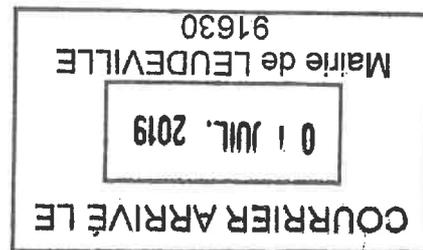


AJ 279



Saint-Ouen, le **26 JUIN 2019**

Réf : CRT/PCT/DAT/N°D19-CRIDF-001928

**Monsieur Jean-Pierre LECOMTE**  
**Maire de Leudeville**  
**Mairie de Leudeville**  
**10, Grande Rue**  
**91630 LEUDEVILLE**

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 3 mars 2019, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Leudeville, arrêté par votre conseil municipal le 25 février 2019.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

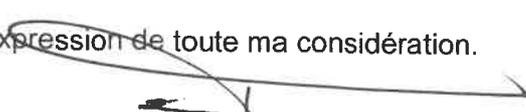
Votre projet de PLU s'accorde tout à fait avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

Je constate avec satisfaction qu'il priorise un développement au sein de l'enveloppe urbaine existante et que le volume des extensions projetées s'inscrit dans les capacités permises par le schéma directeur régional à l'horizon 2030.

Par ailleurs, vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

  
**Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT**

## ANNEXE TECHNIQUE

**Référente territoriale** : Clémentine MAISON, Direction de l'Action Territoriale  
clementine.maison@iledefrance.fr

### **Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Leudeville (91)**

Population (2016) : 1 454 habitants  
Superficie : 785 ha

La commune se situe dans le sud de l'Essonne à 33 kilomètres de Paris et à 12 kilomètres du chef-lieu du département, Evry. Leudeville est une commune en majorité agricole avec plus de 80% de son territoire en zone d'exploitation. La ville appartient à la Communauté de Communes du Val d'Essonne, regroupant 57 540 habitants répartis sur 21 communes. Sur ce territoire, un nouveau schéma de cohérence territoriale (SCoT) a été prescrit en septembre 2018.

Le dernier document d'urbanisme local approuvé (POS) a été abrogé le 27 mars 2017, dès lors le Règlement national d'urbanisme (RNU) a été appliqué sur la commune.

Au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du schéma directeur, la commune fait partie des « bourgs, villages et hameaux » pour lesquels les objectifs sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

#### 1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

Le projet de PLU prévoit que le développement s'opérera prioritairement en continuité de l'enveloppe urbanisée existante, préservant ainsi la fonctionnalité des espaces agricoles.

Les espaces agricoles sont protégés dans leur fonctionnement par un classement en zone A inconstructible, qui permet également leur valorisation paysagère.

Le projet de PLU comprend six orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dédiées à des secteurs de projets. D'une façon générale, les OAP sont précises et tendent vers le maintien d'un patrimoine de qualité.

Avec l'ouverture à l'urbanisation de 4.62 hectares sur cinq de ses OAP, la commune de Leudeville reste dans les 5% d'extension autorisée aux bourgs villages et hameaux dans le cadre du SDRIF.

Par ailleurs, l'OAP dite « Route d'Evry » de 0.9 hectare participe à la zone d'extension autorisée au titre des secteurs de développement situés à proximité des gares. En effet, cette gare se trouve en continuité du tissu urbain de Marolles-en-Hurepoix, commune accueillant une gare du RER C.

Ainsi, le volume des extensions projetées s'inscrit dans les capacités permises par le schéma directeur régional à l'horizon 2030.

#### 2 – Environnement et développement durable

Le centre bourg de la commune de Leudeville comprend un espace boisé à préserver. L'urbanisation de l'OAP du « Clos des Chênes » s'effectue sur une ancienne zone naturelle, tout en respectant l'espace boisé attenant et les qualités environnementales de ce quartier (et notamment dans le cadre du respect du règlement de lotissement initial). Aussi, la densification très faible de ce secteur - 9 logements par hectare - peut s'expliquer au regard de la préservation des espaces boisés attenants.

Les espaces boisés extérieurs aux zones urbanisées sont respectés et cartographiés comme tels.

Les mesures de prise en compte des risques liés aux zones humides sont effectives notamment pour l'OAP « Chemin du parc » où il est demandé qu'une étude « zone humide » soit réalisée avant tout travaux d'aménagement.

En outre, les quelques fossés qui forment la trame bleue de la commune sont identifiés en vue d'un entretien pour maintenir leur rôle de récupération, de traitement des eaux et de réservoir de biodiversité.

### 3 – Développement économique

L'activité commerciale est peu développée et il n'existe pas de zone d'activité. L'économie de la ville repose principalement sur les exploitations agricoles présentes (8 dont 4 ont leur siège sur la commune).

Afin de concentrer dans le centre-bourg l'ensemble des commerces et services à la population, une politique de maintien et de développement des activités, commerces et équipements sera mise en place pour favoriser l'animation de la commune.

Les orientations sont conformes avec le caractère rural et résidentiel de la commune.

### 4 – Transports et déplacements

La commune de Leudeville est accessible via le RER C (gare de Marolles-en-Hurepoix), le RER D (gares de Ballancourt-sur-Essonne et de Maisse) ou grâce à une desserte en bus qui relie notamment la commune à Marolles-en-Hurepoix et à sa gare. La fréquence de passage se limite toutefois à un par heure aux heures de pointe, ainsi l'intermodalité bus/RER pour le rabattement vers les gares est peu aisée et la voiture reste le mode de transport le plus usité par les habitants de Leudeville.

Un système de transport à la demande vient compléter cette offre de transports.

Pour proposer des alternatives à l'utilisation encore prédominante de la voiture individuelle, et en cohérence avec les orientations du SDRIF, le projet de PLU promeut le développement des circulations douces.

Enfin, quatre des six OAP proposent une structuration de la trame viaire en impasse. Outre le fait que ce soit peut en adéquation avec l'organisation traditionnelle du bourg, celle-ci peut s'avérer problématique en matière de gestion des flux de circulation (OAP Faubourg de la Croix, Chemin du piège, Route d'Evry, et Chemin du Parc).

### 5 – Logement

Le projet de PLU prévoit la création de 114 à 155 logements sur six OAP allant d'une densité minimale de 9 logements par hectare (OAP Clos des Chênes) à une densité de 37 logements par hectare (Chemin du piège). Les typologies de logements proposées ne sont pas indiquées, mis à part les petits collectifs et de l'individuel diffus ou dense. Au niveau des collectifs, le type de logement gagnerait à être précisé dans les OAP afin de définir plus formellement ce qu'il est possible de faire dans ces espaces ne pouvant accueillir que des bâtiments en R+1 maximum.

Ces objectifs s'inscrivent dans les orientations du schéma directeur en termes d'effort quantitatif de construction de logements.