètes (liste des espèces à risque, guides d'information) sont disponibles sur le site internet du Réseau national de surveillance aérobiologique (<http://www.rnsa.asso.fr>).
- Pour une meilleure lisibilité de l'échéancier des OAP, il serait préférable de reprendre l'ensemble des OAP dans le tableau récapitulatif et d'ordonner les secteurs selon leurs dates de réalisation.

4 – Règlement

- La réglementation du zonage UBb a été omise. Afin de pouvoir l'appliquer, il sera nécessaire de l'intégrer dans le règlement du PLU.
- Le paragraphe « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » est peu détaillé pour les zones UD et Ue qui concernent des bâtiments existants ou projetés ; il pourrait avoir des impacts non négligeables sur le territoire de la commune. Il serait souhaitable de maîtriser les formes urbaines, architecturales et techniques de ces édifices en leur donnant un cadre réglementaire plus précis.
- Le risque inondation par remontée de nappe est bien mentionné dans les dispositions générales du règlement de PLU. Cependant, il pourrait être utile de le matérialiser, sur le document graphique et de rappeler, dans le règlement, les dispositions à prendre avant tout aménagement.
- La commune de Leudeville est impactée par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRT gaz. En conséquence, il est souhaitable de rappeler dans le règlement des zones concernées qu'il convient de consulter, lors d'un projet de construction à proximité des ouvrages de gaz, le gestionnaire à l'adresse suivante : GRT gaz – Direction des opérations – Département de Maintenance Données Techniques & Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92 238 GENNEVILLIERS CEDEX.

5 – Documents graphiques

- Le tableau des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage général mérite d'être complété avec les surfaces des emplacements respectifs conformément au 1° de l'article L151-41.
- Dans un souci d'homogénéité et de lecture du document graphique, il conviendra de compléter le secteur des casernes, situé au nord de la commune, avec les implantations des constructions et des parcelles cadastrales.
- La trame des espaces boisés sur les zones N est peu lisible. Elle nécessiterait des couleurs plus contrastées.
- La présence de zones humides de classe 3 (inventaire DRIEE) n'est pas repérée sur le plan de zonage. Il conviendrait de la reporter sur le plan de zonage (principal ou annexe) afin de faciliter l'instruction des futures demandes d'autorisations d'urbanisme.

6 – Annexes

- Un tableau des servitudes d'utilité publique, mis à jour, est joint à ce courrier. Celui-ci devra être substitué au tableau annexé au PLU arrêté. Des plans sont également joints à ce courrier afin que soient reportées les trois servitudes radioélectriques indiquées. Concernant ces servitudes, vous pouvez contacter la direction interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'information d'Île-de-France (DIRISI – IDF – tel : 01 41 44 54 83).
- Les annexes du PLU doivent être complétées tel qu'indiqué aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme. Des éléments concernant notamment la taxe d'aménagement, et le droit de préemption urbain sont manquants.
- Le sommaire des annexes indique une numérotation de page de garde des différents documents. Cette numérotation ne se retrouve pas de manière systématique sur l'ensemble des documents.
- Il conviendra de remplacer les mentions « Ministère de la défense » par « Ministère des Armées ».

Les servitudes d'utilité publique sur la commune de Leudeville

Nomenclature	I4	I6	I11	I12	I4	I5	
Fondament juridique	loi du 15/07/1952, loi n°46-628 du 8/04/1948, décret n°57-885 du 03/03/1957, décret n°70-482 du 3/06/1970	Décret n°56-438 du 16/02/1956, loi n°70-4 du 20/11/1970, décret n°70-389 du 20/10/1970, art. 71-1, 71-2 du Code Minier, art. L.159-3, 159-4, 159-8 du nouveau Code Minier	Arrêté du 21/08/1953, art. L57 à L62-1, et L27 à R28 du Code des Postes et Télécommunications, art. L.5113-1 du Code de la Défense	Art. L.54 à L.58-1, R.21 à R.26 et R.38 du Code des Postes et Télécommunications, art. L.5113-1 du Code de la Défense	Art. L.281-1 et R.243-1 à R.248-3 du Code de l'Aviation Civile, art. L.6351-1, 6351-4 à 6351-6, L.6972-9 à 6972-10 du Code des Transports, art. L.6972-10 du Code des Transports, art. L.6972-10 du Code des Transports, art. L.6972-10 du Code des Transports, art. L.6972-10 du Code des Transports	Art. L.281-1 et R.243-1 à R.248-3 du Code de l'Aviation Civile, art. L.6351-1, 6351-4 à 6351-6, L.6972-9 à 6972-10 du Code des Transports, art. L.6972-10 du Code des Transports, art. L.6972-10 du Code des Transports, art. L.6972-10 du Code des Transports	Loi du 40/7/1982, décret n°82-92 du 3/01/1983, art. L.6351-1, 6351-4 et L.6972-10 du Code des Transports, art. R.241-3 à R.242-2 du Code de l'Aviation Civile, arrêté du 7/05/2007
Destinataire	ITE	Exploitants de mines, explorateurs, chercheurs	Etat - Ministère des Armées et exploitants publics de communications électroniques	Etat - Ministère des Armées et des systèmes d'information de la Défense (DIRSIS/IDP)	Aviation Civile (DGAC) Aviation Militaire	Aviation Civile (DGAC) Aviation Militaire	
code INSEE	EPCI	Servitudes relatives à l'exploitation des mines et carrières (jeune de renouveau d'hydrocarbures)	Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques	Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles	Servitudes aéronautiques de ballage	Servitudes aéronautiques de dégivrage	
Communes	91332	<p>Réseau stratégique</p> <p>Liasons aériennes : 225 kv n°1 et 2 Cifolliane - Les Loges 225 kv n°1, 2, 3, 3 Les Acqueules - Crolliers</p>	Décret du 24 janvier 1985	Décret du 26 novembre 2012	Décret du 5 juin 1992	Décret du 5 juin 1982	
Leudeville	CC Val d'Essonne	Décret du 7 février 1984 Concession de Vert le Grand Validité 07/02/2019	Fixant l'étendue des zones et les servitudes applicables au voisinage du centre de Bréteigny-sur-Orge (Essonne) pour la protection des réceptions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques Centre radioélectrique de Bréteigny-sur-Orge N° CCT 081 52 013 N° ANFR : 081 051 2019 Arrêté n°1395	Fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables autour de centres radioélectriques et sur le parcours du faisceau hertzien De Saint-germain-lès-Aurillon à Vert-le-Grand - aérodrome PTZ : 910 95 202 Ministère de la Défense	Approuvant les servitudes aéronautiques de l'aérodrome de Paris-Orly (Mairie de Mame)	Approuvant les servitudes aéronautiques de l'aérodrome de Paris-Orly (Mairie de Mame) NOR : EQUA9200326D	
Leudeville	CC Val d'Essonne	Décret du 27 janvier 1994 Permis de Vert le Petit Validité 01/02/2019	Arrêté interdépartemental Du 12 septembre 1989 Portant déclaration d'utilité publique de la canalisation d'expansion « Vert-le-Grand Centre - EPHS » Canalisation D'hydrocarbures Vert-le-Grand Centre_EPHS Diamètre ø (ø15.2 cm) sur 38 km	Fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables autour du centre radioélectrique et sur le parcours d'un faisceau hertzien Vert-le-Grand - Bréteigny-sur-Orge ANFR n°081 051 2018 Ministère de la Défense			
Leudeville	CC Val d'Essonne			Fixant l'étendue de la zone spéciale de dégivrage et les servitudes de protection contre les obstacles applicables au territoire des Postes et Télécommunications de Bréteigny-sur-Orge (Essonne - Henrichemont (Cher) Liaison topographique entre les centres de Bréteigny-sur-Orge (Essonne) n°CCT 081.52.013 et Henrichemont (Cher) n°CCT 03.02.04			
Leudeville	CC Val d'Essonne			Fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables aux stations de base et parcours du faisceau hertzien d'Orly-Aérodrome à ETAMPES-Montigny-Champigny dans le département de l'Essonne			
Leudeville	CC Val d'Essonne			Faisceau hertzien Orly-aérodrome n°CCT 84 24 003 à Etampes - Montigny-Champigny n°CCT 81 24 003 Direction Générale de l'Aviation Civile N° ANFR : 0910240003			

Les servitudes d'utilité publique sur la commune de Leudeville

Nomenclature	ACL	A196	II	II
Fondement juridique	Loi du 31/12/1913 art. L.621-30, L.621-31, R.621 et suivants du Code du Patrimoine	Arrêté interministériel du 8/04/1995, loi du 13/07/1927, circulaire ministérielle n°74-82 du 7/05/1974 et n°76-78 du 22/08/1976 modifiée le 04/08/2002	Décret n°2012-915 du 20/08/2012, arrêté ministériel du 5/03/2014, art. L. 855-16 et R. 555-30 du Code de l'Environnement	Loi du 15/06/2008, loi du 04/07/2004, décret n°97-886 du 04/03/1997, décret n°2007-1266 du 20/07/2007, décret n°15/03/1986, loi n°2003-9 du 3/01/2004, art. L. 855-14, 1559-39 et 1559-54 du Code de l'Environnement
Gestionnaire	Etat : Ministère des affaires culturelles (UDAP)	Etat : Ministère des armées (Services de l'Etat Major des Armées)	Etat : Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (ORIEE)	GRT Gaz
Communes	EP-CI	Servitudes aux abords des champs de tir	Servitudes relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz ou assimilées, d'hydrocarbures et de produits chimiques	Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation des canalisations de transport de gaz
	code INSEE	Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits		
	91332	Arrêté ministériel Du 5 janvier 1990 (inscription) Monument de la Croix Boissée : colonne Périmètre de protection	Lettre n°1264/DEFEN/DEFWZD PARIS/DAFM/SS/DAT2 du 28 mai 2015 Fraction de l'emplacement BA217 de Badigny Lieu dit Base aérienne 31510 Veville-Grand	Canalisations de transport de gaz : Canalisation DN200/D150-1966-BRETAGNY_SIORGE_BOSQUET-VERT-LE-PETIT PMS 40,0 DN 200
Leudeville	CC Val d'Essonne		Arrêté préfectoral n°2015-PREF/DRCL/DEPA/ISSP/IL/038 Du 18 novembre 2015 Instituent des servitudes d'utilité publique portant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune	Canalisation DN150/80-1966-BRETAGNY-SUR-ORGE_BOSQUET_VERT_LE_GRAND-DOUZINS PMS 40,0 DN 150
Leudeville	CC Val d'Essonne		Canalisations de transport de gaz : Canalisation DN150/80-1966-BRETAGNY_SIORGE_BOSQUET-VERT-LE-PETIT PMS 40,0 DN 200	
Leudeville	CC Val d'Essonne		Canalisations de transport de gaz : Canalisation DN150/80-1966-BRETAGNY-SUR-ORGE_BOSQUET_VERT_LE_GRAND-DOUZINS PMS 40,0 DN 150	
Leudeville	CC Val d'Essonne			
Leudeville	CC Val d'Essonne			
Leudeville	CC Val d'Essonne			