

Commune de

***Mondeville***

Département de l'Essonne

Plan local d'urbanisme

# Rapport de Présentation



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal  
du 4 juillet 2016

Document 01

Mairie de Mondeville, 18, Grande Rue (91 590)  
Tel : 01 64 98 31 03

# SOMMAIRE

<b>1. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL.....</b>	<b>6</b>
1.1. PRÉSENTATION ET LOCALISATION .....	6
1.2. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....	8
1.2.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France .....	8
1.2.2. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) .....	10
1.2.3. Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Énergie (SRCAE) .....	12
1.2.4. Le Plan de Protection de l’Atmosphère (PPA) .....	12
1.2.5. Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE) .....	13
1.2.6. Le Schéma d’Aménagement et de Gestion de l’Eau de la Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés (SAGE).....	13
1.2.7. Le Plan de Déplacements Urbains d’Île-de-France (PDUIF) .....	13
1.2.8. Une commune du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.....	14
<b>1. DIAGNOSTIC DE FONCTIONNEMENT COMMUNAL.....</b>	<b>16</b>
1.1. DÉMOGRAPHIE COMMUNALE .....	16
1.1.1. Les évolutions démographiques .....	16
1.1.2. Structure de la population : une surreprésentation des 44-59 ans, le départ des jeunes, un vieillissement de la population .....	18
1.1.3. Une baisse du nombre de personnes par ménage.....	20
1.2. UN PARC DE LOGEMENT PEU DIVERSIFIÉ.....	21
1.2.1. Une augmentation des résidences principales partiellement due à la conversion du vacant et des résidences secondaires.....	21
1.2.2. De grandes maisons individuelles en propriété.....	22
1.2.3. Des logements bien équipés, une forte présence du chauffage électrique, une stabilité de l’occupation .....	23
1.3. LA POPULATION ACTIVE ET EMPLOIS .....	24
1.3.1. Faible taux de chômage et augmentation des retraités.....	24
1.3.2. Un niveau de formation plus élevé qu’à l’échelle nationale.....	26
1.3.3. Les catégories socioprofessionnelles (CSP) : une part importante de cadres et professions intellectuelles supérieures, une majorité d’employés et de professions intermédiaires .....	27
1.3.4. Des revenus élevés assurés par des emplois stables.....	27
1.3.5. Un nombre d’emplois limité.....	28
1.4. LES DÉPLACEMENTS : UNE FORTE MOBILITÉ DES ACTIFS ASSURÉE PAR L’AUTOMOBILE...	29
1.4.1. Des déplacements nombreux et fréquents.....	29
1.4.2. Une utilisation massive de la voiture .....	29
1.4.3. Une situation à proximité de Paris, un maillage routier dense et efficace .....	30
1.4.4. Les transports en commun.....	31
1.5. NIVEAU D’ÉQUIPEMENT, COMMERCE ET SERVICES .....	35
1.5.1. Équipements communaux et commerces .....	35
1.5.2. Les réseaux communaux .....	38
1.6. CONCLUSION DU DIAGNOSTIC DE FONCTIONNEMENT COMMUNAL .....	41
1.6.1. Synthèse .....	41
1.6.2. Enjeux .....	43
<b>2. ÉTAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN .....</b>	<b>44</b>
2.1. ANALYSE PAYSAGÈRE.....	44
2.1.1. Éléments du relief : un village situé en rebord du plateau de Mondeville-Videlles entre les vallées de l’Essonne et de l’École .....	44
2.1.2. Une géologie en adéquation avec le relief.....	46
2.1.3. Le réseau hydrographique.....	47
2.1.4. Permanences et évolutions du grand paysage.....	49
2.1.5. Typologie des paysages de Mondeville .....	55
2.1.6. Conclusion de l’analyse paysagère .....	58
2.2. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE.....	59
2.2.1. La trame verte et bleue de Mondeville .....	59
2.2.2. Les Zones Naturelles d’Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) .....	61
2.2.3. Les inventaires espaces naturels sensibles (ENS) .....	62

2.2.4. Descriptif des milieux écologiques.....	63
2.2.5. La hiérarchisation des milieux selon leur intérêt écologique .....	69
2.2.6. La gestion des milieux par l'homme .....	71
2.2.7. La gestion des eaux .....	75
2.2.8. La gestion des risques et des nuisances.....	78
2.2.9. Conclusion de l'analyse environnementale.....	80
2.3. MORPHOLOGIE URBAINE ET ARCHITECTURALE .....	81
2.3.1. Site urbain et organisation spatiale .....	81
2.3.2. Les évolutions de la tâche urbaine .....	84
2.3.3. Les modes de développement urbain.....	90
2.3.4. Les typologies architecturales.....	100
2.3.5. Espaces publics et espaces extérieurs ouverts .....	105
2.3.6. Les relations entre le bourg et le grand paysage .....	107
2.3.7. Conclusion de l'analyse urbaine .....	112
2.4. LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE.....	114
2.4.1. Protections et inventaires patrimoniaux .....	114
2.4.2. Typologie et localisation des éléments du patrimoine à protéger .....	114
2.4.3. Le bâti remarquable.....	118
2.4.4. Les éléments de petit patrimoine .....	123
2.4.5. Les éléments du patrimoine naturel .....	124
2.4.6. Les murs remarquables .....	128
2.4.7. Les vues remarquables.....	130
2.4.8. Le réseau de chemins.....	131
<b>3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>	<b>132</b>
3.1. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES .....	132
3.1.1. Les orientations du PADD.....	132
> Conforter les qualités urbaines et architecturales du bourg .....	133
3.1.2. Un scénario de développement modéré .....	136
3.1.3. Les indicateurs d'évaluation des objectifs du PADD.....	139
3.2. MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, ET DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ...	141
3.2.1. Justificatifs des grands principes de zonage.....	141
> Conforter les qualités urbaines et architecturales du bourg .....	142
3.2.2. Justificatifs des grands principes du règlement en fonction du zonage.....	145
3.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	148
> Conforter les qualités urbaines et architecturales du bourg .....	149
3.2.4. Présentation des principales modifications apportées au plan de zonage.....	158
3.3. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SA MISE EN VALEUR.....	165
3.3.1. Consommation chiffrée des espaces naturels et agricoles .....	165
3.3.2. Prise en compte de la protection des paysages .....	166
3.3.3. Prise en compte de la protection des milieux naturels .....	167
3.3.4. Préservation et restauration des trames verte et bleue .....	169
3.3.5. La prise en compte des risques et nuisances .....	170
3.3.6. Prise en compte de la capacité des équipements.....	171
3.4. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....	173
3.4.1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) .....	173
3.4.2. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) .....	175
3.4.3. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) et le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) .....	175
3.4.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE).....	177
3.4.5. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés .....	179
3.4.6. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) .....	180
3.4.7. La Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français .....	181

## **INTRODUCTION**

Un plan local d'urbanisme est la rencontre d'un territoire et d'un projet. Le PLU fixe les grandes orientations du développement de la commune pour les prochaines années. L'élaboration d'un plan local d'urbanisme et son contenu sont régis par la loi.

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes (article L151-2 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

## **LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLU**

### **Le rapport de présentation**

1° Expose le diagnostic prévu aux articles L. 151-1 et L 151-2 du code de l'urbanisme.

2° Analyse l'état initial de l'environnement.

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés (article R. 151-5 du code de l'urbanisme).

### **Le projet d'aménagement et de développement durables**

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune (article L151-5 du code de l'urbanisme créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

### **Les orientations d'aménagement et de programmation**

Elles peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement (articles L151-6, L151-7 du code de l'urbanisme, créés par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

### **Le règlement**

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (articles L151-9 à L151-50 du code de l'urbanisme, créés par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

### Le Plan local d'urbanisme est l'aboutissement d'une démarche de projet

Le rapport de présentation du PLU permet de comprendre cette démarche et les logiques qui ont mené les élus à arrêter les orientations, les schémas d'aménagement et les règles d'urbanisme.

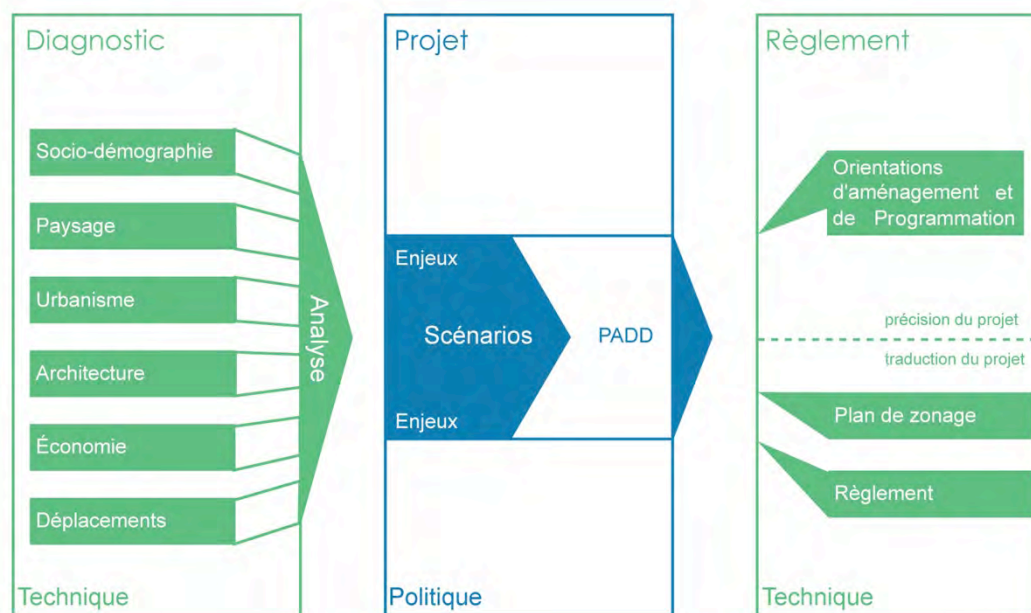


Figure 1 : Les étapes de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme

### I- Le diagnostic communal

La première partie du rapport présente le diagnostic établi sur le territoire communal. Ce diagnostic permet d'avoir une connaissance fine de la commune dans ses composantes, paysagères, urbaines et environnementales ainsi que de sa socio-démographie. Il permet de mettre en évidence les atouts et les dysfonctionnements pour chacun des thèmes et d'identifier les enjeux du plan local d'urbanisme.

C'est sur la base de ce diagnostic que les élus ont pu élaborer le projet communal.

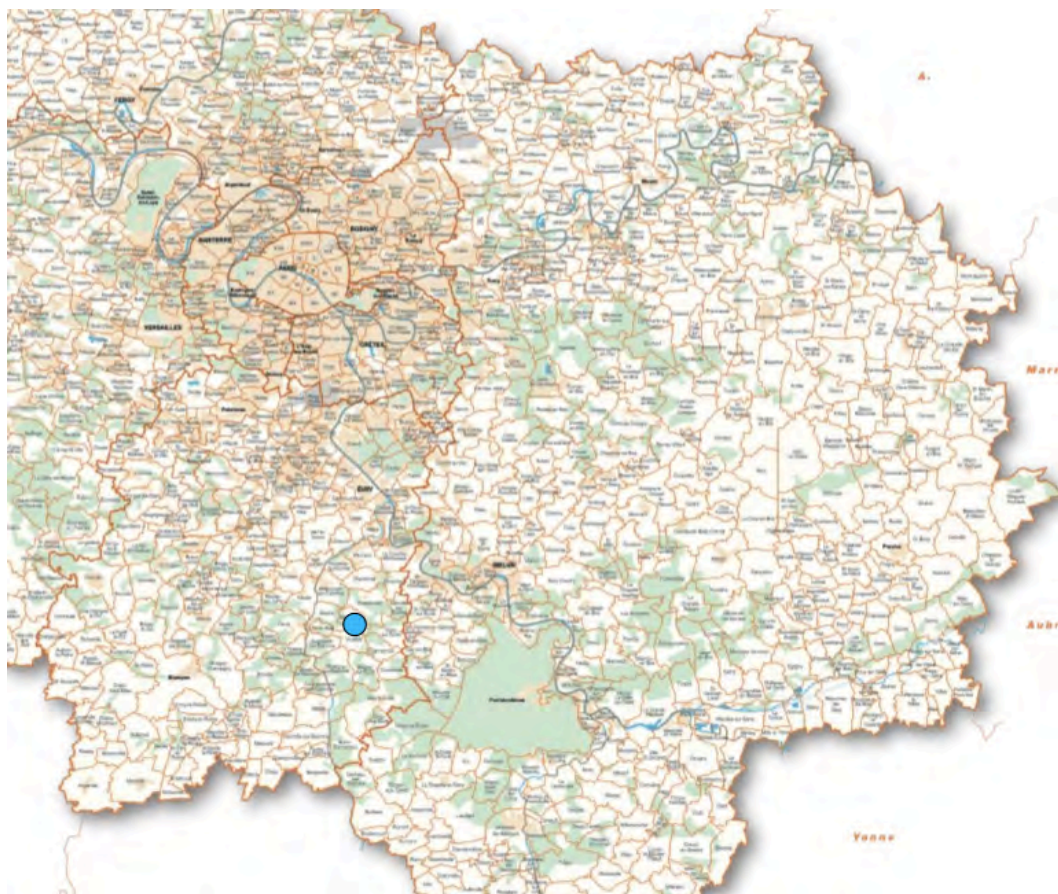
### II- La justification du projet

La seconde partie du rapport de présentation permet de faire le lien entre le diagnostic établi sur le territoire communal, les orientations du projet d'aménagement et de développement durables de la commune, la précision de ces orientations dans les orientations d'aménagement et leur traduction dans le plan de zonage et dans le règlement.

# 1. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

## 1.1. PRÉSENTATION ET LOCALISATION

Mondeville est située au sud de l'agglomération parisienne, à près de 50 km de Paris, au sud-est de l'Essonne. Petite commune rurale et agricole, elle connaît une pression importante de la capitale, notamment en terme de prix du foncier, d'accroissement démographique et de migrations pendulaires. (déplacements quotidien domicile / travail).



### La communauté de commune, un territoire de projet

Mondeville fait partie de la **Communauté de Communes des 2 vallées (CC2V)** qui regroupe 15 communes (18 956 habitants en 2011). La commune centre est Milly-la-Forêt.

Mondeville se trouve à l'extrême nord du territoire de la CC2V.

### Les compétences de la CC2V

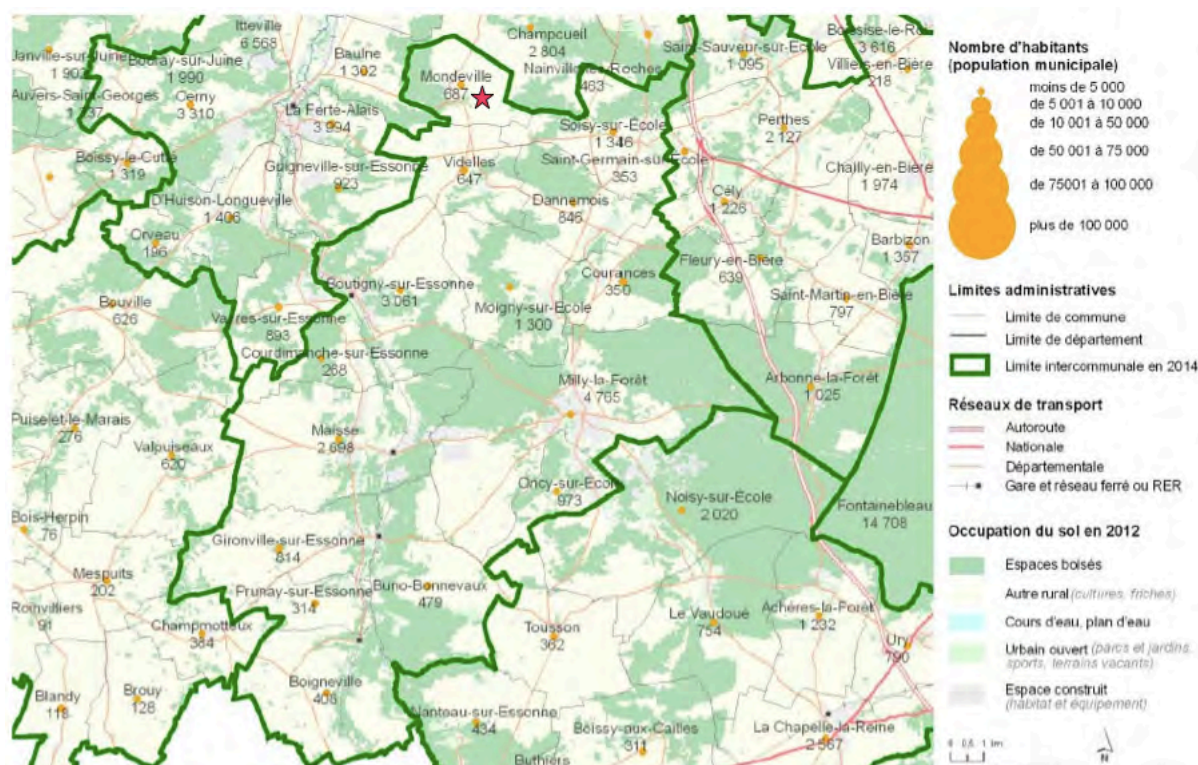
La CC2V est dotée des compétences suivantes :

- Développement économique : extensions et créations de zones d'activité ;
- Aménagement de l'espace : SCOT, Schéma de secteur, études, aménagement numérique ;
- Lutte contre les nuisances ;
- Construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs communautaire ;
- Cohésion sociale : création, gestion d'un centre de loisirs, actions destinées aux personnes âgées, aux jeunes, en faveur de l'insertion sociale ;
- Voirie.

### Nombre de communes adhérentes au 01/01/2014 : 15

Boigneville, Boutigny-sur-Essonne, Buno-Bonnevaux, Courances, Courdimanche-sur-Essonne, Dannemois, Gironville-sur-Essonne, Maisse, Milly-la-Forêt, Moigny-sur-Ecole, Mondeville, Oncy-sur-Ecole, Prunay-sur-Essonne, Soisy-sur-Ecole, Videlles

### Nombre d'habitants (2011) : 18 956



Localisation de Mondeville dans la CC2V

## Le bassin de vie de Ballancourt-sur-Essonne

L'INSEE définit un bassin de vie comme le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

Ce périmètre n'est qu'un outil d'analyse indicatif, mais il peut être utile pour mettre en évidence des lieux d'échanges et de vie en s'émancipant des périmètres institutionnels.

Ainsi, Mondeville est davantage polarisée par le bassin de vie de Ballancourt sur Essonne, situé à l'ouest de son territoire, que par celui de Milly-la-Forêt.



Composition du bassin de vie 2012 de Ballancourt-sur-Essonne

Communes	Code
Ballancourt-sur-Essonne	91045
Baune	91047
Boissy-le-Cutté	91080
Boutigny-sur-Essonne	91099
Cerny	91129
Courdimanche-sur-Essonne	91184
D'Huisson-Longueville	91198
La Ferté-Alais	91232
Guigneville-sur-Essonne	91293
Itteville	91315
Mondeville	91412
Orveau	91473
Puiselet-le-Marais	91508
Saint-Vrain	91579
Valpuiseaux	91629
Vayres-sur-Essonne	91639
Vert-le-Petit	91649
Videlles	91654

## **1.2. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

### **1.2.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France**

#### **Le SDRIF de 2013**

Le SDRIF a été approuvé en 2013. Les documents d'urbanisme doivent être en conformité avec les orientations du SDRIF.

#### **Le SDRIF expose trois objectifs majeurs :**

- > Favoriser l'égalité en veillant à la cohésion sociale et territoriale ;
- > Anticiper les mutations ou crises majeures (changement climatique, renchérissement des énergies) ;
- > Développer le dynamisme de la région et maintenir son rayonnement mondial.

#### **Le SDRIF développe 5 objectifs fondamentaux :**

- > Offrir un logement à tous les franciliens en construisant 70 000 logements par an pendant 25 ans et viser une répartition plus équilibrée et efficace des logements sociaux ;
- > Doter la métropole d'équipements et de services de qualité ;
- > Valoriser les ressources naturelles et l'environnement ;
- > Stimuler l'emploi et l'activité économique ;
- > Promouvoir une nouvelle politique des transports avec une réelle priorité aux transports en commun.

Le SDRIF 2013 renforce les préoccupations de **développement durable**. Plus qu'une protection, il recherche une valorisation et une mise en relation des espaces ouverts, forestiers, naturels et agricoles : renforcement du maillage de corridors écologiques, (trames vertes et bleues), développement de la biodiversité ordinaire et urbaine, réduction des effets de coupures des axes de transport, valorisation touristique des milieux naturels...

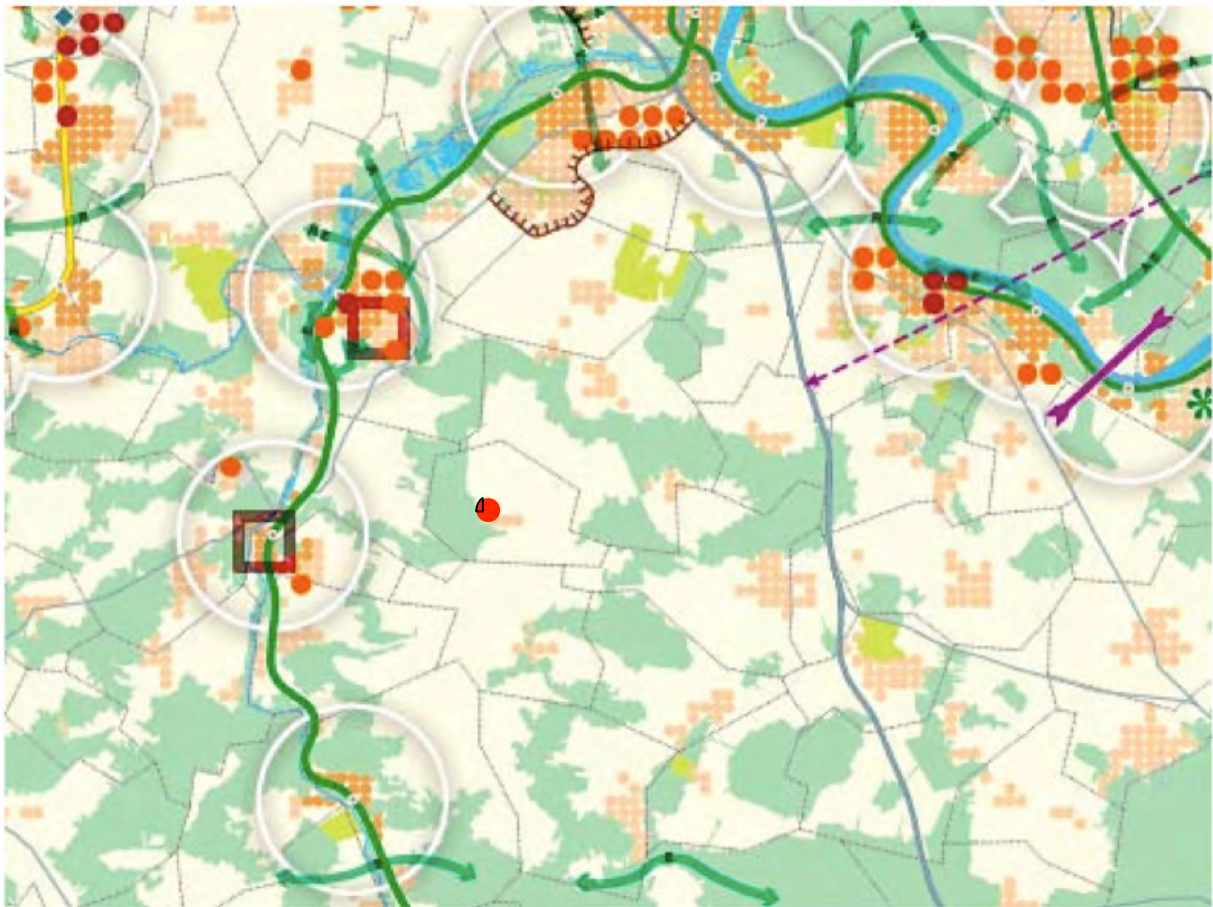
#### **Sur la cartographie du SDRIF, le territoire communal de Mondeville est repéré :**

- comme « bourg village et hameau » et « espace urbanisé à optimiser » pour le bourg ;
- comme « espace agricole à préserver et valoriser » pour le plateau agricole ;
- comme « espace boisé à préserver et valoriser » pour les forêts à l'ouest de la commune et à proximité du hameau de la Padôle, repérées comme massifs boisés de plus de 100ha.

#### **À ce titre, le PLU de Mondeville doit respecter pour l'horizon 2030 :**

- la préservation des terres agricoles et la limitation de l'extension urbaine à maximum +5% de la tâche urbaine actuelle ;
- un objectif minimal de +10% de densité humaine dans le bourg (la densité humaine étant l'addition de la population et des emplois, divisée par la surface de la tâche urbaine) ;
- un objectif minimal de + 10% de densité des espaces d'habitat (soit le nombre de logements divisé par la superficie de la tâche urbaine) ;
- des secteurs d'extension au moins aussi dense que le bourg existant ;
- la protection des massifs boisés, notamment par des Espaces Boisés Classés EBC, ainsi que de leurs lisières (bande d'inconstructibilité de 50m).

## Cartographie du SDRIF 2013



### Polariser et équilibrer

#### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

#### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

### 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),

## 1.2.2. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est un document-cadre élaboré conjointement par la Région et l'État, en association avec le comité régional « Trames verte et bleue » (TVB) tel que défini aux articles L.371-1 à L.371-3 du Code de l'Environnement. Créé par la loi du 12 juillet 2010, le SRCE prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques mentionnées à l'article L371-2 du Code de l'Environnement ainsi que les éléments pertinents des SDAGE. Le SRCE de l'Île-de-France a été adopté par le Conseil Régional le 26 septembre 2013.

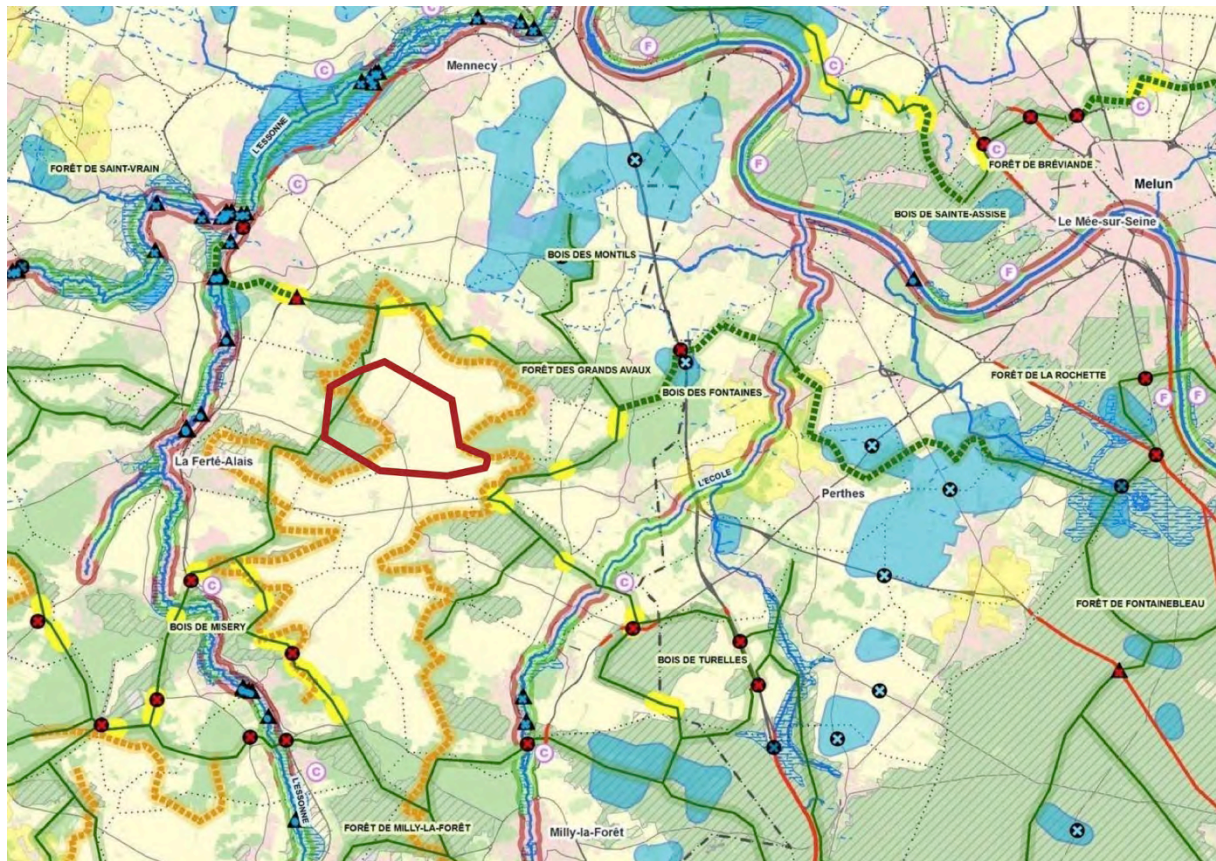
Le SRCE, fondé en particulier sur les connaissances scientifiques disponibles, l'inventaire national du patrimoine naturel et les inventaires locaux et régionaux mentionnés à l'article L. 441-5 du Code de l'Environnement, des avis d'experts et du Conseil Scientifique Régional du patrimoine naturel, comprend notamment, outre un résumé non technique :

- une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- un volet identifiant les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III de l'article L.371-1 du Code de l'Environnement ;
- une cartographie comportant la trame verte et la trame bleue mentionnées à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement ;
- les mesures contractuelles permettant, de façon privilégiée, d'assurer la préservation et en tant que de besoin, la remise en bon état de la fonctionnalité des continuités écologiques ;
- les mesures prévues pour accompagner la mise en œuvre des continuités écologiques pour les communes concernées par le projet du schéma.

Le PLU doit prendre en compte le SRCE. L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme prévoit que les PLU déterminent notamment les conditions permettant la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Les boisements de Mondeville, à l'ouest et à proximité de la Padôle, sont repérés par la cartographie du SRCE comme « principaux corridors de la sous trame arborée à préserver ». Les lisières sont repérées comme « principaux corridors des milieux calcaires à restaurer ».

Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue – Source SRCE



<b>CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-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><span style="color: green;">—</span> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li><span style="color: lightgreen;">—</span> Corridors de la sous-trame herbacée</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">—</span> Le long des fleuves et rivières</li> <li><span style="color: lightblue;">—</span> Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Principaux corridors à restaurer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">- - -</span> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li><span style="color: yellow;">- - -</span> Corridors des milieux calcaires</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> Le long des fleuves et rivières</li> <li><span style="color: purple;">—</span> Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">—</span> Cours d'eau à préserver ou à restaurer</li> <li><span style="color: lightblue;">- - -</span> Autres cours d'eau intermittents à préserver</li> <li><span style="color: lightblue;">- - -</span> et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>Connexions multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">○</span> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li> <li><span style="color: green;">○</span> 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><span style="color: red;">—</span> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li><span style="color: red;">▲</span> Principaux obstacles</li> <li><span style="color: red;">●</span> 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><span style="color: blue;">—</span> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li> <li><span style="color: blue;">▲</span> Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 ou code de l'environnement)</li> <li><span style="color: blue;">▲</span> Obstacles sur les cours d'eau</li> <li><span style="color: blue;">✕</span> Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li><span style="color: blue;">✕</span> Milieux humides et luviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>
<p><b>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: lightblue;">▨</span> Réservoirs de biodiversité</li> <li><span style="color: lightblue;">▨</span> 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><span style="color: lightblue;">▨</span> Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li><span style="color: yellow;">▨</span> Mosaïques agricoles</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</li> </ul>

### **1.2.3. Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Énergie (SRCAE)**

Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Énergie d’Ile-de-France (SRCAE), approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le préfet de région le 14 décembre 2012, fixe les objectifs en matière de réduction des consommations d’énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d’amélioration de la qualité de l’air, de développement des énergies renouvelables et d’adaptation aux effets du changement climatique :

- le renforcement de l’efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d’augmentation de 40 % du nombre d’équivalent logements raccordés d’ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d’azote).

### **1.2.4. Le Plan de Protection de l’Atmosphère (PPA)**

Le Plan de Protection de l’Atmosphère (PPA), approuvé le 25 mars 2013, fixe les mesures pour améliorer la qualité de l’air en agissant sur tous les secteurs responsables des émissions polluantes :

- Obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un Plan de Déplacements d’Établissement.
- Imposer des valeurs limites d’émission pour toutes les chaufferies collectives.
- Limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois.
- Gestion des dérogations relatives à l’interdiction du brûlage à l’air libre des déchets verts.
- Réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes.
- Améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles.
- Interdire les épandages par pulvérisation en fonction de l’intensité du vent
- Définir les attendus relatifs à la qualité de l’air à retrouver dans les documents d’urbanisme.
- Définir les attendus relatifs à la qualité de l’air à retrouver dans les études d’impact.
- Limiter l’utilisation des moteurs auxiliaires de puissance des avions dans les aéroports parisiens.
- Diminuer les émissions en cas de pointe de pollution
- Promouvoir une politique des transports respectueuse de la qualité de l’air.
- Mettre en œuvre des mesures permettant d’accroître de 10% la réduction des émissions liées au trafic routier dans le cœur dense de l’agglomération.
- Sensibiliser les publics.
- Réduire les émissions des plates-formes aéroportuaires.
- Réduire les émissions de particules dues aux chantiers.
- Lancer 4 études complémentaires.

### **1.2.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE)**

La commune est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE), adopté en octobre 2009. Le SDAGE définit les grandes orientations et dispositions de protection, de gestion et de mise en valeur des eaux souterraines, des cours d'eau, des vallées et milieux humides associés, sur l'ensemble du bassin hydrologique de la Seine et des fleuves normands. Les différents documents du PLU doivent intégrer et respecter les orientations du SDAGE. Applicables de 2010 à 2015, ces dernières visent à assurer la qualité et la quantité de la ressource en eau, que se soient pour les eaux de surface ou pour les masses d'eau souterraine. Les milieux humides sensibles sont également à préserver, pour leur rôle d'habitat, de maintien de la biodiversité, et de réalimentation des nappes phréatiques (ruissellement des eaux de pluies, stockage et filtration par les milieux humides).

### **1.2.6. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de la Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés (SAGE)**

La commune de Mondeville est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) par la Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés qui fixe les objectifs d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques à l'échelle de l'unité hydrogéologique de la « Nappe de Beauce ».

Le SAGE fixe quatre objectifs :

- Gérer quantitativement la ressource en eau pour permettre de maintenir l'économie du territoire en garantissant les besoins en eau des différents usages, mais aussi de maintenir le bon fonctionnement des cours d'eau et des zones humides associées en garantissant un niveau d'eau satisfaisant dans les rivières.
- Assurer durablement la qualité de la ressource en eau pour aboutir à une diminution de la teneur en polluants dans l'eau et à la préservation de la ressource contre toute pollution afin de protéger l'alimentation en eau potable.
- Préserver les milieux naturels pour permettre de restaurer et de protéger ces milieux naturels et de rendre aux cours d'eau et aux zones humides leur rôle hydraulique et épuratoire.
- Gérer les risques de ruissellement et d'inondations de manière à ne pas augmenter la vulnérabilité des bassins versants au risque d'inondation en évitant de réaliser de nouvelles constructions dans des zones sensibles.

Le PLU de Mondeville doit être compatible avec la SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés.

### **1.2.7. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)**

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France a été approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

Il porte les 9 défis majeurs suivants :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau
- Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en place du PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

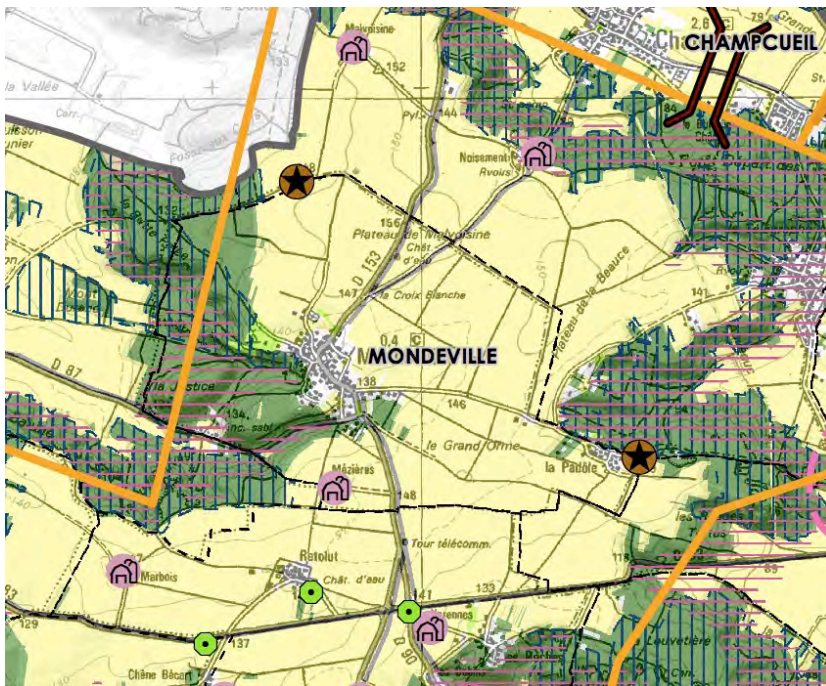
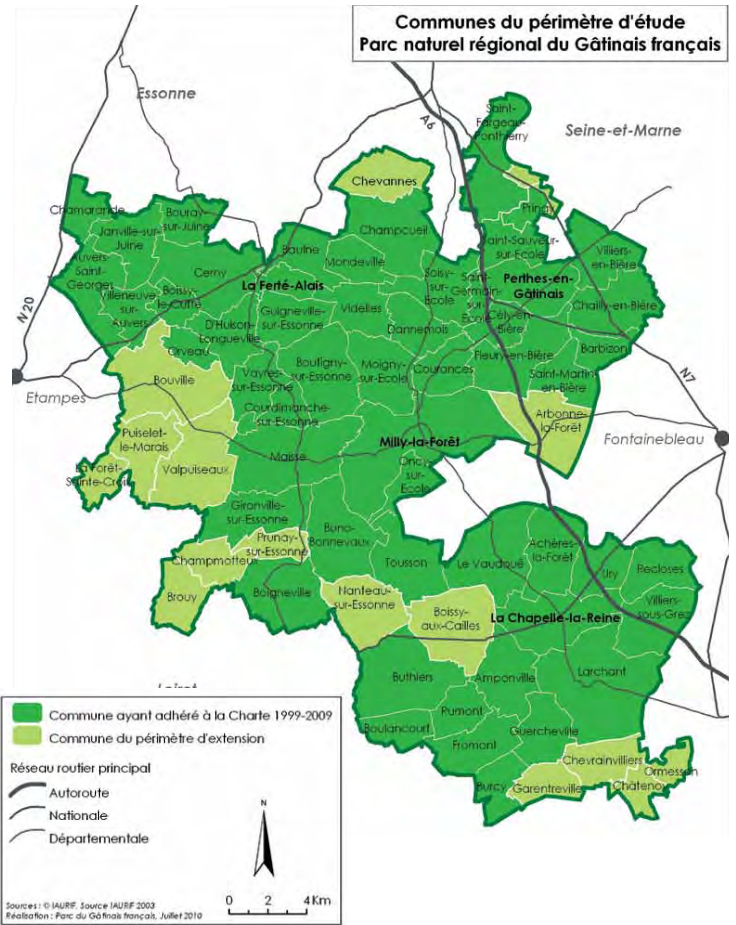
### 1.2.8. Une commune du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français

Le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PNR) regroupe 69 communes adhérentes, dont Mondeville, et environ 82 000 habitants. La commune a approuvé la charte 2011-2023 du PNR du Gâtinais français. À ce titre, elle doit intégrer les actions à mener en partenariat avec le PNR, telles que définies dans sa Charte. Le PLU doit être compatible avec la Charte du PNR.

La cartographie des objectifs de la Charte du PNR (voir zoom ci-dessous) repère à Mondeville :

- le plateau comme espace agricole à maintenir ;
- les boisements comme espaces forestiers à valoriser, secteurs d'intérêt écologique prioritaires à préserver, continuités écologiques régionales à restaurer et à préserver, ainsi qu'espace paysager prioritaire ;
- le bourg comme espace urbanisé à optimiser ;
- les franges urbaines du bourg comme jardins à maintenir (et le camping en temps qu'équipement de loisirs) ;
- la ferme Mézières comme corps de ferme remarquable.

En outre, le PLU de Mondeville doit respecter le maximum de 1,03ha d'extension autorisée par la Charte du PNR, ainsi que le minimum de 13 logements à l'hectare dans les secteurs de projet.



Cartographie des objectifs de la Charte du PNR  
Zoom sur Mondeville

#### PROTÉGER, GÉRER ET VALORISER LES PATRIMOINES

- 1 Continuités écologiques prioritaires à restaurer et à préserver
  - Intérêt national
  - Intérêt interrégional
  - Intérêt régional
- 2 Secteurs d'intérêt écologique prioritaires à préserver
- 3 Site d'intérêt régional pour l'hibernation des chiroptères à préserver
- 4 Site des mares et mouillères de la Plaine de Bière à préserver
- 5 Secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver (éléments structurants) :
  - Éléments d'ensemble
  - Motifs paysagers ou ponctuations remarquables
    - Seuils
    - Grands domaines et murs d'enceinte
    - Silhouettes de villages
    - Corps de fermes remarquables
    - Codes végétaux remarquables
  - Alignements d'arbres
  - Bosquets, arbres isolés et mails
- 6 Patrimoine culturel à protéger en priorité

#### CONTRIBUER À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- 7 Espaces urbanisés à optimiser
- 8 Ruptures d'urbanisation à maintenir
- 9 Pôles urbains aux franges du Parc structurants au cœur du Parc

#### CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

- 10 Carrieres industrielles exploitées ou autorisées, à insérer dans le paysage
- 11 Parcs, jardins et équipements de loisirs à maintenir
- 12 Espaces agricoles à maintenir
- 13 Espaces forestiers à valoriser



## DÉTAIL DU PROJET DE TERRITOIRE

### AXE STRATÉGIQUE 1

#### AGIR POUR LA PRÉSERVATION DURABLE DES RICHESSES DU TERRITOIRE

p. 46

##### **Orientation 1 : Connaître et gérer la biodiversité<sup>D</sup> en réseau - p. 47**

Mesure 1 : Approfondissons la connaissance des fonctionnalités écologiques des milieux naturels

Mesure 2 : Protégeons et gérons les milieux naturels, dans une logique de trame écologique

Mesure 3 : Agissons pour la conservation de la diversité des espèces du territoire

##### **Orientation 2 : Préserver la qualité des ressources en eau - p. 59**

Mesure 4 : Améliorons la qualité de l'eau par une gestion rigoureuse de la ressource et des usages

##### **Orientation 3 : Améliorer la qualité de vie, les déplacements et participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre - p. 63**

Mesure 5 : Luttons contre la production de déchets pour en assurer une meilleure gestion

Mesure 6 : Limitons les sources et les impacts des nuisances

Mesure 7 : Incitons à l'utilisation sobre des énergies et au développement des énergies renouvelables

Mesure 8 : Accompagnons le développement des moyens de transport durables

##### **Orientation 4 : Préserver et valoriser les ressources culturelles - p. 73**

Mesure 9 : Complétons la connaissance du patrimoine bâti et agissons pour sa préservation

Mesure 10 : Valorisons le patrimoine culturel immatériel autour des savoir-faire qui fondent l'identité du territoire

Mesure 11 : Valorisons les patrimoines historiques, ethnologiques et archéologiques

Mesure 12 : Inscrivons le territoire au cœur de la création artistique

### AXE STRATÉGIQUE 2

#### METTRE LA SOLIDARITÉ ET L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DE NOTRE DÉVELOPPEMENT

p. 82

##### **Orientation 5 : Promouvoir la valeur culturelle des paysages et maîtriser leur évolution - p. 83**

Mesure 13 : Partageons la connaissance du paysage pour faire vivre l'identité du territoire

Mesure 14 : Préservons et valorisons les lieux emblématiques et les paysages remarquables

Mesure 15 : Concevons chaque aménagement comme un élément de l'identité des paysages de demain

##### **Orientation 6 : Agir en faveur d'un urbanisme garant des équilibres environnementaux et humains - p. 97**

Mesure 16 : Accompagnons les collectivités dans leurs démarches d'urbanisme durable<sup>D</sup> en favorisant les projets exemplaires

Mesure 17 : Proposons une offre de logements diversifiée et de qualité

##### **Orientation 7 : Accueillir et accompagner les entreprises dans une démarche de développement durable<sup>D</sup> - p. 107**

Mesure 18 : Organisons l'accueil des porteurs de projets

Mesure 19 : Incitons les acteurs économiques à intégrer le développement durable<sup>D</sup> et solidaire

##### **Orientation 8 : Organiser et développer une offre de tourisme durable - p. 113**

Mesure 20 : Renforçons l'attractivité touristique du Parc par la structuration concertée de l'offre à l'échelle du territoire

Mesure 21 : Développons l'offre de découverte et de loisirs pour un tourisme durable

### AXE STRATÉGIQUE 3

#### MOBILISER POUR UN PROJET DE TERRITOIRE PARTAGÉ ET INNOVANT

p. 120

##### **Orientation 9 : Faire connaître et transmettre une vision partagée du territoire - p. 121**

Mesure 22 : Faisons mieux connaître le Parc

Mesure 23 : Observons l'évolution du territoire et évaluons la cohérence des politiques menées sur le Parc

##### **Orientation 10 : Sensibiliser et éduquer au territoire, au développement durable<sup>D</sup> et solidaire - p. 127**

Mesure 24 : Agissons en priorité en direction des publics jeunes, dont les scolaires

Mesure 25 : Mobilisons les citoyens en menant des actions de sensibilisation

##### **Orientation 11 : Innover et coopérer avec d'autres territoires d'expérience et de projets - p. 133**

Mesure 26 : Échangeons et expérimentons avec d'autres territoires et des organismes de recherche

9

Les principales orientations de la Charte du PNR

# 1. DIAGNOSTIC DE FONCTIONNEMENT COMMUNAL

## 1.1. DÉMOGRAPHIE COMMUNALE

Les données statistiques suivantes sont extraites du recensement de la population 2009, disponibles sur le site de l'INSEE. La Communauté de Communes des Deux Vallées (CC2V) sera considérée comme territoire de référence.

### 1.1.1. Les évolutions démographiques

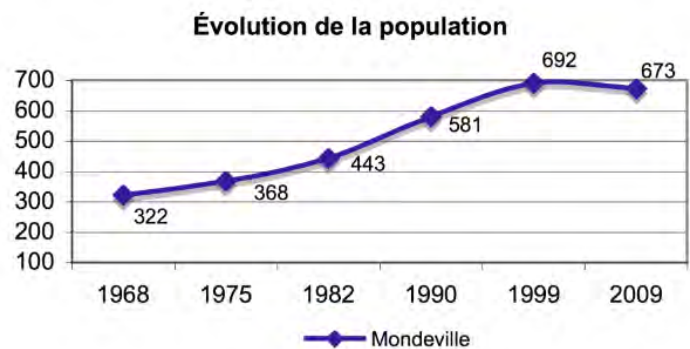
#### Une commune rurale faiblement peuplée

La commune de Mondeville comptait 673 habitants en 2009 et 687 en 2011 (population municipale, données INSEE). La densité de peuplement est faible, de l'ordre de 103 habitants au km<sup>2</sup>, sur un territoire communal d'une superficie de 6,7 km<sup>2</sup>.

En 2014, la population municipale s'élève à 687 habitants.

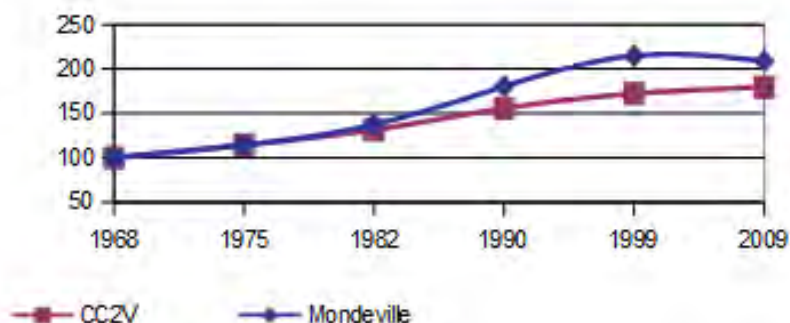
#### Une augmentation importante du nombre d'habitants

La population de Mondeville a connu une augmentation continue et importante depuis 1968 : la commune est passée de 322 habitants en 1968 à 673 habitants en 2009, soit un accroissement d'environ 109% (+351 habitants sur 39 ans, la population a doublée en 40 ans). Dans le détail, la population a d'abord augmenté faiblement de 1968 à 1982, atteignant ainsi 443 habitants. De 1982 à 1999, l'augmentation s'est accentuée pour atteindre en 1999 une population de 692 habitants. Depuis 1999, la population s'est globalement stabilisée autour de 680 habitants malgré un déclin de 19 personnes sur la période de 1999 à 2009.



À l'échelle de la Communauté de Communes des Deux Vallées, on constate un accroissement de population globalement similaire mais moins dynamique qu'à Mondeville, de l'ordre de +79% sur la période 1968-2009. L'évolution démographique est continue et se stabilise à partir de 1999, à l'instar de celle de la commune.

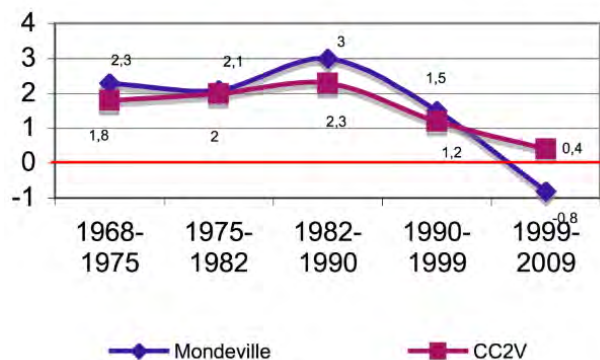
Evolution comparée de la population (base 100 en 1968)



## Les facteurs d'évolution de la population : un solde naturel positif qui compense le départ des habitants

Deux facteurs influent sur l'évolution démographique : le solde naturel et le solde migratoire. Le solde naturel résulte de la différence entre les naissances et les décès, alors que le solde migratoire provient de la différence entre les immigrants (personnes venant habiter sur la commune) et les émigrants (habitants déménageant de la commune).

Evolution du solde migratoire (en %)



**Le solde migratoire** est, de manière globale, fortement positif de **1968 à 1990**, bien qu'il diminue légèrement de 1968 à 1982 ; cette baisse traduisant la fin de l'exode rural, phénomène national de départ des ruraux à la ville depuis le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle. Il augmente par la suite pour atteindre 3% en 1990, contre 2,1% en 1975 ; on reconnaît ici le phénomène de périurbanisation : retour important de la population urbaine à la campagne permis par l'automobile (volonté d'accession à la propriété dans un cadre de vie agréable, tranquille et vert, à des prix du foncier réduits).

**De 1990 à 2009**, l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune ralentit considérablement : le solde migratoire connaît une importante chute. Il demeure toutefois positif jusqu'au début des années 2000, mais finit par atteindre la valeur négative de -0,8% sur la période 1999 - 2009. Il y a ainsi en 2009, davantage d'habitants qui quittent la commune que de nouveaux arrivants.

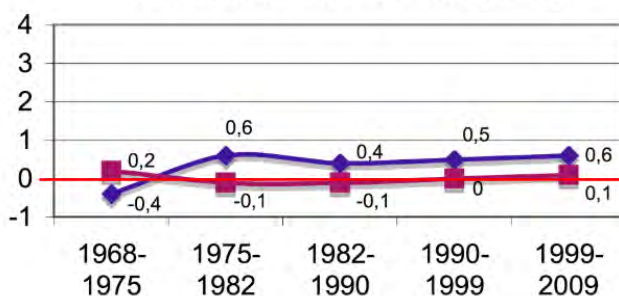
Bien que moins accentuée, l'on peut observer une progression similaire **à l'échelle de la CC2V**. Le solde migratoire passe ainsi de 1,8% à 2,3% sur la période 1968 - 1990, et diminue jusqu'à 0,4% de 1990 à 2009, restant ainsi positif, à l'inverse de celui de la commune. L'intercommunalité demeure davantage dynamique que Mondeville qui n'attire plus de nouveaux habitants.

**Le solde naturel** n'évolue que faiblement sur l'ensemble de la période 1968-2009 passant de -0,4% à 0,6%. L'on remarque une légère augmentation de 1968 à 1982, mais il demeure fondamentalement stable par la suite (autour de 0,5%).

**À l'échelle de la CC2V**, le solde naturel a connu une tendance globalement stable autour de 0% malgré de petites variations.

En 2009, les naissances sont légèrement plus nombreuses à Mondeville qu'à l'échelle du canton (de 0,5 point). Ce dynamisme de la natalité vient compenser les départs des habitants.

Evolution du solde naturel (en %)



Ainsi, l'on a assisté, des années 70 à la fin des années 90, à une action combinée du solde migratoire et du solde naturel qui explique l'accroissement démographique global. Si c'est principalement le solde migratoire qui en est le responsable, le solde naturel a également joué un rôle non négligeable. Non seulement le phénomène de périurbanisation (fortement lisible de 1975 à 1990) a amené de nouveaux habitants à Mondeville, mais on peut d'ores et déjà supposer que ces derniers étaient principalement des jeunes couples sans enfant, ce qui a provoqué un effet d'entraînement : le solde migratoire progresse fortement sur la période 1982-1990. Cette évolution se poursuit de façon moindre de 1990 à 1999 ; en revanche, sur la période 1999 – 2009, le solde naturel, malgré sa constance (+0,6%), ne parvient pas à conserver la même dynamique démographique en compensant le solde migratoire dont la valeur est désormais négative (-0,8%).

Sur cette même période, la variation de population municipale est ainsi globalement négative (-0,3%) : cela correspond à une valeur absolue de 19 habitants qui n'est toutefois pas significative, dans la mesure où ce chiffre est ramené à 5 habitants sur la période 1999 – 2011. En outre, les récentes réhabilitations de plusieurs granges anciennes ont permis un léger renouveau de l'accueil de jeunes couples sur la commune.

Les variations moyennes de population peuvent laisser présager, sinon une baisse, un relatif maintien de la démographie locale. Il convient en outre de relever que le vieillissement de la population en cours est de nature à entraîner une baisse du taux de natalité ; ce dernier permettant d'amortir dans une certaine mesure les conséquences du solde migratoire négatif, et de conserver ainsi une relative stabilité démographique dans le cas où la commune n'accueillerait pas de nouveaux arrivants. Les efforts sont donc à porter sur le maintien du taux de natalité en fixant les jeunes couples de la commune, ou en en attirant de nouveaux, ce qui aurait le double intérêt de redresser les soldes naturel et migratoire.

### POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,9	+2,7	+3,4	+2,0	-0,3
- due au solde naturel en %	-0,4	+0,6	+0,4	+0,5	+0,6
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2,3	+2,1	+3,0	+1,5	-0,8
Taux de natalité en ‰	6,7	12,5	12,0	9,9	11,4
Taux de mortalité en ‰	10,5	6,8	7,5	5,1	5,7

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -  
RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

## 1.1.2. Structure de la population : une surreprésentation des 44-59 ans, le départ des jeunes, un vieillissement de la population

### Une majorité de famille avec enfants

À Mondeville, 43% de la population a entre 30 et 59 ans, et 19% moins de 14 ans. L'essentiel des ménages se compose donc de familles avec enfants.

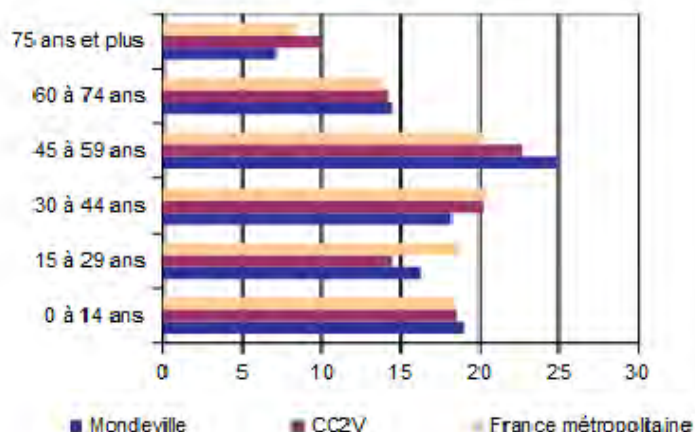
Le graphique ci-après compare la pyramide des âges de la commune avec celles de la France et de la CC2V. Si elles sont globalement comparables, on remarque bien une surreprésentation des 45-59 ans par rapport à la France (25% à Mondeville, contre 20% nationalement) ; la part des 0-14 ans est de 1% supérieure au chiffre de la CC2V et de celui de la France, ce qui confirme le relatif dynamisme de la natalité de la commune. Toutefois les 30-44 ans sont moins nombreux qu'en France et que sur la CC2V (18% contre 20% : vieillissement des périurbains arrivés dans les années 70-80).

## Le départ des jeunes

La part des 15-29 ans est peu importante, de l'ordre de 16% de la population, contre 15% sur la CC2V et 19% en France.

Cela s'explique par le départ des jeunes qui quittent la commune à la recherche d'une formation, d'un emploi et d'un logement. Ce phénomène de départ des 15-29 ans semble en ralentissement, puisque leur part a augmenté de 1% depuis 1999. Elle demeure toutefois supérieure à celle de la communauté de communes.

Pyramide des âges comparée (en %)



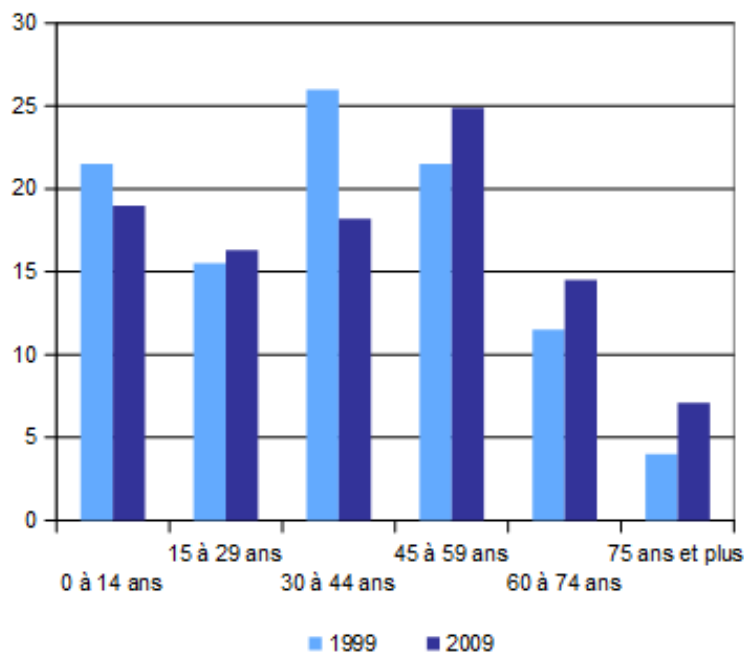
## Le vieillissement de la population

Si la part des 75 ans et plus est nettement inférieure à celle de l'intercommunalité et de la France, la part des 45-74 ans est, quant à elle, largement supérieure. Ainsi, 47% des habitants ont plus de 45 ans, avec une surreprésentation des 45-59 ans (25% contre 22% pour la CC2V et 20% pour la France). La faible représentation des 75 ans et plus (7% contre 10% pour la communauté de communes et 9% pour la France) peut s'expliquer par un départ des personnes âgées qui ne trouvent pas d'offre de soin, ni de logements adaptés sur le territoire communal. Les grandes maisons et grands jardins deviennent plus difficiles à entretenir avec l'âge et lorsqu'on se retrouve isolé (veufs, veuves). Les personnes âgées occupent souvent des logements qui ne leur sont plus adaptés, tant en terme de taille (logements trop grands) que de confort et sécurité (difficulté pour monter à l'étage par exemple).

Le vieillissement de la population est un phénomène commun à l'ensemble du territoire français : l'allongement de l'espérance de vie fait augmenter la part des personnes âgées dans notre société. Ce phénomène est tangible à Mondeville : le graphique ci-dessous montre que les catégories d'âges situées en deçà de 44 ans ont globalement fortement diminué depuis 1999. À l'inverse, les catégories au-delà des 45 ans ont progressé, pour une hausse générale de 3 points de 1999 à 2009.

La forte baisse de la part des 30-44 ans (26% en 1999 contre 18% en 2009), combinée à l'accélération du vieillissement de la population, laisse présager une diminution du taux de natalité. Le maintien des jeunes sur le territoire communal et l'accueil de jeunes couples permettraient d'assurer une stabilisation du solde naturel sur le plus long terme.

Evolution de la pyramide des âges (en %)



### 1.1.3. Une baisse du nombre de personnes par ménage

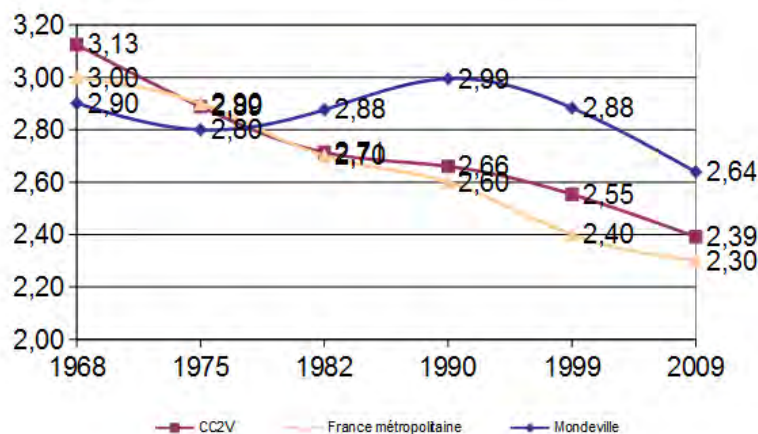
Un ménage correspond à l'ensemble des personnes vivant dans un même logement ; un ménage peut être composé d'une seule personne. **Mondeville** compte 255 ménages en 2009, et l'on dénombre en moyenne 2,62 personnes par ménage. Depuis 1990, la taille des ménages diminue fortement : elle était de 3 en 1990. Dans le même temps, on observe une augmentation régulière du nombre de ménages. À noter la baisse de la taille des ménages de 1968 à 1975, passant de 2,90 à 2,80, suivie d'une hausse de 1975 à 1990 de 2,80 à 3 personnes par foyer. Ces importantes fluctuations correspondent aux migrations des années 70 à 80 : départ des jeunes avant 1975, puis arrivées de jeunes couples avec ou sans enfants après 1975 sous l'impulsion du phénomène de périurbanisation.

On observe, **à l'échelle de la CC2V**, des tendances similaires, bien que les effets liés au phénomène de périurbanisation sont davantage marqués concernant la commune. La taille des ménages était ainsi de 3,1 personnes en 1968 contre 2,4 en 2009, soit 0,22 au-dessous de celle de la commune.

**À l'échelle nationale**, la tendance est également à la baisse. Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,3 en 2009, soit 0,32 au-dessous de celui de Mondeville. Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène : baisse du nombre d'enfants par ménage, éclatement de la cellule familiale (décohabitation et augmentation des familles monoparentales), augmentation du nombre de célibataires, vieillissement de la population et accroissement du nombre de veufs(ves)... Toutefois, à Mondeville, la majorité des ménages reste composée de couples mariés, avec ou sans enfants (54% de la population de plus de 15 ans est mariée), ce qui explique une taille des ménages plus élevées qu'ailleurs.

Cette tendance de baisse de la taille des ménages devrait, selon l'INSEE, se poursuivre dans les prochaines années pour atteindre 2,1 à l'échelle nationale ; on peut donc considérer qu'elle sera de 2,2 à l'échelle de la CC2V et 2,47 à l'échelle communale en 2025.

**Evolution de la taille des ménages  
(nombre moyen d'occupants par résidence principale)**



#### Calcul du « point mort »

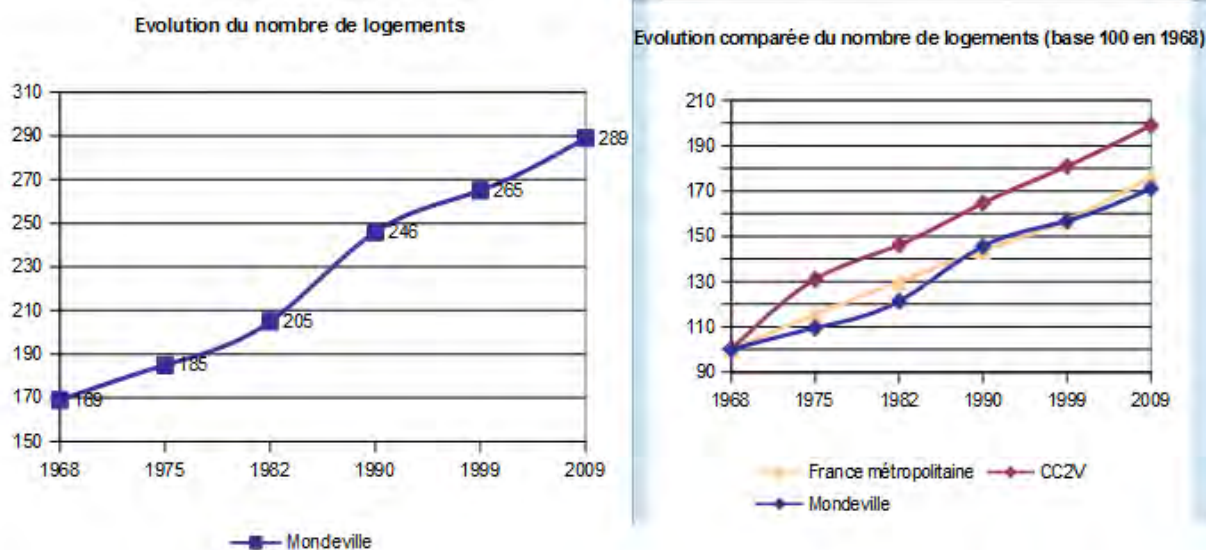
Ces évolutions sociodémographiques ont des incidences importantes sur le logement. Si 38 logements sont suffisants en 2009 pour 100 habitants, il en faudra 40 en 2025 pour le même nombre de personnes. De nouveaux logements sont donc nécessaires au maintien de la population (remise sur le marché, réhabilitations, transformations, constructions...). En outre, les logements devront être adaptés à la taille plus réduite des ménages.

En supposant une poursuite de la baisse des ménages de 2,62 en 2013 à 2,47 en 2025, 289 logements seraient nécessaires pour loger la population actuelle de Mondeville (715 habitants). On compte 273 résidences principales en 2014, il faudra donc augmenter le parc de 16 logements pour conserver une population de 715 habitants en 2025.

## 1.2. UN PARC DE LOGEMENT PEU DIVERSIFIÉ

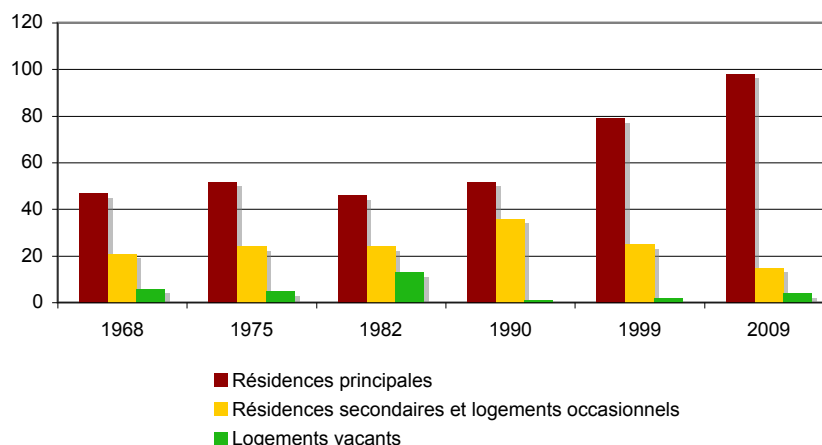
### 1.2.1. Une augmentation des résidences principales partiellement due à la conversion du vacant et des résidences secondaires

En 2009, le nombre de logements dans la commune est de 289. Le parc de logements a connu une augmentation conséquente et régulière de 1968 à nos jours passant de 169 à 289 logements en 2009. Depuis 1982, le nombre de logements augmente légèrement plus rapidement qu'auparavant. On constate les mêmes tendances d'accroissement du parc de logements à l'échelle de la communauté de communes et de la France (soit +73% de logements pour + 26% d'habitants) : on retrouve ici le phénomène de périurbanisation précédemment évoqué.



Le parc est essentiellement composé de résidences principales : on en dénombre 255 en 2009, soit 88,2% de l'ensemble des logements. Ce sont les résidences principales qui ont augmenté depuis 1968 : elles ont doublé en 40 ans. Le nombre de résidences secondaires est faible (environ 3,5% des logements) et a diminué depuis 1990 : on comptait 35 résidences secondaires en 1990 contre 10 en 2009. Ainsi l'augmentation du nombre de résidences principales s'explique en partie par la reconversion des résidences secondaires. Le nombre de logements vacants est relativement élevé (on en compte 24 en 2009, soit 8,3% du parc) et a fortement augmenté depuis 1982 où on en comptait 12 : la réhabilitation des logements vacants a également participé à l'augmentation des résidences principales. Ainsi, sur les 101 résidences principales créées depuis 1982, 84 sont issues de la construction neuve (soit environ 83%), et 17 de la conversion des résidences secondaires en résidences principales et de la réhabilitation des logements vacants (16,8%).

Evolution du nombre de logements par catégorie



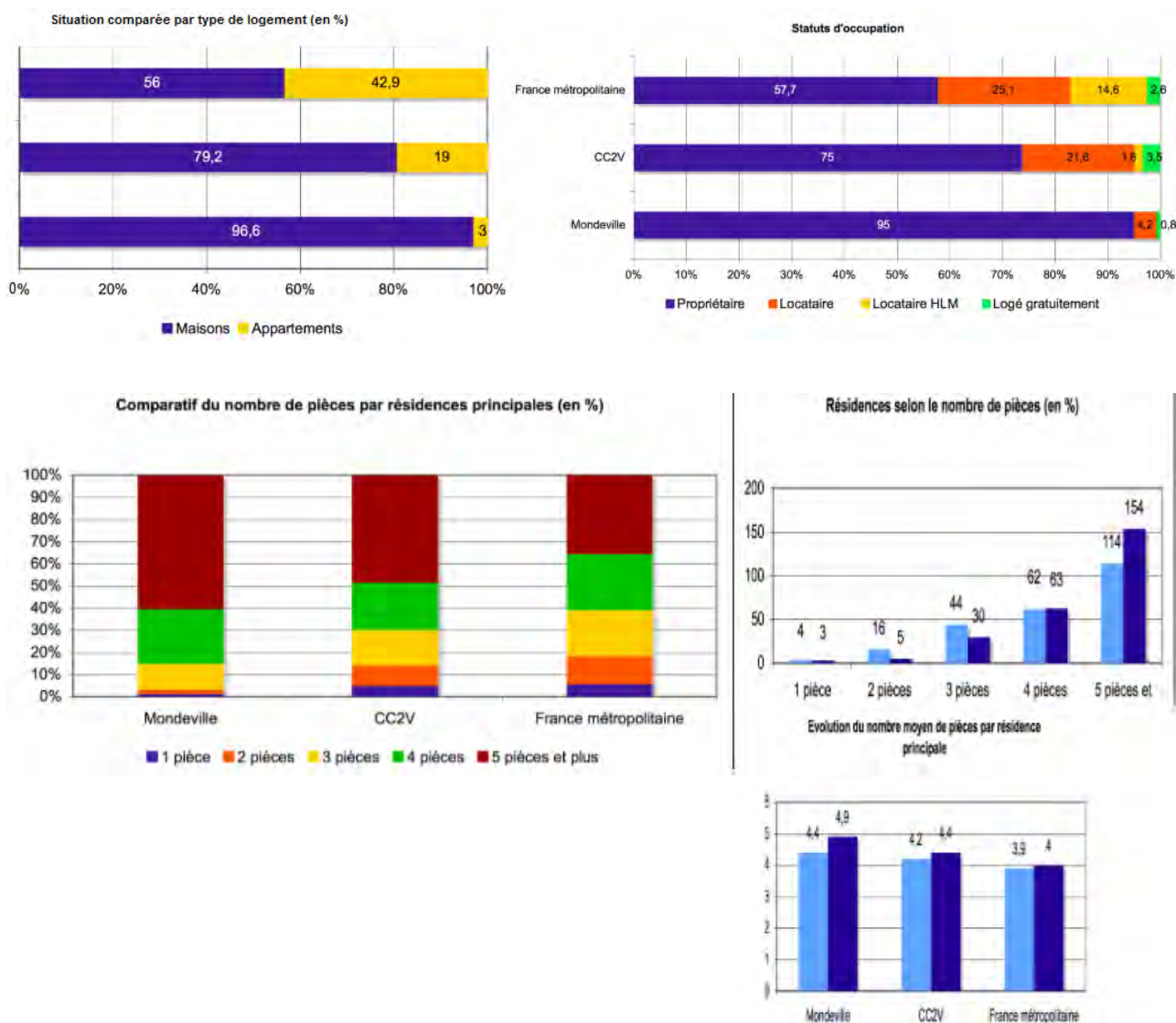
## 1.2.2. De grandes maisons individuelles en propriété

La quasi totalité des logements de Mondeville sont des **maisons individuelles** (97%) : on compte seulement trois appartements sur la commune. Cette proportion est supérieure à celle du canton où 80% des logements sont des maisons, et largement au-dessus de la moyenne nationale (56% de maisons individuelles).

Le statut d'occupation des logements est majoritairement celui de la **propriété** : le taux de propriété est de 95%. Il est de 75% à l'échelle de la CC2V. Le taux de location est de 4,2%, soit cinq fois moins qu'à l'échelle de l'intercommunalité (21%). La commune de Mondeville ne compte aucun logement social, contre 3,5% pour la CC2V.

Enfin, les logements sont de **grande taille** et comptent en moyenne 4,9 pièces en 2009 (contre 4,4 en 1999) : 85,1% des logements possèdent 4 pièces ou plus, chiffre largement supérieur à celui de la CC2V (69,8%). Le nombre de petits logements a en outre baissé depuis 1999 alors que les grands logements progressent : un des quatre studios a disparu, les T2 sont passés de 16 à 5 logements, et les T3 de 44 à 30. Les T5 ont quant à eux progressé de 40 logements.

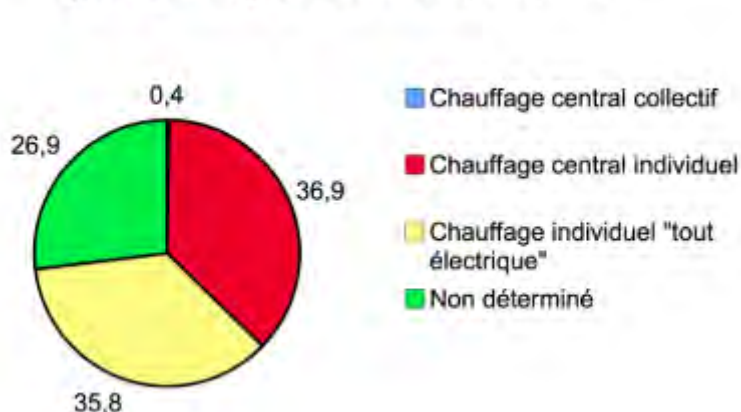
Ainsi, le parc de logement est peu diversifié ; il se compose dans sa très grande majorité de grandes maisons individuelles en propriété. Ce type de logement est peu accessible aux personnes à bas revenus (les jeunes et personnes âgées principalement). Des efforts sont à mener pour diversifier l'offre de logements et permettre le maintien et le retour à Mondeville des jeunes célibataires, des jeunes couples et des personnes âgées.



### 1.2.3. Des logements bien équipés, une forte présence du chauffage électrique, une stabilité de l'occupation

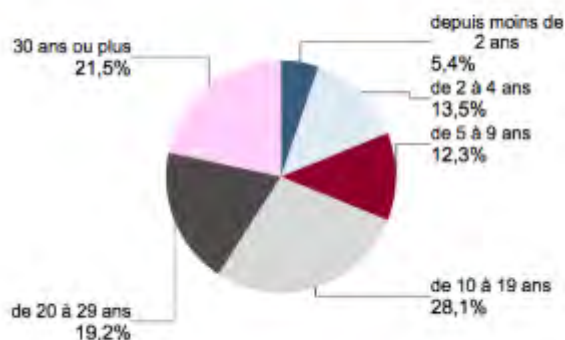
Le confort des résidences principales est assuré sur l'ensemble de la commune : en 2011 seuls six logements ne disposent pas de salle de bain avec baignoire ou douche. Le chauffage collectif est quasiment absent de la commune (un seul en 2011), ce qui n'est pas étonnant puisqu'il n'y a que très peu d'appartements. Environ 36% des logements utilisent le chauffage central individuel, sans que l'on sache quel combustible est utilisé (gaz, bois, fioul...). Le chauffage électrique individuel, consommateur d'énergie, est représenté dans 35,8% des logements.

Type de chauffage des résidences principales



L'augmentation du prix des énergies, due à la raréfaction des énergies fossiles, pourrait entraîner dans les prochaines décennies une précarité énergétique chez les familles les moins aisées. Une amélioration des performances énergétiques des bâtiments, aussi bien en termes d'isolation que de production à l'échelle de l'habitat (éolienne, panneaux solaires...) est à rechercher. D'autant que les enjeux environnementaux nécessitent une réduction des gaz à effet de serre.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2009



Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Une grande majorité des ménages (68,8%) occupent leur logement depuis plus de dix ans, ce qui traduit une importante stabilité d'occupation.

## **1.3. LA POPULATION ACTIVE ET EMPLOIS**

### **1.3.1. Faible taux de chômage et augmentation des retraités**

Les chiffres INSEE de population active et inactive se calculent sur l'ensemble des personnes considérées en âge de travailler, c'est-à-dire les 15 à 64 ans. Dans ce groupe de population :

> la population active est l'ensemble des individus en position de travailler, qu'ils occupent un emploi ou qu'ils en recherchent un :

- les chômeurs font partie de la population active ;
- ils se distinguent des actifs ayant un emploi qui peuvent être :
  - + salariés
  - + indépendants
  - + stagiaires
  - + étudiants ou retraités occupant un emploi
  - + personnes déclarant aider à titre bénévole leur conjoint (ce sont souvent les femmes ou hommes d'agriculteurs ou de commerçants).

> à l'inverse, la population inactive est l'ensemble des individus de 15 à 64 ans n'étant pas en position de travailler :

- les étudiants, les retraités et préretraités (il s'agit exclusivement des retraités et préretraités de moins de 64 ans)
- les autres inactifs (souvent femmes ou hommes au foyer).

Mondeville compte 73,7% d'actifs et 26,3% d'inactifs en 2009. En valeur absolue, on dénombre 332 actifs contre 119 inactifs, sur une population des 15-64 ans de 451 personnes.

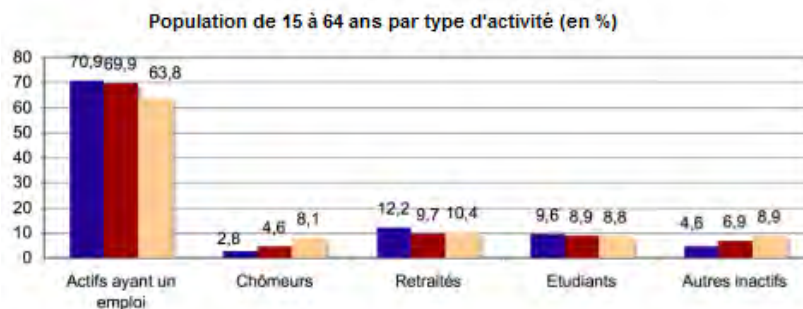
De 1999 à 2009, la part des actifs a diminué de 3,8 points de pourcentage, passant de 77,5% à 73,7%, tandis que la part des inactifs a augmenté. Cela s'explique par une augmentation globale des différentes catégories d'inactifs, et notamment celle de la part de retraités et préretraités (de 7,3% en 1999 à 12,2% en 2009). La part des étudiants diminue quant à elle de 0,9 point sur la même période, et les « autres inactifs » n'évoluent que marginalement (+0,1point). Cette surreprésentation des retraités et préretraités au sein de la population inactive s'explique par le vieillissement de la population, mais il convient de relever que cet état de fait ne constitue qu'une phase relative, car dès lors que ces populations dépasseront 64 ans, elles ne seront plus prises en compte dans la catégorisation population active/inactive.

La part des actifs ayant un emploi est importante (70,9% de la population de 15-64 ans) ; le taux de chômage est particulièrement faible (2,8% soit 13 chômeurs) et en diminution depuis 1999, date à laquelle il était de 3,9% (18 chômeurs).

### EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	1999
<b>Ensemble</b>	<b>451</b>	<b>467</b>
Actifs en %	73,7	77,5
dont :		
actifs ayant un emploi en %	70,9	73,7
chômeurs en %	2,8	3,9
Inactifs en %	26,3	22,5
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	9,6	10,7
retraités ou préretraités en %	12,2	7,3
autres inactifs en %	4,6	4,5

Les chiffres de population active de Mondeville sont globalement comparables à ceux de la CC2V et de la France. Des différences sont néanmoins perceptibles. Mondeville regroupe davantage d'actifs ayant un emploi, d'inactifs retraités et d'inactifs jeunes (étudiants, élèves, stagiaires) qu'à l'échelle de la communauté de communes :



12,2% de retraités contre 9,7% sur la CC2V, et 9,6% de jeunes inactifs contre 8,9%. La part des autres inactifs est faible (4,6% contre 8,9 au niveau national), ce qui traduit un faible nombre d'hommes ou de femmes au foyer. Le taux de chômage de la commune est également très bas en comparaison de celui de l'intercommunalité et de la France (2,8% contre 4,6% pour la CC2V et 8,1% pour la France).

### 1.3.2. Un niveau de formation plus élevé qu'à l'échelle nationale

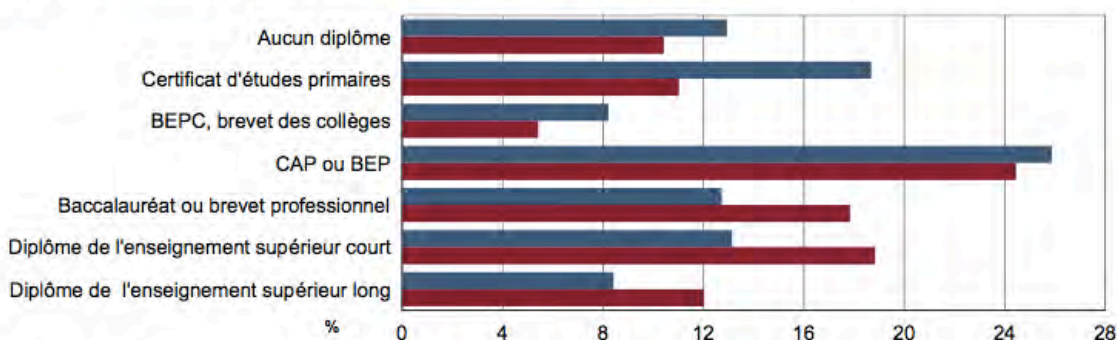
Le niveau de formation de la population de Mondeville est plus élevé qu'à l'échelle intercommunale et nationale : environ 51% des plus de 15 ans possèdent un diplôme inférieur au baccalauréat, contre 60% en France et 57% sur l'EPCI. 10,4% des plus de 15 ans n'ont aucun diplôme contre 13,4% sur la CC2V et 18,3% en France. En revanche, la proportion de diplômés de l'enseignement supérieur est élevée, de 30%, contre 26,3% sur la CC2V et 24,5% en France. Une grande partie de la population des plus de 15 ans est titulaire d'un diplôme professionnalisant : les CAP et BEP représentent 24,4%, soit une majorité. La situation a connu des évolutions notables depuis 1999 : les titulaires du baccalauréat et de diplômes de l'enseignement supérieur (notamment les courts) sont en nette augmentation, au détriment des personnes sans diplôme, titulaire du certificat d'études primaires, du BEPC et de CAP/BEP ce qui correspond aux tendances nationales.

#### FOR T2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2009

	Ensemble	Hommes	Femmes
<b>Population non scolarisée de 15 ans ou plus</b>	<b>489</b>	<b>249</b>	<b>240</b>
Part des titulaires en % :			
- d'aucun diplôme	10,4	12,6	8,2
- du certificat d'études primaires	11,0	9,4	12,7
- du BEPC, brevet des collèges	5,4	3,5	7,3
- d'un CAP ou d'un BEP	24,4	29,5	19,2
- d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	17,8	16,5	19,2
- d'un diplôme de l'enseignement supérieur court	18,8	17,7	20,0
- d'un diplôme de l'enseignement supérieur long	12,0	10,6	13,5

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

#### FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus



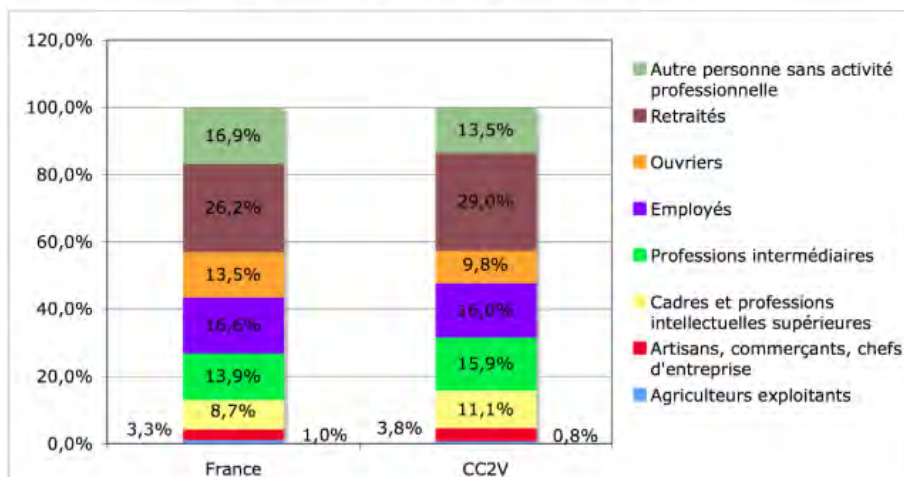
### 1.3.3. Les catégories socioprofessionnelles (CSP) : une part importante de cadres et professions intellectuelles supérieures, une majorité d'employés et de professions intermédiaires

Les chiffres de catégories socioprofessionnelles ne sont pas disponibles en raison du nombre réduit d'habitants sur la commune. L'analyse se base sur les données à l'échelle de la CC2V.

Sur le territoire de la CC2V, la répartition des catégories socioprofessionnelles correspond aux niveaux d'étude précédemment évoqués. Les employés sont majoritaires à hauteur de 16% contre

16,6% en France, suivis de près par les professions intermédiaires (15,9%), surpassant ainsi les moyennes nationales (14% de professions intermédiaires en France). Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont également proportionnellement plus nombreux : 11,1% à l'échelle de la CC2V contre 8,7% en France. À noter la part importante de retraités (29%), presque le tiers de la population totale, qui reste donc supérieure à la moyenne nationale (26,2%).

Répartition des CSP à l'échelle de la CC2V et de la France



### 1.3.4. Des revenus élevés assurés par des emplois stables

La très grande majorité des actifs de Mondeville occupent un emploi salarié : 90,7% des actifs ayant un emploi sont salariés, et 83% sont en CDI ou titulaires de la fonction publique. Seuls 5% des actifs sont en CDD et 0,6% en intérim.

31 travailleurs non salariés sont référencés sur le territoire communal, soit environ 9% des emplois : 16 indépendants, 14 employeurs et 1 aide familiale.

ACT T2 - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2009

	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	<b>172</b>	<b>100,0</b>	<b>149</b>	<b>100,0</b>
<b>Salariés</b>	<b>152</b>	<b>88,1</b>	<b>139</b>	<b>93,4</b>
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	144	83,5	123	82,9
Contrats à durée déterminée	4	2,3	12	7,9
Intérim	1	0,6	1	0,7
Emplois aidés	0	0,0	1	0,7
Apprentissage - stage	3	1,7	2	1,3
<b>Non salariés</b>	<b>21</b>	<b>11,9</b>	<b>10</b>	<b>6,6</b>
Indépendants	9	5,1	7	4,6
Employeurs	11	6,2	3	2,0
Aides familiaux	1	0,6	0	0,0

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Sur la commune, le revenu fiscal moyen par foyer est de 28 838€ en 2009, soit 5400 € au-dessus de la moyenne nationale (23 433 €). La population est donc aisée mais le revenu moyen est en deçà de celui de l'intercommunalité (30 305€). Environ 26% des foyers fiscaux ne sont pas imposables, proportion près de deux fois inférieure à celle de la France (45,7%), et de 6 points en dessous de celle de la CC2V (32,3%).

### 1.3.5. Un nombre d'emplois limité

On compte 43 emplois sur le territoire communal en 2009, pour 321 actifs ayant un emploi. Sur ces 43 emplois référencés, 27 sont occupés par des habitants de la commune (en 2009), ce qui est assez important mais entraîne néanmoins des migrations domicile - travail quotidiennes et parfois lointaines. La commune possède un profil largement tertiaire puisque 70,8% des établissements appartiennent à ce secteur ; le secteur secondaire est bien représenté (21%), alors que le secteur primaire ne représente que 8%. Au 31 décembre 2010, les emplois sur le territoire communal se répartissent entre 48 établissements (33 en 2014) :

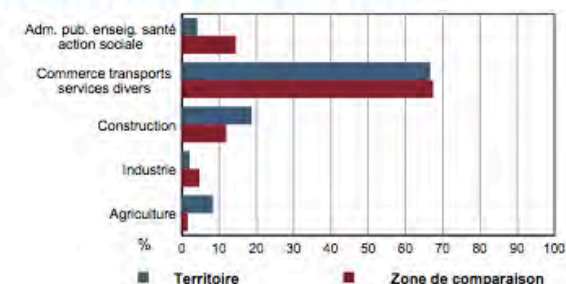
- 4 exploitations agricoles (en 2014, 2 exploitations agricoles sont référencées)
- 1 dans le secteur de l'industrie
- 9 dans le secteur de la construction
- 32 dans le secteur des commerces, transports et services
- 2 dans l'administration publique

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2010

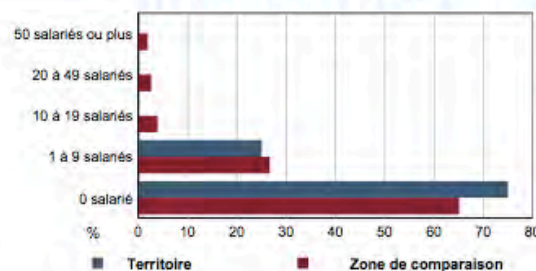
	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	<b>48</b>	<b>100,0</b>	<b>36</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	4	8,3	3	1	0	0	0
Industrie	1	2,1	1	0	0	0	0
Construction	9	18,8	4	5	0	0	0
Commerce, transports et services divers	32	66,7	28	4	0	0	0
dont commerce, réparation auto	7	14,6	6	1	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2	4,2	0	2	0	0	0

Champ : ensemble des activités.  
Source : Insee, CLAP.

CEN G1 - Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2010

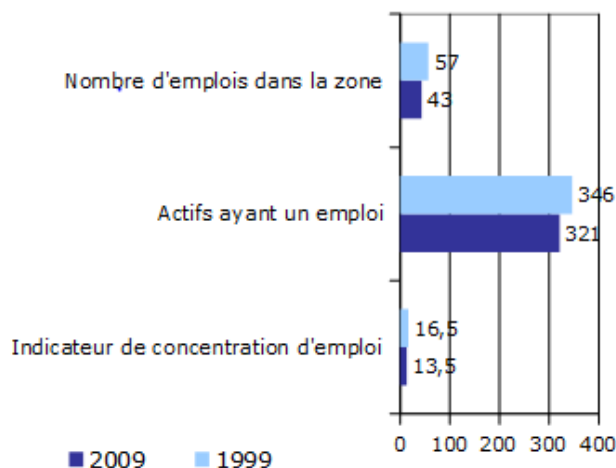


CEN G2 - Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié au 31 décembre 2010



La majorité des établissements n'ont pas de salarié (36 entreprises) et 12 établissements emploient moins de 9 salariés.

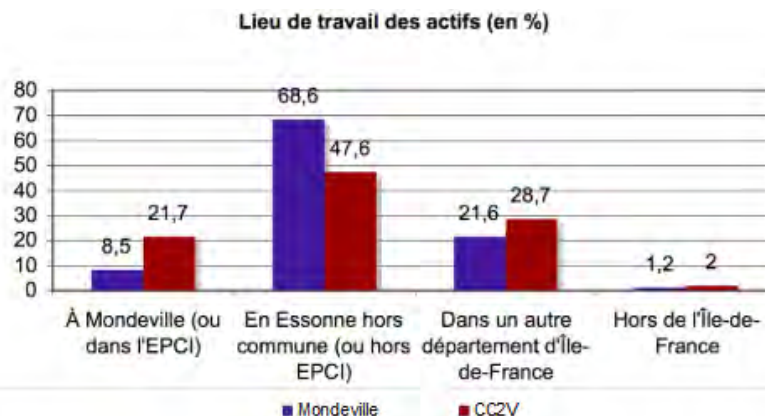
À Mondeville, l'indicateur de concentration d'emploi (rapport entre le nombre d'emplois existant sur le territoire communal et le nombre d'actifs ayant un emploi) est faible et baisse depuis 1999. Il était de 16,5% en 1999, il est de 13,5% en 2009. Cela signifie qu'il y a 13,5 emplois sur le territoire communal, pour 100 actifs ayant un emploi. La diminution de l'indicateur de concentration d'emploi est due à une régression du nombre d'emplois présents à Mondeville (-14 emplois en 10 ans). Ces chiffres sont nettement inférieurs à ceux de la CC2V (62,2%). Il y a donc peu d'emplois sur la commune.



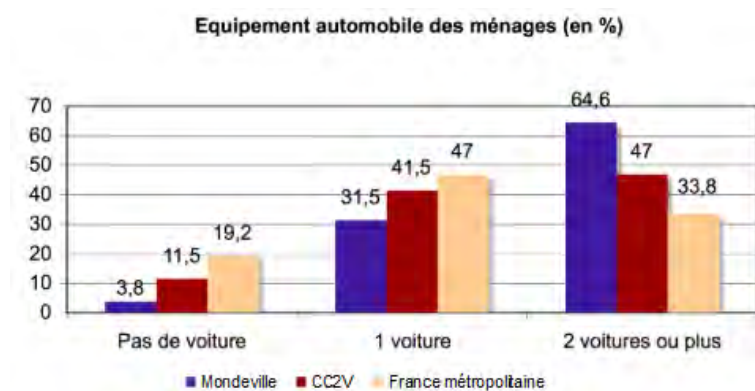
## 1.4. LES DÉPLACEMENTS : UNE FORTE MOBILITÉ DES ACTIFS ASSURÉE PAR L'AUTOMOBILE

### 1.4.1. Des déplacements nombreux et fréquents

Les emplois sur la commune de Mondeville sont peu nombreux, et ne sont pas tous occupés par les habitants. Ces derniers se déplacent donc quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail : en 2009, 92% des actifs travaillent sur une autre commune. 68,6% travaillent dans une autre commune de l'Essonne et effectuent donc des déplacements mesurés. 21,6%, soit environ 70 actifs, opèrent des migrations pendulaires plus conséquentes, dans un autre département.



### 1.4.2. Une utilisation massive de la voiture

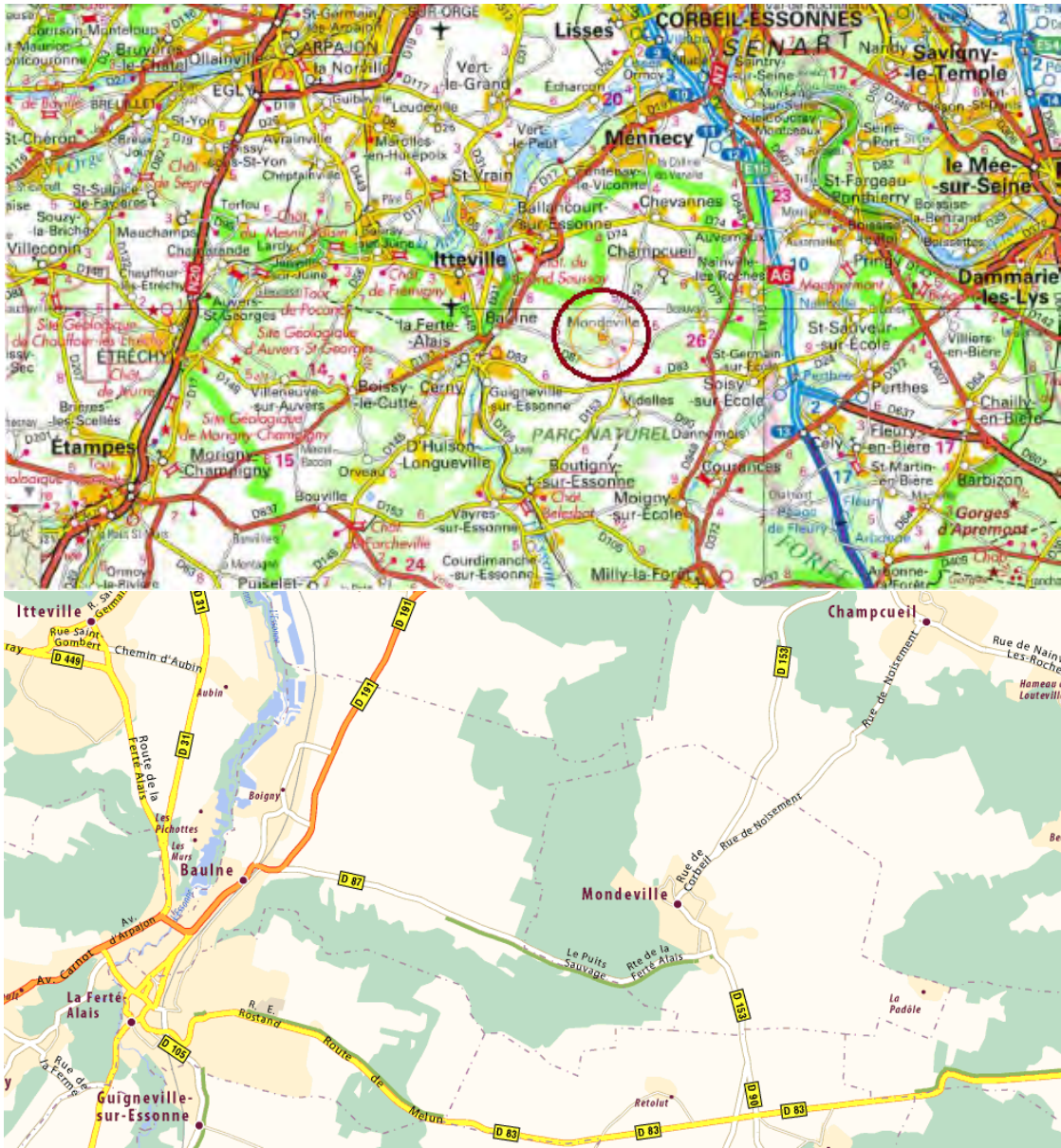


Les habitants de Mondeville se déplacent dans leur très grande majorité en voiture : en 2009, 64,6% des ménages sont équipés d'au moins deux voitures, chiffre supérieur à celui de la CC2V (47%). Seulement 3,8% de la population de Mondeville n'ont pas de voiture, contre 11,5% à l'échelon intercommunal. L'automobile ne sert pas uniquement aux déplacements professionnels mais aussi pour l'accès aux commerces et aux services peu présents sur la commune.

La faiblesse de l'offre en transports en commun sur le territoire de Mondeville explique la nécessité d'utiliser sa voiture. Des solutions alternatives sont à trouver afin de répondre aux enjeux actuels de développement durable.

L'utilisation importante de la voiture est à mettre en perspective avec le départ des jeunes de la commune et le vieillissement de la population (augmentation du nombre de personnes âgées). En effet, ces deux tranches d'âge ne disposent pas nécessairement des possibilités d'utiliser une voiture, ce qui s'avère problématique pour accéder à un emploi ou aux services hors de la commune.

### 1.4.3. Une situation à proximité de Paris, un maillage routier dense et efficace



Source [www.michelin.fr](http://www.michelin.fr)

On met approximativement **une demi-heure en voiture** et sans embouteillage pour rejoindre les pôles urbains proches tels qu'Évry, Corbeil-Essonnes ou Étampes. La capitale est un peu plus éloignée, à environ 1h en voiture. Si Mondeville n'est pas directement desservie par une autoroute, **l'A6** n'est qu'à une vingtaine de kilomètres à l'est tandis que **l'A10** se situe à une trentaine de kilomètres.

#### **Mondeville, au centre du triangle routier formé par la D191, la D948 et la D837**

Mondeville est desservie par de nombreuses départementales d'importance locale. La commune se trouve au centre du triangle routier formé par la **D191** à l'ouest, reliant Mennecy à Étampes, la **D948** à l'est permettant de rejoindre Milly-la-Forêt au sud, et la **D837** joignant Étampes à Milly-la-Forêt. Localement le territoire de Mondeville est directement desservi par la **D87** permettant de rejoindre la **D191**, et par la **D153** permettant de rejoindre Mennecy et Boutigny-sur-Essonne. Le réseau routier départemental qui traverse la commune connaît un trafic journalier moyen qui oscille entre 1 000 et 2500 véhicules (données décembre 2008).

## 1.4.4. Les transports en commun

### Le réseau ferré d'Île-de-France permet de rejoindre rapidement Paris

Si la commune de Mondeville n'est pas directement desservie par le réseau ferré d'Île-de-France, elle se situe à grande proximité de La Ferté-Alais (10 minutes en voiture), laquelle est sur le tracé de la ligne D du RER qui permet d'atteindre Paris en une heure ; ce qui est relativement rapide par rapport à la voiture, notamment en période de fort trafic. Toutefois, le service s'arrête relativement tôt (21h15), et les rames sont peu fréquentes (une par heure) en dehors des heures de pointe (6h-9h et 17h-20h). Une alternative plus rapide est d'emprunter la ligne C à Bouray / Lardy. Il convient en outre de relever l'existence d'un service de bus de soirée, reliant Corbeil-Essonnes à La Ferté-Alais jusqu'à minuit trente.



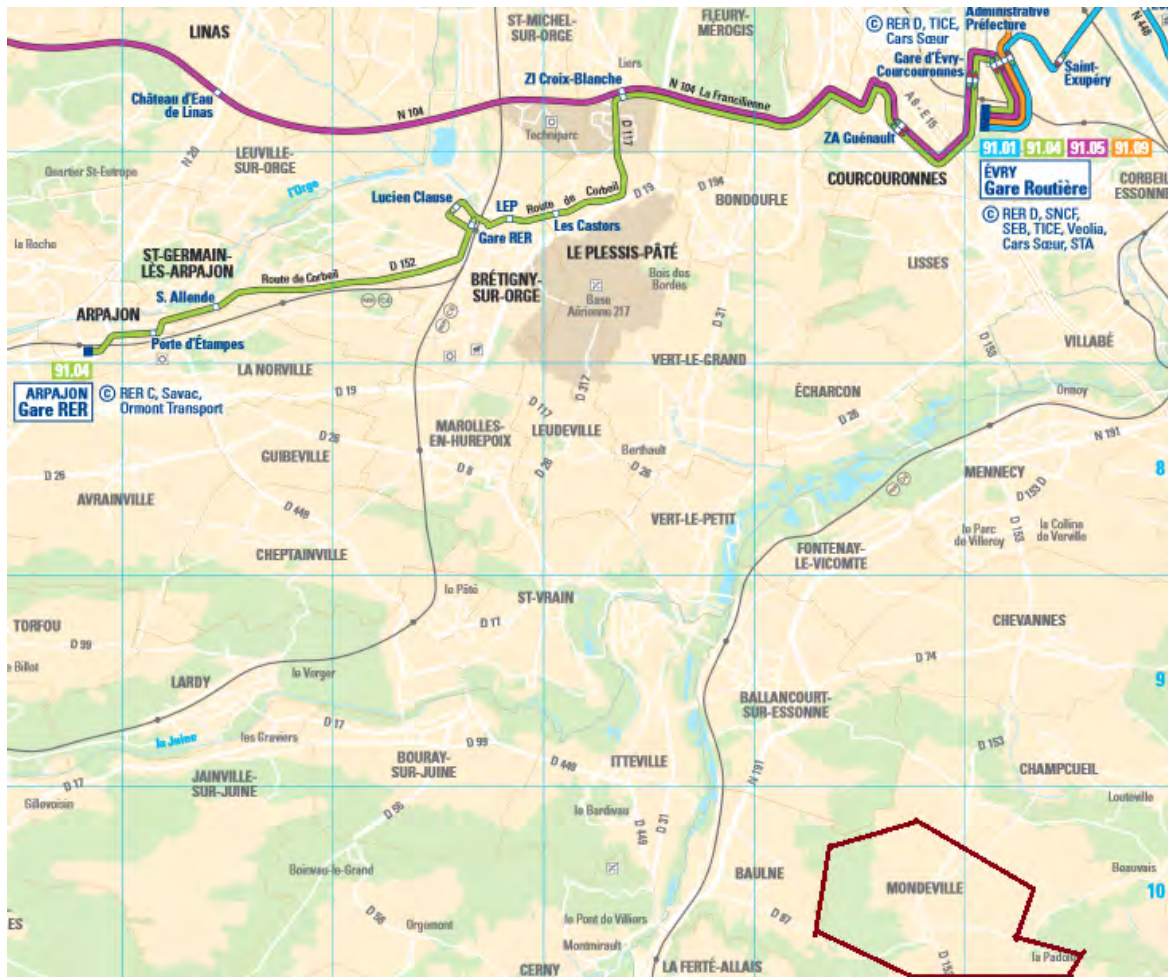
Source – ratp.fr

### Le réseau de bus à l'efficacité plus limitée

Les alentours de Mondeville sont desservis par deux sociétés de transports publics du Conseil Général : Albatrans et Transdev-CEAT.

Ainsi, quatre bus sont accessibles à Évry, dont notamment : le 91.01 en direction de Val d'Yerres (2 à 3 bus par heure), le 91.05 en direction de Massy (2 à 4 bus par heure), le 91.09 en direction d'Yerres (1 à 4 bus par heure). Deux bus sont accessibles à La Ferté-Alais : le 206 en direction de Lardy (10 bus en semaine) et le 10.20 en direction de Paris (3 bus en semaine). Il convient en outre de relever la présence de bus à Itteville.

Les bus sont peu fréquents et possèdent des amplitudes horaires limitées. Si les premiers bus passent dès 6h, il n'y a pas de bus après 22h et aucun le dimanche. Mis à part les deux lignes qui desservent la Ferté-Alais, le réseau se situe largement au nord de Mondeville, ce qui nécessite une importante utilisation de la voiture pour le rejoindre, limitant ainsi fortement son efficacité.



Carte du réseau ALBATRANS (source – albatrans.net)

Il convient également de relever l'existence d'un service de transports scolaires géré par le SISFA (Syndicat Intercommunal de Ramassage Scolaire de la Ferté-Alais), qui permet le transport des lycéens et collégiens vers leur établissement scolaire. Trois lignes desservent ainsi Mondeville :

- En direction du collège de Champcueil (ligne 3)
- En direction du lycée de Mennecey (ligne 21)
- En direction des lycées Louis Blériot et Geoffroy Saint-Hilaire d'Étampes (ligne 15)

D'autre part, trois intercommunalités dont la CC2V mènent une réflexion sur les transports à la demande, qui pourraient d'ici quelques années jouer un rôle local important.

**Pour les trajets locaux**, jusqu'à 20-25km, le temps de trajet est supérieur d'environ 30% en transports en commun.

**Pour les grandes distances**, le temps de parcours est similaire, mais le coût est dans tous les cas beaucoup plus élevé en voiture (de 7 à 10 fois plus coûteux), pour une empreinte écologique davantage marquée (les transports en communs sont près de 9 fois moins polluants que la voiture). L'augmentation des prix du pétrole pourrait amener de plus en plus d'habitants à préférer les transports en commun à la voiture, malgré une plus grande contrainte d'horaires.

Mondeville		La Ferté-Alais	Étampes	Évry	Melun	Paris
Distance (en km)		6,5 km	22 km	23 km	24 km	55 km
Temps de parcours	Transports		44min	36min	29min	1h10
	Voiture	10min	32min	25min	44min	1h
Coût annuel	Transports		617 €	617 €	617 €	1 170 €
	Voiture	1 449 €	4 554 €	4 761 €	4 968 €	11 385 €
Effet de serre annuel (en kg équ. CO2)	Transports		322	336	351	804
	Voiture	907	2852	2981	3111	7129
Énergie annuelle (en litre équ. Pétrole)	Transports		204	213	222	509
	Voiture	355	1114	1165	1216	2786

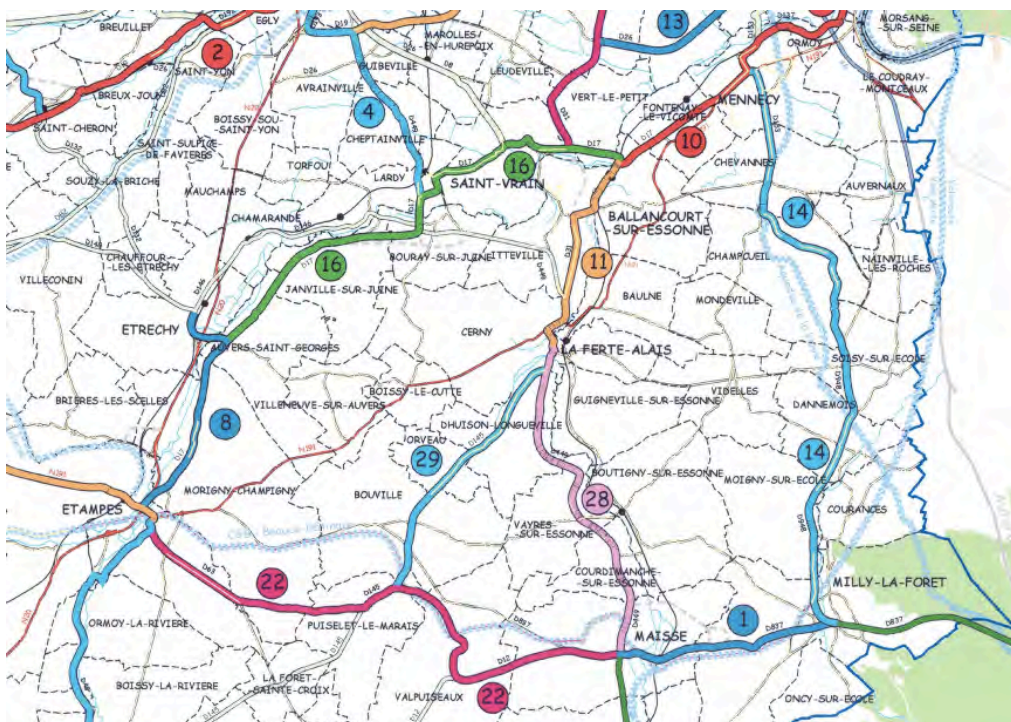
**Tableaux comparatifs des trajets en bus et en voiture – Réalisation (d**

- les distances et temps de déplacements en voiture sont calculés sur mappy.fr sans embouteillage
- les temps de déplacement en transports en commun sont calculés selon les horaires de bus, Transilien et RER, en prenant en compte un temps d'attente minimal pour les correspondances ; la commune n'étant pas traversé par une ligne de bus, on considère un premier déplacement en voiture jusqu'à La Ferté-Alais (6,5km, 10min).
- coût annuel (en euro), effet de serre annuel (en équivalent kg de CO2 dégagés) et énergie annuelle consommée (en équivalent litres de pétrole) sont établis grâce à la calculette éco-déplacement disponible sur le site de l'ADEME. Ces chiffres couvrent des déplacements annuels, pour un trajet domicile – travail quotidien, avec une seule personne par voiture et sans embouteillage.

## Les déplacements doux et les alternatives à l'automobile

Les habitants de Mondeville se déplacent peu à pied ou à vélo, malgré la présence de nombreux chemins communaux. Les efforts de la Mairie visent toutefois à développer ces modes de transports doux. En outre, le Conseil Général de l'Essonne a ouvert un site de covoiturage ([covoiturage.essonne.fr](http://covoiturage.essonne.fr)). À noter également la présence du sentier de grande randonnée 11 qui passe par le territoire communal.

A l'échelle du département, un Schéma Départemental des Circulations Douces, adopté par le Conseil Général en 2003, vise à un meilleur partage de la voirie ; ce schéma définit ainsi 35 itinéraires structurants à aménager à l'horizon 2015 afin de faciliter et de promouvoir les déplacements des cyclistes et des piétons. Les itinéraires 1, 10, 11, 14 et 28 se situent dans le voisinage de Mondeville, mais aucun ne se situe sur le territoire communal.



Le développement des déplacements doux s'intègre aux objectifs du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF). Sa première version datant de 2000, le PDUIF, en cours de révision depuis le 16 février 2012, a été approuvé le 19 juin 2014. Il poursuit les objectifs suivants :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements doux et aux transports collectifs
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau à la pratique du vélo
- Rationaliser l'organisation du transport de marchandise : fret ferroviaire et voie d'eau
- Diminution du trafic automobile
- Favoriser le partage de la voirie entre les différents usagers
- Organiser le transport de marchandises pour réduire l'impact sur l'environnement
- Encourager le covoiturage

Le département de l'Essonne est engagé dans une politique d'amélioration des déplacements à travers le Schéma Départemental de la Voirie et des Déplacement (SDVD) 2020 qui affiche comme ambitions d'inscrire l'Essonne dans la dynamique métropolitaine francilienne, de se déplacer plus facilement dans toute l'Essonne, de permettre à tous de se déplacer, d'agir pour une mobilité qui préserve l'environnement, le climat et les ressources.

La commune de Mondeville se caractérise ainsi par une situation géographique relativement intéressante, du fait de sa proximité avec les infrastructures de transport parisiennes. C'est à l'échelle locale, pour rejoindre les nœuds ferroviaires ou pour se déplacer de façon transversale, que les transports en commun peinent à limiter l'utilisation de la voiture.

## 1.5. NIVEAU D'ÉQUIPEMENT, COMMERCES ET SERVICES

### 1.5.1. Équipements communaux et commerces

#### À l'échelle de la commune

**L'école et la Mairie.** Le fond de parcelle de la Mairie est occupé par l'école ; un mur en pierre entoure la cour de récréation. En 2014, l'école de Mondeville, Joseph et Étienne Montgolfier, compte trois classes, regroupant l'ensemble des niveaux de maternelle et primaire, pour un nombre de 69 enfants répartis entre trois enseignants. Les prévisions d'effectifs pour la rentrée 2014/2015 sont également de 69 écoliers. Un service de cantine, géré par un prestataire extérieur, a été mis en place et accueille 45 écoliers usagers.

Il n'existe toutefois pas de collège et de lycée sur le territoire communal ; les plus proches sont :

- Le collège Olympe de Gouge à Champcueil
- Le collège Albert Camus à la Ferté-Alais
- Le lycée Marie Laurencin à Mennecy
- Les lycées Louis Blériot et Geoffroy Saint-Hilaire à Étampes

Un aménagement des combles ayant pour but l'accueil d'une classe supplémentaire est en projet ; ce qui permettrait en outre de réaménager la cantine et le dortoir.



La Mairie



L'école

**L'église.** L'église Saint-Martin, paroisse catholique, est située sur la place de Mondeville à une centaine de mètres de la Mairie. L'édifice fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis le 28 juillet 1972 : le périmètre de protection inhérent couvre l'ensemble du bourg. L'église propose un office par an, à la Saint-Martin, mais également à la demande. Son intérêt et son rayonnement sont ainsi davantage patrimoniaux que culturels : Saint-Martin accueille à ce titre l'organisation de concerts et d'expositions en son sein.

On retrouve au devant de l'église, le monument aux morts de la commune, dédié aux mondevillois morts durant les deux guerres mondiales.

Le cimetière, situé au nord du bourg, fait l'objet d'un projet de construction d'un columbarium, d'aménagement des allées, d'un jardin du souvenir...



L'église



Le cimetière

### **La salle des fêtes.**

Mondeville est dotée d'une salle des fêtes ayant une capacité d'accueil de 100 personnes. Aménagée pour les handicapés, elle est disponible à la location pour l'organisation de fêtes privées et mise à disposition des multiples associations afin qu'elles puissent exercer leurs activités (salle de sport de l'école, association de yoga, de danse, de gymnastique, de ping-pong etc.).

### **Les services de proximité**

- Mondeville compte un Centre de Secours constituée de 25 pompiers volontaires, regroupé avec celui de Soisy-sur-École sous le nom du Centre de Secours Val d'École.
- Deux assistantes maternelles sont présentes sur la commune.
- Deux associations d'aide à domicile interviennent sur la commune : l'ASAMDT et Service and Co.

### **Les services à la santé**

- Les services de soins à domicile sont assurés par l'association du Val d'Orge.
- Les hôpitaux les plus proches sont ceux de Corbeil-Essonnes et d'Étampes pour les urgences.
- L'hôpital Georges Clémenceau, situé sur la commune voisine de Champcueil (5km) est consacré à la gériatrie et gérontologie.
- Les médecins, infirmiers les plus proches sont à la Ferté-Alais, Champcueil et Chevannes.
- Des maisons de retraites se situent à la Ferté-Alais, Champcueil, Cerny...

L'offre de santé demeure ainsi convenable en raison de la forte proximité géographique des services alentour.

### **Les équipements sportifs et de loisirs**

- Outre la salle des fêtes qui fait office de salle de sport pour l'école et les associations sportives locales, la commune de Mondeville est dotée d'un terrain de boules, d'un terrain de volley et d'un terrain de football.
- La piscine municipale la plus proche est celle de Corbeil-Essonnes. Un projet de piscine communautaire est en cours de réalisation à Milly-la-Forêt.
- Les communes alentours (La Ferté-Alais, Champcueil, Ballancourt) proposent des activités culturelles telles que musique, danse, activités sportives (football, basket, gymnastique, danse rythmique...).
- La bibliothèque la plus proche se situe à la Ferté-Alais, le cinéma le plus proche à Ballancourt.

On remarque ainsi que les habitants de Mondeville utilisent peu les équipements communautaires. En effet, les services et équipements de proximité fréquentés sont globalement situés en dehors du territoire de la Communauté de Commune des Deux Vallées. La fréquentation des Centres de Loisirs de Milly-la-Forêt et de Boutigny-en-Essonne par les habitants de Mondeville est toutefois en hausse ces dernières années. L'école communale utilisera la piscine de Milly-la-Forêt dès son ouverture.



## Le tissu associatif et les évènements communaux

La commune est très dynamique d'un point de vue associatif. L'on dénombre ainsi dix associations :

- L'Atelier : offre un apprentissage ludique de l'allemand aux enfants
- Association pour l'école de Mondeville (APEM)
- Kool Ki Do : propose la pratique de sport en salle
- Agit'Anim : organisation de lotos, spectacles...
- La Mondevilloise : propose des activités et organise des évènements (carnaval, halloween, téléthon...)
- Trail 91 : organisation de courses pédestres
- Mondeville trail aventure : organisation de courses pédestres
- Association de Chasse
- Mondeville et son histoire
- L'amical des pompiers organise le 14 juillet.

Le Comité d'animation du Conseil municipal de Mondeville organise également divers évènements tels que des expositions de photos, de peinture...

Enfin, la vie sociale de Mondeville est rythmée par de nombreux évènements communaux :

- Fête du village
- Marché de Noël
- Brocante
- Noël des enfants

## Une offre commerciale relativement importante

Mondeville dispose d'une offre commerciale relativement importante compte-tenu de sa taille. Ainsi, l'on recense trois commerces et services permanents sur le territoire communal :

- Une supérette ;
- Un coiffeur, juste à côté de la superette ;
- Un garage automobile

Si l'on rajoute à cela l'offre commerciale alentour, notamment les centres commerciaux à la Ferté-Alais, Baulne, Itteville et à Champcueil, l'on peut considérer que Mondeville jouit d'une position intéressante quant aux commerces et services à sa disposition.



La superette



Le garage

## **1.5.2. Les réseaux communaux**

### **Réseau internet**

L'accessibilité à l'internet est importante à Mondeville. Bien que la commune ne dispose pas encore de réseau de fibre optique (Très Haut Débit), elle bénéficie néanmoins d'un haut débit ADSL, de 20 jusqu'à 100 Mbit/s (le débit variant en fonction de l'éligibilité de la ligne téléphonique et de la distance par rapport au nœud de raccordement qui se situe sur le territoire de Videlles, la commune voisine).

### **Eau potable**

La commune de Mondeville est alimentée en eau potable par le captage du Bois Carré de Champcueil et par le captage de Nainville les Roches (218 000 mètres cubes prélevés en 2012, et 125 000m<sup>3</sup> importés ; soit une capacité de 345 000 m<sup>3</sup> au total) gérés par le Syndicat Intercommunal des Eaux Rémarde et Ecole (SIERE, issu de la fusion entre le Syndicat des Eaux de Champcueil et ses Environs (SIECE) et le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région de l'Hurepoix (SIERH) le 1er janvier 2014). Ce syndicat nouvellement créé (dont Veolia est l'exploitant) gère ainsi les ressources en eau potable de 26 communes, soit 91 000 habitants pour un volume d'eau consommé de 4 millions de mètres cubes par an. A l'échelon communal, la consommation annuelle est d'environ 30 000 mètres cubes, soit 43 m<sup>3</sup> par habitant.

En ce qui concerne la qualité de l'eau, les prélèvements de l'Agence Régionale de Santé de l'Île-de-France faisaient état en 2010 d'une très bonne qualité bactériologique, d'une faible teneur en nitrate (une moyenne de 21mg/L), d'une certaine dureté (une moyenne de 25,4 °F), d'une eau moyennement fluorée (une moyenne de 0,52 mg/L), et d'un taux de pesticides dont la moyenne était inférieure au seuil de détection. Seul le sélénium dépassait le taux réglementaire (à cet égard, l'eau est désormais conforme d'après les nouveaux prélèvements de l'année 2013).

### **Les eaux usées : un assainissement non-collectif**

Les eaux usées de Mondeville sont traitées en assainissement non collectif. Conformément à la loi sur l'Eau du 30 décembre 2006, un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été mis en place. Ce dernier porte les missions suivantes :

- accompagnement dans la mise en place des systèmes d'assainissements non collectifs des nouvelles constructions ;
- contrôle de conformité des nouvelles installations ;
- diagnostic des installations d'assainissement individuel afin d'évaluer les défauts de conception et l'usure, et d'apprécier les nuisances, les dysfonctionnements et les risques sanitaires et environnementaux éventuels ;
- réhabilitation les installations non conformes aux normes en vigueur.

En 2009, un diagnostic de l'assainissement communal a été entamé par le SPANC du Parc Naturel Régional du Gâtinais. Sur les 275 habitations contrôlées, 177 doivent être réhabilitées en priorité 1, 45 en priorité 2, 38 en priorité 3, et seules 15 sont aux normes. Suite à ce diagnostic, Mondeville a actualisé son Schéma directeur d'assainissement en 2011 : la mise en place d'un assainissement collectif sur le centre bourg a été décidée et le plan de zonage a été établi.

## Déchets

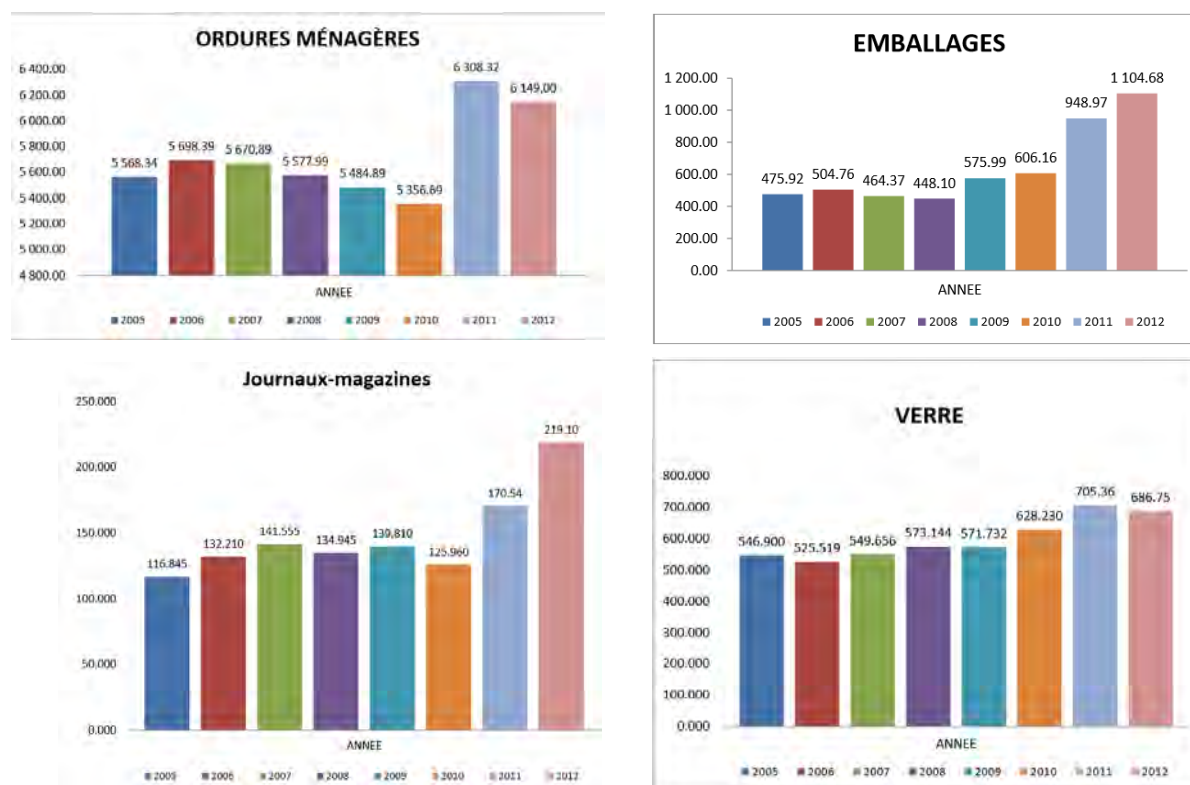
### La collecte des déchets

Le ramassage est assuré par le Syndicat Intercommunal de Ramassage des Ordures Ménagères (SIROM, regroupant 27 communes à partir de 2011) de la région de Milly-la-Forêt, géré par un délégataire privé depuis 2010 : la société EUROPE SERVICES DECHETS.

**Les chiffres 2012 du SIROM**, issus de son rapport d'activité font état de :

- 6 149 tonnes d'ordures ménagères collectées, soit 273 kg par habitant ;
- 1 104 tonnes de déchets d'emballages, soit 49 kg par habitant pour l'année 2012 ;
- 686 tonnes de verre et 219 tonnes de papier, soit environ 40 kg par habitant ;
- 5 541 tonnes de déchets apportés en déchèterie, soit 245 kg par habitant ;

L'augmentation du tonnage des déchets d'emballages et de papier collecté a mécaniquement engendré une baisse des tonnages des ordures ménagères depuis l'année 2011 ; les déchets faisant l'objet d'un tri sélectif se soustrayant aux OM résiduelles. La forte hausse du tonnage d'ordures ménagères cette même année peut s'expliquer par le changement de mode de gestion d'une part, et par l'augmentation du nombre de communes membres d'autre part.



Évolution des différentes catégories de déchets ramassés  
Source : Rapport d'activité du SIROM 2012

**À Mondeville**, la collecte des déchets s'organise de la façon suivante :

- Les déchets ménagers non recyclables sont collectés une fois par semaine, le lundi matin ;
- Les déchets ayant fait l'objet d'un tri sélectif sont collectés un mardi sur deux ;
- Le verre n'est pas collecté, il doit être déposé dans le conteneur adéquat se situant sur le parking de la salle polyvalente ;
- Un accueil pour la collecte des branchages est proposé toute l'année sur le terrain communal.

La déchèterie la plus proche, accessible aux Mondevillois, se situe sur le territoire de Ballancourt, commune limitrophe.

Les ordures ménagères non recyclables collectées par les trois camions du SIROM sont transportées à l'usine d'incinération (UIOM) de Vert-le-Grand située à une vingtaine de kilomètres au nord.



Camion SIROM



Unité d'incinération des ordures ménagères (UIOM) de Vert-le-Grand

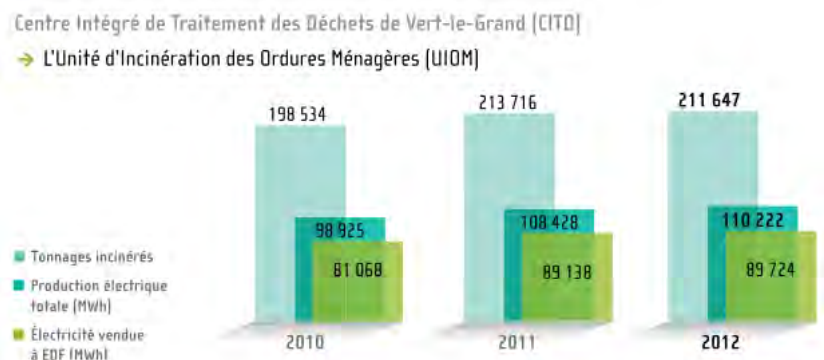
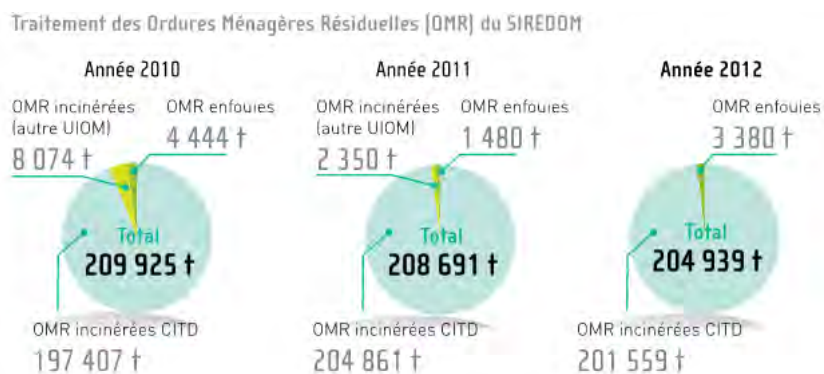
### Le traitement des déchets

Le Syndicat Intercommunal pour la Revalorisation et l'Élimination des Déchets et Ordures Ménagères (SIREDOM) assure ainsi le traitement des déchets. Créé en 1957 à l'initiative de 9 communes, le SIREDOM en regroupe aujourd'hui 130, réparties en Essonne et en Seine-et-Marne.

Les ordures ménagères sont traitées à l'usine d'incinération et au centre d'enfouissement de Vert-le-Grand.

Les déchets recyclables, issus du tri sélectif, sont quant à eux acheminés au centre de tri à Vert-le-Grand. Il en va de même pour les déchets végétaux (plateforme de compostage) et les encombrants (Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux).

Ainsi, le site de Vert-le-Grand géré par le SIREDOM regroupe un ensemble de structures permettant de traiter les déchets différenciés sur un même lieu.



Evolution du traitement des ordures ménagères résiduelles – Source Rapport d'activité du SIREDOM

## Les servitudes d'utilité publique liées aux réseaux

La commune de Mondeville est soumise à plusieurs servitudes d'utilité publique liées aux réseaux conformément à l'article L151-43 du code de l'urbanisme :

- La servitude **PT2** relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et réception contre les obstacles, qui concerne le faisceau hertzien Orly aéroport-Champcueil-Étampes Morigny-Champigny ;
- La servitude **I1 bis** relative à la construction et à l'exploitation de pipelines, qui concerne la canalisation de transport d'hydrocarbures sous pression située au sud de Mondeville, au-delà des limites communales, mais à moins de 100 mètres à l'extrême sud-est du territoire.
- La servitude **SUP1** relative à la prise en compte des risques autour d'une canalisation de transport d'hydrocarbures sous pression située au sud de Mondeville et qui concerne une infime partie du territoire communal.

## 1.6. CONCLUSION DU DIAGNOSTIC DE FONCTIONNEMENT COMMUNAL

### 1.6.1. Synthèse

#### Les évolutions démographiques

- la population augmente globalement de 1968 à 1999 (fort solde migratoire) en raison de l'exode rural et de la périurbanisation ;
- de 1975 à 1990, l'augmentation de la population s'accélère : Mondeville connaît le phénomène de périurbanisation, particulièrement visible sur cette période : de nouveaux habitants viennent s'installer sur la commune, principalement de jeunes couples ;
- le phénomène de périurbanisation connaît un tassement à partir de 1999 : le nombre d'habitants décroît légèrement passant de 692 habitants en 1999 à 673 habitants en 2009 ;
- actuellement, l'action combinée d'un solde naturel légèrement positif et d'un solde migratoire négatif laisse présager, sinon une baisse, un relatif maintien de la population dans les prochaines années.

#### Structure par âges et taille des ménages

- la commune se compose principalement de familles avec enfants ;
- on observe un départ des jeunes, qui quittent la commune à la recherche d'un emploi, d'une formation et d'un logement ;
- le vieillissement de la population est en cours et semble plus dynamique à l'échelon communal ;
- la taille moyenne des ménages, encore relativement élevée, poursuit sa baisse comme sur l'ensemble du territoire français.

#### Le parc de logements

- la grande majorité des logements sont individuels, de grande taille, et occupés en propriété ; le taux de locatif est très faible sur la commune (4,5%, soit 12 logements) ; le manque de petit logement, de locatif et l'absence de conventionné ne favorise pas le maintien des jeunes et des personnes âgées sur la commune ;
- la tendance est à la progression du parc de grands logements et à la diminution du parc de petits logements ;
- le taux de vacance est relativement élevé (8,3% du parc) et a fortement augmenté depuis 1982 : il y a donc un nombre non négligeable de logements déjà existants disponibles ;
- une partie mineure de la production de logements s'est faite par reconversion des résidences secondaires de la commune en résidences principales et par la réhabilitation des logements vacants.

## **Population active et emplois**

- la population active se compose majoritairement d'employés et de professions intermédiaires et de cadres ;
- le niveau général de formation est plus élevé qu'à l'échelle intercommunale et nationale ; les diplômés de l'enseignement supérieur et d'un CAP / BEP sont largement représentés ;
- la majorité des actifs est salariée en CDI ;
- la population fait partie des classes moyennes supérieures ;
- le tissu économique de la commune se compose de petites entreprises : peu d'emplois sont proposés sur la commune, ce qui implique des migrations domicile / travail nombreuses.

## **Les déplacements**

- en raison de la faiblesse de l'offre d'emplois, la majorité des actifs travaillent sur une autre commune ;
- les habitants utilisent massivement la voiture pour leurs déplacements ;
- les gares de La Ferté-Alais, Bouray et Corbeil-Essonnes permettent de rejoindre efficacement Paris ;
- l'offre de bus est limitée et il est difficile de relier en transport en commun les gares et les services extra-communales, ce qui est de nature à rendre dépendant certains habitants (les plus jeunes, les plus âgés et les plus pauvres) ;
- les transports en commun restent toutefois nettement moins coûteux et moins polluants.

## **Niveau d'équipements, commerces et services**

- le niveau général d'équipement correspond à une petite commune ;
- le tissu associatif est relativement riche, mais souffre d'un manque d'investissement de la part des habitants en raison des contraintes de déplacement ;
- il y a une offre commerciale relativement importante, mais une offre de service de proximité faible ;
- l'intercommunalité propose une offre d'équipements, de services et de commerce plus conséquente : cela implique des déplacements en voiture ;
- les déchets sont collectés par le SIROM et traités par le SIREDOM aux centres de tri et d'incinération situés à Vert-le-Grand ;
- l'eau potable est gérée par le SIERE et est issue du captage du Bois Carré de Champcueil et du captage de Nainville les Roches ; elle est conforme aux normes sanitaires en vigueur ;
- l'assainissement est individuel ; toutefois un projet d'assainissement collectif est en cours ;

## 1.6.2. Enjeux

**1. Déterminer un scénario d'accroissement de la population** sur les 10 prochaines années, en prenant en compte les tendances démographiques récentes, la baisse de la taille moyenne des ménages et les objectifs maximaux du SCOT : accueillir de nouveaux habitants de façon mesurée et linéaire dans le temps, afin de pérenniser l'offre d'équipements (anticiper la capacité des équipements) ;

**2. Déterminer un scénario de production de logements**, en relation avec le rythme d'accroissement démographique mesuré choisi, et en exploitant toutes les potentialités de création de logements :

- la reconversion des résidences secondaires en résidences principales ;
- la réhabilitation du logement vacant ;
- les changements de destination ;
- la construction neuve par densification du tissu urbain dans les dents creuses ;
- en définissant un ou plusieurs secteurs d'opération d'ensemble et en mettant en place une politique foncière ;

**3. Diversifier l'offre de logements** en proposant des petits logements, du locatif et du conventionné, afin de permettre le maintien et l'accueil des jeunes et ainsi influencer sur le solde naturel, d'anticiper la baisse de la taille des ménages ainsi que le vieillissement de la population en favorisant le maintien des personnes âgées sur la commune ;

**4. Conforter l'offre d'équipements** existants ;

**5. Développer l'offre commerciale, les services et le tissu économique** en s'appuyant sur les ressources locales et le tissu associatif ;

**6. Favoriser le lien social** en travaillant la relation entre les habitants et le territoire, ses richesses patrimoniales et son cadre de vie naturel ;

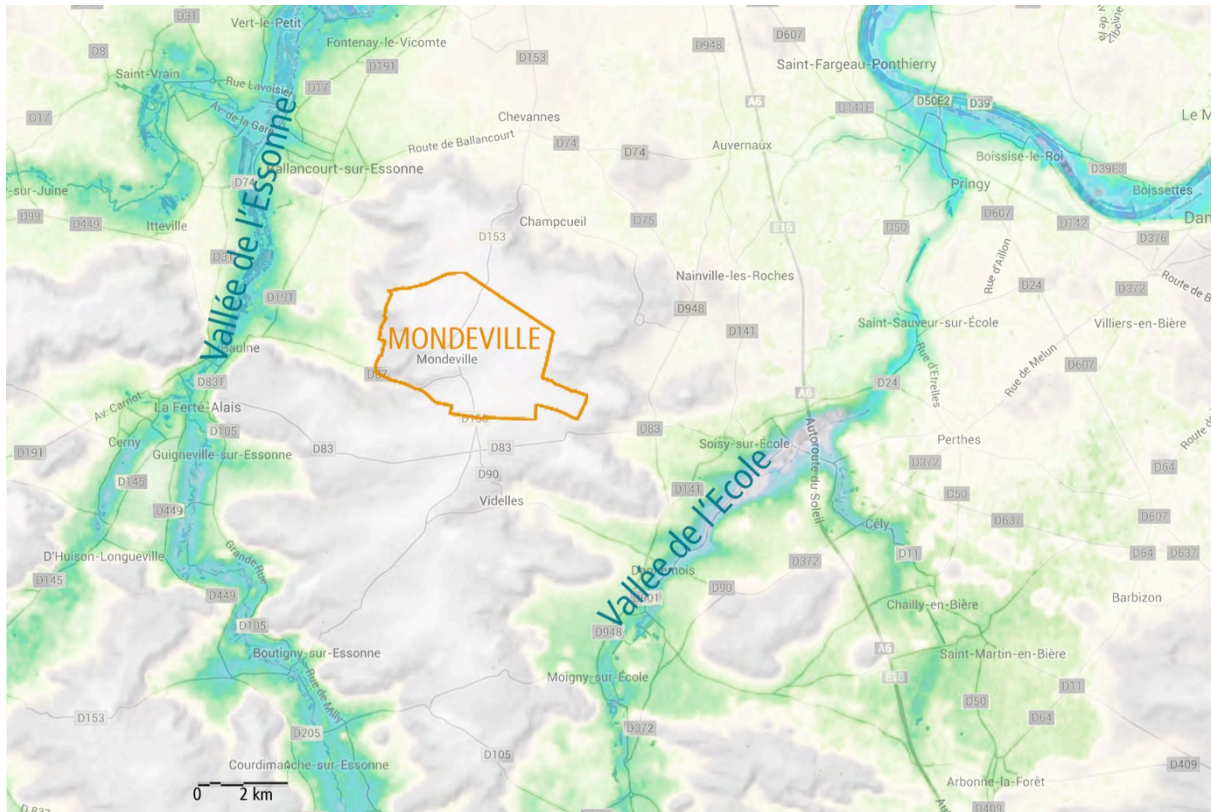
**7. Favoriser les déplacements doux** à l'intérieur de la commune et vers les communes voisines ;

**8. Répondre aux enjeux environnementaux** globaux, en économiser les ressources (foncier, énergie, eau) et en limitant la production de déchets.

## 2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

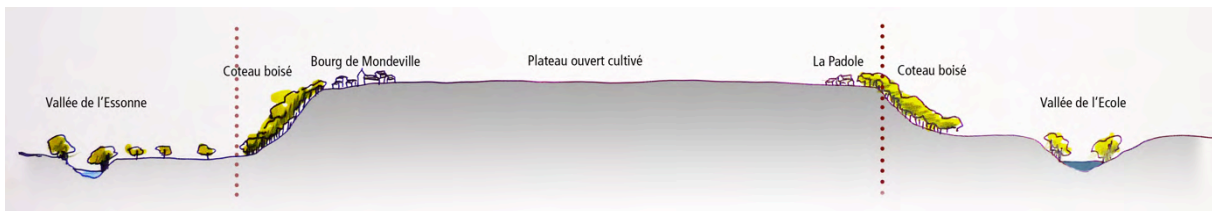
### 2.1. ANALYSE PAYSAGÈRE

#### 2.1.1. Éléments du relief : un village situé en rebord du plateau de Mondeville-Videlles entre les vallées de l'Essonne et de l'École

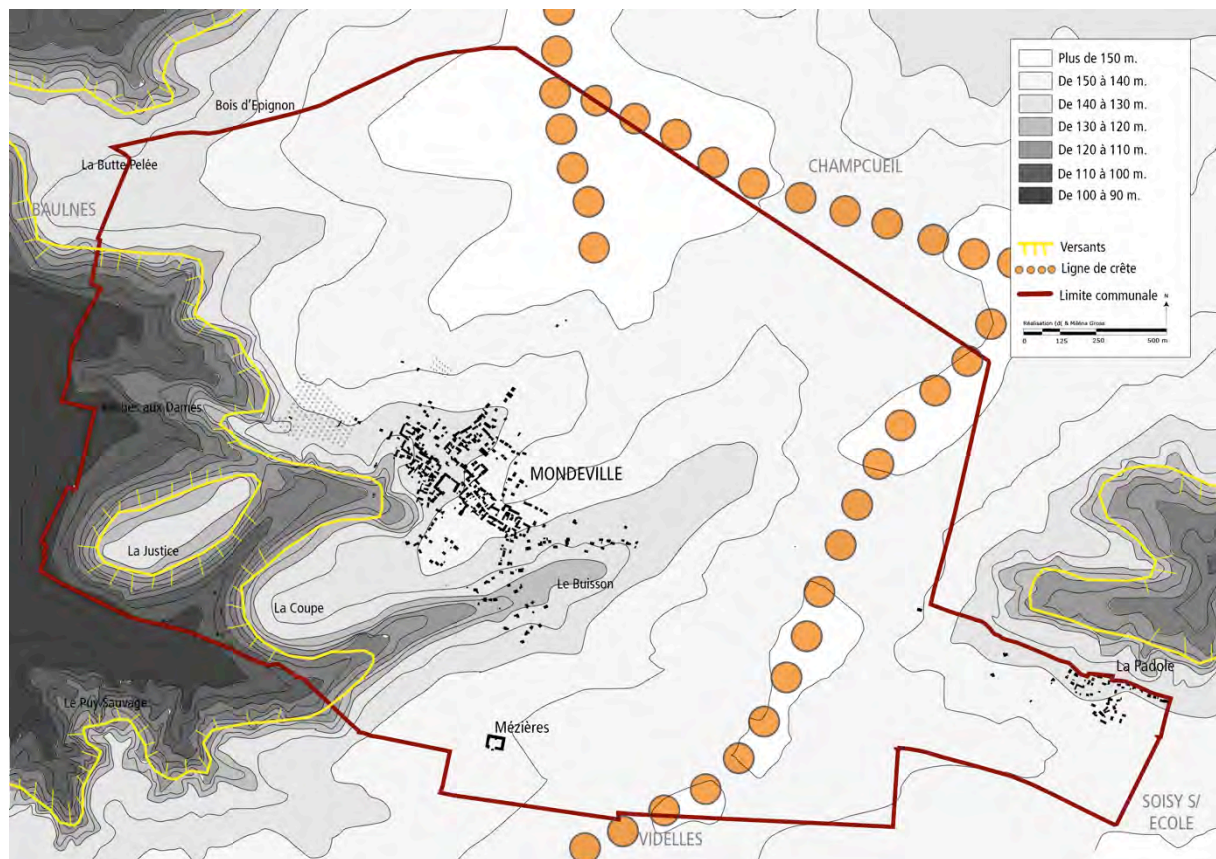


Carte de situation du plateau de Mondeville – Réalisation Miléna Gross

Appartenant au Pays du Gâtinais, la commune de Mondeville se situe sur le plateau dit de Mondeville-Videlles, à l'interfluve entre les vallées de l'Essonne et de l'École. Le relief adopte une morphologie induite par les formations géologiques du territoire, elles-mêmes soumises à l'action de l'érosion par l'eau et le vent. L'altitude moyenne de la commune se situe à 82 m. L'altitude varie entre 80 m pour son point le plus bas (en pied de coteau) et 152 m pour son point le plus haut (plateau). Le territoire présente un relief composé de versants accusés, de thalwegs et de buttes isolées.



Coupe de principe du plateau de Mondeville – Réalisation Miléna Gross

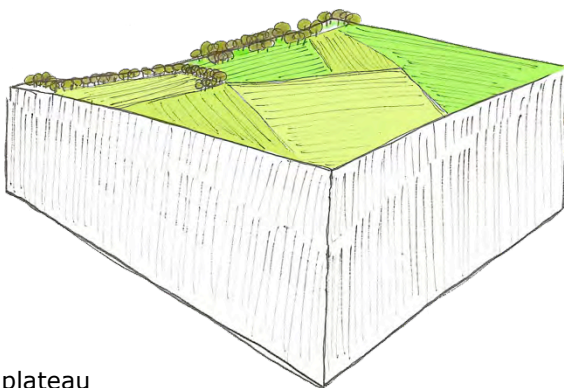


Carte du relief – Source : IGN Scan 25 - Miléna Gross

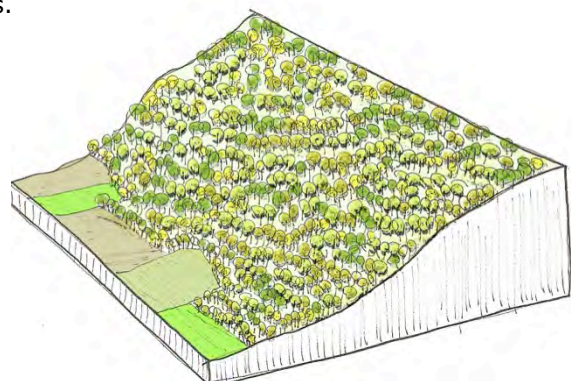
Le territoire de Mondeville, d'un point de vue du relief, peut aisément se lire selon deux formes géographiques distinctes :

> Le plateau : dessine l'épine dorsale du territoire de la commune du nord à l'est, il est formé de légères ondulations (de 135 à 152 mètres d'altitude). Il accueille le bourg ainsi que le hameau de la Padôle et est occupé par l'agriculture. Le point le plus haut de la commune est dessiné par la ligne de crête à une hauteur moyenne de 150 mètres, elle forme la ligne de partage des eaux entre le bassin versant de l'École et de l'Essonne.

> Les versants : le relief des versants varie de 135 à 80 mètres, ils assurent la transition entre le plateau élevé et la plaine. Cette topographie accusée est entaillée de thalwegs qui alternent avec des éperons marqués. Sur certains endroits, des buttes témoins se sont individualisées (la Justice). Ils sont majoritairement occupés par des boisements.



Le plateau

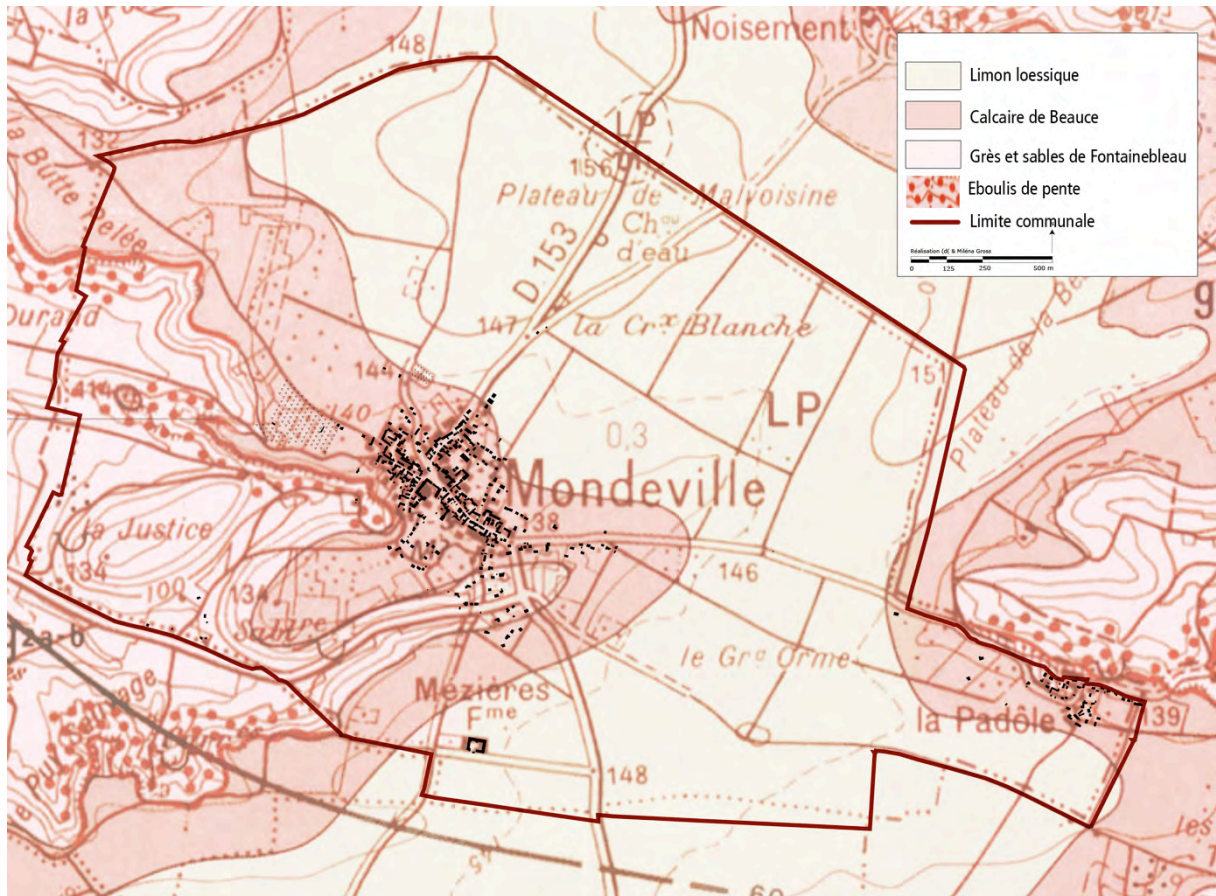


Le coteau

Les différentes formes topographiques du territoire génèrent des contrastes identitaires. Le relief varie entre un grand espace ouvert en surplomb sur les coteaux et la vallée et des versants entaillés ponctués d'éboulis rocheux. La position haute du plateau crée une zone de co-visibilité et de réciprocité des vues.

## 2.1.2. Une géologie en adéquation avec le relief

Si le relief a généré une implantation particulière de l'urbanisation, la géologie conditionne en partie la richesse des sols et leur utilisation par l'homme. La carte géologique de la commune permet d'identifier les différents éléments qui composent son sous-sol. Plateau calcaire recouvert de craie, d'argile, de marnes, de limons et de loess, avec des buttes-témoins boisées (buttes issues d'une érosion différenciée du plateau, dont la constitution géologique a résisté à l'érosion), la région comporte des sols fertiles, consacrés à la grande culture, céréalière et fourragère.



Carte géologique (source BRGM)

La carte de la géologie révèle une parfaite adéquation entre le relief et la nature du sous-sol :

- > le plateau est recouvert de limons loessiques. Les bancs de calcaires de Beauce et d'Étampes, situés en-dessous, affleurent en rebord de plateau
- > les versants correspondent à l'affleurement des grès et sables de Fontainebleau. Les grès sont souvent dénudés et forment des dalles (platières) ou éboulis de pente

La commune de Mondeville est marquée par la présence de différentes formations géologiques :

### > Plateau :

- LP : limons des plateaux d'origine éolienne (apportés par le vent, appelés également loess) ; ils constituent les sols les plus appropriés à l'agriculture céréalière et recouvrent les strates géologiques inférieures du plateau.

- g2c-3a : Aquitaniens et Stampiens supérieurs : Calcaire de Beauce et d'Étampes  
Cet entablement calcaire constitue le substratum du plateau de Beauce, recouvert de limon, qui s'abaisse du Nord au Sud de 150 m à 135 m environ. Il repose sur les Sables de Fontainebleau, soit directement (chenaux), soit par l'intermédiaire de grès massifs disposés en bandes orientées sensiblement ENE-WSW. Les chenaux sont remplis d'un calcaire crayeux avec intercalations de bancs argilo-sableux ou marno-sableux.

Les plateaux constitués de calcaires grossiers recouverts de mélanges de limons (loess) argileux et de sables tertiaires sont essentiellement utilisés pour l'agriculture céréalière et fourragère.

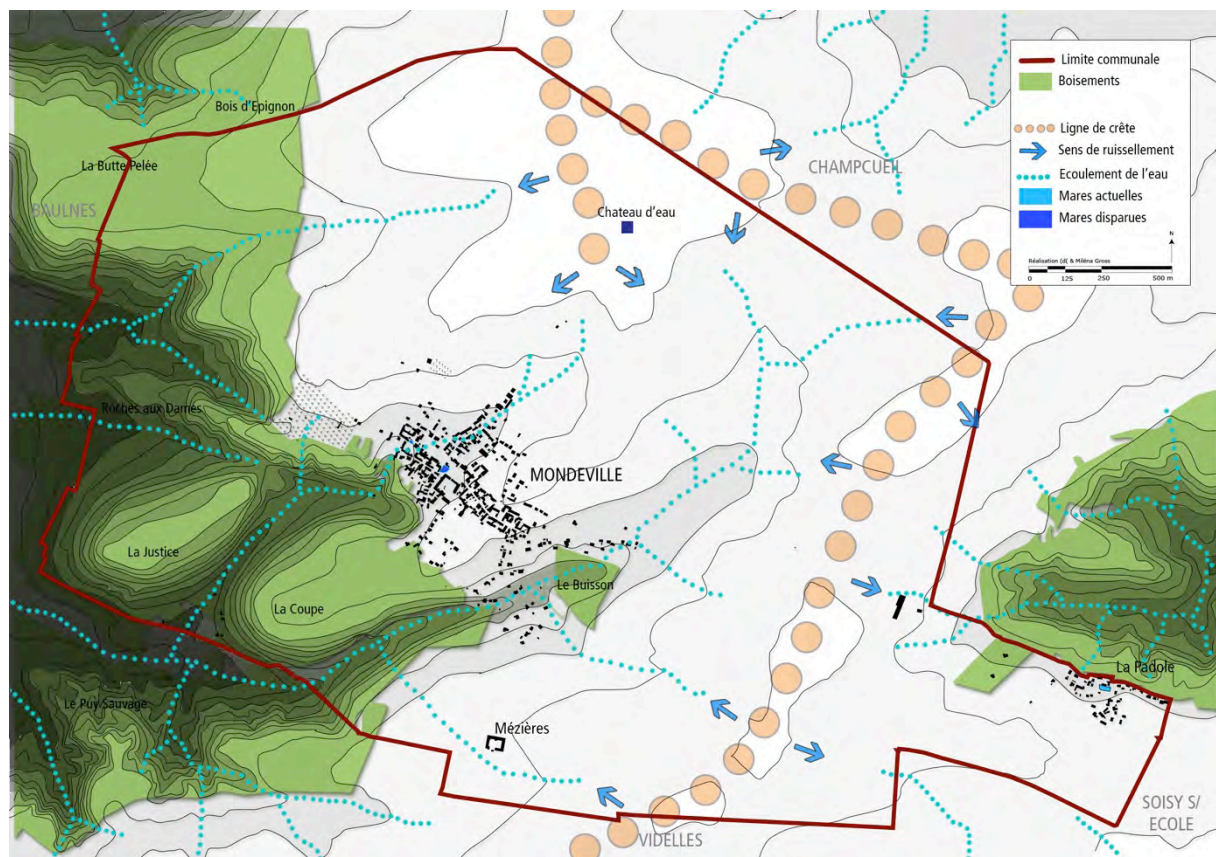
➤ Coteaux et versants :

- g2a-b : Sable et grès de Fontainebleau, Molasse d'Étrechy (Stampien moyen et inférieur)  
De façon générale, les Sables de Fontainebleau sont blancs et fins (médiane 0,10 à 0,15), bien classés, très riches en silice (95 à 99 %). A la partie supérieure, sous le Calcaire d'Étampes, ils montrent des niveaux humifères correspondant à d'anciens paléosols. Des grésifications apparaissent à la base et surtout au sommet des sables stampiens. On en observe aussi à la base du Calcaire d'Étampes, associés à des niveaux humifères : ce sont des grès-quartzites à l'aspect de silex, à cassure luisante et conchoïdale, généralement en miches de quelques dm<sup>3</sup>. A la partie supérieure, des bancs de grès, épais de plusieurs mètres, se sont développés en alignement à peu près parallèles, de direction WNW - ESE, ce qui conditionne la géomorphologie de la région : les vallées sont étroites lorsqu'elles franchissent les bandes gréseuses, et au contraire très évasées au passage des interbandes. La surface des grès est sensiblement horizontale (platières); leur base, au contraire, est très irrégulière.

- Blocs de grès en chaos et rocher éboulés, surface de banc de grès de Fontainebleau dégagé par l'érosion (Stampien moyen et inférieur)

Les hauteurs des versants, moins fertiles que le plateau car non recouverts de limons éoliens, sont occupés par des boisements. Ces derniers, outre la ressource en bois nécessaire à la construction et au chauffage, permettaient de protéger le village contre les vents du plateau.

### 2.1.3. Le réseau hydrographique



Carte du réseau hydrographique superposée à la carte du relief. Réalisation Miléna Gross

La commune de Mondeville appartient aux bassins versants de la vallée de l'École et de l'Essonne. L'École prend sa source non loin du Vaudoué et se jette dans la Seine à Ponthierry après un parcours de 26 km. L'Essonne, longue de 97 km, se forme dans le plateau du Gâtinais à 182 mètres d'altitude et rejoint la Seine au niveau de Corbeil-Essonnes. Son bassin versant est d'une superficie de 1870 km<sup>2</sup>. La ligne de crête des deux rivières traverse la commune au point haut du plateau. De part et d'autres de cette ligne, les eaux ruissellent pour atteindre les rivières Essonne et École.

La commune n'est pas traversée par un cours d'eau, son paysage est relativement sec, néanmoins elle apparaît sous différentes formes telles que :

> Les micro-vallons ou thalwegs dessinent des axes de ruissellement des eaux de pluies. La nature du sol perméable infiltre directement les eaux de pluie dans les sous-sols. Ces micro-vallons rejoignent les vallées de l'École et de l'Essonne.

> Les affleurements gréseux et calcaires en rebord de plateau forment des dalles imperméables qui accueillent les eaux de surface et forment des mares. Certaines existent toujours (mare de La Padôle), les autres ont été remblayées partiellement ou totalement (mare de l'Église, mare aux Roches)

Photos anciennes témoignant de la présence de l'eau à Mondeville :



Ancienne mare de la place de l'Église



Mare aux Roches, partiellement comblée

Le paysage de plateau sec :



Vue sur le plateau cultivé depuis la route de la Padôle

La présence de l'eau aujourd'hui :

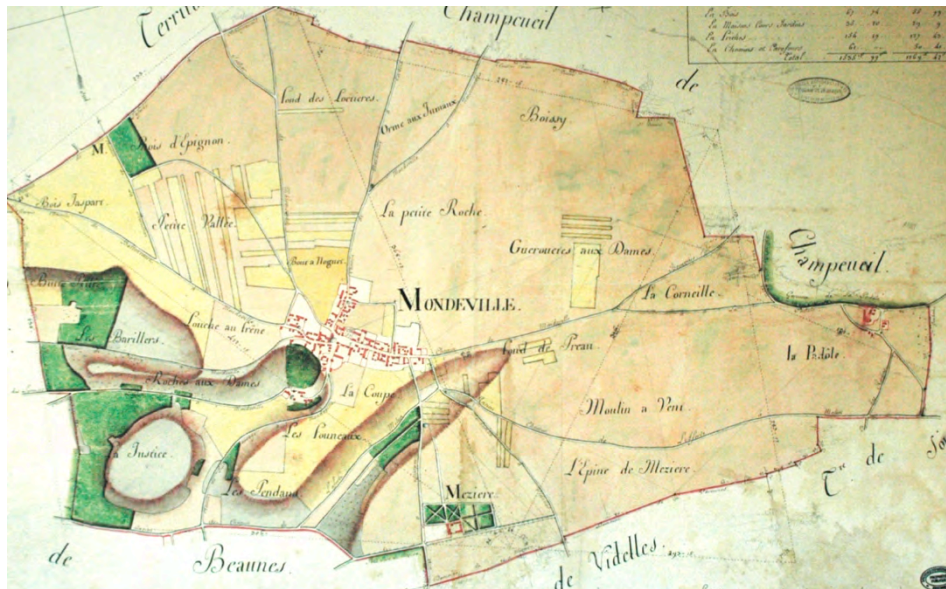


Passage d'eau souterrain



Les résidus de la Mare aux Roches

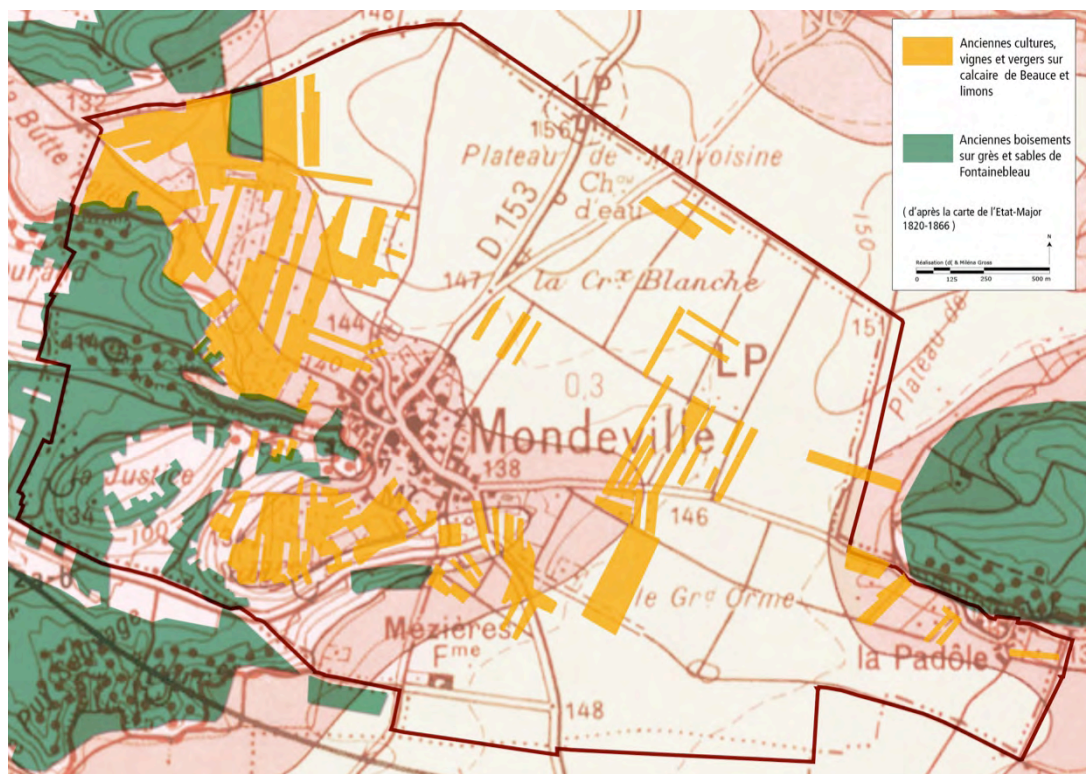
## 2.1.4. Permanences et évolutions du grand paysage



Carte de l'Intendance, fin XVIIIème, Source : Archives de l'Essonne, Domaine Départemental

Le paysage d'aujourd'hui est la résultante de plusieurs systèmes, liés tant à la géographie physique (relief, géologie, eau...), qu'à la géographie humaine. Certaines logiques urbaines, ou agricoles ont été orientées tant par des contraintes de relief que la richesse agronomique des sols. En s'implantant sur un lieu, l'homme lit les potentialités du site et s'adapte à celui-ci. Il en va tant d'un principe d'économie (de techniques de constructions, des terres, des milieux naturels), que d'un principe de résilience. À contrario, l'homme est parfois capable de contraindre le milieu à ses besoins : il en façonne souvent la forme et les caractéristiques autant qu'il s'y adapte.

### Une occupation ancienne en lien avec le territoire



Carte géologique superposée avec les zones de cultures et boisements de la carte de l'État Major (XIXème siècle) - Source Géoportail et BRGM

La superposition de la carte de l'État Major avec les données géologiques révèle une occupation ancienne du territoire en lien direct avec les ressources du sol et les formes du relief.

Les terres fertiles du plateau recouvert de limon étaient occupées par les vergers et les cultures céréalières et maraîchères. Cette implantation en lanières était rythmée de haies végétales et de linéaires de vergers en limite parcelle.

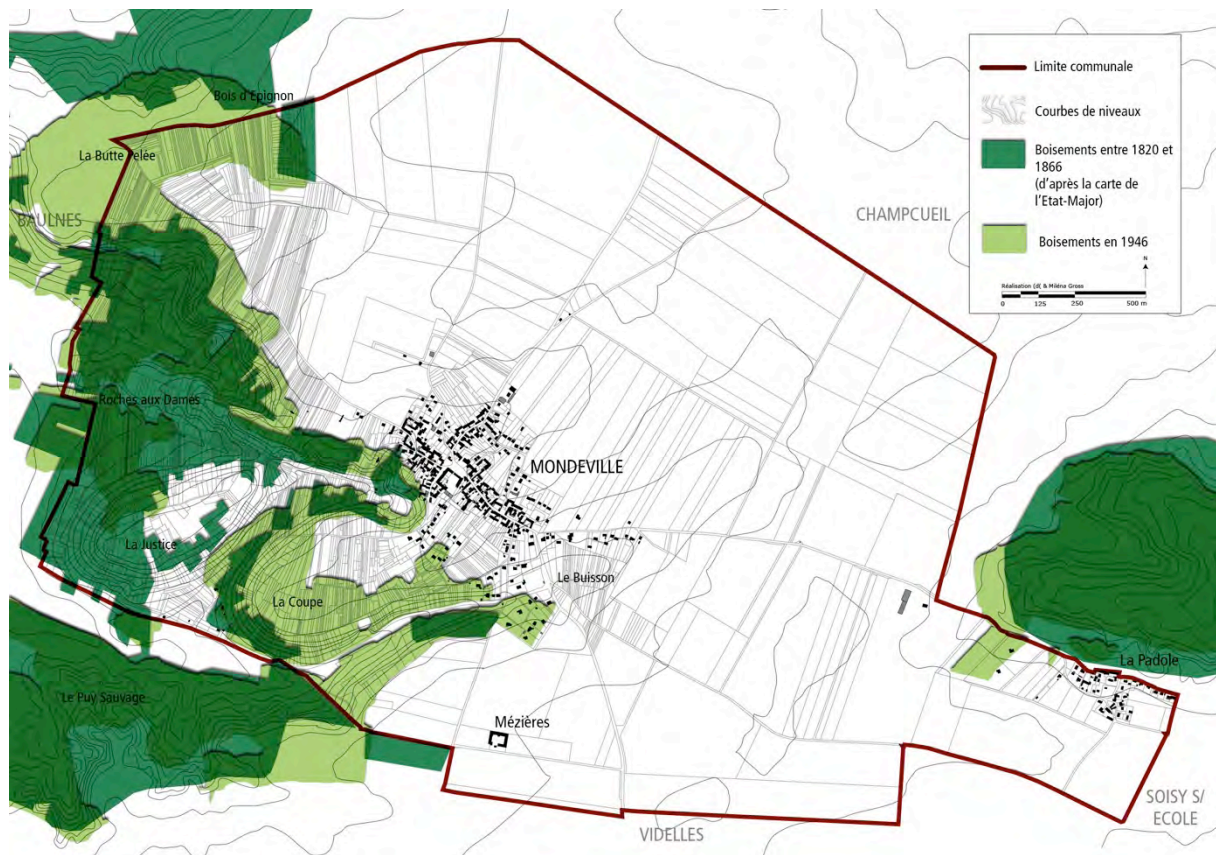
Les zones calcaires en rebord de plateau et les buttes ensoleillées étaient elles occupées par des vignes, notamment sur la butte de La Coupe où l'on peut percevoir des résidus viticoles.

Les versants reposant sur les sables et grès de Fontainebleau étaient eux recouverts de boisements.

## Permanences et évolutions des espaces boisés

L'espace forestier et boisé actuel n'a pas les mêmes contours que celui des siècles précédents. En effet, sous l'action multiple de la déprise agricole, de la mécanisation de l'agriculture, de l'exploitation forestière, de l'enfrichement et de la progression de l'urbanisation, les zones boisées ont évolué avec le temps. Ainsi, la superficie de la forêt d'aujourd'hui est beaucoup plus importante que celle de la moitié du XIXème siècle, comme l'attestent les cartes ci-après. La couverture boisée a quasiment doublé depuis le XIXe siècle, colonisant le fond de vallée et les coteaux.

Ce phénomène est principalement dû aux modifications des pratiques agricoles. La mécanisation et la production intensive ont poussé les exploitants à délaisser les terres moins fertiles et moins accessibles aux engins agricoles, notamment les cultures en pente. L'abandon des pâtures du fond de vallée a permis la progression de la forêt, les troupeaux n'assurant plus leur rôle de défrichement. Enfin, l'exploitation forestière s'est reportée sur les peupleraies du fond de vallée, plutôt que sur les bois des coteaux (déclin du bois de chauffe et du bois de construction ; préférence pour les bois industriels d'ameublement et de pâte à papier).

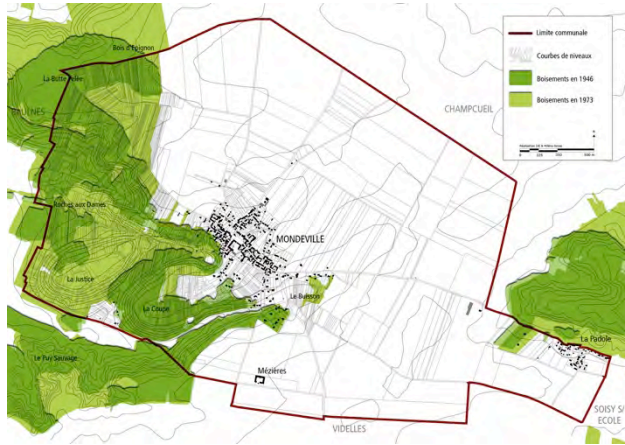


1. Carte de l'évolution des espaces boisés de l'État Major à 1946 – Réalisation Miléna Gross

La progression historique des boisements de l'État-Major à 1946 (carte 1) en rebord de plateau se note par une avancée des bois sur les anciennes cultures des coteaux. Le lieu dit de « La Coupe », anciennement occupé par les vignes est envahi par les bois.

De 1946 à 1973 (carte 2), la forêt progresse sur les anciens milieux ouverts des coteaux gréseux et sableux, notamment sur la butte de la Justice et sur la lisière nord est du plateau, anciennement occupée par les vergers.

De 1973 à aujourd'hui, (carte 3) les boisements continuent d'avancer sur le rebord de plateau et dans les coteaux et viennent se confronter avec les extensions urbaines successives du bourg. La lisière boisée enserre le village et les lotissements progressent sur la forêt.



2. Évolution de 1946 à 1973  
Source Géoportail



3. Évolution de 1973 à aujourd'hui

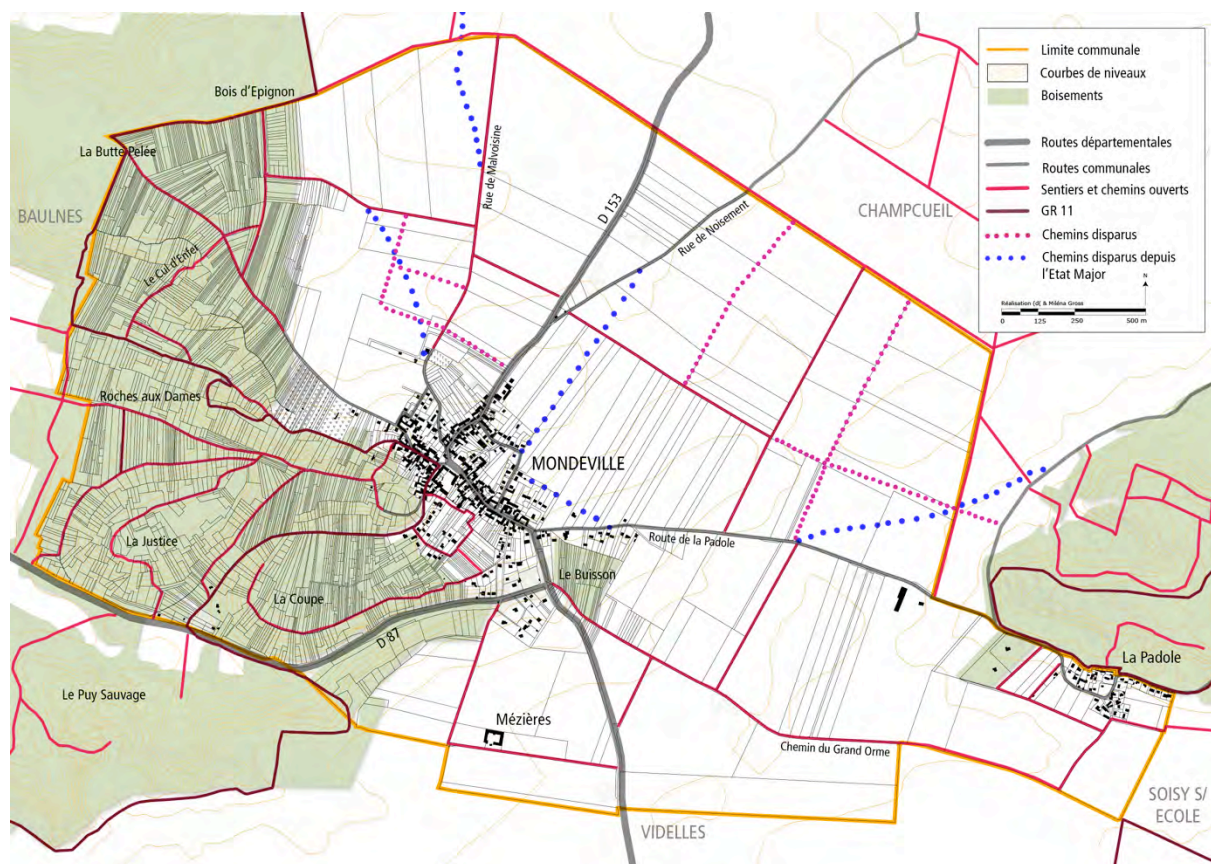


Paysage de Mondeville avec des vergers en lisière urbaine, qui assuraient la transition entre l'urbain et la grande agriculture



Entrée du bourg dans les années 1950

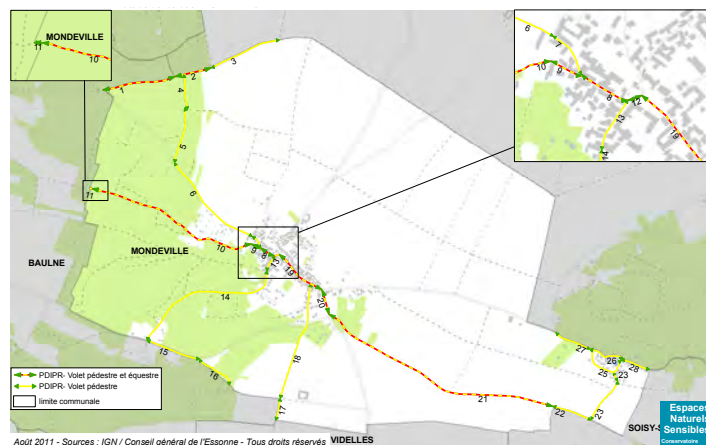
## Permanences et évolutions du réseau de chemins ruraux



Carte des chemins existants et disparus, et des parcours de randonnées selon les usages.

De nombreux chemins anciens existent sur le territoire de Mondeville, aussi bien dans les coteaux que sur le plateau agricole. Le Gâtinais est un site idéal pour la pratique de la randonnée. Le chemin de grande randonnée (GR11) traverse la commune et rejoint Flexanville dans les Yvelines. De plus, la commune est traversée par un itinéraire de Promenade au fil de l'Essonne.

Suite au dernier remembrement agricole (2012), un certain nombre de chemins a été perdu. De manière générale, le réseau de chemins, a tendance à disparaître avec le temps (échanges de terres, abandon de l'entretien, appropriation sauvage, etc...). Le contrôle et la préservation du réseau de chemins relèvent de l'intérêt général. Les chemins sont un patrimoine important dont certains sont protégés par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnées (PDIPR). Le PLU doit respecter les orientations du PDIPR et viser à la préservation du réseau de chemins.



### Chemins inscrits au PDIPR – CG 91

Mondeville dispose d'un beau réseau de cheminements permettant de parcourir les différents paysages de la commune et de rejoindre le réseau intercommunal de chemins.

Dans le grand paysage de Mondeville, les chemins permettent de parcourir les coteaux boisés ainsi que le plateau cultivé.



Chemin rural du plateau



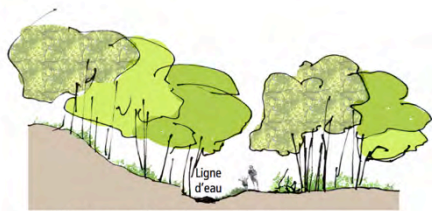
Chemin de Ballancourt



Chemin de la Coupe

Les chemins de plateau permettent d'apprécier l'ouverture paysagère des grandes cultures qui habillent le socle, ils mettent le promeneur en situation de panorama, la topographie offrant des zones de covisibilité, le champ visuel est vaste.

Les chemins des coteaux mettent le promeneur dans différentes situations de parcours, certains sont sur les points hauts et offrent des points de vue remarquables (exemple : vue depuis la Roche aux Dames), d'autres sont en lisière forestière et mettent en scène la forêt et les champs ou sont en point bas des coteaux.



Chemin longeant les lignes de talweg



Chemin ou route d'exploitation entre deux parcelles cultivées



Chemin à flan de coteau et en lisière urbaine



Chemin de lisière entre l'urbain et les cultures

### Exemple de chemins sur la commune



Le GR11

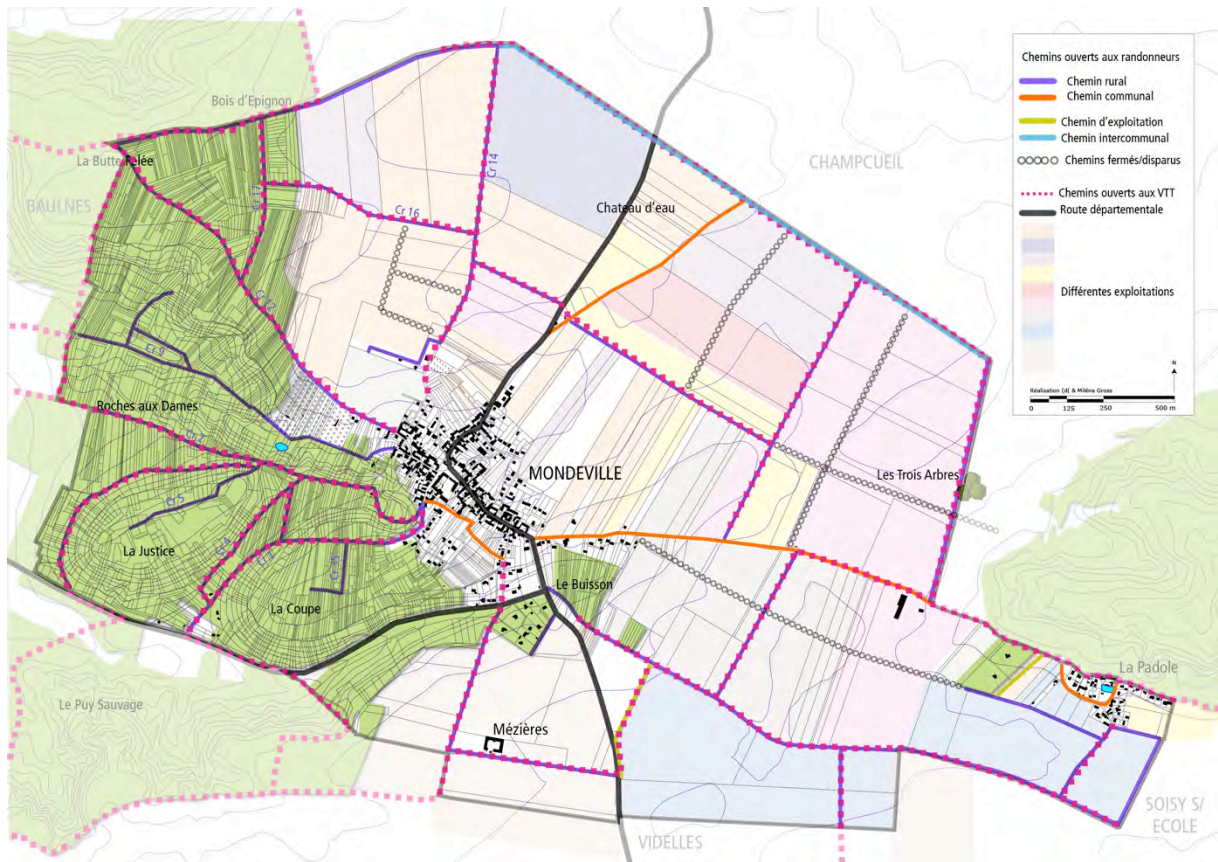


Le sentier derrière l'école



Chemin derrière la place

En zone urbaine, les chemins s’insèrent dans le tissu bâti pour relier différents îlots ou quartiers. Ils sont généralement en gravillons et dotés d’accotements enherbés ou plantés (infiltrant les eaux de ruissellement).



Carte des chemins selon leurs usages – Source : Mairie de Mondeville

Un classement des chemins selon leur usage a été établi afin de les préserver. En effet, certains chemins fragiles sont à ouvrir exclusivement aux randonneurs à pied alors que d’autres peuvent être ouverts aux VTT.

## 2.1.5. Typologie des paysages de Mondeville

Mondeville apparaît comme un village isolé, en rebord de plateau, à l'interface entre plateau cultivé et coteau boisé. Le relief très marqué, et souligné au niveau des coteaux par des massifs boisés, crée une rupture visuelle forte entre le bourg habité et le plateau agricole. Les coteaux offrent des points de vue sur la plaine et les coteaux alentours et le plateau offre une vue ouverte sur les éléments du paysage.

Le système géographique plateau /versants se lit de manière évidente, caractérisant ainsi deux domaines paysagers. En traversant le plateau, un motif emblématique marque le village : l'église et son clocher.

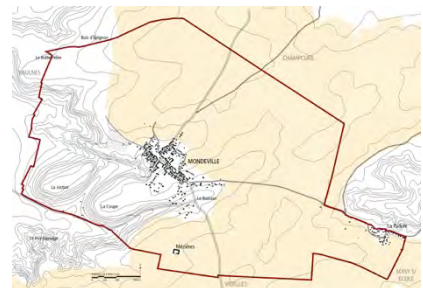
Depuis le plateau de Mondeville, l'église et quelques maisons se détachent des éléments naturels, et se laissent deviner davantage en période hivernale. La vue est plus emblématique aux entrées de village sud et nord.

Conditionnée par la topographie, l'hydrologie, la nature des sols et l'occupation des sols, la commune présente ainsi une richesse d'entités et de motifs paysagers :

### - Le plateau agricole :

Il s'étend du nord au sud de la commune, est délimité à l'est et à l'ouest par des coteaux boisés. Le plateau dessine un paysage agraire ouvert, il occupe plus de 90 % du territoire de la commune. Cette grande étendue légèrement ondulée crée une zone de co-visibilité et de réciprocité des vues, les éléments ponctuels qui occupent le plateau, créent des points de repères dans l'espace :

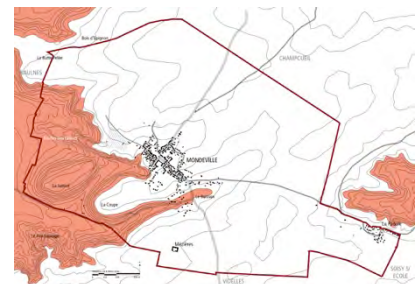
- Le château d'eau et les peupliers qui l'encadrent
- Le pylône électrique de Videlles
- Le lieu dit des « Trois Arbres »
- La ferme forteresse de Mézières
- Le clocher de l'église et le bourg

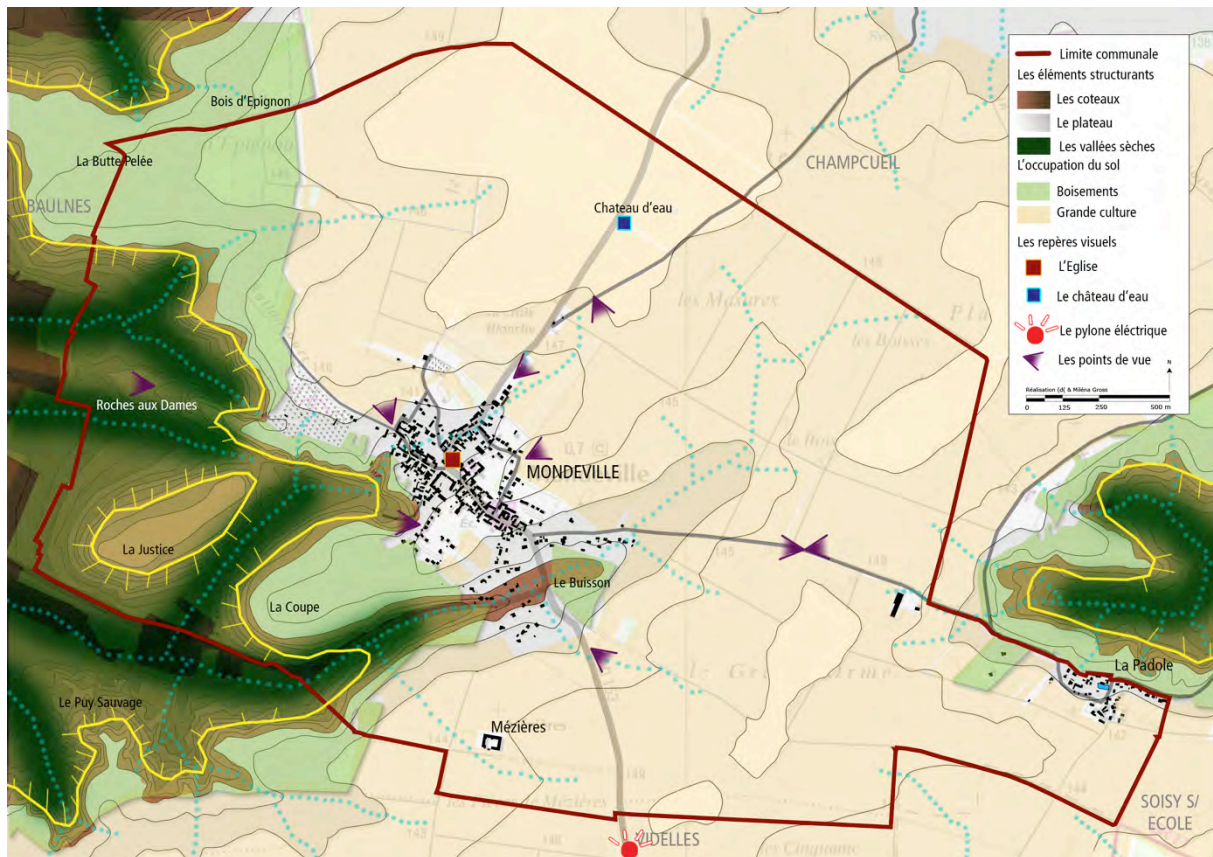


### - Les coteaux :

Les coteaux boisés forment l'écrin qui cerne le plateau cultivé et le bourg. Recouverts de boisements et dessinés par des chaos et éboulis gréseux, ils ceinturent le paysage de Mondeville.

Depuis les hauteurs, ils permettent d'offrir des points de vues remarquables sur le grand paysage.





Carte de synthèse des domaines et motifs paysagers

Les spécificités du territoire de Mondeville, qui forment une partie importante de l'identité communale, sont lisibles à travers l'analyse paysagère. La typologie paysagère a permis de dégager deux grands domaines paysagers distincts : le plateau agricole et les versants boisés. Outre ces grands ensembles paysagers, des motifs emblématiques, ou repères, se dégagent des paysages et concentrent plus fortement l'identité communale, notamment du bourg (église). Enfin, certains éléments opèrent des liens majeurs entre les différents domaines paysagers : les « motifs de charpente », éléments de structuration du territoire, permettent de lire les paysages comme continuité à une échelle plus large ; les vues, et a contrario les limites visuelles, sont autant de ponts et de ruptures entre les entités paysagères.

### Les motifs emblématiques ou repères dans le paysage

Il s'agit là des « emblèmes » du paysage, ceux qui prévalent sur les autres motifs et ressortent des domaines paysagers. Pour Mondeville, en portant un regard à grande échelle sur le territoire, l'église et son clocher constituent un marqueur dans le paysage, ainsi que le château d'eau.

### Les motifs de charpente

Les motifs de la charpente paysagère donnent le « sens » du territoire et recouvrent les grandes structures de la géographie du « pays ». Ces grandes structures sont à l'origine de l'identité des paysages. Souvent, elles sont révélées par l'utilisation des sols, lorsque la nature des lieux contraint l'homme à s'adapter, par nécessité ou par facilité, et à façonner le paysage.

Les bois et les coteaux dessinent les contours du paysage. Ils forment la transition entre deux paysages majeurs : la vallée et le plateau agricole.

## Vues et limites visuelles

Plusieurs vues sur l'église et son clocher sont identifiées comme majeures dans le paysage de Mondeville. Il s'agit d'une part des points de vue :

- depuis le plateau de Videlles
- depuis le plateau de Champcueil
- le cimetière de Mondeville
- depuis le camping
- depuis la cabane du cantonnier, sur la route de la Padôle

Les vues représentent un patrimoine local à protéger ; elles concentrent une part importante de l'identité communale de Mondeville.



Certains éléments assurent plus ou moins bien le contact ou la transition entre les domaines paysagers, et méritent également une attention particulière : il s'agit notamment des lisières des bois, ou encore des interfaces du village avec son enveloppe extérieure, dont les jonctions ne sont pas toujours très bien établies (typologie des clôtures, orientation des bâtiments...), notamment en entrée de bourg sud ouest.

## 2.1.6. Conclusion de l'analyse paysagère

### Synthèse paysagère

#### **Le milieu physique**

- la commune de Mondeville se situe sur le plateau dit de Mondeville-Videlles, à l'interfluve entre les vallées de l'Essonne et de l'École
- le plateau se compose de limons, tandis que les coteaux présentent des affleurements calcaires, des sables et grès de Fontainebleau ainsi que des blocs de grès en chaos et rochers éboulés;
- les sols du plateau sont fertiles, par les limons apportés par les vents ;
- l'eau est présente sous formes de mares sur les dalles de grès imperméables.

#### **Les évolutions paysagères**

- les paysages ont été bouleversés suite aux transformations de l'activité agricole et forestière : abandon des terres cultivées sur des terrains en pente, déclin du maraîchage et de la filière bois traditionnelle (habitat, ameublement, bois de chauffe...), raréfaction des haies sur le plateau agricole...
- en découle, une progression forte des bois ; les espaces de vergers et de cultures sur les coteaux se sont enrichis
- les boisements des coteaux ont également progressé, enserrant le bourg actuel ;
- les vues sur le village sont moins nombreuses qu'auparavant en raison de la progression des bois, depuis les hauteurs des versants ; mais nombreuses depuis le plateau du fait de son ouverture
- le réseau de chemins de la commune est encore important, même si certains ont disparu.

#### **La typologie paysagère**

Les paysages communaux se distinguent en deux entités paysagères :

- les plateaux de grandes cultures en openfield où les vues sont lointaines ;
- les versants dont les hauteurs sont occupés par des boisements de feuillus ;
- le clocher de l'église et le château d'eau sont des repères paysagers majeurs.

### Enjeux paysagers

Plateaux, coteaux, et plaines sont autant de domaines paysagers dont la reconnaissance et la préservation sont importantes. Pour ce faire, il s'agit notamment de :

1. S'appuyer sur les éléments emblématiques du paysage
  - L'ouverture du plateau cultivé
  - Les contrastes des coteaux boisés
  - Les chaos gréseux et thalwegs qui dessinent les coteaux
  - Les motifs végétaux créent par les vergers, haies, prairies...
2. Affirmer les corridors écologiques et paysagers
  - Préserver les milieux fragiles des bois, landes, pelouses calcaires...
  - Favoriser l'écoulement naturel des eaux de ruissellement
  - Maintenir une variété de cultures qui rythment le paysage du plateau
3. Maintenir un lien entre ville et grand paysage
  - Préserver et développer les chemins
  - Décliner des typologies d'espaces qui assurent la transition entre urbain et agro-naturels (place publiques, jardin, verger)
  - Maintenir des coupures vertes et espaces de respiration dans le bourg
  - Magnifier les vues depuis et vers le bourg
  - Qualifier les franges urbaines

## 2.2. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

### 2.2.1. La trame verte et bleue de Mondeville

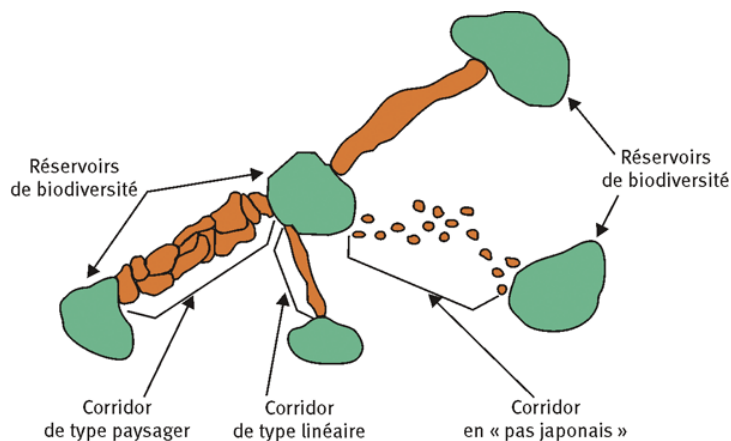
Depuis la loi ENE ou Grenelle II du 12 Juillet 2010, la Trame Verte et Bleue est inscrite au code de l'Environnement et de l'Urbanisme.

Le décret du 27 décembre 2012 précise la mise en œuvre du Schéma Régional de Cohérence Écologique, il s'agit du document cadre et réglementaire qui intègre la TVB régionale, il doit être pris en compte lors de l'élaboration du PLU.

La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique dans le PLU est une déclinaison à une échelle plus précise des continuités écologiques du territoire.

La Trame Verte et Bleue est constituée de :

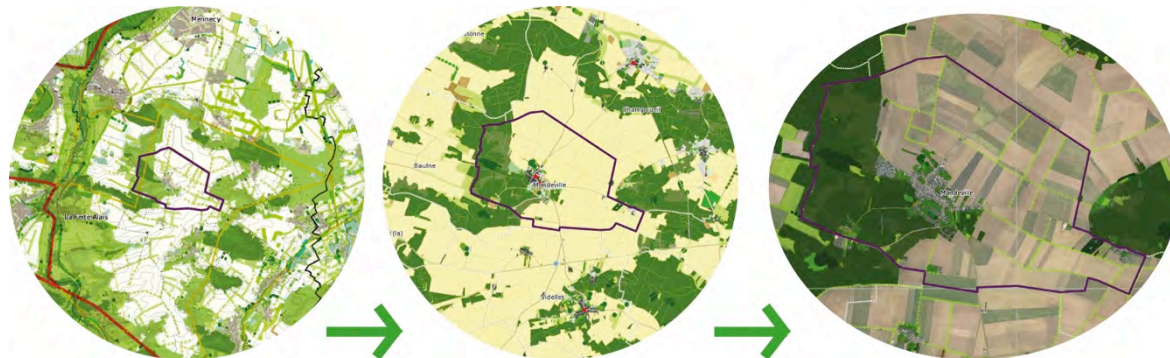
- **réservoirs de biodiversité**, qui sont des milieux existants sur le territoire (cela peut être un bois « ordinaire », une rivière, une pelouse calcicole...) Ils peuvent être classés en Espace Naturel Sensible ou Natura 2000... ou n'avoir aucun statut particulier ;
- **corridors écologiques**, qui sont les voies de déplacements utilisées par la faune et la flore pour se déplacer ou s'étendre, d'un réservoir à l'autre. Ces corridors couvrent un espace comprenant ou incluant des milieux naturels interstitiels et « supports » de déplacement tels que les haies, bosquets, arbres isolés, friches, prairies, talus, fossés, noues, bandes enherbées, verger, chemins verts...



Exemple d'éléments de la TVB : réservoirs de biodiversité et types de corridors terrestres. Cemagref, d'après Bennett, 1991

L'échelle régionale du SRCE ne permet pas d'identifier précisément les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue communale, le PLU est l'opportunité de mettre en perspective les différentes données sur les milieux et espaces naturels afin de visualiser le territoire sous l'angle des continuités écologiques.

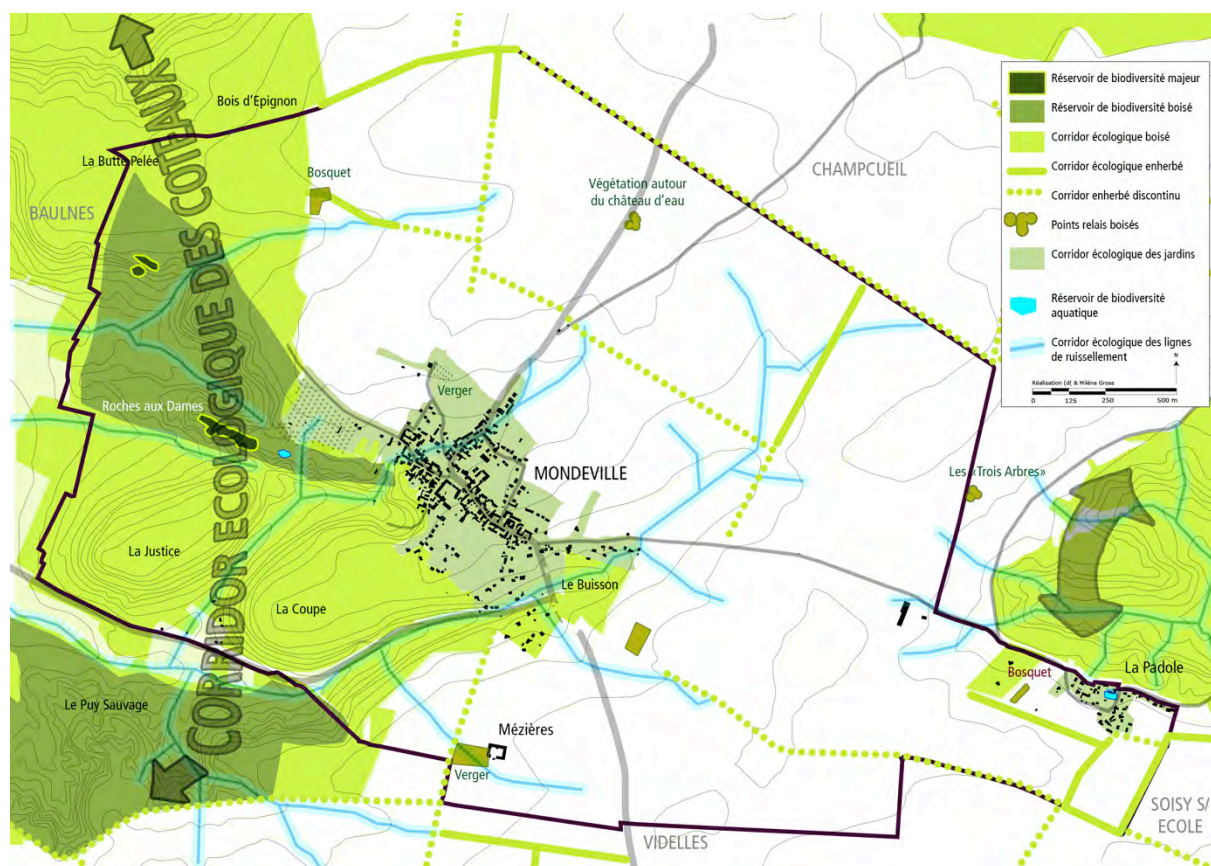
#### Principe de l'emboîtement d'échelles :



De l'échelle élargie à l'échelle communale, des éléments de précision apparaissent.

Sources : ECOLINE trames boisés et herbacées, structure paysagère et continuités écologiques

**La Trame Verte et Bleue, à l'échelle de Mondeville :**



La trame verte et bleue à l'échelle communale

Mondeville s'intègre au grand corridor écologique des coteaux qui entourent le plateau de Mondeville-Videlles et qui fait la liaison avec la trame bleue des vallées de l'Essonne et de l'École. Des réservoirs de biodiversité majeurs ponctuent le corridor écologique, à savoir deux pelouses calcaires et des landes à bouleaux verruqueux, qui sont les milieux présentant le plus d'enjeux écologiques sur la commune.

Les deux grands corridors écologiques des coteaux sont principalement constitués de boisements.

Sur le plateau agricole, des chemins sont enherbés ou partiellement enherbés, formant des corridors écologiques mineurs mais participant tout de même au déplacement des espèces. Le plateau est également ponctué de point relais (pas japonais), formés d'arbres (bosquets, résidus d'arbres fruitiers) qui permettent de former des refuges pour la faune.

Les espaces de jardins permettent de réduire la coupure écologique du bourg et sert de corridor.

Bien que la commune ne soit pas traversée par un cours d'eau, les mares constituent des réservoirs écologiques de la trame bleue. Les lignes de ruissellement des eaux forment des corridors à faible déplacement mais rejoignent les réservoirs de biodiversité majeurs des rivières de l'Essonne à l'ouest et de l'École à l'est.

## 2.2.2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Certains des milieux patrimoniaux de Mondeville, les plus remarquables, sont référencés par des documents environnementaux qui en signalent l'intérêt et inventorient les espèces faunistiques et floristiques présentes. Les milieux de landes sur chaos gréseux sont inventoriés par une ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique). Le PLU doit viser à la protection de ces secteurs, sans que les ZNIEFF s'accompagnent de dispositions réglementaires ou de gestion.

**ZNIEFF de Type 1 « Roches aux Dames »** : Ce milieu fragile est présent au sommet du plateau gréseux, au sein du massif forestier à l'ouest du village. Le cortège floristique est original et peu fréquent. Cependant, ces milieux souffrent d'un manque de gestion et d'un fort piétinement expliquant la faible diversité actuelle de cet habitat.

D'une superficie de 54,57 hectares, ce rebord de plateau avec chaos gréseux présente un certain nombre d'habitats et d'espèces déterminants.

- Habitats déterminants (Corine Biotope) :

Pelouses calcaires subatlantiques semi-arides

Prairies calcaires subatlantiques très sèches

Lisières forestières thermophiles

Végétation des falaises continentales siliceuses

- Espèces animales à statut réglementé (reptiles) :

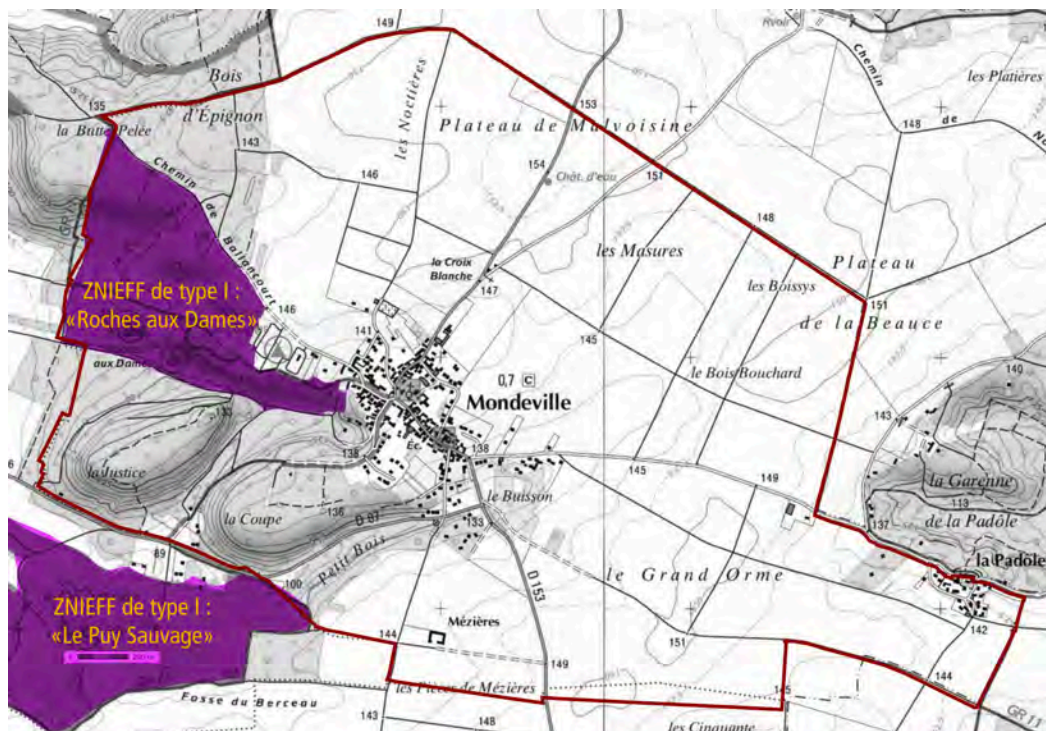
Anguis fragilis Linnaeus (orvet fragile)

Podarcis muralis (lézard des murailles)

Vipera aspis (vipère commune)

### ZNIEFF de type 1 « Le Puy Sauvage »

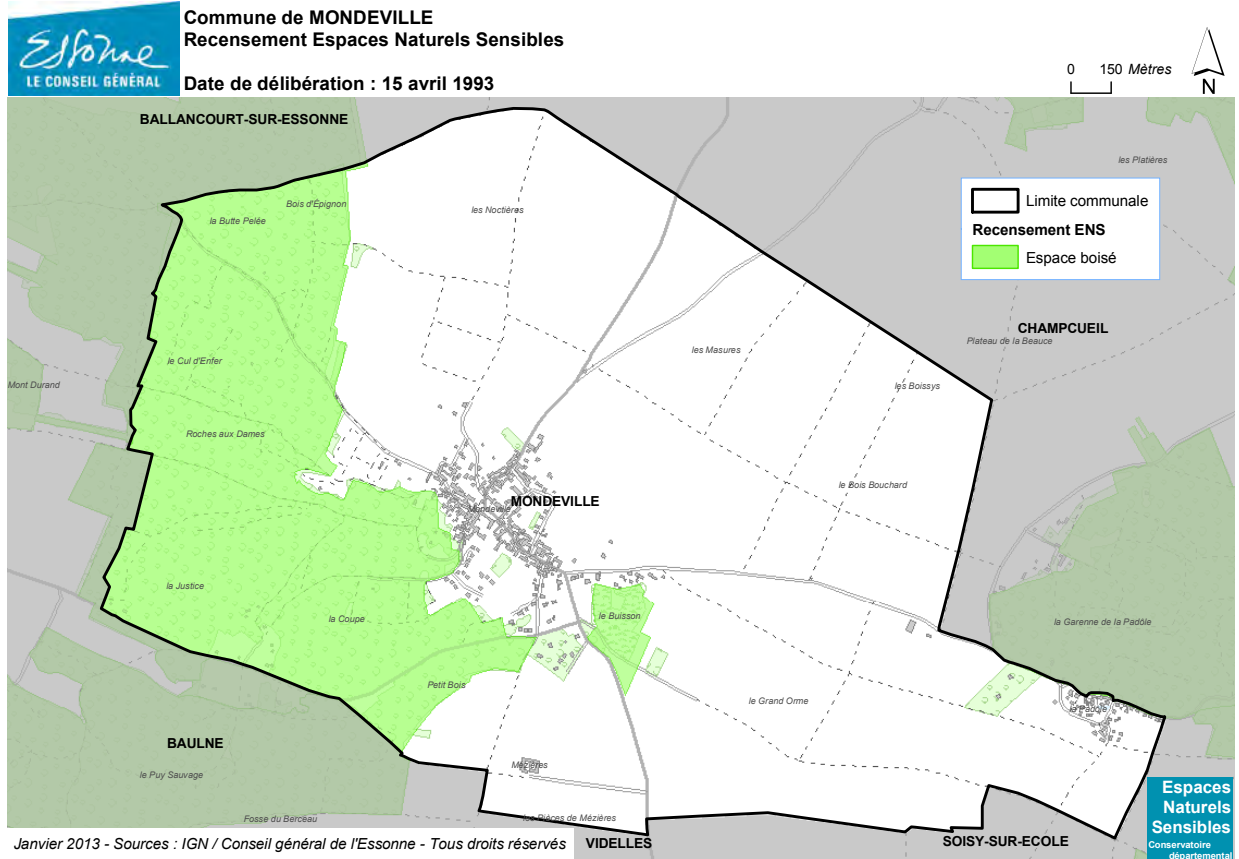
Principalement située sur la commune de Baulne, la ZNIEFF de type 1 « Le Puy Sauvage » est un ensemble de milieux de landes sèches et de forêts mixtes reposant sur un chaos gréseux. D'une superficie de 114,64 hectares, elle est le secteur d'habitat de nombreuses espèces déterminantes telles que l'Amelanchier Ovale, le Sedum et l'Alisier de Fontainebleau.



Carte des ZNIEFF – Source INPN

### 2.2.3. Les inventaires espaces naturels sensibles (ENS)

La commune de Mondeville est dotée d'un inventaire Espace Naturel Sensible depuis la délibération du 15 avril 1993, autour du géosite de la Roche aux Dames, en continuité avec les communes de Baulne et Ballancourt-sur-Essonne. Ce classement doit être pris en compte dans le projet communal, en veillant à la protection, la gestion et l'ouverture au public de cet espace.



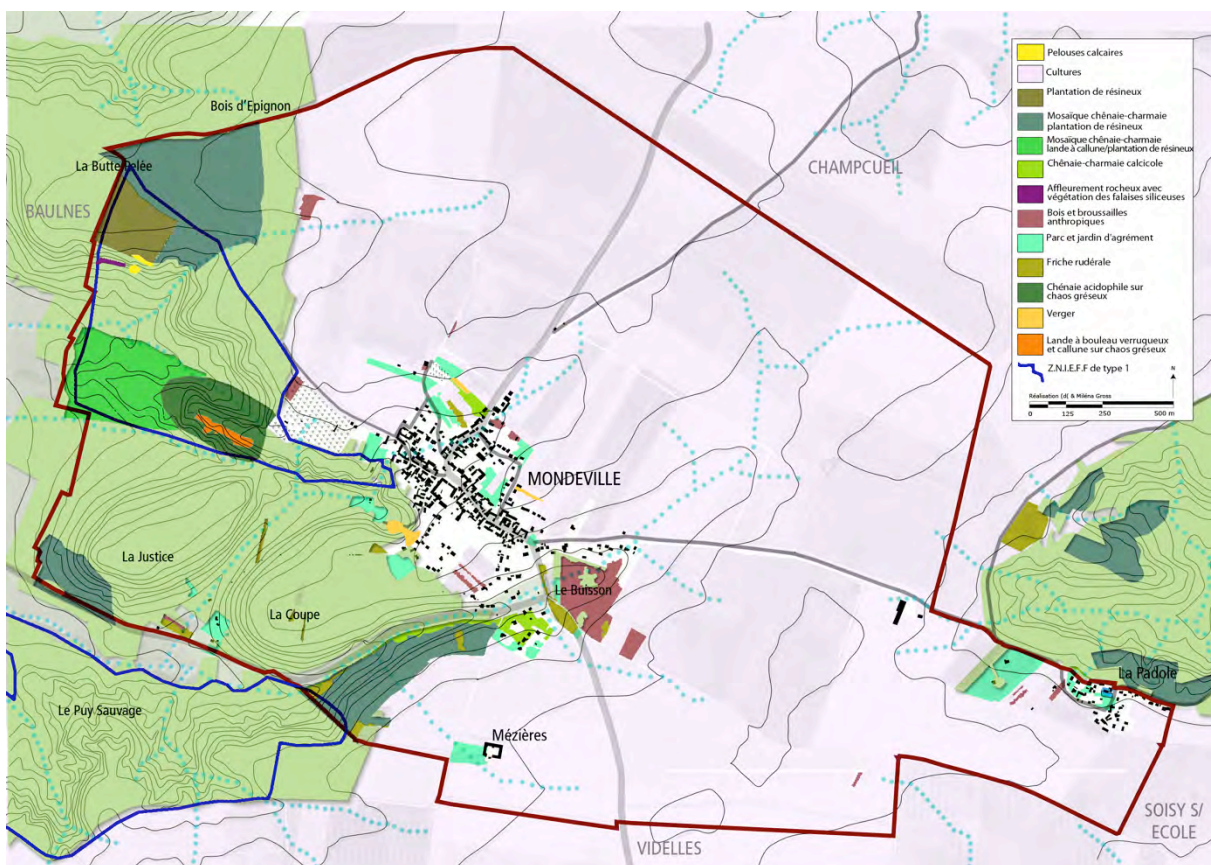
Il n'existe pas d'autres documents environnementaux sur le territoire de Mondeville : ni Zone Natura 2000 (la plus proche se situe à Champcueil, Forêt Départementales des Grands Avaux), ni Réserve naturelle, arrêté de protection du biotope, ni ZICO ou zone humide RAMSAR.

## 2.2.4. Descriptif des milieux écologiques

Le **milieu** est l'ensemble des facteurs écologiques qui régissent l'existence d'un organisme, animal ou végétal. On distingue le **milieu naturel**, terme désignant des milieux assez peu transformés par l'homme. Exemples : forêts d'arbres non plantés, falaises littorales, voire étangs, marais. Le **milieu semi-naturel** désigne des milieux qui ont été transformés par l'homme. Il s'agit de la majeure partie des milieux français, où l'action de l'homme est nécessaire au maintien de la biodiversité (gestion des milieux). Exemples : pelouses, prairies... Un milieu remplit des **fonctions diverses** pour les espèces : il peut offrir l'habitat, fournir les ressources nécessaires à la survie (air, eau, nourriture...), permettre la reproduction ou encore assurer la mobilité des espèces. Les milieux présentent ainsi des intérêts écologiques multiples, différents selon les espèces concernées, et directement tributaires de leur qualité et de leur gestion par l'homme.

**Les réseaux écologiques** sont indispensables au maintien de la biodiversité. En effet, rare est le milieu capable d'assurer en lui-même l'ensemble des fonctions écologiques nécessaires à la survie d'une espèce. Par conséquent, les espèces doivent pouvoir se déplacer d'un milieu à l'autre, et les politiques environnementales s'orientent aujourd'hui, au delà d'une protection des espaces d'intérêt écologique majeur, vers une mise en relation de ces espaces afin d'assurer la mobilité des espèces. Ces réseaux écologiques, maillage de milieux diversifiés, sont en mesure d'assurer l'ensemble du cycle de vie des espèces faunistiques et floristiques. On appelle « **trame verte** » les réseaux écologiques principalement terrestres (forêts, haies, chemins et routes lorsqu'ils sont bordés de fossés et bandes enherbées...) et « **trame bleue** » ceux liés à l'eau. Au sein des **trames écologiques**, on distingue :

- **les réservoirs de biodiversité**, espaces de qualité à la biodiversité riche et remarquable, où certaines espèces sont capables d'assurer l'ensemble du cycle de leur vie, sans mobilité vers un autre espace ; il s'agit des cœurs de nature globalement préservés.
- **les corridors écologiques** qui permettent le déplacement des espèces d'un réservoir de biodiversité à l'autre ; ils peuvent être surfaciques (forêts par exemple), linéaires (haies, chemins, cours d'eau...) ou sous forme **d'espaces relais** discontinus (bosquets, jardins).

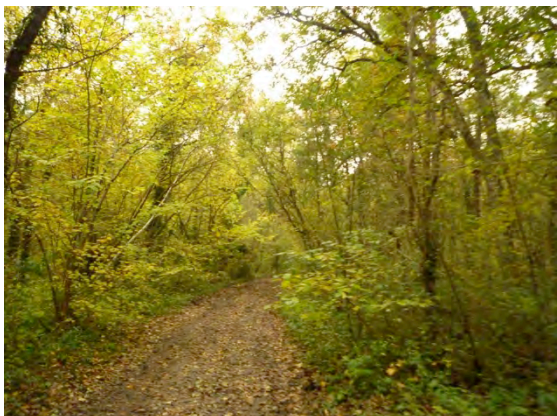


Cartographie des milieux de Mondeville, réalisation Miléna Gross - Source Biotopie - Ecomos 2008 (source : Atlas communal de Mondeville, Biotopie - 2005)

## Les habitats boisés

Les espaces boisés représentent plus de 190 hectares sur les 676 hectares de la commune, soit la plus importante surface après les zones cultivées. Les différents types d'habitats forestiers sont établis en fonction de la géologie et de la topographie des sols. Les parties les plus hautes du plateau sont occupées par la chênaie-charmaie calcicole. Sur les corniches et dans les pentes, les chaos gréseux permettent à un boisement de chênaie acidophile de s'installer, dont les parties les plus exposées sont occupées par la lande à bouleau. Les boisements à chênaie-charmaie calcicole réapparaissent en bas des pentes, sur la couche calcaire.

Les autres espaces boisés de la commune sont les plantations de résineux intégrés au massif forestier, les bois anthropiques, autrement appelés ormaies rudérales, et enfin, les jardins et parcs.



## La chênaie-charmaie calcicole

Les boisements couvrant le plateau de Mondeville et les parties les plus hautes des pentes sont essentiellement constitués d'une chênaie-charmaie bien conservée qui se développe sur le calcaire de Beauce. Ces forêts denses se trouvent sur des substrats frais ou temporairement humides, et sont dominées par le Chêne sessile (*Quercus petraea*) et le Charme (*Carpinus betulus*). La strate buissonnante est discrète, avec l'Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), le Noisetier (*Coryllus avellana*), la Viorne mancienne (*Viburnum lantana*). La strate herbacée forme un tapis continu et très diversifié, remarquable par sa floraison. Elle comprend l'Anémone des bois (*Anemone nemerosa*), le Lierre (*Hedera helix*), le Lamier jaune (*Lamium galeobdolon*), la Laiche des bois (*Carex sylvatica*), la Véronique petit-chêne (*Veronica chamaedrys*), le Sceau-de-Salomon multiflore (*Polygonatum multiflorum*). L'Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) domine les parties les plus humides et les moins ensoleillées en bord de plateau.

En corniche de plateau et en début de pente, sur des sols plus sableux, se développent le Tilleul (*Tilia cordata*), le Hêtre (*Fagus sylvatica*), la Jonquille (*Narcissus pseudonarcissus*), la Stellaire (*Stellaria holostea*) et la Mélisque (*Melica uniflora*).

En bas des pentes aux Roches-aux-Dames, un mélange de colluvions des coteaux sableux et du calcaire de Brie permet à la chênaie-charmaie de se mélanger à une lande à Callune (*Calluna vulgaris*) en sous-bois, accompagnée de quelques Pins sylvestres plantés (*Pinus sylvestris*).

### **La chênaie acidophile**

Les pentes des coteaux sont constituées de sables de Fontainebleau non calcaires et acides, qui permettent à une forêt claire acidophile de se développer. Ce boisement de Chêne sessile accompagné du Châtaignier (*Castanea sativa*) s'imbrique dans les chaos gréseux depuis la corniche jusqu'en bas des pentes. La strate arbustive, irrégulière, est composée de Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*), accompagné de Bourdaine (*Frangula alnus*). Le Muguet (*Convallaria majalis*), la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*), la Germandrée scorodoine et la Canche flexueuse (*Deschampsia flexuosa*) forment le tapis presque continu de la strate herbacée, dont la floraison est discrète. Dans l'ensemble, ces boisements peu exploités sont en bon état de conservation. Les parties de bas de pente font cependant l'objet localement de trouées qui mettent à nu le substrat et peuvent provoquer son érosion.

Afin d'en faciliter la lecture, la carte de végétation emploie le terme « mosaïque » pour nommer l'ensemble chênaie-charmaie et chenaie acidiphile.

### **Les boisements à callune et bouleaux verruqueux**

Le sommet des chaos gréseux, au lieu-dit des Roches aux Dames, est occupé par des boisements à Bouleau verruqueux (*Betula pendula*) et Callune (*Calluna vulgaris*), entourés par la chênaie acidiphile. La strate arborée est assez ouverte, composée de Bouleau verruqueux, de Chêne sessile et de Châtaignier. Des espèces communes comme la Fougère aigle et la Germandrée des bois forment la strate herbacée. Le piétinement du sol lié à la forte fréquentation de cette zone peut être à l'origine de la faible diversité en espèces de cet habitat.

L'Alisier de Fontainebleau (*Sorbus latifolia*), espèce assez rare et protégée au niveau nationale, peut être présent en bordure de chaos rocheux, dans des stades de recolonisation de la forêt et en bordure de chemin. La présence de l'Orpin hérissé (*Sedum hirsutum*), très rare et protégé au niveau régional, a été également notées dans ces rochers gréseux.

### **Les boisements résineux**

Le massif forestier de Mondeville possède quelques futaies de résineux, plantées pour leur exploitation en sylviculture. Ces boisements à Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*) ne présentent pas de strate arbustive et leur strate herbacée est pauvre ; cependant ils sont parfois mélangés aux chênaies-charmaies, qui ont investi les espaces ouverts de ces futaies. On les trouve également en mosaïque avec la lande à callune et en présence de la chênaie-charmaie, sur des sols plus sableux de bas de pente, dans la continuation des chaos gréseux des Roches aux Dames.

### **Les bois et broussailles anthropiques**

Autour du village et en bordure de forêt sur le plateau, se développent des bois anthropiques, qui résultent de l'abandon de parcelles cultivées, ou du morcellement des boisements de plaine par l'agriculture intensive, ou encore se développent de façon spontanée, sur des sols perturbés et riches en nitrates. La strate arborée est dominée par le Chêne sessile et le Châtaignier, accompagnés de quelques Robiniers (*Robinia pseudoacacia*) ; on trouve également des essences variées comme le Pommier cultivé (*Malus domestica*), le Noyer (*Juglans regia*), le Bouleau verruqueux. La strate herbacée est essentiellement constituée de Lierre (*Hedera helix*), de Ronces (*Rubus* sp.), d'Ortie (*Urtica dioica*) et de Clématite (*Clematis vitalba*), cette dernière recouvrant souvent les bois de grandes lianes vivaces (persistant l'hiver).

### **Les formations herbacées**

On distingue deux types de formations herbacées : les pelouses et les végétations des falaises siliceuses intérieures sont de superficie réduite, mais représentent un intérêt non négligeable à l'échelle de la commune. Elles sont caractérisées par une végétation aimant les sols secs et les sites bien exposés. Les prairies mésophiles sont plus « ordinaires » et peu diversifiées

## Les pelouses calcaires

Deux petites pelouses calcaires arides sont enclavées dans la chênaie-charmaie, sur le plateau. Elles bénéficient de peu d'ensoleillement du fait de l'ombre portée par les arbres du boisement, et l'absence de pente implique également une pauvreté en espèces. Leur état de conservation est donc moyen.

La végétation de la pelouse comprend cependant quelques orchidées: l'Orchis moucheron (*Gymnadenia conopsea*) assez rare en Île-de-France, la Listère ovale (*Listera ovata*), l'Ophrys abeille (*Ophrys apifera*). L'ourlet qui les sépare du boisement contient des espèces calcicoles telles que la Garance voyageuse (*Rubia peregrina*), la Céphalanthère à grandes fleurs (*Cephalanthera damasonium*) et l'Epipactis à larges feuilles (*Epipactis helleborine*).

## Les végétations des falaises siliceuses intérieures

Dans le massif forestier de Mondeville, le rebord du plateau calcaire forme un banc gréseux linéaire d'une cinquantaine de mètres de long, permettant l'installation d'une végétation dispersée, constituée surtout de petites plantes herbacées succulentes, de fougères et de mousses. Parmi elles se trouve l'Orpin hérissé, espèce protégée régionale, l'Orpin blanc (*Sedum album*), la Doradille fausse-capillaire (*Asplenium trichomanes*), et la Doradille rue-de-muraille (*Asplenium ruta-muraria*). Cet habitat de petite superficie est bien conservé.

## Les prairies mésophiles

Près des cultures et dans le village, les prairies mésophiles (sol d'humidité moyenne) abritent un cortège classique, dominé par le Fromental (*Arrhenatherum elatius*), le Ray-grass commun (*Lolium perenne*), le Plantain majeur (*Plantago major*) et le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*). Certaines prairies artificielles sont plantées en Trèfle des prés (*Trifolium pratense*), en Luzerne (*Medicago sativa*) ou en Ray-grass commun ; implantées récemment et fertilisées, elles sont pauvres en espèces.

## Les autres milieux

Formant la nature dite « ordinaire », ces milieux abritent une faune et une flore communes mais parfois abondantes et diversifiées.



## Les vergers

Il existe quelques vergers traditionnels, constitués de vieux arbres peu taillés et répartis de façon lâche. Ils sont peu nombreux sur la commune de Mondeville. Les essences fruitières sont surtout les Pommiers (*Malus domestica*) et quelques Noyers. La strate herbacée qui y est associée est souvent une végétation prairiale sèche, avec le Pâturin commun (*Poa trivialis*), la Carotte sauvage (*Daucus carotta*) et la Crépide capillaire (*Crepis capillaris*).

## Les friches rudérales

Résultant de l'abandon de parcelles cultivées ou de zones liées à une activité humaine, les friches sont réparties à plusieurs endroits de la commune. A Mondeville, elles proviennent souvent de l'abandon de vergers, qui s'enrichissent au fur et à mesure, à défaut de gestion. En général assez sèches, elles représentent une diversité floristique non négligeable. Elles sont caractérisées par des espèces acidiphiles dans les pentes des coteaux, et par des espèces neutrophiles voire calcicoles sur le plateau de la commune. Dominées au stade pionnier par le Cirse des champs (*Cirsium arvense*), la Picride fausse- vipérine (*Picris echioides*), les Ronces, la Clématite, et le Fromental, elles sont rapidement colonisées par une strate arbustive composée de l'Aubépine (*Crataegus monogyna*), du Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), du Prunellier (*Prunus spinosa*), ainsi que du Genêt à balais (*Cytisus scoparius*) sur sol non calcaire. On peut également noter la présence de l'Aigremoine eupatoire (*Agrimonia eupatoria*).

## Les mares

La commune de Mondeville possède une unique mare identifiée, située dans le hameau de la Padôle. Cette mare de platière est ancienne et a servi autrefois d'abreuvoir pour les chevaux et les vaches ; elle est aujourd'hui occupée par des canards. La végétation aquatique est absente, l'eau étant eutrophe (riche en nutriments). Seuls des Roseaux (*Phragmites australis*), le Bident triparti (*Bidens tripartita*), l'Epilobe hirsute (*Epilobium hirsutum*) et quelques espèces communes constituent la végétation des berges. La mare est cerclée par un muret bas, ce qui empêche l'installation d'espèces rivulaires. Par ailleurs la présence des canards a conduit à la dégradation de la qualité de l'eau. Malgré l'arrachage récent des plantes invasives, qui risquent de reconquérir le milieu, l'habitat reste dans un état de conservation faible, alors que les mares de platière naturelles non dégradées, avec leur eau limpide, leur flore spécifique et leur faune invertébrée, sont reconnues comme un des patrimoines naturels les plus remarquables du parc naturel régional.

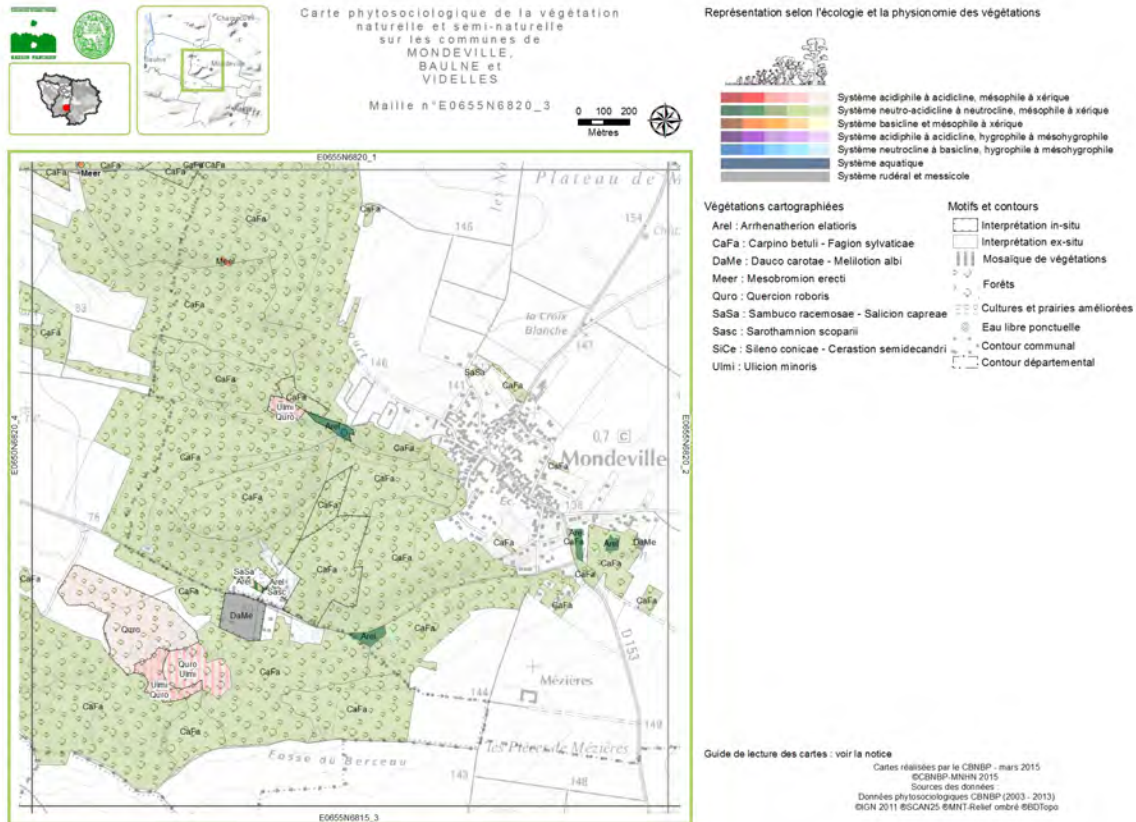
## Les cultures

L'ensemble des terres cultivées représentent plus de 60% du territoire communal, et sont essentiellement des cultures intensives. Constituées de grandes parcelles de Maïs, de Blé et de Colza, on y rencontre peu de plantes messicoles (plantes de moissons). Cependant, le Coquelicot (*Papaver rhoeas*), le Pied de coq (*Echinochloa crus-gallii*), et le Brome stérile (*Bromus sterilis*) sont présents en bordure de cultures et sur les chemins qui les longent.

## Inventaire de la végétation naturelle et semi-naturelle

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien réalise des inventaires de la flore et des végétations par commune, illustrant l'occupation majeure du coteau boisé par la hêtraie-chênaie mésophile acidiline à calcicole (CaFa : *Carpino betuli* – *Fagion sylvaticae*). Elle se compose de futaies de hêtres, chênes et de charme.

Le coteau est également ponctué par quelques prairies de fauche sur sol pauvre (Arel : *Arrhenatherion elatioris*) et des landes sur sol sableux et calcaire, dans le secteur de la Roche aux Dames (Ulmi : *Ulcion minoris*).



Carte physiologique de la végétation naturelle et semi-naturelle. Source : CBNBP 2015

## 2.2.5. La hiérarchisation des milieux selon leur intérêt écologique

Afin de qualifier et déterminer le caractère patrimonial des habitats naturels nous les avons décliné de la façon suivante:

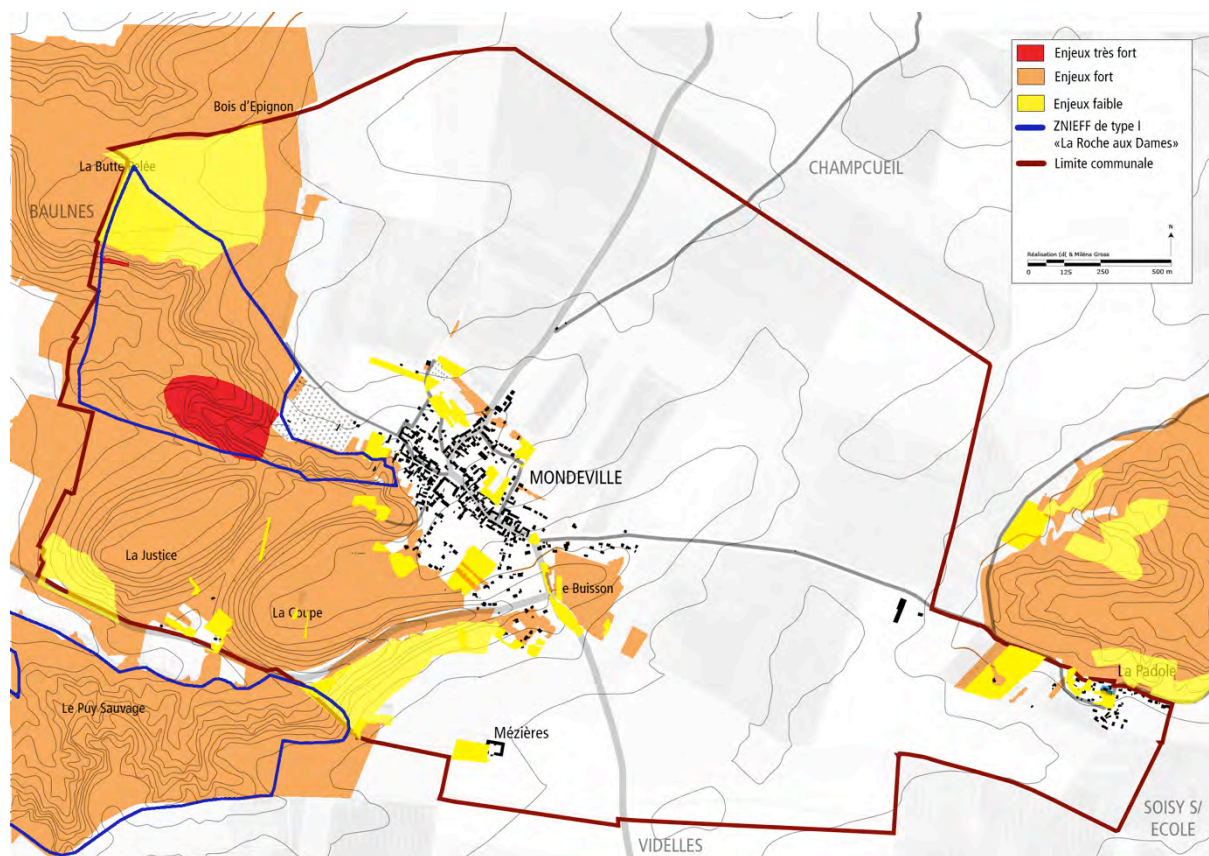
- **EXCEPTIONNEL** : les milieux présentant un intérêt au niveau national ou supranational sont définis à partir de l'annexe 1 de la Directive européenne « Habitat-Faune-Flore »<sup>1</sup> qui liste les milieux naturels devenus rares en Europe.

- **TRES FORT** : les milieux, dont les enjeux écologiques relèvent d'un niveau régional, sont établis à partir de la liste des habitats déterminants des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique) pour l'Ile-de-France et préjugent d'un intérêt régional compte tenu de leur raréfaction. Certains milieux d'intérêt local qui accueillent des espèces végétales déterminantes de ZNIEFF peuvent également être jugés d'intérêt régional.

- **FORT** : les habitats sont jugés d'intérêt local lorsqu'ils possèdent une forte typicité ou lorsqu'ils sont peu représentés sur le territoire du Gâtinais français. Sont également intégrés à cette catégorie les milieux possédant une diversité floristique (et faunistique) intéressante et/ou une intégrité écologique forte.

- **FAIBLE** : Enfin, il peut également s'agir d'habitats plus ou moins anthropiques mais ayant un intérêt écologique potentiel en cas de restauration via une gestion adaptée.

Pour l'ensemble de ces habitats qualifié d'exceptionnel à fort, toute forme d'aménagement urbain est à proscrire, les actions de gestion/restauration, sont informées dans les fiches habitats.



Carte de qualification des habitats selon leur intérêt écologique  
Réalisation Miléna Gross, d'après les données Biotope

<sup>1</sup> Collectif [138], (1997) - Manuel d'interprétation des habitats de l'Union européenne - Version EUR 15 - Luxembourg : DG. XI - D.2, 1997. - 109 pages.

* Ne devant faire l'objet d'aucune action d'aménagement urbain. INTITULÉ MILIEU	ENJEUX
Landes à bouleaux verruqueux et callune sur chaos gréseux	Très fort
Affleurement rocheux avec végétation des falaises siliceuses	Très fort
Pelouses calcaires	Fort
Mares	Fort
Chênaie-charmaie calcicole et chênaie acidophile	Fort
Bois et broussailles anthropiques	Fort
Prairies mésophiles	Fort
Vergers et haies	Fort
Cultures, jachères et friches rudérales	Faible
Plantations de résineux	Faible
Pelouses urbaines et jardins d'agrément	Faible

La qualification des habitats de Mondeville permet de dresser une typologie des enjeux de préservation des milieux de la commune : on distinguera donc des milieux aux enjeux régionaux, locaux et communaux.

### **Enjeu régional**

- *Landes à bouleaux verruqueux et callune sur chaos gréseux* : Ce milieu fragile est présent au sommet du plateau gréseux, au sein du massif forestier à l'ouest du village. Le cortège floristique est original et peu fréquent. Cependant, ces milieux souffrent d'un manque de gestion et d'un fort piétinement expliquant la faible diversité actuelle de cet habitat.

- *Affleurement rocheux avec végétation des falaises siliceuses* : Ce milieu fragile est présent sur un banc gréseux en bordure de plateau calcaire au sein du massif forestier à l'ouest du village. Le cortège floristique, en bon état de conservation, est original, se constituant surtout de petites plantes herbacées succulentes, de fougères et de mousses.

### **Enjeu local**

- *Pelouses calcaires* : Ces milieux sont fragmentés et de petites tailles. De plus, les pelouses calcaires sont ombragées et moyennement exposées ne permettant le développement que de quelques espèces. A ce jour ces milieux ne possèdent pas d'espèce patrimoniale mais offrent des potentialités.

- *Mares de la Padôle et des Roches* : Ces milieux se raréfient fortement depuis plusieurs dizaines d'années. Ils sont susceptibles d'héberger un cortège floristique et herpétologique (libellules) riche et vulnérable. Cependant, leurs gestions restent souvent en inadéquation avec les enjeux écologiques de ces micro-milieux. La mare de la Padôle est fortement dégradée, comme en témoigne le cortège de libellules très appauvri (anax empereur, agrion élégant).

- *Chênaie-charmaie calcicole, chênaie acidophile* : Les différents faciès de ces deux types de boisements restent communs en Ile-de-France. Sur Mondeville, ils abritent un cortège avicole riche et diversifié avec des espèces peu communes comme le Pic noir et la Bondrée apivore.

- *Bois et broussailles anthropiques* : Ces boisements de différents types sont dominés par le robinier faux-acacia et/ou le châtaignier.

- *Prairies mésophiles* : Peu nombreuses sur le territoire communal, les prairies peu humides abritent un cortège floristique classique dominé par les graminées.

- *Les vergers et les haies* : Face à l'urbanisation croissante, les petits vergers extensifs et les linéaires de haies sont devenus rares. Les quelques vergers existant sur Mondeville abritent une flore banale. Ces ensembles restent cependant des milieux très attractifs pour la faune : ainsi, on y note un cortège de passereaux diversifié.

### **Enjeu communal**

- *Les cultures, jachères et friches rudérales* : Résultant de la déprise agricole, les friches sont réparties irrégulièrement sur la commune. Généralement sèches, elles résultent de l'abandon de vergers et abritent un cortège floristique varié (Prunelliers, cirse des champs, aigremoine eupatoire...) Les cultures intensives laissent peu de place à une grande diversité biologique. Cependant, quelques espèces d'oiseaux, en régression s'y installent (perdrix, bruant payer, bergeronnette printanière)

- *Les plantations de résineux* : Milieu artificiel, biologiquement pauvre et principalement composé de pin sylvestre.

- *Les pelouses urbaines, les jardins d'agrément* : Milieu anthropique ne présentant pas d'intérêt notoire mais permettant de réduire la coupure écologique des secteurs urbanisés.

La commune de Mondeville se caractérise par des milieux écologiques nombreux, diversifiés et de qualité, que l'on peut lire selon la typologie paysagère précédemment exposée.

## **2.2.6. La gestion des milieux par l'homme**

Les milieux dits « naturels » sont autant la résultante des phénomènes naturels d'interactions entre le biotope (sols), les conditions climatiques et les espèces faunistiques et floristiques (système écologique) que de l'adaptation de l'homme à son milieu : ce dernier façonne les paysages et les milieux à ses besoins et ses pratiques. Les activités agricoles et forestières, les modes d'exploitation et de gestion des eaux souterraines et de surface (extraction des eaux de la nappe phréatique, gestion des ruissellements des eaux pluviales), ainsi que l'extraction des ressources du sous-sol, ont modifié profondément les milieux.

### **L'activité agricole**

La seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle a connu une évolution rapide et considérable des modes d'exploitation agricole : mise en place du modèle productiviste, augmentation de la production agricole, mécanisation des pratiques, uniformisation des productions et pratiques agricoles... Ces changements ont entraîné un bouleversement du monde agricole, sur l'ensemble du territoire français, en ce qui concerne la taille et le nombre d'exploitations, l'emploi agricole et les paysages.

Ainsi, la mécanisation a nécessité un remembrement poussé des terres agricoles : les propriétés agricoles sont devenues à la fois plus grandes et moins nombreuses. Le nombre d'emplois agricoles et d'exploitations a fortement chuté. Les terres plus difficilement accessibles aux engins agricoles ont été délaissées, ce qui s'est traduit par une baisse de la surface agricole utile nationale malgré une augmentation de la production (intensification).

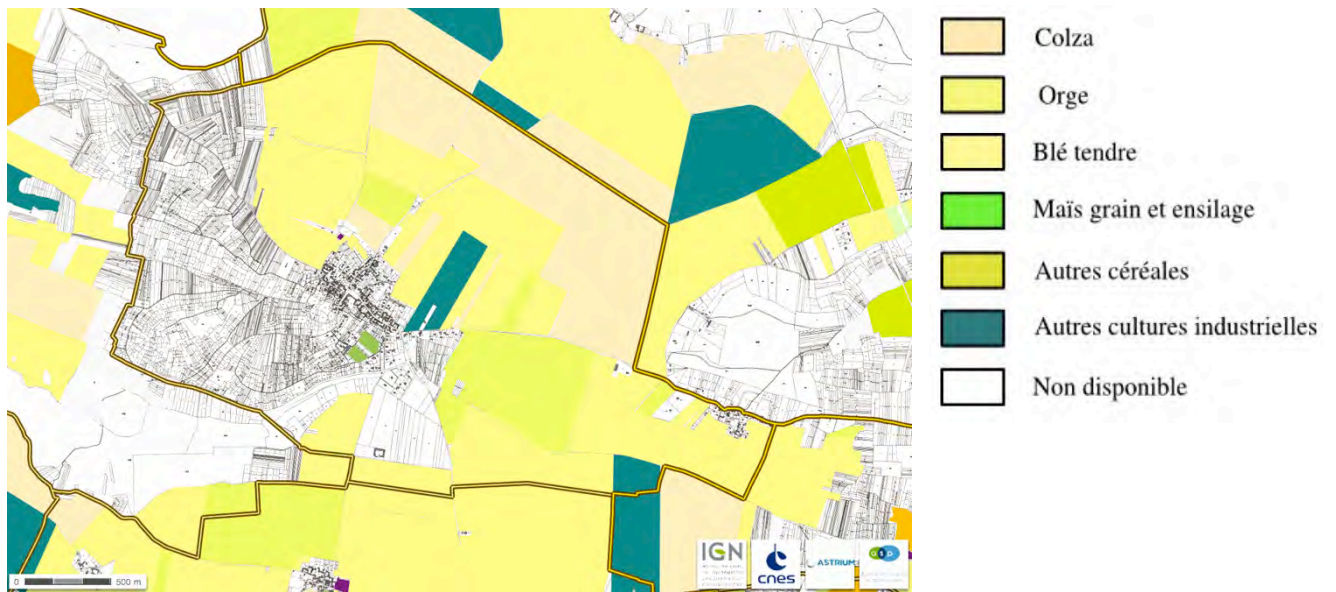
Cette déprise agricole s'est faite principalement au profit de l'enfrichement, des bois et des forêts, même si l'urbanisation a également progressé au détriment des cultures. Enfin, en termes paysagers, la révolution agricole s'est traduite par une raréfaction des pratiques traditionnelles : ceinture de vergers et potagers autour des villages, abandon des pâtures, suppression des haies...

À Mondeville, on retrouve l'expression locale des modifications profondes du modèle agricole à l'échelle nationale. Les pratiques agricoles se sont uniformisées et spécialisées : l'ensemble du plateau agricole est dédié aux grandes cultures céréalières et oléagineuses en openfield (champs ouverts sans haies de séparation). Il s'agit principalement de champs de colza, orge et blé tendre cultivés sur des parcelles de grande taille (cf carte ci-après). On peut donc supposer, malgré l'absence de données sur le sujet, que la taille des parcelles a fortement augmenté par remembrement dans la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle ; parallèlement le nombre d'unité foncière a diminué.

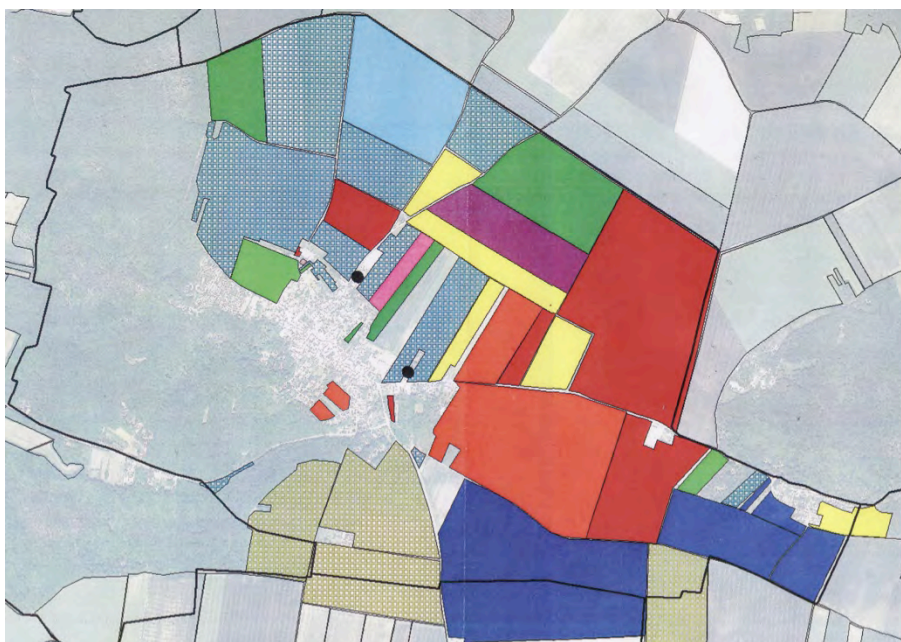
En termes d'emploi et d'exploitations agricoles, peu de chiffres sont disponibles. En 2012, l'INSEE ne comptabilise plus que deux sièges d'exploitation sur la commune, d'où l'absence de données statistiques. Il est donc probable que le nombre d'exploitations agricoles ait fortement diminué à partir des années 50, au profit d'une augmentation de leur taille et de leur volume de production. De même, la mécanisation a entraîné une baisse conséquente du nombre d'ouvriers agricoles. Les chiffres fournis par la commune permettent de vérifier ces hypothèses : 13 exploitations agricoles, dont deux ont leur siège d'exploitation sur la commune, cultivent l'ensemble des terres de Mondeville.

### Consommation des terres agricoles

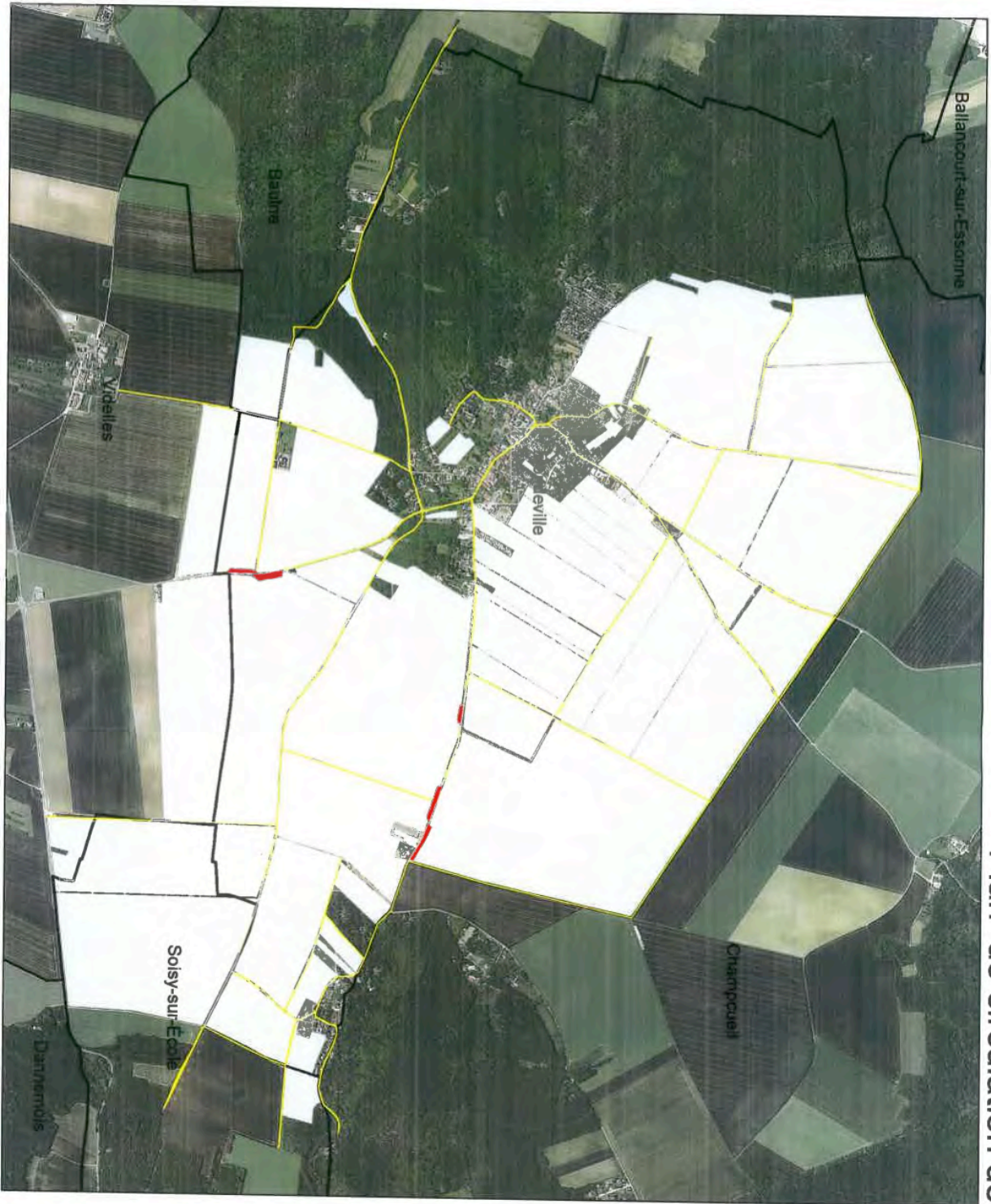
Depuis les années 70, la consommation des terres agricoles par les infrastructures de transport, les équipements, les zones d'activité et le développement du pavillonnaire s'est considérablement accrue. On estime que l'équivalent d'un département français (environ 610 000 ha) est imperméabilisé tous les 7 ans. Ainsi, la préservation des terres agricoles et des espaces naturels, ainsi que la limitation de l'étalement urbain est aujourd'hui une préoccupation majeure des pouvoirs publics. De 1982 à 2012, la superficie agricole est passée de 157,8ha à 154,27ha, soit une consommation d'environ 3,5ha en 30 ans.



Carte des productions agricoles – Source RPG 2012



Carte des parcelles agricoles par exploitations – Source DDT 91



Plan de circulation des engins agricoles de Mondeville

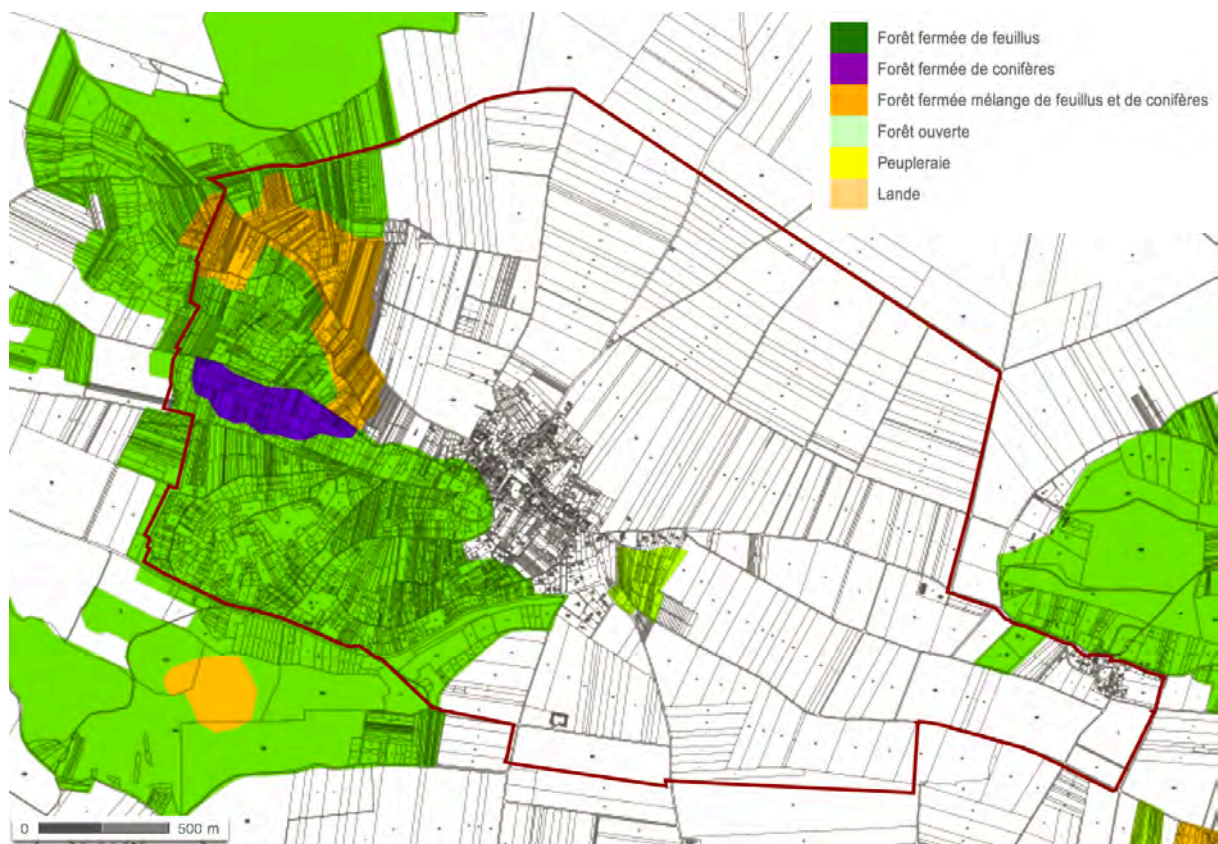
- Légende**
- Stockage Betteraves
  - Itinéraire des engins agricoles
  - Parcelles agricoles



## L'exploitation forestière

Les pratiques de l'exploitation forestière ont également profondément évolué depuis deux siècles. L'essor de l'industrie a modifié les débouchés de la filière bois et les essences utilisées : déclin des filières du bois de chauffe et des bois de construction (habitat, construction navale), apparition de la filière papier, préférence pour des essences de moins bonne qualité pour l'ameublement, compensée par les évolutions techniques... À Mondeville, les bois appartiennent à de multiples propriétaires. La multiplicité des propriétaires et les difficultés d'accès (terrains en pente, chaos gréseux) rendent aujourd'hui difficile et peu intéressante l'exploitation forestière. La filière est donc très peu représentée et les bois sont davantage des espaces de détente et de loisir (chasse, promenade...)

La parcellaire est très divisé et les propriétaires très nombreux, rendant difficile une gestion globale de l'espace forestier des coteaux de Mondeville. Les différents usages de la forêt (moto cross, escalade...) sont à mettre en perspective avec la fragilité de certains milieux.



Carte des types de boisement sur le parcellaire (1987-2004)– Source : Institut National de l'Information Géographique et Forestière

## L'exploitation des ressources du sous-sol

Il n'y a aucune exploitation en cours du sous-sol de Mondeville. Toutefois, les anciennes carrières de La Justice, de la Coupe sur la route de la Ferté-Alais et de La Pâdole sont signalées mais ne s'accompagnent pas de risques d'effondrement et de mouvements de terrain.

## 2.2.7. La gestion des eaux

En façonnant les paysages et les milieux, l'Homme entraîne des modifications profondes du cycle de l'eau : baisse de la qualité des eaux de surface et souterraines, problèmes de renouvellement de la nappe phréatique, modifications des parcours des eaux de ruissellement, suppression des filtres naturels capables de réguler, de stocker les eaux et de les dépolluer (haies, zones humides...), érosion des sols et risques de mouvements de terrain, lessivage des éléments fertiles...

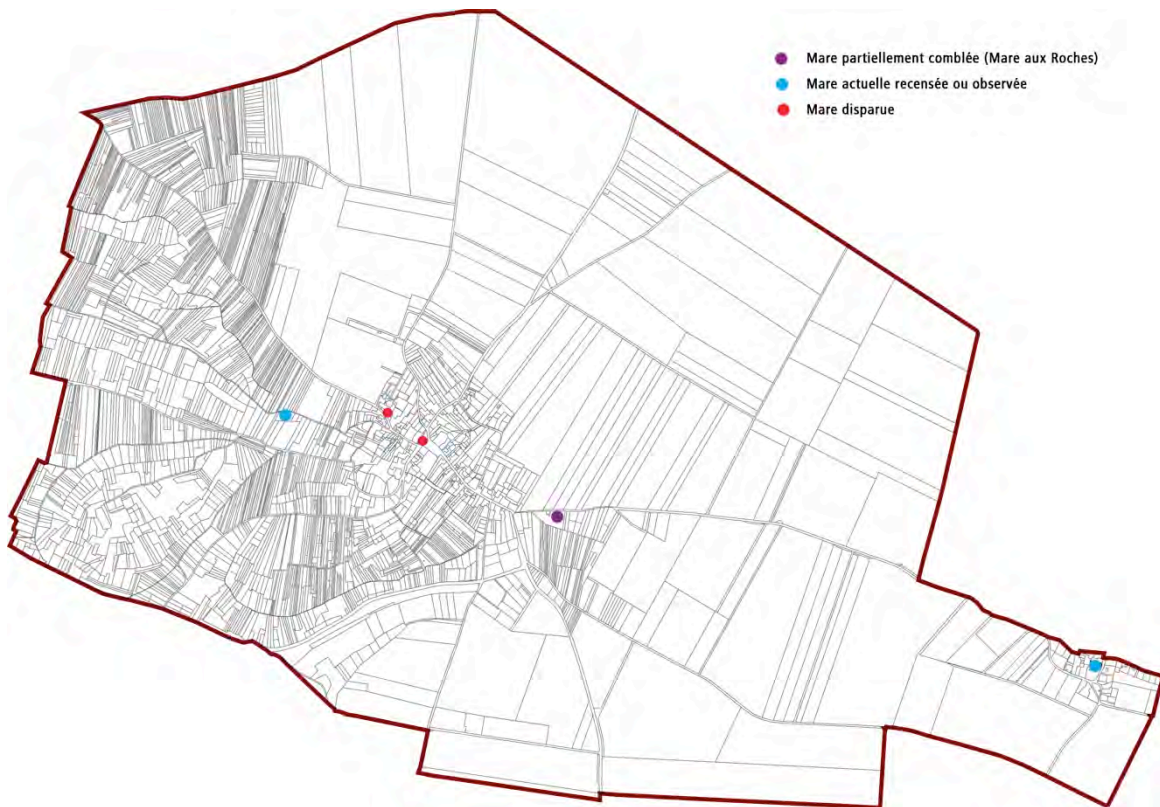
### Les risques d'inondation

**Risques d'inondation par crue.** La commune de Mondeville n'est pas concernée par des risques d'inondation par crue, Elle n'est pas dotée d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI). Toutefois, la commune est concernée par des risques d'inondation liés au ruissellement des eaux pluviales (inondation et mouvements de terrains).

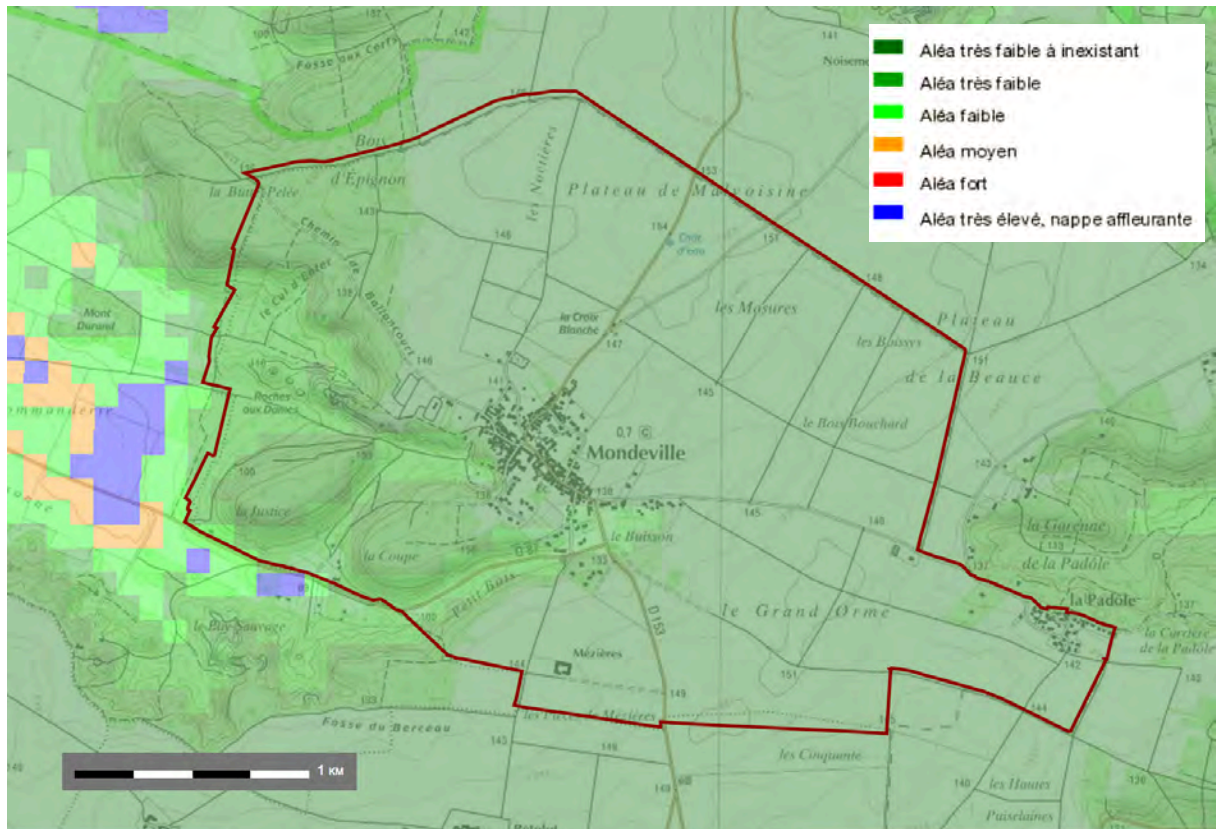
**Les zones potentiellement humides.** La DRIEE Île-de-France a réalisé des documents d'inventaire et de connaissance du territoire concernant les zones potentiellement humides. La commune de Mondeville ne présente pas de zones potentiellement humides sur cet inventaire. L'eau est recensée sous forme de mares sur le territoire de Mondeville, les inventaires de Parc Naturel Régional du Gâtinais et l'analyse de terrain permet d'identifier trois mares :

- La mare de la Padôle, est un potentiel d'accueil de nombreuses espèces mais est aujourd'hui dégradée malgré la suppression récente des espèces invasives.
- La mare aux Roches, à proximité de la salle Polyvalente, repose sur des plaques de grès, a été partiellement comblée et se remplit uniquement lors de fortes pluies.
- Le plan d'eau sur un domaine privée sur le chemin de la Roche aux Dames, bien qu'artificiel, il est une forme de zone humide sur la commune.

**Les remontées de la nappe.** La nappe phréatique présente des risques très faibles voir inexistants, d'inondation par remontée de la nappe (source BRGM) sur l'ensemble du plateau ainsi que dans le bourg de Mondeville. Les secteurs de thalwegs (entre les buttes de la Justice et de la Coupe, La Roche aux Dames) dans les coteaux comportent eux des risques très faibles.

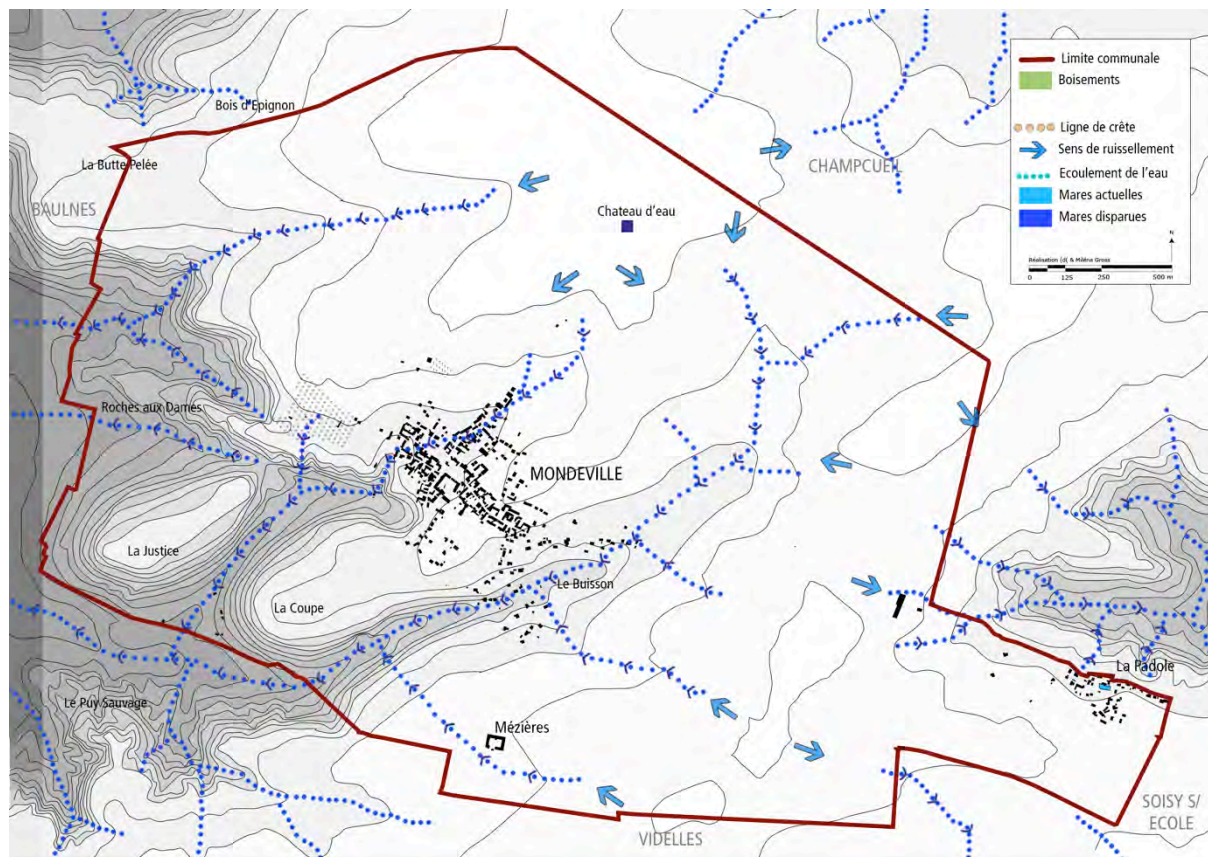


Carte des points potentiellement humides sur la commune (inventaire PNR, cartographie de l'Etat-Major et photo-interprétation)



Carte des risques d'inondation par remontée de la nappe – Source BRGM

**Le ruissellement des eaux pluviales.** À Mondeville, les eaux de ruissellement du plateau dévalent les versants pour rejoindre l'Essonne à l'ouest et l'École à l'est. Les dernières haies et les forêts des coteaux sont à même d'empêcher des ruissellements trop importants qui entraîneraient inondations, mouvements de terrain et lessivage des sols.



Carte de la gestion des eaux : ressource en eau et axes de ruissellement majeurs



Carte des axes de ruissellement au niveau du bourg – Source PAC PNR

## 2.2.8. La gestion des risques et des nuisances

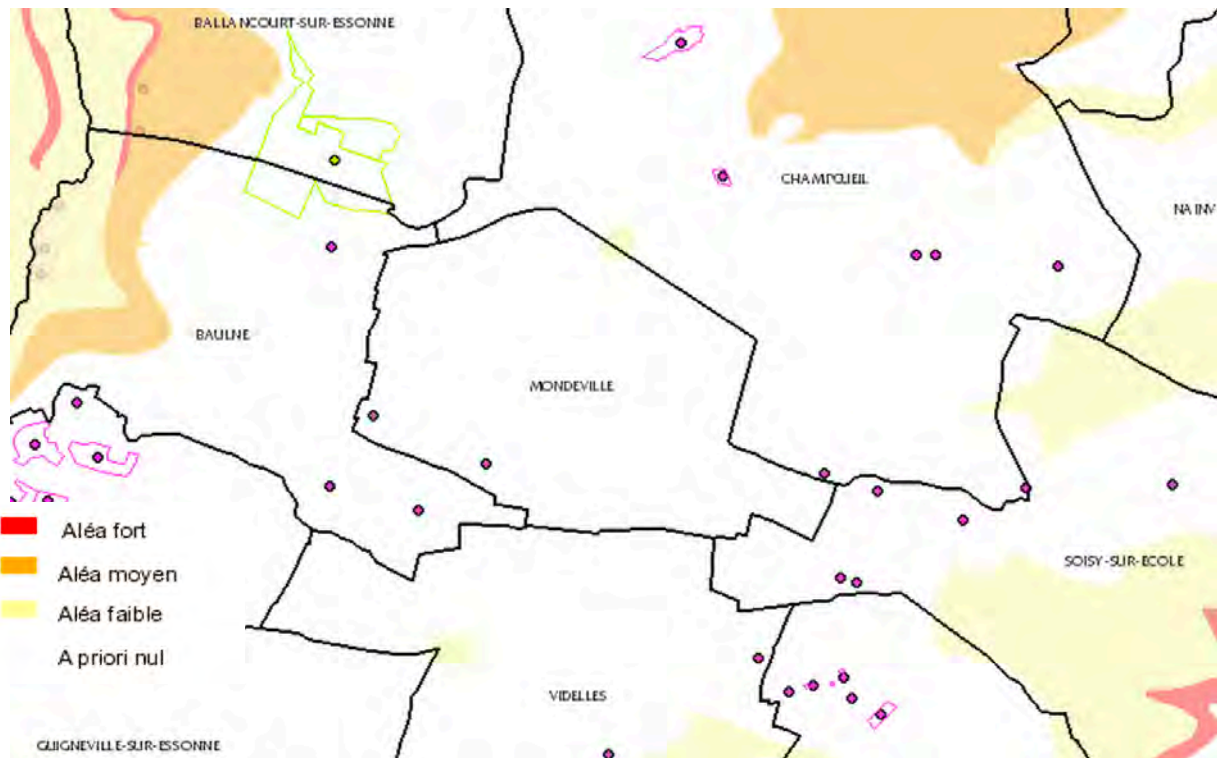
L'adaptation de l'homme à son milieu s'accompagne d'une nécessaire prise en compte et gestion des risques naturels. Outre la gestion des risques liés à l'eau (inondations), la nature des sols, l'exploitation des ressources du sous-sol, et les activités associées à la présence humaine peuvent également générer des risques liés à la modification des milieux par l'homme (effondrement des anciennes carrières, risques technologiques). La commune de Mondeville est concernée par les risques suivants :

- le risque de retrait / gonflement des argiles ;
- le risque de mouvements de terrain lié aux anciennes carrières ;

### Les risques liés à la nature des sols

**Les aléas de retrait/gonflement des argiles.** En matière de risques de mouvements de terrain, la commune de Mondeville n'est pas concernée par le risque retrait-gonflement des argiles (cf carte ci-après). Ce risque se caractérise par des phénomènes de gonflement ou de retrait des sols argileux. Ces sols sont capables de fixer l'eau disponible mais aussi de la perdre en se rétractant en période de sécheresse. Cela se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. Ces risques sont uniquement présents sur la partie nord-est de la commune à la limite avec Champcueil et n'a donc pas de conséquence directe sur le bâti de la commune. Il convient, dans les secteurs soumis à l'aléa de retrait / gonflement des argiles, de respecter les recommandations à savoir la réalisation d'études géotechniques du sol au droit de la parcelle comme préalable à toute construction nouvelle.

**Cavités souterraines.** D'anciennes carrières sont situées sur les lieux-dits « La Coupe » et « La Justice ». Les risques sont dus à la ruine des cavités souterraines et à l'effondrement des terrains sus-jacents ou des remblais. À l'intérieur de cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.



Carte des risques liés aux sols : aléas de retrait/gonflement des argiles et anciennes carrières

### **Les risques technologiques**

La commune de Mondeville n'est pas concernée par les risques technologiques.

### **Qualité de l'air, nuisances sonores et olfactives**

Mondeville connaît quelques nuisances liées aux activités humaines, même si le bourg propose dans son ensemble un cadre de vie tranquille et agréable.

La qualité de l'air est bonne : les concentrations de dioxyde d'azote, d'ozone et de benzène sont parmi les plus basses d'Île-de-France (source Bilan annuel 2011 [www.airparif.asso.fr](http://www.airparif.asso.fr)).  
La moyenne annuelle de polluants dans l'air est de 40 ug/m<sup>3</sup> (source [airparif.asso.fr](http://airparif.asso.fr)).

## 2.2.9. Conclusion de l'analyse environnementale

### Synthèse environnementale

#### **Les milieux naturels**

- Mondeville possède un patrimoine naturel divers et important : affleurements rocheux, boisements...
- les milieux les plus remarquables, d'un point de vue écologique en raison de la faune et de la flore qu'ils abritent, sont les landes à bouleaux verruqueux, les affleurements rocheux avec une végétation des falaises siliceuses et les pelouses calcaires.
- Mondeville est couverte par deux ZNIEFF : La ZNIEFF de la Roche aux Dames protège les pelouses et prairies calcaires, les lisières forestières et falaises continentales siliceuses et la ZNIEFF du Puy sauvage qui protège les milieux de landes sèches et de forêts mixtes reposant sur un chaos gréseux et la faune qui y est abritée.

#### **La gestion des milieux par l'homme**

- sur le plateau, se développe une agriculture céréalière intensive en openfield sur des parcelles de grandes tailles ; 13 exploitants agricoles, dont deux possèdent leur siège d'exploitation sur la commune, cultivent les terres de Mondeville ;
- l'activité forestière est peu développée en raison d'un morcellement important du foncier et des terrains en forte pente.

#### **La gestion des eaux**

- les risques d'inondations par remontée de la nappe phréatique sont faibles voire très faibles ;
- les eaux pluviales ruissellent le long des versants dans les thalwegs ;

#### **La gestion des risques et des nuisances**

- la commune ne connaît quasiment pas de risques liés au retrait / gonflement des argiles ;
- d'anciennes carrières, qui s'accompagnent de risque d'effondrement des cavités souterraines, sont référencées sur le territoire communal ;
- enfin, le cadre de vie du village est de qualité.

### Enjeux environnementaux

#### **Permettre la protection et le développement de la faune et de la flore**

- en protégeant les habitats remarquables ;
- en favorisant l'insertion d'une biodiversité ordinaire et urbaine ;
- en protégeant les jardins, vergers et potagers ;
- en limitant le développement de végétations exogènes.

#### **Assurer une gestion écologique durable des milieux**

- en limitant l'étalement urbain et la consommation de foncier ;
- en protégeant les terres agricoles ;
- en limitant l'enfrichement des friches et pelouses calcicoles, milieux à maintenir ouverts ;

#### **Prévenir les risques d'inondations et de mouvements de terrains pour les nouvelles constructions**

- en interdisant l'urbanisation des secteurs à risques majeurs, notamment des secteurs inondables ou humides ;
- en informant les propriétaires porteurs de projets de nouvelles constructions des risques naturels sur leur parcelle, et des solutions techniques à employer.

## 2.3. MORPHOLOGIE URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'étude urbaine s'attache à préciser :

- l'organisation des entités urbaines sur le site ;
- les évolutions de l'urbanisation de la commune (tâche urbaine) ;
- les différents modes de développement urbain (structure urbaine) ;
- les typologies architecturales (forme du bâti).

### 2.3.1. Site urbain et organisation spatiale

La commune se trouve au sud du bassin sédimentaire parisien, sur **le plateau crayeux de Mondeville-Videlles**, entaillé à l'ouest par la vallée de l'Essonne et à l'est par la vallée de l'École. Globalement tabulaire, le relief ne présente pas de contrainte majeure dans l'implantation du bourg ; les sols perméables n'ont pas favorisé l'émergence de cours d'eau structurant pour le bourg qui s'est organisé selon le système viaire.

Le village de Mondeville s'est implanté en **habitat groupé** sur les hauteurs du plateau, à la **zone de contact** entre le coteau boisé et le début du plateau agricole, permettant à ses habitants d'exploiter la diversité des deux milieux (bois de chauffe et de construction, culture céréalière). À l'ouest, le bourg s'appuie sur la lisière du massif forestier, tandis qu'à l'est il s'ouvre sur le plateau agricole ; traditionnellement cultivé en openfield (absence de haie), ce dernier dégage des vues lointaines et des paysages ouverts. Enfin, le bourg était anciennement entouré d'un écran de vergers et pâtures, dont subsistent les traces en certains endroits (notamment à proximité du cimetière).

La commune de Mondeville possède trois écarts :

- le hameau de la Padôle à l'est du territoire communal, s'est implanté sur un site similaire à celui du bourg, dans une zone de contact entre le plateau agricole et le massif forestier ;
- la ferme fortifiée dite de Mézières est isolée au sud du plateau agricole ;
- dans la seconde moitié du XXème siècle, quelques habitations se sont construites au cœur du massif forestier, au lieu-dit Le Puits Sauvage.



La ferme fortifiée de Mézières au milieu du plateau agricole

La Padôle, un site en miroir du bourg, sur le coteau Est du plateau en limite du massif boisé.



Le bâti ancien structuré près de la mare



Le bâti récent implanté le long de la voie qui longe le coteau boisé

L'écart récent du Puits Sauvage : des maisons au cœur du massif boisé.



Voie d'accès aux maisons



Des ambiances paysagères fortement boisées

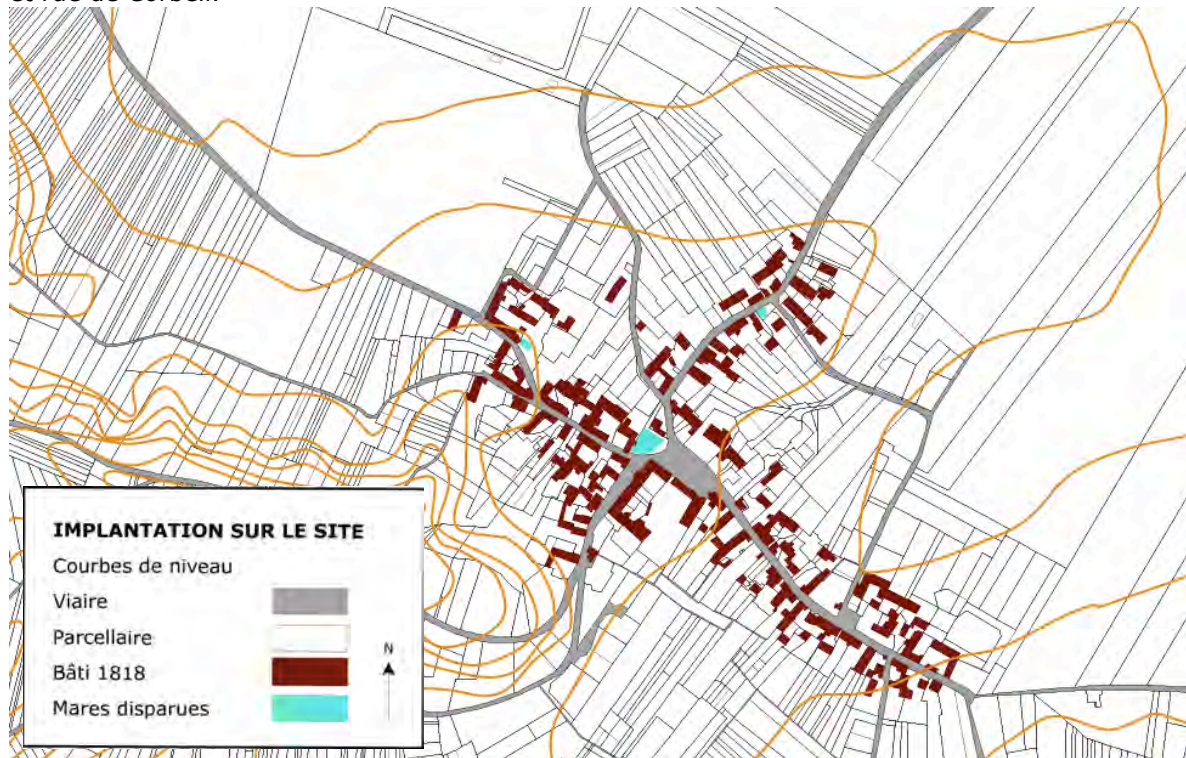


## Le village ancien, une grande cohérence avec le site

La carte ci-dessous, élaborée avec le cadastre napoléonien datant de 1818, illustre l'implantation du bâti ancien sur le socle géographique. On observe une grande cohérence entre le relief, le réseau viaire, le découpage parcellaire et l'implantation du bâti :

- les voies de circulations suivent les courbes de niveau : soit elles sont parallèles à la pente longeant alors les cotes altimétriques, (rue de Ballancourt et Grande Rue), soit elles descendent perpendiculaires à la pente (rue de Corbeil, rue de la Grande Roche) ;
- le découpage parcellaire s'est fait perpendiculairement aux voies ;
- le bâti ancien s'est implanté le long des voies, en alignement de la façade ou du pignon sur la rue, en tenant compte de la pente et de l'orientation solaire ; le village ancien est compact, ramassé et extrêmement structuré.

À noter, la disparition des mares existantes au XIX<sup>ème</sup> siècle : place de l'église, rue de Ballancourt et rue de Corbeil.



La Padôle sur le cadastre Napoléonien

### 2.3.2. Les évolutions de la tâche urbaine

L'étude des cartes et photographies anciennes permet de dresser une analyse évolutive de la tâche urbaine. On utilise comme **documents de référence** :

- le cadastre napoléonien datant de la première moitié du XIXème siècle (1818) ;
- la photographie aérienne de l'immédiate après deuxième guerre mondiale ;
- le registre cadastral actuel mis à jour par photographie aérienne 2010 et relevés de terrain.



Cadastre Napoléonien datant de 1818

Les cartes ci-après dressent l'évolution de la tâche urbaine de 1818 à nos jours, mise en relation avec les évolutions démographiques.

#### Dans la première moitié du XIXème siècle

Jusqu'au XIXème siècle, le bourg de Mondeville s'organisait en une succession de fermes à l'alignement, le long de la Grande Rue, des rues Ballancourt, de Corbeil et de la Grande Roche. Plusieurs grandes fermes en cour carrée, dont la ferme de Port Royal face à l'église, occupaient de grandes parcelles, tandis que de petites fermes, vraisemblablement celles des ouvriers agricoles, s'étiraient le long des voies.

Le bourg était, malgré un développement linéaire, globalement compact : il se caractérisait par une densité plus importante que maintenant. À noter le petit écart au sud de la rue de la Grande Roche, disparu en 1946.

À la Padôle, plusieurs petites fermes et des maisons d'exploitants des anciennes carrières situées en contrebas, s'organisaient autour de la mare et de la voie longeant les hauteurs du coteau.

## De 1818 à 1946

À partir de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, la population communale diminue en raison de **l'exode rural** (départ des habitants vers les villes), passant de 520 à 314 habitants. La disparition des emplois agricoles au profit des secteurs industriels puis tertiaires (services) pousse les français à quitter les campagnes pour se rendre en ville ; les commerces et services se raréfient dans les secteurs ruraux.

Pour autant, s'il on observe une légère déprise du bâti (notamment l'écart au sud de la rue de la Grande Roche), le village s'épaissit de nombreux bâtiments alors même que la population diminue. Les nouvelles constructions conservent les modes d'implantation anciennes, à l'alignement et en respectant une forte densité : le village s'étoffe mais conserve globalement sa forme de 1818.

À noter la création du cimetière moderne au nord-ouest du bourg, vraisemblablement pour pallier à un manque de place autour de l'église. Il est à l'écart du bourg et clos de murs, à l'image de nombreux cimetières français du début du XX<sup>ème</sup> siècle.

À la Padôle, la situation évolue de manière similaire, avec l'ajout de quelques constructions supplémentaires, sans étendre réellement la tâche urbaine.

## À partir des années 70

Le phénomène de **périurbanisation** annonce un retour des habitants à la campagne : volonté d'accession à la propriété, achat d'une maison avec jardin, désir de calme, de tranquillité et de campagne, essor de l'automobile permettant d'accéder aux emplois, commerces et services dans les pôles urbains...

Cela se traduit par une augmentation importante du nombre d'habitants : la population double de 1946 à 2014, passant de 314 à 673 habitants.

Dans le même temps, on observe un renouveau du bâti avec des modes de développement différents des pratiques anciennes : les constructions nouvelles s'implantent au milieu de parcelle jardinée de grande taille, de manière moins compacte qu'auparavant. Ainsi, le bourg connaît un étalement urbain important, triplant sa superficie en un demi-siècle. À noter l'extension de la tâche urbaine en 1983, alors même que le bourg est moins peuplé qu'en 1818 (443 habitants contre 520) ; c'est que les modes d'habiter ont évolué : les ménages sont plus petits, les logements et les jardins plus grands.

On constate plusieurs secteurs d'extension urbaine :

- L'urbanisation se développe en extension linéaire le long des voies, notamment au nord-ouest du bourg (rue de Corbeil) et surtout à l'est (Route de la Padôle).

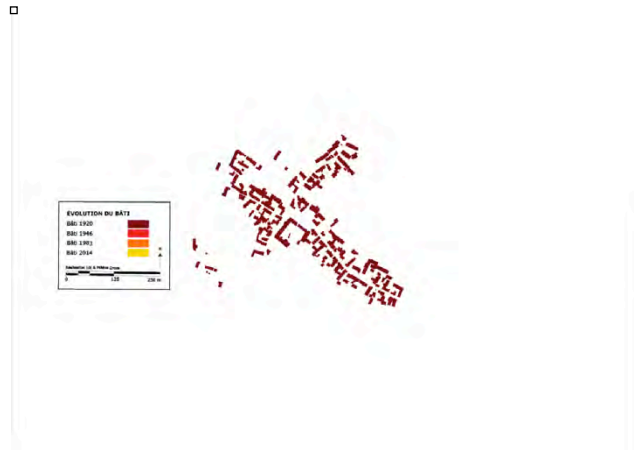
- Des constructions diffuses (initiatives individuelles des propriétaires) essaient dans le massif boisé au sud du bourg, profitant de paysages fortement végétalisés, ainsi qu'au nord au détriment des terres agricoles. Leur développement s'appuie sur les chemins existants (Chemin de la Coupe, Chemin de Boutigny, Chemin de la Croix Rouge).

- Deux lotissements sont construits autour du bourg, parfois au détriment des vergers, pâtures et terres labourées, en créant une nouvelle voie automobile en impasse : lotissement du Clair Soleil et lotissement du lieutenant colonel Roger Carpentier.

- À noter la création du camping, visible sur les photographies aériennes dès 1983, qui vient s'adosser au massif boisé, légèrement à l'écart du bourg.

- À la Padôle, l'extension urbaine, d'initiative individuelle, se fait de manière diffuse le long de la voie à l'est et à l'ouest du hameau. Quelques constructions, construites à l'écart du hameau ont un fort impact sur les paysages ouverts du plateau.

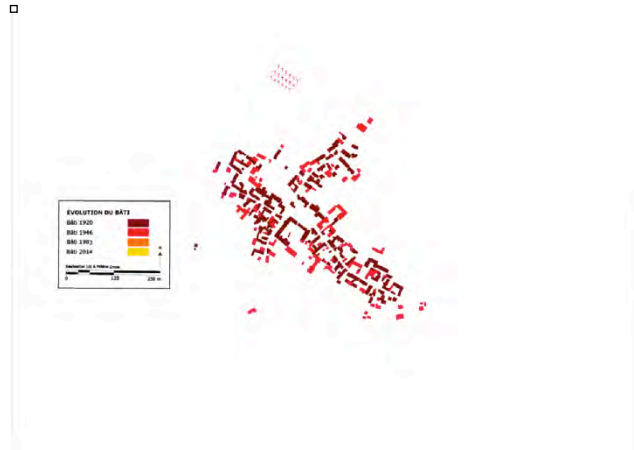
- Les constructions du Puits Sauvage s'implantent en cœur de massif boisé au sud du territoire communal dès le début des années 70.

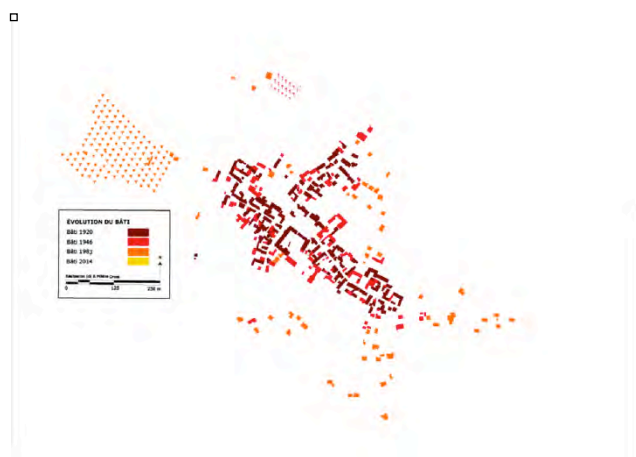


Bâti en 1818 – 520 habitants

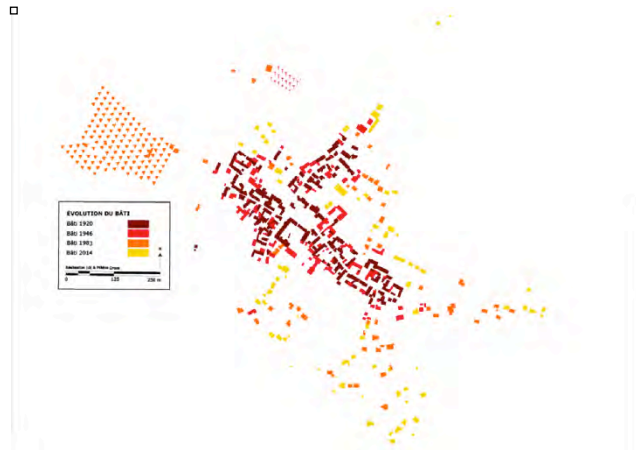


Bâti en 1946 – 314 habitants





Bâti en 1983 – 443 habitants

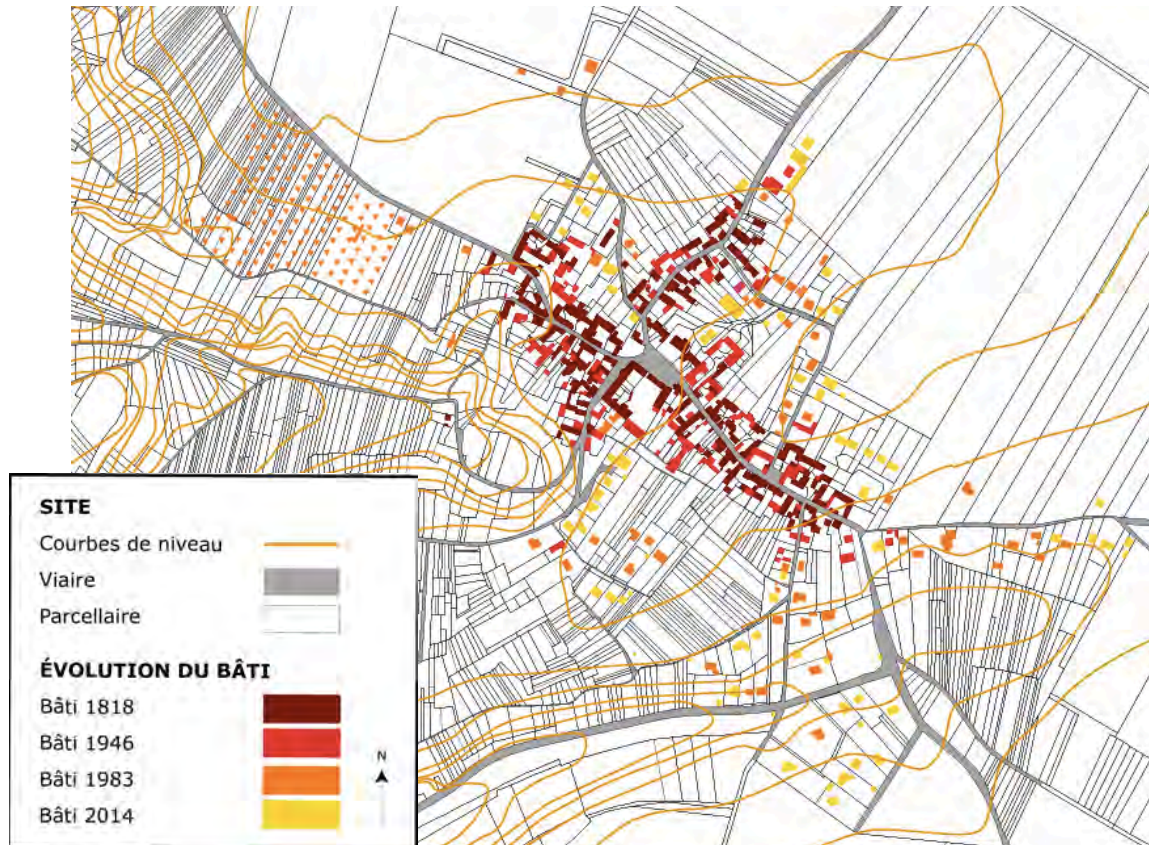


Bâti en 2014 – 673 habitants



## Les extensions récentes : une perte d'accroche territoriale

La carte ci-dessous présente une synthèse des évolutions urbaines de 1818 à nos jours. On constate une perte d'accroche territoriale entre le bourg ancien fortement structuré le long des voies, et en fonction du relief et de l'orientation solaire, et les secteurs d'extensions récentes qui ne respectent pas toujours les grandes logiques géographiques du site : implantation sans tenir compte de la pente, création de voie en impasse, orientations solaires...



## Permanence du bâti, étalement urbain et consommation des terres agricoles

Les secteurs urbains se caractérisent par une grande permanence du bâti. Lorsqu'un secteur est urbanisé, et même si les constructions sont parfois détruites, il ne redevient que très rarement agricole ou naturel. Depuis les années 70, la consommation des terres agricoles par les infrastructures de transport, les équipements, les zones d'activité et le développement du pavillonnaire s'est considérablement accrue. On estime que l'équivalent d'un département français (environ 610 000 ha) est imperméabilisé tous les 7 ans. Ainsi, la préservation des terres agricoles et des espaces naturels, ainsi que la limitation de l'étalement urbain est aujourd'hui une préoccupation majeure des pouvoirs publics. De 1982 à 2012, la superficie agricole est passée de 157,8ha à 154,27ha, soit une consommation d'environ 3,5ha en 30 ans.

Les cartes postales anciennes et photographies témoignent de la grande permanence du bâti. Ci-dessous, la rue de la Grande Roche vers la place de l'église, à droite la ferme de Port Royal.





Ci-dessus, ancienne boucherie et granges rue de Ballancourt



Photographies anciennes du bourg : les constructions sont compactes, le village possède une grande densité.



Photographie aérienne récente : l'étalement urbain vers la forêt au sud et le plateau agricole au nord est nettement visible.

### 2.3.3. Les modes de développement urbain

À chaque époque correspond des façons de construire et de développer les bourgs spécifiques, qu'on appelle « **modes de développement urbain** ». Ils sont analysés à travers :

- l'implantation des constructions sur leur parcelle, par rapport à la voie : retrait d'alignement ou alignement sur la rue ;
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (accolées, en cour commune, espacées les unes des autres...) ;
- l'évolution du parcellaire : opération isolée sur une parcelle existante, nouveau découpage parcellaire d'initiative individuelle (division parcellaire isolée), découpage parcellaire en opération d'ensemble (lotissement)...

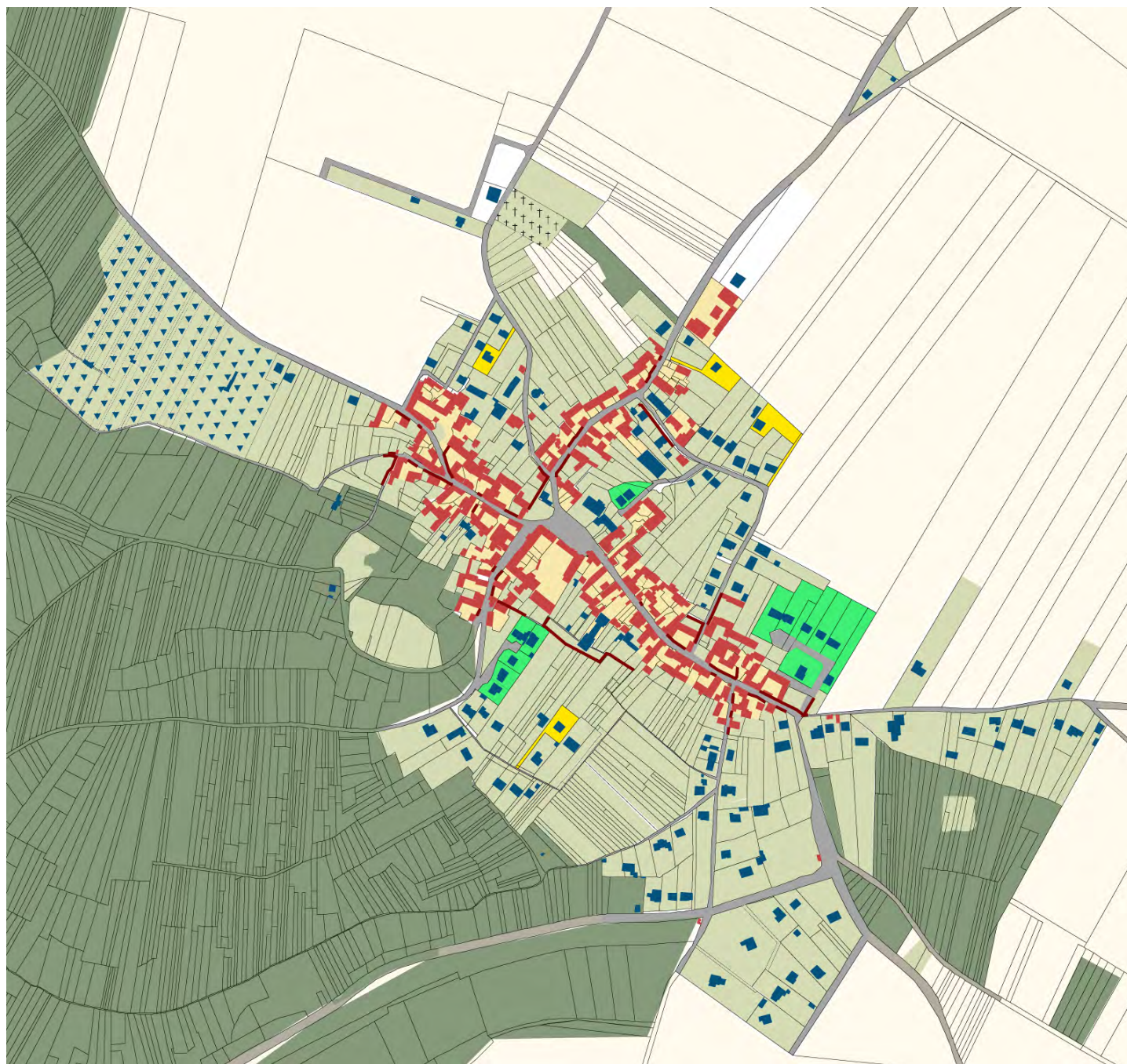
La date d'une construction peut souvent être déduite de son implantation et des modes d'organisation et de division du parcellaire. Le bâti ancien est fréquemment à l'alignement sur la rue, tandis que le bâti récent est en milieu de parcelle. Parmi les modes de développement urbain, on peut distinguer :

- le **bâti à l'alignement sur la rue**, qui génère des séquences depuis la voie, et des espaces publics compacts et minéraux ;
- le **bâti en retrait d'alignement par rapport à la voie**, fréquemment en milieu de parcelle ;
- les **drapeaux**, division parcellaire permettant de construire en fond de parcelle : la parcelle ainsi créée possède une voie d'accès privée desservant une seule habitation, conférant au terrain une forme générale de « drapeau » ;
- le **bâti groupé ou lotissement** est la division d'une parcelle en plusieurs terrains où une voie publique ou privée est aménagée pour desservir plusieurs habitations.

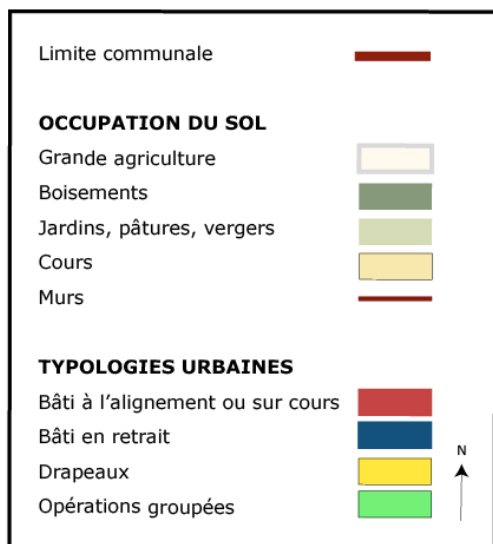
Les modes de développement urbain génèrent des modes d'habiter différents, des paysages urbains et des espaces publics spécifiques.



Carte des modes de développement urbain – Hameau de la Padôle - Réalisation (d)



Carte des modes de développement urbain – Bourg - Réalisation (d)



## Le bâti ancien : alignement sur rue, compacité et paysages minéraux

### > Alignement et orientation solaire

Le bâti ancien privilégie des implantations **à l'alignement sur rue**, soit de sa façade (mur gouttereau), soit de son pignon, et **en fonction de l'orientation solaire**.

Les implantations en pignon sur rue sont fréquentes lorsque la voie est d'orientation nord / sud, comme rue de la Grande Roche ou rue de Corbeil, ce qui permet aux bâtiments de profiter d'une exposition solaire sud de leur façade principale.

Parfois, lorsque la voie est d'orientation est / ouest, on observe des bâtiments anciens en retrait d'alignement sur la rive nord de la rue, comme notamment Grande rue à l'est du bourg ou rue de Ballancourt : le recul du bâtiment permet d'avoir un espace de jardin exposé à un ensoleillement optimal au sud ; ce sont souvent les habitations qui sont en retrait alors que les granges sont à l'alignement créant la cour de ferme carrée caractéristique.

### > Des séquences depuis la voie

Le bâti ancien, implanté à l'alignement sur rue, génère **des séquences depuis la voie** : à l'arrière du bâti sur rue, on retrouve généralement une cour, éventuellement un second rang de construction (bâti en cour de ferme), puis un jardin, parfois un potager ou un verger, puis enfin l'ouverture sur la grande agriculture. Ces séquences, outre une grande cohérence et harmonie des paysages des centres anciens, permettent d'assurer **la transition paysagère** entre le bourg et les champs.

### > Compacité, densité et évolutions possibles

Ces implantations permettent **une grande compacité** du tissu urbain. L'occupation du terrain est optimale, laissant le fond de parcelle d'un seul tenant : il était anciennement occupé par des vergers et potagers, qui ont aujourd'hui souvent laissé leur place à des jardins.

La compacité du tissu urbain est renforcée par la **mitoyenneté** des constructions (bâti souvent accolé) qui offre une densité plus importante que dans les quartiers récents.

Enfin, **les possibilités d'évolutions** du bâti et des usages des espaces extérieurs sont favorisées par cette implantation : constructions d'annexes, extensions du bâti, changement de l'usage du jardin, stationnement, divisions parcellaires...



Alignement du mur gouttereau et du pignon



Alignement et bâti accolé



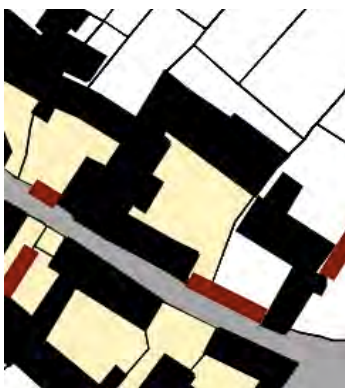
Bâti ancien en retrait

### > Les évolutions des cours de fermes

Le bâti ancien s'organise fréquemment en cour commune qui permettait l'accès aux différents logements. La plupart des cours communes de Mondeville étaient anciennement divisées en de multiples parcelles comme ci-dessous rue de Ballancourt.



Ci-dessous un exemple contraire : la ferme ancienne, à proximité de l'ancienne mare place de l'église (croisement des rues Ballancourt et de la Grande Roche) s'étendait sur une seule grande parcelle en 1818. Elle a été aujourd'hui divisée en deux parcelles.



## > Paysages urbains et espaces publics

Les implantations compactes et à l'alignement des constructions anciennes créent des espaces publics et des paysages particuliers. Les espaces publics sont **très lisibles** : l'alignement des constructions, soutenu par des murs de clôture, dessine les rues et souligne la limite entre espaces public et privé.

L'accolement du bâti ancien crée **des paysages compacts, denses et minéraux**, : accolement et imbrication des constructions entre-elles, étagement des toitures parallèles les unes aux autres, présence de matériaux issus du socle géologique local (silex, brique...). Enfin, les paysages du centre historique forment **l'identité** du bourg, tant leur portée symbolique s'impose : vues sur l'église, présence de la Mairie, de l'école...



Le bâti à l'alignement et accolé dessine les rues, souligne les courbes des voies et marque nettement la limite entre espace public et espace privé.



Les pignons à l'alignement sur la rue créent des effets de seuil qui rythment le linéaire de voie.



Les murs, les trottoirs ou les bandes enherbées assurent le lien entre les constructions à l'alignement et renforcent la linéarité des rues.

## Le bâti récent : retrait d'alignement et importance de la végétation

La commune connaît un développement urbain plus important dans la seconde partie du XXème siècle. À partir des années 70, le phénomène de périurbanisation annonce le retour des urbains à la campagne : l'augmentation des revenus des ménages et l'essor de l'automobile, qui autorise des déplacements domicile / travail quotidiens et lointains, permettent l'accession à la propriété ; ces derniers conservent leur emploi en ville, tout en achetant un logement à la campagne, où les prix du foncier sont plus accessibles. L'idéal recherché est celui de la maison individuelle avec jardin, dans des espaces de tranquillité, de nature et de verdure. Ainsi, de nombreux nouveaux logements sont construits à la campagne sous forme de pavillons en milieu de parcelle, typologie qui s'inspire fortement de la maison bourgeoise du XIXème siècle.

### > Le retrait d'alignement

Si l'implantation à l'alignement sur rue correspond à un mode de bâtir traditionnel (bâti ancien), **l'implantation en retrait** s'est développée à la fin du XIXème siècle (maison bourgeoise) et au XXème siècle (pavillon en milieu de parcelle). Le bâti récent est le plus souvent en retrait d'alignement et **en milieu de parcelle**.



À gauche, bâti récent en retrait et en milieu de parcelle : les espaces de jardins sont morcelés.

Les retraits des constructions récentes sont plus ou moins importants : au centre, la maison est très éloignée de la rue tandis que le retrait est réduit à droite ; à noter, l'accolement des constructions récentes, seul exemple à Mondeville.

### > Un urbanisme moins dense

**Les parcelles sont de grande taille** (de 600m<sup>2</sup> à 3000m<sup>2</sup>), et les bâtiments sont isolés : en découle un urbanisme nettement moins dense et compacte que dans les centres historiques. L'implantation en milieu de parcelle crée parfois des espaces de **jardins morcelés** autour du bâti, souvent difficiles à mettre en valeur aussi bien en terme d'usages, de constructibilité future (annexes, extensions) que de paysages, lorsque la taille de la parcelle tend à diminuer.

### > L'importance de la végétation

**Le végétal** est mis en scène dans les jardins, les arbres et les clôtures très souvent composées de haies d'arbustes ; la qualité du paysage est fortement tributaire de la qualité de l'aménagement végétal et paysager, ainsi que des essences utilisées.

Le bâti récent, souvent implanté en retrait d'alignement crée des espaces en front de rue parfois peu qualitatifs : souvent dédiés à la voiture, leur qualité paysagère dépend du traitement de la végétation et des clôtures.

## > Les drapeaux, un urbanisme des fonds de parcelle

**Le drapeau** est issu d'une division parcellaire, souvent d'initiative individuelle, permettant la constructibilité du fond de parcelle, en second rang derrière le bâti existant, grâce à une voie d'accès privative ; la forme générale du parcellaire est alors celle « d'un drapeau ». Les parcelles en drapeau possèdent les caractéristiques suivantes :

- la création d'une **voie de desserte privée**, plus ou moins qualitative, en fonction de son usage, du traitement du revêtement, des clôtures et de la végétation : ces voies d'accès sont souvent dédiées à la voiture, imperméabilisées voire bitumées ; simple espace de passage, l'aménagement végétal n'est pas toujours soigné ;

- **un urbanisme peu dense** en raison de l'espace consommé par la voie d'accès, qui contrairement aux voies publiques ou privées des lotissements, ne dessert qu'un seul propriétaire (il n'y a pas mutualisation de l'accès) ;

- l'accumulation des drapeaux peut remettre en cause **la qualité de vie, paysagère et environnementale des cœurs d'îlots et des fonds de parcelles**, souvent occupés par des jardins, des vergers et des potagers ; la conquête de ces espaces par le bâti en modifie l'usage et les paysages donnant un caractère plus urbain aux secteurs. La qualité de certaines franges urbaines, qui repose sur une végétation (jardins, pâtures, vergers...) assurant la transition entre le bourg et les secteurs de grande agriculture, est parfois détériorée par un drapeau dont le bâti en second rang est en contact direct avec les champs.



Exemples de parcelles en drapeaux : les voies d'accès, généralement dédiées au passage des voitures, sont peu qualitatives et consomment un linéaire de foncier important pour desservir seulement une habitation. À Mondeville, la plupart des drapeaux restent toutefois perméables.

### > Les opérations groupées, la création d'une voie commune

Le mode de développement urbain en opération d'ensemble ou opération groupée se caractérise par :

- **le découpage en plusieurs lots** d'une grande parcelle, souvent agricole ;
- **une voie d'accès**, publique ou privée est créée pour desservir plusieurs maisons ;
- les lotissements sont conçus comme des quartiers d'habitation **clos sur eux-mêmes**, la tranquillité de vie étant recherchée parfois dans un entre soi.
- **les logiques territoriales ne sont parfois pas prises en compte** : le redécoupage du parcellaire agricole en plusieurs lots ne respecte pas toujours l'orientation traditionnelle du parcellaire ; les nouvelles voies créées pour desservir les constructions neuves sont souvent en **impasse** et entretiennent avec le reste du réseau viaire du bourg des relations limitées.
- la qualité des **espaces communs** des lotissements est directement liée aux aménagements prévus : traitement des voies, clôtures, végétation, mobilier urbain utilisé...



Lotissement du Clair Soleil



Lotissement du lieutenant colonel Roger Carpentier

Dans ces deux lotissements, les espaces communs sont dédiés à la voiture et peu aménagés, aussi bien en terme de mobilier que de végétation, créant des paysages peu qualitatifs.

## > Les espaces publics, choix des essences végétales et diversité des clôtures

L'implantation en retrait d'alignement et l'importance de la végétation forgent des **espaces publics** très différents de ceux du bourg ancien : peu minéraux, ils se distinguent par leur **caractère vert et champêtre** : le bâti est intégré dans des paysages de nature.

L'espace public de la rue n'est plus dessiné par l'alignement du bâti, ni par les murs : les clôtures assurent la limite entre espace public et privé et forment le dessin de la voie. Ainsi, la qualité des paysages des quartiers récents est tributaire de la **qualité des clôtures et des essences végétales** : le traitement des clôtures doit assurer continuité et cohérence des paysages. Une trop grande **diversité des clôtures** rend parfois le dessin de la voie moins lisible.

Toutefois, certains aménagements linéaires peuvent structurer les espaces publics et faire le lien entre les clôtures trop diverses des propriétés successives : les bandes enherbées, les alignements d'arbres, les linéaires de fleurs, le mobilier...



Ci-dessus, la trop grande diversité des clôtures, les accès dédiés à la voiture, le stationnement, l'absence de végétation ou des essences peu qualitatives créent des paysages austères.



Sur les 4 photographies ci-dessus, la forte présence de la végétation assure la qualité et l'intégration paysagère des maisons. Les talus végétalisés, les bandes enherbées et les haies permettent malgré le retrait du bâti et la diversité des clôtures de dessiner le linéaire de la rue.

## L'implantation du bâti dans la pente et le respect du socle

En règle générale, le bâti récent respecte moins les logiques territoriales que le bâti ancien: le découpage parcellaire, l'orientation du bâti par rapport à l'ensoleillement, l'implantation du bâti, la direction des voies perdent leur relation avec le territoire. De même, le bâti récent provoque parfois déblais et remblais, là où le bâti ancien s'adaptait à la pente. La gestion des talus n'est plus la même, notamment en raison du stationnement automobile sous l'habitation.



Ci-dessus, les maisons sont au niveau du sol et un accès a été creusé pour accéder au garage en sous-sol : outre l'impact paysager, ces accès imperméables peuvent parfois provoquer des problèmes de ruissellement des eaux pluviales et d'inondation du garage.



Ici, les constructions anciennes sont implantées sur un terrain en pente avec un système d'escalier et d'espaces extérieurs en terrasses successives.

### 2.3.4. Les typologies architecturales

Les différentes typologies architecturales sont analysées en fonction de la hauteur du bâti, de la forme des volumes, des percements, des modénatures et des matériaux utilisés. La typologie architecturale est fortement liée à l'époque de construction du bâtiment ; on distingue :

- le bâti ancien est très homogène, aux formes simples et aux matériaux issus du socle ;
- le bâti récent est divers, aux formes et aux matériaux multiples qui créent des paysages plus hétérogènes.

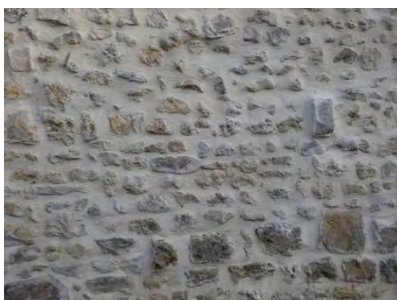
#### Le bâti ancien

> Le bâti ancien se caractérise par **une unité de formes** qui confère au bourg historique des ambiances homogènes :

- les constructions anciennes sont de **formes simples** : volumes rectangulaires massifs surmontés de toitures à deux pans. Elles comportent rarement d'ornementations ;
- **les bâtiments sont accolés**, soit dans un même alignement, soit perpendiculairement. Ils sont parfois regroupés autour d'une cour, comme pour les fermes anciennes ;
- **la géométrie des constructions s'adapte** à l'environnement, notamment à la pente des terrains et au tracé des voies ;
- **les hauteurs** du bâti varient d'un niveau surmonté de combles (**R+C**) à **R+1+C**.
- **les percements** sont peu nombreux et de petites tailles afin de garantir l'isolation thermique des bâtiments ; leur répartition est simple, régulière et suit un principe d'alignement ; on observe très rarement des fenêtres de toit de type lucarne à double pente ;
- **les matériaux** utilisés proposent une unité de teinte ; ils sont issus du socle géologique local et permettent de renforcer l'unité paysagère : pierre, brique, bois, toitures en tuile plate ou ardoises ;



Formes simples du bâti ancien : volumes rectangulaires surmontés de toitures à double pente, bâtiments accolés.



Des matériaux issus du socle géologique, aux couleurs homogènes : pierre, bois, roaille ou meulière, tuile, brique...



Le bâti ancien, à l'alignement sur la rue, s'adapte à la voie en venant épouser son tracé.

> Le bâti ancien a connu de **multiples adaptations** au fil des siècles. De l'usage des constructions d'abord : de nombreux bâtiments étaient originellement des granges agricoles et ont aujourd'hui été **réhabilités en logements**. Le changement de destination des constructions entraîne souvent des **modifications des percements** qui sont agrandis pour plus de luminosité ; l'essor de l'automobile nécessite un agrandissement des accès (garage). **Les revêtements** de façade et de toitures ont souvent été modifiés pour des questions de vétusté et de coût des modes de constructions traditionnels. Enfin, les nouvelles technologies et l'augmentation du coût des énergies entraînent des adaptations du bâti : amélioration de l'isolation, panneaux solaires, vocabulaire architectural contemporain...





Adaptations du bâti ancien : percements des murs pour accès automobile, modification des enduits, agrandissement des fenêtres, ajout de fenêtres de toit de type velux, modification des linteaux et ajout de volets roulants...

## Le bâti récent

Contrairement au bâti ancien, le bâti récent se caractérise par **une grande hétérogénéité** :

- **des formes beaucoup plus diverses**, selon que le modèle de construction est celui de la longère (formes simples), de la maison de maître ou de la maison bourgeoise ; parfois, les propriétaires s'affranchissent des modèles, proposant des réalisations contemporaines originales.
- **les percements sont de formes plus diverses**, d'orientation verticale ou horizontale, et les fenêtres de toit nombreuses.
- **les toitures** sont généralement à **double pentes**.
- **les matériaux utilisés sont variés** : toitures couvertes d'ardoises ou de tuiles, enduits aux couleurs diverses...
- **le traitement des clôtures** et des accès aux parcelles est très diversifié : grillages, murets, palissades, portails divers, haies aux essences multiples...
- **les hauteurs** du bâti sont rarement au-dessus de rez-de-chaussée surmonté parfois de combles aménagés.



Des expressions simples du bâti récent : formes rectangulaire et toitures à double pente suivent le modèle de la longère ; ici, absence de fenêtres de toit, on trouve parfois des fenêtres de toit.



Des formes se rapprochant du modèle architectural du "pavillon de banlieue".



Traitement plus complexe des volumes : toiture à quatre pans, décrochés des volumes, fenêtres de toit de type lucarnes anciennes... Ces maisons s'inspirent davantage du modèle de la maison bourgeoise ou maison de maître que de celui de la longère.



Des constructions récentes oscillant parfois entre le pastiche du bâti ancien, la curiosité architecturale aux expressions d'architecture contemporaine.

## Le bâti singulier

Le bâti singulier regroupe l'ensemble des bâtiments dont l'implantation et la forme architectural témoignent de leur fonction particulière :

- les équipements religieux et publics se distinguent par leur mise en scène qui mettent en avant leur portée symbolique (lieux de pouvoir, lieux de sociabilité...);
- les bâtiments d'activité dont l'implantation et la forme architecturale recherchent la bonne fonctionnalité des locaux.



Église de Mondeville



Mairie



Extension récente de l'école



Salle polyvalente



Hangar agricole en entrée de bourg nord-ouest



Hangar agricole en entrée de bourg est

### 2.3.5. Espaces publics et espaces extérieurs ouverts

Le bourg se structure autour d'espaces publics et d'espaces ouverts, végétalisés ou non, qui offrent des aérations dans les paysages urbains. Ce rôle paysager s'accompagne fréquemment d'un rôle fonctionnel : stationnement, lieu de rencontre et de socialisation... La qualité paysagère de ces espaces dépend directement des aménagements végétaux,

#### Place de l'église, espace public majeur du bourg

La Place de l'église se situe au croisement des différentes voies structurantes du village, en face de l'église et de la grande ferme de Port Royal. Elle s'impose anciennement comme le cœur du village. Aujourd'hui, le stationnement automobile et l'élargissement de la voie (Grande Rue) concourent à effacer son caractère de place centrale. Toutefois, en bordure des espaces de stationnement, deux aérations végétalisés rehaussent la qualité paysagère du lieu. À la Padôle, l'espace enherbé autour de la mare joue un rôle ancien similaire à celui de la place de l'église pour le bourg.



Une place centrale dédiée aux voitures



Espace enherbé devant l'église



Espace végétalisé de l'ancienne mare



L'église, sa place et sa mare sur les cartes postales anciennes

## Les placettes enherbées, espaces publics secondaires

Plusieurs espaces enherbés, publics ou privés, existent dans le village; ils offrent des respirations végétales dans les paysages minéraux et compacts du bourg ancien. Ces placettes enherbées sont fréquemment sur l'emprise d'anciennes mares aujourd'hui disparues.



Placette enherbée rue de Ballancourt (ancienne mare)



Respiration de la salle des fêtes



Espace enherbé autour de la Croix Rouge



Mare à l'arrière de la salle des fêtes et Croix Rouge sur les cartes postales anciennes

## Les espaces de stationnement automobile

Certains espaces publics sont entièrement dédiés au stationnement ; moins végétalisés, ils possèdent des paysages de qualité moindre.



Parking du cimetière



Stationnement au nord-ouest (Rue de Corbeil)



Parking de la salle polyvalente

### 2.3.6. Les relations entre le bourg et le grand paysage

Le bourg de Mondeville et le grand territoire entretiennent des relations paysagères multiples : adossé au massif boisé du coteau au sud-ouest, le village s'ouvre au nord-est sur le plateau agricole et ses vues lointaines. Ainsi, les différentes entités paysagères dialoguent entre-elles, de l'échelle locale à l'échelle du grand territoire ; ce dialogue fonctionne plus ou moins bien en fonction de l'implantation du bâti, de la présence de la végétation, des formes architecturales et des matériaux utilisés. On étudiera :

- la question de la limite du bourg ;
- la question de la frange urbaine, zone de contact entre le bourg et le grand paysage ;
- les paysages des entrées de village.

#### La limite du bourg

Les relations entre le bourg et le grand territoire agricole ou naturel, s'expriment à la limite entre les deux entités paysagères. Le développement urbain de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, moins compact qu'auparavant, a fait sortir le bourg de son enveloppe ; les chemins sont souvent devenus des voies automobiles desservant les nouvelles habitations. Ces dernières se sont retrouvées en contact direct avec les paysages de grande agriculture. Aujourd'hui, il s'agit de limiter les extensions urbaines afin de préserver les terres agricoles et naturelles ; fixer l'enveloppe du village permet de réfléchir à l'aménagement de sa limite, afin d'intégrer les constructions du bourg dans le grand paysage.



Ci-dessus, les deux maisons se sont implantées au-delà de l'enveloppe du bourg. Projetées dans le grand paysage du plateau agricole ouvert, elles peinent à entretenir un dialogue de qualité ; visibles de très loin, leur impact paysager est directement lié à leur implantation.

#### Les franges urbaines et la limite du bourg

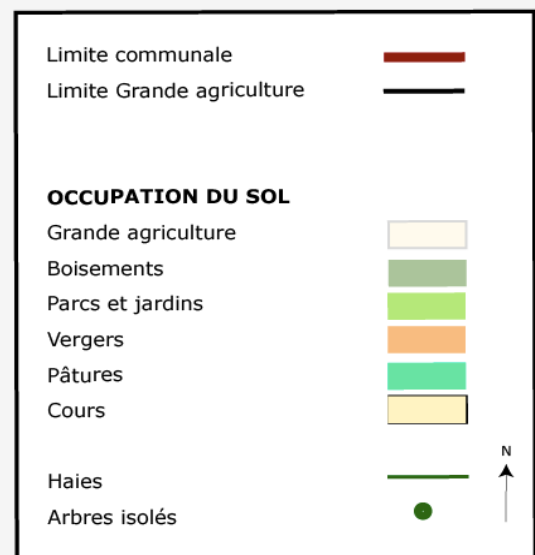
On appelle frange urbaine la zone de contact entre les paysages urbains et le grand paysage, agricole ou naturel. Cette frange urbaine peut prendre plusieurs formes :

- **un contact direct** entre les espaces urbains et la grande agriculture ; souvent lié aux secteurs de développement urbain récent, ce contact est brutal ; les éléments paysagers urbains et agricoles ne dialoguent pas entre-eux ; ils sont juxtaposés l'un en face de l'autre.
- **un contact semi-direct** : les éléments paysagers urbains et agricoles sont face à face mais sont séparés par un ou plusieurs éléments linéaires qui soulignent la limite et structurent le paysage : un chemin, une bande enherbée, un talus, un mur, etc... suffisent parfois à assurer une transition agréable entre espace urbain et agricole.
- **un contact diffus** : un espace intermédiaire, souvent végétal, assure la transition entre espace urbain et grande agriculture ; les pâtures, les vergers, les arbres et les jardins sont en mesure d'assurer cette transition paysagère douce.

La carte ci-dessous dresse une synthèse des éléments végétaux qui structurent les paysages du bourg : outre les arbres et jardins des particuliers et les placettes végétalisées précédemment évoquées, le bourg est entouré d'une ceinture verte en mesure d'assurer la qualité paysagère de la frange urbaine. Au sud-ouest, le bourg s'adosse au massif boisé : l'interpénétration des jardins fortement végétalisés (arbres de haut jet) et des boisements assure la qualité de la frange urbaine. Sur sa limite nord et nord-ouest, le village présente quelques vergers, potagers et pâtures relictuels capables d'assurer une transition douce et diffuse avec le plateau agricole ouvert. Ces espaces de végétation, issus des modes culturels traditionnels, ont disparu de la frange urbaine nord-est ; sur cette limite, seuls les jardins sont en mesure d'assurer la transition paysagère. La qualité de la frange urbaine est directement tributaire de la qualité des jardins, des aménagements végétaux réalisés et des essences utilisées.



La ceinture de vergers, potagers et pâtures visible depuis les espaces cultivés sur cette carte postale ancienne.





Photographies anciennes : les fonds de jardins, les vergers et potagers assurent la transition entre les espaces bâtis, minéraux et compact et le plateau agricole ouvert.



Frange urbaine sud : les vergers relictuels assurent la transition avec la parcelle agricole



Frange urbaine nord-ouest de qualité : haie en limite du bourg avec le plateau agricole



Frange urbaine Est. À droite, les habitations anciennes sont accolées entre-elles et en alignement sur le Chemin de la Garde : le front bâti, en contact semi-direct avec la parcelle agricole (seulement séparé par la voie) dialogue avec le grand paysage. À gauche, les habitations récentes, malgré un pignon fortement visible en raison de l'enduit et une clôture peu qualitative, restent globalement intégrées au paysage grâce aux vergers relictuels et aux arbres des jardins situés au second plan.



À gauche, malgré une implantation de cette construction récente en-dehors de l'enveloppe du bourg, son intégration paysagère est assurée par les arbres du jardins à l'avant, et par le verger en fond de parcelle. À droite, ces pavillons sont entourés d'une haie de thuya, peu intéressante d'un point de vue paysager et environnemental ; la pâture permet néanmoins d'adoucir la transition paysagère.



À gauche, cette habitation est en contact direct avec le champ : l'enduit du mur et le léger retrait du bâti par rapport au mur, crée un contact abrupte avec la parcelle cultivée. À droite, la maison est en contact semi-direct avec le champ, dont elle est séparée par le mur, une bande enherbée et la route. À noter que le bâti vient s'intégrer dans le mur, à l'alignement de la voie.



Ci-dessus, ces maisons sont en contact direct avec les espaces agricoles. L'absence de voie pour marquer la limite du bourg, l'absence de végétation et les matériaux utilisés ne permettent pas la qualité de la frange urbaine.



La question de la limite du bourg et de la frange urbaine est également perceptible à l'échelle du détail architectural : ici, les contacts entre le bourg et les secteurs agricoles sont directs ; on assiste à une confrontation entre les deux entités paysagères, sans transition. La voirie, les trottoirs et le mobilier urbain semblent s'arrêter nets au contact du champ, sans qu'un dialogue paysager s'instaure.

### Les entrées de bourg

Les paysages des entrées de bourg sont particulièrement importants. Il s'agit du premier contact du visiteur avec le village et son identité.

Ci-dessous à gauche, l'entrée de bourg nord-ouest est clairement lisible dans le paysage : le bâti à l'alignement vient encadrer le paysage (effet fenêtre) et marque nettement la limite de l'urbanisation ; les arbres accompagnent le bâti et assurent la transition paysagère ; le clocher de l'église, visible au second plan indique que l'on rentre dans un village rural.



## 2.3.7. Conclusion de l'analyse urbaine

### Synthèse urbaine

#### **Inscription du village dans le site et organisation urbaine**

- la commune se situe sur le plateau calcaire de Mondeville-Videlles, dont le relief tabulaire ne présente pas de contrainte majeure ; le bourg s'est implanté à la zone de contact entre le coteau boisé et les espaces agricoles du plateau, profitant des richesses de chacun des milieux ;
- la commune se compose d'un bourg, et de trois écarts : le hameau de La Padôle à l'est, la ferme isolées de Mézières au sud et les maisons du Puits Sauvage dans le massif boisé.

#### **Les évolutions de la tâche urbaine**

- l'urbanisation connaît peu de changements jusqu'à la seconde moitié du XXème siècle : le bourg était compact, ramassé autour de l'église, structuré le long des voies en une succession de fermes implantées à l'alignement et organisées en cours carrées ;
- à partir des années 70, le village connaît un développement urbain important dû au phénomène de périurbanisation : le village s'étend au détriment des espaces agricoles, des pâtures, vergers et potagers.

#### **Les typologies urbaines**

- le bâti ancien est implanté à l'alignement sur la voie et présente des continuités urbaines remarquables : bâtiments accolés, séquences de succession de pignons, murs de continuité...
- le bâti récent est fréquemment implanté en retrait d'alignement, au milieu de grandes parcelles jardinées, dessinant un village moins dense mais plus verdoyant ;
- quelques lotissements sont présents sur la commune : une voie unique dessert plusieurs maisons créant un urbanisme clos sur lui-même ; la qualité des paysages est tributaire de l'aménagement des espaces publics ;
- quelques parcelles en drapeau existent enfin ; elles créent des passages parfois imperméables, peu qualitatifs car dédiés à l'automobile, et consommateurs d'espaces.
- les paysages du centre historique se caractérisent par leur grande lisibilité, leur compacité et leur caractère homogène ; les rues sont fortement dessinées par les séquences de continuités urbaines formées par les murs et l'alignement du bâti ;
- les quartiers récents proposent des paysages plus diversifiés et plus végétaux ; leur qualité varie selon les essences végétales utilisées et l'attention portée aux clôtures.

#### **Les typologies architecturales**

- le bâti ancien est très homogène, aux formes simples et aux matériaux issus du socle : fermes en cour carrée, longères, maisons de bourg ; les adaptations récentes du bâti sont plus ou moins qualitatives ;
- le bâti récent est beaucoup plus divers, aussi bien en termes de formes, de types de percements que de matériaux ; les habitations ont des architectures simples à très complexes ;
- le bâti ancien s'adapte davantage au tracé des voies et au terrain (talus, relief...) ;
- le bâti singulier possède des formes qui dépendent fortement de l'usage : bâtiments industriels et agricoles, équipements public, église...

#### **Les espaces publics et espaces ouverts**

- le bourg ancien s'organise autour de la place de l'église, espace public majeur : elle a été profondément transformée au XXème siècle avec l'élargissement de la voie et le stationnement ;
- à la Padôle, l'espace enherbé autour de la mare remplit le même rôle de centralité ;
- des espaces ouverts secondaires, parfois enherbés, parfois dédiés au stationnement, rythment le caractère minéral et compact du bourg ancien.

#### **Les relations entre le bourg et le grand paysage**

- les habitations qui sortent de l'enveloppe du bourg ont un impact fort dans le grand paysage et décalent la limite d'urbanisation concourant à l'étalement urbain ;
- la qualité des franges urbaines est globalement assurée à Mondeville, grâce au boisement et au jardins arborés au sud-ouest, ainsi qu'aux potagers, vergers et pâtures relictuels au nord ; la frange nord-est est tributaire de la qualité des jardins, qui varie d'une parcelle à l'autre ;
- les entrées de bourg, paysage d'accueil des visiteurs, jouent un rôle important dans l'identité et la perception du village.

## **Enjeux urbains**

### **1/ Déterminer une limite d'urbanisation**

- afin de stopper l'étalement urbain, la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- en améliorant le traitement des franges urbaines et en conservant une ceinture végétale autour du bourg (jardins, vergers, potagers), en favorisant le maintien des pâtures périphériques, en protégeant et développant les chemins de tour de bourg.

### **2/ Définir et conforter les grandes entités urbaines**

- en protégeant les caractéristiques urbaines du bourg ancien : murs, alignement du bâti... ;
- en maintenant le caractère végétal des secteurs de bâti récents ;
- en évitant le développement d'une urbanisation en second rang (parcelles en drapeaux), afin de protéger les cœurs d'îlots verts, les fonds de parcelle jardinés et les franges urbaines ;
- en déterminant les modalités d'implantation du bâti selon les entités urbaines.

### **3/ Choisir les secteurs et les modes de développement urbain**

- en répertoriant les dents creuses, les espaces urbanisables et les secteurs de respirations vertes à protéger (pâtures, vergers...) ainsi que leur gestion ;
- en déterminant les secteurs d'opération d'ensemble et les secteurs de développement urbain d'initiatives privées ;
- en fixant le statut (public ou privé) et les règles d'urbanisation des secteurs d'opération d'ensemble, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **4/ Améliorer la qualité des espaces publics**

- en réfléchissant aux implantations du bâti en fonction des entités urbaines ;
- en protégeant les continuités urbaines, les murs et alignements d'arbres remarquables ;
- en préservant les vues urbaines de qualité ;
- en réglementant le traitement des clôtures en fonction de l'ambiance végétale ou minérale des paysages ;
- en étant vigilant à la qualité des accès aux parcelles privées ;
- en favorisant une gestion de qualité des talus et des terrains en pente ;
- en améliorant le traitement des espaces publics (mares, placettes, pelouses...) et en favorisant les liaisons douces d'un équipement à l'autre ;
- en favorisant l'aménagement de bandes enherbées et fleuries.

### **5/ Améliorer la qualité architecturale du bâti**

- en réglementant la forme du bâti et de ses percements en fonction des entités urbaines ;
- en privilégiant les réhabilitations de qualité du bâti ancien le respect de leurs caractéristiques historiques et structurelles ;
- en améliorant les performances énergétiques du bâti : isolations, recours aux énergies renouvelables... ;
- en favorisant l'intégration paysagère des bâtiments d'activité présents dans le bourg.

### **6/ Protéger les éléments patrimoniaux constitutifs de l'identité communale et de la qualité paysagère du bourg : éléments bâtis, petit patrimoine urbain, alignements d'arbres, murs et continuités urbaines, vues paysagères, réseau de chemins, patrimoine lié à l'eau...**

## 2.4. LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

### 2.4.1. Protections et inventaires patrimoniaux

- > La commune est concernée par **deux protections patrimoniales réglementaires** :
- la Croix-Rouge est classée aux Monuments Historiques par arrêté du 9 octobre 1969 ;
  - l'église est inscrite aux Monuments Historiques par arrêté du 28 juillet 1972.

Ces éléments patrimoniaux génèrent des périmètres de protection : dans un cercle de rayon égal à 500m autour de chacun de ces éléments, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) émet son avis sur les autorisations de construire.

### 2.4.2. Typologie et localisation des éléments du patrimoine à protéger

La commune possède également un patrimoine local, naturel, paysager et urbain intéressant. On peut dresser une typologie de ces éléments patrimoniaux :

- le bâti patrimonial ;
- les éléments de petit patrimoine (calvaires, monument aux morts...) ;
- le patrimoine naturel (mares, haies, arbres isolés, vergers...) ;
- les murs remarquables ;
- les vues remarquables ;
- le réseau de chemin.

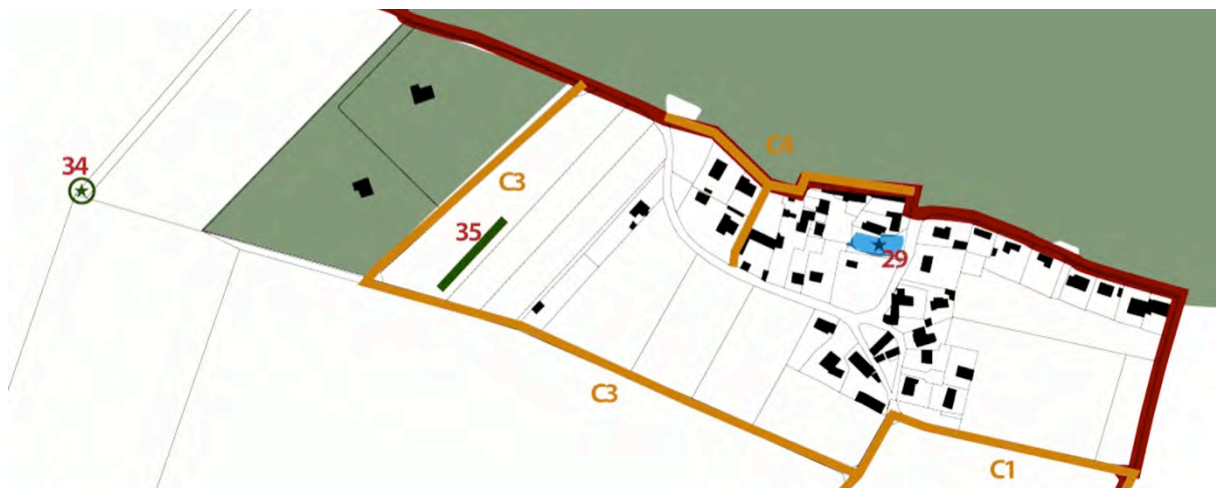
Certains des éléments patrimoniaux les plus remarquables, privés ou publics, ont été répertoriés au plan de zonage, et protégés au titre de la loi n°93-24 de janvier 1993, dite Loi Paysage, portant « sur la protection et la mise en valeur des paysages pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique » (articles L151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme). Leur démolition, suppression ou abattage n'est pas autorisé ou soumis à autorisation de la Mairie (permis de démolir). L'inventaire des éléments patrimoniaux est également pédagogique : en relevant les éléments patrimoniaux et identitaires de la commune, il permet une attention particulière lors de leurs modifications par les propriétaires et lors de l'instruction des autorisations de construire.

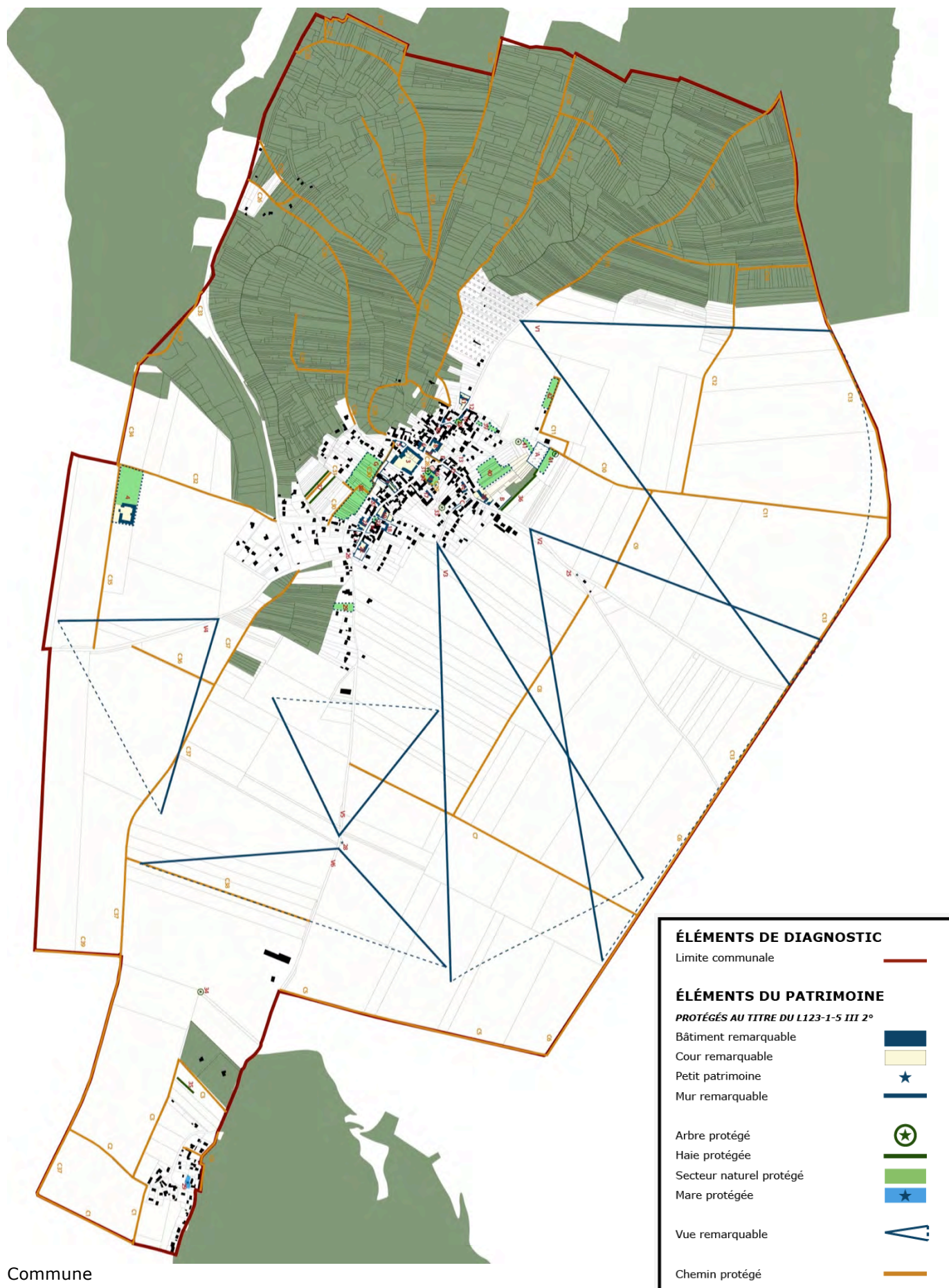
Les éléments ci-dessous ont été protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23, pour les motifs suivants :

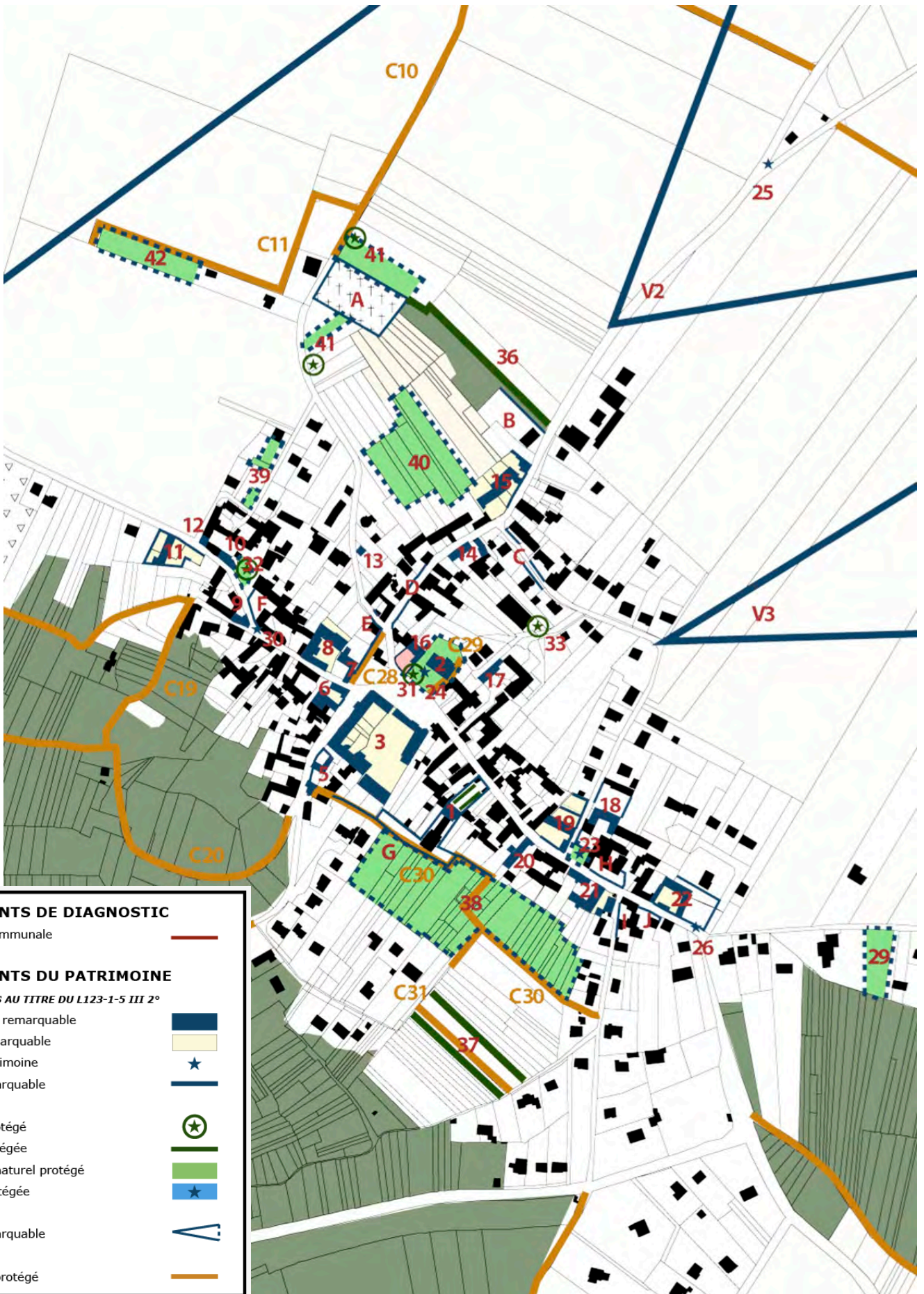
- leur qualité esthétique et/ou architecturale ;
- leur caractère culturel remarquable, lorsqu'il concentre l'identité de la commune, ou qu'ils s'imposent comme une trace importante de la mémoire collective locale ou d'un moment historique ;
- leur rôle écologique : écosystème riche, couloirs de circulations... ;
- leur rôle spatial structurant dans le maillage urbain et paysager de la commune.

Les éléments patrimoniaux sont localisés sur les cartographies ci-après.

La Padôle







**ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC**

Limite communale ———

**ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE**  
**PROTÉGÉS AU TITRE DU L123-1-5 III 2°**

Bâtiment remarquable —■—

Cour remarquable —■—

Petit patrimoine ★

Mur remarquable —■—

Arbre protégé (★)

Haie protégée —■—

Secteur naturel protégé —■—

Mare protégée —■—

Vue remarquable —■—

Chemin protégé —■—

Bourg

## LE BATI REMARQUABLE

- ÉLÉMENT N°1 : MAIRIE-ÉCOLE  
ÉLÉMENT N°2 : ÉGLISE  
ÉLÉMENT N°3 : GRANDE FERME DE PORT ROYAL  
ÉLÉMENT N°4 : FERME FORTIFIÉE DE MÉZIÈRES  
ÉLÉMENT N°5 : GRANGES ANCIENNES RUE DE LA GRANDE ROCHE  
ÉLÉMENT N°6 : PETITE FERME RUE DE LA GRANDE ROCHE  
ÉLÉMENT N°7 : FERME AU CROISEMENT DES RUES BALLANCOURT ET DE LA GRANDE ROCHE  
ÉLÉMENT N°8 : FERME ANCIENNE RUE DE BALLANCOURT  
ÉLÉMENT N°9 : ANCIENNE BOUCHERIE  
ÉLÉMENT N°10 : BÂTIMENT ANCIEN RUE DE BALLANCOURT  
ÉLÉMENT N°11 : FERME EN ENTRÉE DE BOURG OUEST  
ÉLÉMENT N°12 : GRANGE DU CHEMIN DE LA GARDE  
ÉLÉMENT N°13 : GRANGE RUE DE MALVOISINE  
ÉLÉMENT N°14 : GRANGE RUE DE CORBEIL  
ÉLÉMENT N°15 : BÂTIMENTS ANCIENS RUE DE CORBEIL  
ÉLÉMENT N°16 : MAISON ANCIENNE PLACE DE L'ÉGLISE  
ÉLÉMENT N°17 : GRANGE CHEMIN DE LA CROIX ROUGE  
ÉLÉMENT N°18 : BÂTIMENTS ANCIENS CHEMIN DE LA CROIX ROUGE  
ÉLÉMENT N°19 : FERME DU CHEMIN DE LA CROIX ROUGE  
ÉLÉMENT N°20 : GRANGE EN PIGNON GRANDE RUE  
ÉLÉMENT N°21 : HABITATION ANCIENNE GRANDE RUE  
ÉLÉMENT N°22 : FERME EN ENTRÉE DE BOURG EST

## LE PETIT PATRIMOINE

- ÉLÉMENT N°23 : CROIX ROUGE  
ÉLÉMENT N°24 : MONUMENTS AUX MORTS  
ÉLÉMENT N°25 : CROIX BLANCHE  
ÉLÉMENT N°26 : PLAQUE DE SEINE ET OISE  
ÉLÉMENT N°27 : CABANE DU CANTONNIER ROUTE DE LA PADÔLE

## LE PATRIMOINE NATUREL ET VEGETAL

- ÉLÉMENT N°28a : MARE DE LA PADÔLE  
ÉLÉMENT N°28b : MARE DU SENTIER DE LA RÔCHE AUX DAMES  
ÉLÉMENT N°29 : CHAOS GRÉSEUX À L'EST DE LA SALLE DES FÊTES  
ÉLÉMENT N°30 : AFFLEUREMENT GRÉSEUX RUE DE BALLANCOURT  
ÉLÉMENT N°31 : TILLEUL DEVANT L'ÉGLISE  
ÉLÉMENT N°32 : MARRONNIER RUE DE BALLANCOURT  
ÉLÉMENT N°33 : FRÊNE DU CHEMIN DE LA CROIX ROUGE  
ÉLÉMENT N°34 : ARBRES ISOLÉS DE LA PADÔLE  
ÉLÉMENT N°35 : ALIGNEMENTS D'ARBRES DE LA PADÔLE  
ÉLÉMENT N°36 : ALIGNEMENTS D'ARBRES DE LA FRANGE URBAINE NORD-OUEST  
ÉLÉMENT N°37 : HAIES DE LA COUPE  
ÉLÉMENT N°38 : VERGERS DE LA COUPE  
ÉLÉMENT N°39 : VERGERS DE LA FRANGE URBAINE OUEST  
ÉLÉMENT N°40 : VERGERS DES FONDS DE PARCELLES DE LA FRANGE URBAINE NORD-OUEST  
ÉLÉMENT N°41 : VERGERS ET ARBRES ISOLÉS DU CIMETIÈRE  
ÉLÉMENT N°42 : VERGERS AU NORD-OUEST DU BOURG

## LES MURS REMARQUABLES

- ÉLÉMENT A : MURS DU CIMETIÈRE  
ÉLÉMENT B : MUR DE L'ENTRÉE DE BOURG NORD-OUEST  
ÉLÉMENT C : MURS CHEMIN DE LA CROIX ROUGE  
ÉLÉMENT D : MURS GRANDE RUE À L'OUEST DU BOURG  
ÉLÉMENT E : MURS RUE DE MALVOISINE  
ÉLÉMENT F : MUR RUE DE BALLANCOURT  
ÉLÉMENT G : MURS CHEMIN DES AMOUREUX  
ÉLÉMENT H : MUR GRANDE RUE À PROXIMITÉ DE LA CROIX ROUGE  
ÉLÉMENT I : MUR CHEMIN DE BOUTIGNY  
ÉLÉMENT J : MUR GRANDE RUE À L'EST DU BOURG

## LES VUES REMARQUABLES

- ÉLÉMENT V1 : VUE SUR LES ESPACES AGRICOLES DEPUIS LE CAMPING  
ÉLÉMENT V2 : VUE SUR LES ESPACES AGRICOLES DEPUIS L'ENTRÉE DE BOURG NORD  
ÉLÉMENT V3 : VUE SUR LES ESPACES AGRICOLES DEPUIS LE CHEMIN DE LA CROIX ROUGE  
ÉLÉMENT V4 : VUE SUR LES ESPACES AGRICOLES DEPUIS LA D153 EN ENTRÉE DE BOURG SUD-EST  
ÉLÉMENT V5 : VUE SUR LE BOURG DEPUIS LES HAUTEURS DU PLATEAU  
ÉLÉMENT V6 : VUE SUR LE HAMEAU DE LA PADÔLE DEPUIS LES HAUTEURS DU PLATEAU

## LE RESEAU DE CHEMINS

- ÉLÉMENT C1 : CHEMIN RURAL EN LIMITE COMMUNALE EST  
ÉLÉMENT C2 : CHEMIN RURAL N°29 DIT « DE LA PADÔLE AUX ROCHES »  
ÉLÉMENT C3 : CHEMIN RURAL AU SUD DE LA PADÔLE  
ÉLÉMENT C4 : CHEMIN DIT « IMPASSE DES JONQUILLES »  
ÉLÉMENT C5 : CHEMIN RURAL N°51 DIT « DE CHAMPCUEIL À LA PADÔLE »  
ÉLÉMENT C6 : CHEMIN INTERCOMMUNAL EN LIMITE NORD  
ÉLÉMENT C7 : CHEMIN RURAL N°21 DIT « DES BAS-BOISSY »  
ÉLÉMENT C8 : CHEMIN DE DESSUS LES QUARANTE  
ÉLÉMENT C9 : CHEMIN RURAL DU CHEMIN DE DESSUS LES QUARANTE AU CR N°14  
ÉLÉMENT C10 : CHEMIN RURAL À L'OUEST DU CIMETIÈRE  
ÉLÉMENT C11 : CHEMIN RURAL N°14 DIT « DE MONDEVILLE À MALVOISINE »  
ÉLÉMENT C12 : CHEMIN RURAL N°16 DIT « DU BOIS D'ÉPIGNON »  
ÉLÉMENT C13 : CHEMIN RURAL N°13 DIT « DE LA FERTÉ-ALAIS À CHAMPCUEIL »  
ÉLÉMENT C14 : CHEMIN RURAL N°17 DIT « DE LA PROCESSION »  
ÉLÉMENT C15 : CHEMIN RURAL N°12 DIT « DE BALLANCOURT »  
ÉLÉMENT C16 : CHEMIN RURAL N°10 DIT « DES BARILLETS  
ÉLÉMENT C17 : CHEMIN RURAL N°11 DIT « DU CUL D'ENFER »  
ÉLÉMENT C18 : CHEMIN RURAL N°9 DIT « SENTIER DES ROCHES AUX DAMES »  
ÉLÉMENT C19 : CHEMIN RURAL N°8 DIT « DES OUCHES »  
ÉLÉMENT C20 : CHEMIN RURAL N°2 DIT « DE LA FERTÉ-ALAIS À MONDEVILLE »  
ÉLÉMENT C21 : CHEMIN RURAL N°6  
ÉLÉMENT C22 : SENTIER DE LA JUSTICE  
ÉLÉMENT C23 : CHEMIN EN LIMITE COMMUNALE SUD-OUEST  
ÉLÉMENT C24 : CHEMIN RURAL N°5 DIT « DE LA JUSTICE »  
ÉLÉMENT C25 : CHEMIN RURAL N°4 DIT « DU Puits SAUVAGE »  
ÉLÉMENT C26 : CHEMIN RURAL N°1 DIT « DE LA COUPE »  
ÉLÉMENT C27 : CHEMIN RURAL N°34 DIT « DES MURGERS  
ÉLÉMENT C28 : VENELLE DE L'ANCIENNE MARE  
ÉLÉMENT C29 : VENELLE DE L'ÉGLISE  
ÉLÉMENT C30 : SENTIER DES OUCHES DU D'EN HAUT  
ÉLÉMENT C31 : CHEMIN PRIVÉ DE LA COUPE  
ÉLÉMENT C32 : CHEMIN RURAL N°31 DIT « DE MONDEVILLE À BOUTIGNY-SUR-ESSONNE »  
ÉLÉMENT C33 : CHEMIN RURAL N°30  
ÉLÉMENT C34 : CHEMIN RURAL N°32  
ÉLÉMENT C35 : CHEMIN RURAL DE LA FERME DE MÉZIÈRES  
ÉLÉMENT C36 : CHEMIN D'EXPLOITATION  
ÉLÉMENT C37 : CHEMIN RURAL N°9 DIT « DU GRAND ORME  
ÉLÉMENT C38 : CHEMIN À L'OUEST DE LA FERME DE LA PADÔLE  
ÉLÉMENT C39 : CHEMIN DE LA LIMITE COMMUNALE SUD-EST

### 2.4.3. Le bâti remarquable

Le bâti patrimonial a été protégé pour sa qualité architecturale, son rôle symbolique dans l'identité communale et les techniques de constructions dont il témoigne.

#### Élément n°1 : Mairie-école

**Parcelle** : feuille D5, parcelle n°1987 ;

**Localisation** : centre-bourg, Grande-rue ;

**Description** : bâtiment en pierre de taille recouvert d'ardoise abritant l'école et la Mairie ; façade ornée d'une plaque commémorative ; alignements de tilleuls et parcelle entourée de murs en pierre, clôturée sur la rue avec un muret bas surmonté d'une grille en fer forgé.



#### Élément n°2 : Église

**Parcelle** : feuille D5, parcelle n°1853 ;

**Localisation** : centre-bourg, Grande-rue ;

**Description** : église en pierre recouverte de tuile, entourée d'un espace enherbé où se trouvent le monument aux morts et un tilleul remarquable.



#### Élément n°3 : Grande ferme de Port-Royal

**Parcelles** : feuille D5, parcelles n°2228, 2263, 2401, 2402, 2425, 2558 et 2735 ;

**Localisation** : centre-bourg au croisement de la Grande-rue et de la rue de la Grande Roche ;

**Description** : bâtiments en pierre surmontés de tuile, organisés en cour carrée, qui appartenait à l'ordre des Dames de Port-Royal ; tourelle d'angle et bâtiments soutenus par des contreforts.



#### Élément n°4 : Ferme fortifiée de Mézières

**Parcelles** : feuille ZL, parcelles n°22 et 23 ;

**Localisation** : en limite communale sud, au croisement des chemins de Boutigny et de la ferme de Mézières ;

**Description** : ferme fortifiée organisée en cour carrée et clos de murs ; verger remarquable.



**Élément n°5 : Granges anciennes rue de la Grande Roche**

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°2007 et 2008 ;

**Localisation :** au sud-ouest du bourg, rue de la Grande Roche;

**Description :** granges anciennes en pierre organisées en cour carrée ; mur de clôture en pierre.



**Élément n°6 : Petite ferme rue de la Grande Roche**

**Parcelle :** feuille D5, n°2535 ;

**Localisation :** centre-bourg, au croisement des rues Ballancourt et de la Grande Roche ;

**Description :** granges anciennes en pierre organisés autour d'une cour commune ; mur en pierre.



**Élément n°7 : Ferme au croisement des rues Ballancourt et de la Grange Roche**

**Parcelle :** feuille D5, n°2721 ;

**Localisation :** centre-bourg, au croisement des rues Ballancourt et de la Grande Roche ;

**Description :** bâtiments en pierre surmontés de toitures en tuile ; mur de clôture.



**Élément n°8 : Ferme ancienne rue de Ballancourt**

**Parcelle :** feuille D5, n°2421 ;

**Localisation :** centre-bourg, rue de Ballancourt ;

**Description :** bâtiments en pierre recouvert de tuile organisés en cour carrée.



**Élément n°9 : Ancienne boucherie**

**Parcelle :** feuille D5, n°2053 ;

**Localisation :** à l'ouest du bourg, rue de Ballancourt ;

**Description :** bâtiment en pierre, parement en rocaille sur la façade ; muret de clôture ; ancienne boucherie.



**Élément n°10 : Bâtiment ancien rue de Ballancourt**

**Parcelle :** feuille D5, n°2328 ;

**Localisation :** à l'ouest du bourg, rue de Ballancourt

**Description :** bâtiments en pierre surmontés de toitures étagées en tuile ; mur de clôture.



**Élément n°11 : Ferme en entrée de bourg ouest**

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°2539 et 2540 ;

**Localisation :** à l'ouest du bourg, rue de Ballancourt ;

**Description :** ferme ancienne en pierre recouverte d'ardoise ; cour et mur de clôture.



**Élément n°12 : Grange du chemin de la Garde**

**Parcelle :** feuille D5, parcelle n°1724 ;

**Localisation :** à l'ouest du bourg, chemin de la Garde ;

**Description :** grange ancienne surmonté d'une toiture en tuile.



**Élément n°13 : Grange rue de Malvoisine**

**Parcelle :** feuille D5, parcelle n°1759 ;

**Localisation :** au nord-ouest du bourg, rue de Malvoisine ;

**Description :** petite grange en pierre ;



**Élément n°14 : Granges rue de Corbeil**

**Parcelle :** feuille D5, parcelle n°1837 ;

**Localisation :** au nord du bourg, rue de Corbeil ;

**Description :** granges anciennes en pierre surmontées de tuile.



### Élément n°15 : Bâtiments anciens rue de Corbeil

**Parcelle :** feuille D5, parcelle n°1837 ;

**Localisation :** au nord du bourg, rue de Corbeil ;

**Description :** bâtiments en pierre recouverts de tuile et parfois d'ardoises, organisés en cour commune ; mur de clôture.



### Élément n°16 : Maison ancienne place de l'église

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°1850 et 1852 ;

**Localisation :** au centre-bourg, place de l'église ;

**Description :** maison accolée ancienne en pierre et tuile ; mur de clôture.



### Élément n°17 : Grange chemin de la Croix Rouge

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°2463 et 2710 ;

**Localisation :** derrière l'église, chemin de la Croix Rouge ;

**Description :** grange ancienne en pierre.



### Élément n°18 : Bâtiments anciens chemin de la Croix Rouge

**Parcelle :** feuille D5, parcelle n°2629 ;

**Localisation :** à l'est du bourg, chemin de la Croix Rouge ;

**Description :** bâtiments anciens en pierre organisés en cour de ferme ; mur de clôture.



### Élément n°19 : Ferme du chemin de la Croix Rouge

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°1184, 2205 et 2206 ;

**Localisation :** à l'est du bourg, chemin de la Croix Rouge ;

**Description :** bâtiments anciens en pierre organisés en cour de ferme ; mur de clôture.



**Élément n°20 : Grange en pignon Grande Rue**

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°1976 et 2471 ;

**Localisation :** à l'est du bourg, Grande Rue ;

**Description :** grange ancienne en pierre surmonté d'une toiture en tuile.



**Élément n°21 : Habitations anciennes Grande Rue**

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°1941, 1955, 1956, 2387, 2388 et 2730 ;

**Localisation :** à l'est du bourg, Grande Rue ;

**Description :** bâtiments en pierre recouverts de tuile organisés en cours communes.



**Élément n°22 : Ferme en entrée de bourg est**

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°1915 et 1916, feuille ZC n°96 ;

**Localisation :** en entrée de bourg est, Grande Rue ;

**Description :** bâtiments anciens en pierre recouverts de tuile ; mur de clôture.



## 2.4.4. Les éléments de petit patrimoine

Les éléments de petit patrimoine ont été retenus, pour leur caractère esthétique, mais aussi comme « marqueur » des lieux symboliques de la commune (calvaires), ils concentrent souvent identité et histoire religieuse.

### Élément n°23 : Croix Rouge

**Parcelle :** Espace public ;

**Localisation :** à l'est du bourg, au croisement de la Grande Rue et du Chemin de la Croix Rouge ;

**Description :** Croix en fer forgée sur socle en pierre au centre d'un espace enherbé.



### Élément n°24 : Monument aux Morts

**Parcelle :** feuille D5, parcelle n°1853 ;

**Localisation :** au centre-bourg, devant l'église ;

**Description :** Monument aux Morts en pierre.



### Élément n°25 : Croix blanche

**Parcelle :** Espace public ;

**Localisation :** au nord, à l'extérieur du bourg, Route de Champcueil ;

**Description :** calvaire en fer marquant la fourche formée par les deux routes.

### Élément n°26 : Plaque de Seine-et-Oise

**Parcelle :** Espace public ;

**Localisation :** en entrée de bourg est, Grande Rue ;

**Description :** plaque routière communale de Seine et Oise.

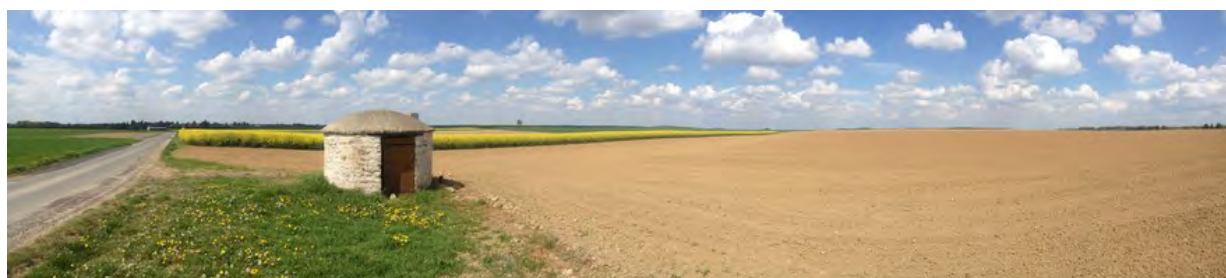


### Élément n°27 : Cabane de cantonnier route de la Padôle

**Parcelle :** feuille ZI, parcelle n°21 ;

**Localisation :** au centre du plateau agricole, Route de la Padôle ;

**Description :** petit bâtiment circulaire en pierre, cabane de cantonnier.



## 2.4.5. Les éléments du patrimoine naturel

Le **patrimoine naturel** protégé est composé des éléments majeurs de la qualité environnementale communale, ainsi que par les éléments naturels paysagers et symboliques.

### Élément n°28a : Mare de la Padôle

**Parcelle** : feuille C, parcelle n°727 ;  
**Localisation** : au centre du hameau de la Padôle ;  
**Description** : mare et espace enherbé.



### Élément n°28b : Mare du sentier de la Roche aux Dames

**Parcelle** : feuille 0D, parcelles n°208, 209, 210 ;  
**Localisation** : au sud du camping ;  
**Description** : mare et prairies



### Élément n°29 : Chaos gréseux à l'est de la salle des fêtes

**Parcelle** : feuille C, parcelle n°827 ;  
**Localisation** : à l'est du bourg, devant la caserne de pompier et à l'arrière de la salle des fêtes ;  
**Description** : affleurements gréseux recueillant les eaux de pluies ; arbres dont bouleaux.



### Élément n°30 : Affleurement gréseux rue de Ballancourt

**Parcelle** : Espace public ;  
**Localisation** : à l'ouest du bourg, rue de Ballancourt ;  
**Description** : affleurement gréseux.



### Élément n°31 : Tilleul devant l'église

**Parcelle** : feuille D5, parcelle n°1853 ;  
**Localisation** : en cœur de bourg, devant l'église ;  
**Description** : Tilleul.

### Élément n°32 : Marronnier rue de Ballancourt

**Parcelle** : feuille D5, parcelle n°1727 ;  
**Localisation** : à l'ouest du bourg, rue de Ballancourt ;  
**Description** : Marronnier.



### Élément n°33 : Frêne chemin de la Croix Rouge

**Parcelle** : feuille D5, parcelle n°1836 ;  
**Localisation** : au nord du centre-bourg, Chemin de la Croix Rouge ;  
**Description** : frêne.

**Élément n°34 : Arbre isolé de la Padôle**

**Parcelle :** feuille ZK, parcelle n°25 ;  
**Localisation :** à l'ouest du hameau de la Padôle ;  
**Description :** arbres isolés sur le plateau agricole.



**Élément n°35 : Alignement d'arbres de la Padôle**

**Parcelle :** feuille ZK, parcelle n°27 ;  
**Localisation :** à l'ouest du hameau de la Padôle ;  
**Description :** alignement d'arbres.



**Élément n°36 : Alignement d'arbres de la frange urbaine nord-ouest**

**Parcelle :** feuille D5, parcelle n°2665 ;  
**Localisation :** à l'entrée de bourg nord-ouest, rue de Corbeil ;  
**Description :** alignements d'arbres assurant la transition paysagère.



**Élément n°37 : Haie de la Coupe**

**Parcelles :** feuille D3, parcelles n°1205 et 1207 ;  
**Localisation :** au sud du bourg, près du Chemin de la Coupe ;  
**Description :** haies bordant un chemin privé, avec présence d'arbres fruitiers.



### Élément n°38 : Vergers de la Coupe

**Parcelles :** feuille D3, parcelles n°1136 à 1138, 1147 à 1149, 1156, 1177, 1190, 2169, 2315, 2317, 2321, 2324, 2711 à 2716 ,feuille D5, parcelles n°1947, 1949, 1951, 1953, 1954, 1957 à 1959, 1969, 1970 à 1975, 2545 et 2542 ;

**Localisation :** au sud du bourg, le long du chemin des Ouches ;

**Description :** nombreux arbres fruitiers dans les fonds de parcelles.



### Élément n°39 : Vergers de la frange urbaine ouest

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°1711, 2506 et 2507 ;

**Localisation :** à l'ouest du bourg, le long du Chemin de la Garde ;

**Description :** arbres fruitiers.



### Élément n°40 : Vergers des fonds de parcelles

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°1770, 1774, 1777, 1781, 1783, 1792 et 1793 ;

**Localisation :** à l'ouest du bourg, à proximité de la rue de Malvoisine ;

**Description :** nombreux arbres fruitiers dans les fonds de parcelles.



**Élément n°41 : Vergers et arbres isolés du cimetière**

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°1787 et 1789, feuille ZE parcelle n°43

**Localisation :** au nord-ouest du bourg, aux alentours du cimetière ;

**Description :** verger au nord du cimetière et arbres isolés aux alentours.



**Élément n°42 : Verger au nord-ouest du bourg**

**Parcelle :** feuille ZE, parcelle n°106 ;

**Localisation :** au nord-ouest du bourg ;

**Description :** verger à l'arrière d'une parcelle.



## 2.4.6. Les murs remarquables

Une vue remarquable a été protégée devant l'église : le cœur du bourg s'ouvre sur le grand paysage agricole.

### Élément A : Murs du cimetière

**Parcelle :** feuille ZE, parcelle n°112 ;

**Localisation :** au nord-ouest du bourg, autour du cimetière ;

**Description :** murs en pierre.



### Élément B : Mur de l'entrée de bourg nord-ouest

**Parcelle :** feuille D5, parcelle n°2664 ;

**Localisation :** à l'entrée de bourg nord-ouest, rue de Corbeil ;

**Description :** mur en pierre.



### Élément C : Murs Chemin de la Croix Rouge

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°2380, 2513 et 2611 ;

**Localisation :** au nord du bourg, Chemin de la Croix Rouge ;

**Description :** murs en pierre.

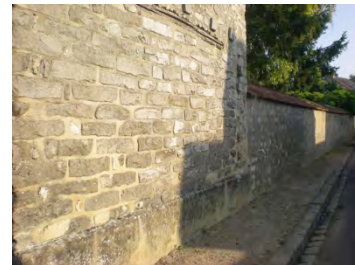


### Élément D : Murs rue de Corbeil

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°1761, 1848, 2600 et 2736 ;

**Localisation :** au nord du bourg, rue de Corbeil ;

**Description :** murs en pierre.



### Élément E : Murs rue de Malvoisine

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°1755, 1756, 2721 et 2722 ;

**Localisation :** au nord-ouest du bourg, rue de Malvoisine ;

**Description :** murs en pierre.



**Élément F : Mur rue de Ballancourt**

**Parcelle :** feuille D5, parcelle n°2497 ;

**Localisation :** à l'ouest du bourg, rue de Ballancourt ;

**Description :** mur en pierre.



**Élément G : Mur chemin des Ouches**

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°1977, 1978, 1983, 1984, 1987, 1988, 1995, 1998, 2000, 2004, 2005, 2405 et 2648 ;

**Localisation :** au sud du bourg, derrière la mairie-école

**Description :** mur en pierre.



**Élément H : Mur Grande-Rue à proximité de la Croix Rouge**

**Parcelle :** feuille D5, parcelle n°1906 ;

**Localisation :** à l'est du bourg, Grande-Rue ;

**Description :** mur en pierre.



**Élément I : Mur chemin de Boutigny**

**Parcelles :** feuille D5, parcelles n°1939 et 1940 ;

**Localisation :** à l'est du bourg, Chemin de Boutigny ;

**Description :** mur en pierre.



**Élément J : Mur Grande-Rue**

**Parcelle :** feuille D5, parcelle n°2546 ;

**Localisation :** à l'est du bourg, Grande-Rue ;

**Description :** mur en pierre.



## 2.4.7. Les vues remarquables

Plusieurs vues remarquables ont été protégées lorsque le bourg s'ouvre sur les espaces agricoles du plateau offrant des vues lointaines, ainsi que les perspectives visuelles, sur le bourg et le hameau de la Padôle, depuis les hauteurs du plateau.

### Élément V1 : Vue sur les espaces agricoles depuis le camping

**Localisation** : à l'ouest du bourg ;

**Description** : ouverture visuelle sur le grand paysage agricole.



### Élément V2 : Vue sur les espaces agricoles depuis l'entrée de bourg nord

**Localisation** : au nord du bourg ;

**Description** : ouverture visuelle sur le grand paysage agricole.



### Élément V3 : Vue sur les espaces agricoles depuis le Chemin de la Croix Rouge

**Localisation** : au nord-est du bourg ;

**Description** : ouverture visuelle sur le grand paysage agricole.



### Élément V4 : Vue sur les espaces agricoles depuis la D153 en entrée de bourg sud-est

**Localisation** : au sud-est du bourg ;

**Description** : ouverture visuelle sur le grand paysage agricole.



### Élément V5 : Vue sur le bourg depuis les hauteurs du plateau

**Localisation** : Route de la Padôle, entre le bourg et le hameau ;

**Description** : ouverture visuelle sur le bourg depuis les espaces agricoles.



### Élément V6 : Vue sur le hameau de la Padôle depuis les hauteurs du plateau

**Localisation** : Route de la Padôle, entre le bourg et le hameau ;

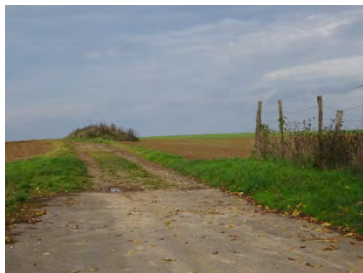
**Description** : ouverture visuelle sur le hameau depuis les espaces agricoles.



## 2.4.8. Le réseau de chemins

**Le réseau de chemins** patrimoniaux a été protégé pour les liaisons douces qu'ils permettent, leur structuration du territoire communal et leur rôle dans les continuités écologiques.

ÉLÉMENT C1 :	CHEMIN RURAL EN LIMITE COMMUNALE EST
ÉLÉMENT C2 :	CHEMIN RURAL N°29 DIT « DE LA PADÔLE AUX ROCHES »
ÉLÉMENT C3 :	CHEMIN RURAL AU SUD DE LA PADÔLE
ÉLÉMENT C4 :	CHEMIN DIT « IMPASSE DES JONQUILLES »
ÉLÉMENT C5 :	CHEMIN RURAL N°51 DIT « DE CHAMPCUEIL À LA PADÔLE »
ÉLÉMENT C6 :	CHEMIN INTERCOMMUNAL EN LIMITE NORD
ÉLÉMENT C7 :	CHEMIN RURAL N°21 DIT « DES BAS-BOISSY »
ÉLÉMENT C8 :	CHEMIN DE DESSUS LES QUARANTE
ÉLÉMENT C9 :	CHEMIN RURAL DU CHEMIN DE DESSUS LES QUARANTE AU CR N°14
ÉLÉMENT C10 :	CHEMIN RURAL À L'OUEST DU CIMETIÈRE
ÉLÉMENT C11 :	CHEMIN RURAL N°14 DIT « DE MONDEVILLE À MALVOISINE »
ÉLÉMENT C12 :	CHEMIN RURAL N°16 DIT « DU BOIS D'ÉPIGNON »
ÉLÉMENT C13 :	CHEMIN RURAL N°13 DIT « DE LA FERTÉ-ALAIS À CHAMPCUEIL »
ÉLÉMENT C14 :	CHEMIN RURAL N°17 DIT « DE LA PROCESSION »
ÉLÉMENT C15 :	CHEMIN RURAL N°12 DIT « DE BALLANCOURT »
ÉLÉMENT C16 :	CHEMIN RURAL N°10 DIT « DES BARILLETS »
ÉLÉMENT C17 :	CHEMIN RURAL N°11 DIT « DU CUL D'ENFER »
ÉLÉMENT C18 :	CHEMIN RURAL N°9 DIT « SENTIER DES ROCHES AUX DAMES »
ÉLÉMENT C19 :	CHEMIN RURAL N°8 DIT « DES OUCHES »
ÉLÉMENT C20 :	CHEMIN RURAL N°2 DIT « DE LA FERTÉ-ALAIS À MONDEVILLE »
ÉLÉMENT C21 :	CHEMIN RURAL N°6
ÉLÉMENT C22 :	SENTIER DE LA JUSTICE
ÉLÉMENT C23 :	CHEMIN EN LIMITE COMMUNALE SUD-OUEST
ÉLÉMENT C24 :	CHEMIN RURAL N°5 DIT « DE LA JUSTICE »
ÉLÉMENT C25 :	CHEMIN RURAL N°4 DIT « DU Puits SAUVAGE »
ÉLÉMENT C26 :	CHEMIN RURAL N°1 DIT « DE LA COUPE »
ÉLÉMENT C27 :	CHEMIN RURAL N°34 DIT « DES MURGERS »
ÉLÉMENT C28 :	VENELLE DE L'ANCIENNE MARE
ÉLÉMENT C29 :	VENELLE DE L'ÉGLISE
ÉLÉMENT C30 :	SENTIER DES OUCHES DU D'EN HAUT
ÉLÉMENT C31 :	CHEMIN PRIVÉ DE LA COUPE
ÉLÉMENT C32 :	CHEMIN RURAL N°31 DIT « DE MONDEVILLE À BOUTIGNY-SUR-ESSONNE »
ÉLÉMENT C33 :	CHEMIN RURAL N°30
ÉLÉMENT C34 :	CHEMIN RURAL N°32
ÉLÉMENT C35 :	CHEMIN RURAL DE LA FERME DE MÉZIÈRES
ÉLÉMENT C36 :	CHEMIN D'EXPLOITATION
ÉLÉMENT C37 :	CHEMIN RURAL N°9 DIT « DU GRAND ORME »
ÉLÉMENT C38 :	CHEMIN À L'OUEST DE LA FERME DE LA PADÔLE
ÉLÉMENT C39 :	CHEMIN DE LA LIMITE COMMUNALE SUD-EST



Chemin C11



Chemin C18



Venelle C28

## 3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### 3.1. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

#### 3.1.1. Les orientations du PADD

Les choix retenus pour établir le PADD de la commune sont une traduction des atouts et dysfonctionnements thématiques du diagnostic communal et des enjeux recensés dans les parties Population et fonctionnement communal et État initial de l'environnement naturel et urbain croisés avec les objectifs politiques de la commune et notamment son scénario de développement démographique. Les orientations qui découlent de cet exercice sont regroupées autour de 3 thèmes:

- Renforcer la protection des milieux et de la biodiversité ;
- Conforter l'identité communale ;
- Améliorer et renforcer l'attractivité communale.

#### **Renforcer la protection des milieux et de la biodiversité**

Les orientations retenues visent à conforter les éléments mis en évidence dans le diagnostic communal et qui participent à la qualité de l'environnement, des milieux et des paysages de la commune. Il s'agit d'améliorer la protection, la valorisation et la gestion de l'environnement, dans un souci de protection des paysages, patrimoine garant de l'identité communale, de maintien de la qualité du cadre de vie, d'amélioration de la gestion des eaux et de protection et d'accroissement de la biodiversité, rare et ordinaire. Les orientations du PADD visent à :

#### **> Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments constitutifs de la trame verte (liés à la végétation).**

+ Protéger et améliorer **les réservoirs majeurs de biodiversité**, secteurs d'habitat pour de nombreuses espèces : en protégeant les milieux d'intérêt régional (pelouses calcaires et chaos gréseux), les ZNIEFF, et les milieux d'intérêt local (massifs boisés des coteaux, landes à bouleaux et callunes, vergers et pâtures, garennes et bosquets...)

+ Protéger **les corridors écologiques majeurs** : boisements des coteaux (trame verte).

+ Favoriser **les continuités écologiques locales**, d'un massif boisé à l'autre, à travers les secteurs fortement anthropisés **du plateau agricole (trame verte)** : en renforçant *les espaces relais* sur le plateau agricole et en s'appuyant sur le réseau de chemins pour développer des *continuités écologiques locales* (alignements d'arbres, haies ou bandes enherbées)

+ Améliorer **les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés** : en limitant *l'étalement urbain* et ses effets potentiels de coupure dans les déplacements des espèces, en protégeant *les espaces relais du bourg*, notamment les vergers, pâtures et potagers de la frange urbaine (trame verte), et en améliorant la qualité *des espaces publics et des jardins privés*.

#### **> Améliorer la gestion de l'eau**

+ Renforcer **les continuités écologiques de la trame bleue** : en protégeant *les mares existantes*, en réhabilitant les anciennes mares, notamment celle de la place de l'église, et en aménageant des fossés et noues le long de certains chemins.

+ Améliorer la qualité et la quantité de **la ressource en eau** et prévenir **le ruissellement des eaux pluviales** : en limitant l'urbanisation et *l'imperméabilisation des sols* et en maintenant les couvertures végétales capables *d'infiltrer naturellement* et *d'auto-épurer* une partie des eaux de ruissellement, en référençant *les axes de ruissellements* et en aménageant les mares, fossés et noues perpendiculairement aux écoulements des eaux pluviales, en incitant *la récupération de l'eau de pluie* et en limitant le recours aux *engrais et pesticides* sur les espaces agricoles, les espaces verts publics et privatifs.

### > **Valoriser les entités paysagères**

+ Maintenir **les grandes structures paysagères** de la commune : en conservant *le plateau agricole ouvert* et en visant une consommation extrêmement limitée des terres agricoles, d'environ 13 250m<sup>2</sup>, en conservant *les boisements des coteaux*, en limitant l'étalement urbain et en maintenant la forme actuelle du *bourg*, en visant des extensions urbaines inférieures au 1,03ha autorisés dans la Charte du PNR (9 650m<sup>2</sup> environ).

+ Améliorer la qualité **des contacts paysagers** : en conservant *la lisibilité de la lisière forestière* depuis les espaces de grande agriculture, en protégeant la lisière forestière de l'urbanisation et en favorisant la pénétration des arbres dans le tissu bâti grâce à la *végétation des jardins*, en travaillant la qualité paysagère des *franges urbaines* (vergers, jardins, pâtures et potagers autour du bourg), et celle des *entrées de bourg*.

+ Protéger et améliorer **les repères et vues** emblématiques de Mondeville : en conservant les vues lointaines du plateau agricole, les vues vers le bourg depuis les espaces agricoles, depuis le cimetière et le camping, et en préservant les vues sur le clocher de l'église.

### **Conforter l'identité communale**

Les orientations ci-dessous visent à la protection et à l'amélioration des qualités intrinsèques des entités urbaines, garantes de l'identité communale, tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants, de manière mesurée et prioritairement en densifiant la zone urbaine existante.

### > **Conforter les qualités urbaines et architecturales du bourg**

+ Conserver **les éléments de structure** du bourg historique et des secteurs pavillonnaires récents :

- en conservant *l'orientation parcellaire* historique, *les implantations à l'alignement sur rue ou sur cour* du bâti ancien, *les murs de clôtures* et *le caractère minéral du centre historique* ;
- en implantant les constructions nouvelles en alignement sur rue dans le bourg historique ;
- en favorisant les implantations compactes des constructions et l'évolution de la constructibilité dans l'unité foncière ;
- en préservant les fonds de parcelles jardinées, les vergers et potagers ;
- en maintenant les qualités paysagères des secteurs de pavillonnaires récents : *secteurs jardinés, ambiances verdoyantes des rues, faible densité* ;
- en maintenant *le caractère isolé du cimetière* ;
- en veillant à l'intégration paysagère des hangars agricoles en *entrée de bourg*.

+ Conserver **les éléments de qualités architecturales** :

- en favorisant les implantations des nouvelles constructions par rapport au site et dans une orientation solaire favorable aux économies d'énergie (façade principale orientée au sud) ;
- en conservant une relation directe des constructions au *terrain naturel* et en interdisant talus et déblais ;
- en conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les dates de constructions des bâtiments et dans une adaptation possible aux nouvelles technologies.

> **Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine** : les milieux qui participent à la biodiversité locale et régionale, les arbres isolés qui structurent les paysages, les éléments bâti patrimoniaux, les murs et cours, les éléments de petit patrimoine, le réseaux de chemins et les vues remarquables.

## **Améliorer et renforcer l'attractivité communale**

Les choix de cette dernière partie du projet communal ont pour objectif de conforter les équipements et activités existants, d'améliorer le cadre de vie, et de favoriser les déplacements piétons. Il s'agit de :

### **> Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques**

- Protéger le plateau agricole et favoriser une agriculture respectueuse de l'environnement (consommation de terres agricoles de 13 250m<sup>2</sup>) ;
- Déterminer les secteurs favorables à l'implantation des bâtiments liés à l'activité, au plus près des exploitations existantes, dans un objectif de préservation de l'activité agricole, d'évolution des pratiques, et de protection des paysages et de l'environnement ;
- Préserver les vues dégagées du plateau de Mondeville/Videlles ;
- Limiter le ruissellement des eaux pluviales sur le plateau et le lessivage des limons fertiles : en aménageant les bords de chemins par des haies, fossés, noues ou bandes enherbées.

**> Développer la sylviculture et améliorer la gestion des bois :** en limitant la fragmentation des parcelles boisées afin de permettre l'exploitation de la ressource bois, et en lançant une étude sur la mise en place d'une filière bois en partenariat avec le PNR.

### **> Favoriser le maintien et le développement de l'activité économique**

- Conserver la destination commerciale des locaux, afin de veiller notamment au maintien de la superette ;
- Structurer les commerces ambulants (huîtres, pizzas) pour créer une amorce de marché hebdomadaire et / ou lors des événements communaux ;
- Autoriser l'installation de micro-entreprises dans le village ; permettre la création d'un salon de coiffure dans le centre-bourg.

### **> Maintenir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local**

- Veiller au maintien de l'emplacement du camping sur la commune ;
- Préserver les qualités paysagères et environnementales du site, ainsi que le réseau de chemins, ressources touristiques majeures ;
- Maintenir les pratiques sportives locales et les grands événements annuels, qui font connaître la commune et son site (courses à pied, randonnées, VTT, chasse, escalade...).

### **> Améliorer les équipements communaux**

- Aménager des équipements de loisirs : une aire de jeux derrière l'église, un espace loisirs multisports extérieurs.
- Améliorer l'aménagement du cimetière : columbarium, traitement paysager des allées, création de points d'eau, améliorer l'accès des camions...
- Restructurer le pôle Mairie / école : séparer les deux usages, créer un espace périscolaire en fond de parcelle, moderniser la cantine, aménager un dortoir dans les combles et anticiper l'ouverture d'une nouvelle salle de classe ;
- Réaliser un assainissement collectif dans le bourg ancien en réalisant une station d'épuration à lits plantés de roseaux dans la vallée du puits.

### **> Améliorer la qualité des espaces publics urbains**

- Requalifier la place de l'église (stationnement et secteur de l'ancienne mare) et aménager une aire de jeux ;
- Améliorer le profil de la voie privée dit Chemin de la Croix Rouge et créer une liaison piétonne avec le cœur de village (place de l'église) ;
- Sécuriser l'ensemble des rues du bourg par la réduction de la vitesse automobile, améliorer le revêtement des trottoirs rue de Corbeil et Grande rue, et prévoir la mise en application du PAVE de la commune ;
- Privilégier les bandes enherbées et les haies végétales dans les secteurs de bâti récent, plutôt que les aménagements minéraux (trottoirs, murs...) ;
- Améliorer le traitement paysager de la mare de la Padôle.

**> Assurer développement et renouvellement du bourg :** Permettre l'accueil d'une nouvelle population et le desserrement des ménages, en favorisant le développement dans l'enceinte bâtie actuelle et en visant une consommation extrêmement limitée des terres agricoles (le présent PLU consomme 1,3 ha de terres agricoles, dont une parcelle de labour de 3 600m<sup>2</sup>, qui n'est aujourd'hui plus cultivée, située dans l'enceinte du bourg) ;

- en répertoriant les bâtiments vacants et en permettant les changements de destination des bâtiments existants ;
- en recensant les dents creuses dans lesquelles de petites opérations d'initiatives individuelles pourraient être réalisées ;
- en aménageant les secteurs de projet dit de l'entrée de bourg Est, de la Croix Rouge Est et du Sentier de la Coupe : Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- en favorisant la densification du secteur urbanisé et les évolutions futures du bâti, tout en conservant la ruralité du bourg, ses espaces non bâtis (jardins, potagers, vergers...) et des secteurs jardinés peu denses.

**> Limiter les émissions de gaz à effet de serre liées aux automobiles**

- Réduire l'usage individuel de la voiture : en promouvant le covoiturage, soit en s'appuyant sur des structures existantes (plateforme d'Itteville), soit en développant des actions spécifiques au village, ainsi qu'en soutenant la démarche de transport à la demande, mise en place par le regroupement d'intercommunalités.
- Réduire la vitesse automobile dans le village et sécuriser l'ensemble des voies pour les piétons.

**> Favoriser les liaisons piétonnes :** Protéger les chemins existants, améliorer le réseau de chemins à l'échelle communale, et inciter les déplacements piétons dans le bourg :

- en dressant l'inventaire des chemins communaux et en profitant de la largeur des chemins : aménagement de haies, fossés, noues, bandes enherbées...
- en favorisant le bouclage de certains parcours, soit par conventions avec les propriétaires de chemins privés existants, soit par création de nouveaux cheminements ;
- en créant des liaisons douces pour le cheminement des piétons venant du Nord, du Sud ou de l'Est du village (La Bascule, La Plaine à Popinet, La Padôle) ;
- en gérant les conflits entre les différents usagés (course, marche, VTT, chasse, escalade), notamment en créant des cheminements et parcours réservés et en sensibilisant la population ;
- en empêchant les pratiques motorisées sur le réseau de chemins, en collaboration avec le PNR du Gâtinais français.
- en créant une liaison depuis la place de l'église jusqu'au chemin de la Croix Rouge ;
- en favorisant l'utilisation du chemin derrière la Mairie pour se rendre à l'école ;

**> Conserver la vie sociale dynamique du village, en relation avec son identité rurale :**

en maintenant un tissu associatif dynamique et en soutenant les activités créatrices de liens sociaux :

- en maintenant l'accès des associations à la salle des fêtes, équipement primordial de la commune;
- en favorisant le développement des activités de loisirs liées aux sites remarquables de Mondeville: courses à pied, randonnées, VTT, escalade, chasse...
- en poursuivant le soutien financier aux associations ;
- en permettant une implantation adaptée aux besoins et en soutenant les initiatives locales de création de commerces de proximité ;
- en soutenant le projet de petit marché ponctuel avec des producteurs locaux, maraîchers, cressons, gâtines et autres produits du Gâtinais en circuit court.

**> Proposer une offre de logements adaptée aux objectifs d'accroissement de la population**

- en définissant une offre de logements qui réponde aux besoins de l'ensemble de la population avec un objectif de développement modéré de 14% à l'horizon 2025 (57 logements) ;
- en créant une offre de petits logements (2 à 3 pièces) en vue de diversifier l'offre actuelle composée essentiellement de grands logements, notamment grâce aux changements de destination des anciens bâtiments de fermes et aux secteurs de projet : dans l'objectif d'accueillir et/ou de maintenir les jeunes célibataires, les jeunes couples et les personnes âgées.

### 3.1.2. Un scénario de développement modéré

#### Sources statistiques

Les chiffres nécessaires à l'analyse sont issus du site internet de l'INSEE. Les statistiques les plus récentes disponibles datent de 2012, et ont été mises à jour grâce aux données communales 2014. À cette date, la commune comptait une population municipale de 715 habitants, répartis dans 273 résidences principales.

#### Le desserrement des ménages : un besoin de 16 logements

« Le point mort » équivaut au nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle en considérant une baisse de la taille des ménages de 2,62 en 2014 à 2,47 en 2025 : 16 logements supplémentaires seraient nécessaires au maintien de la population actuelle.

#### Le scénario de développement : + 100 habitants à l'horizon 2025

Le PADD a déterminé un scénario de développement modéré et réaliste qui :

- Reprend l'ensemble des enjeux identifiés dans le diagnostic communal ;
- Est basé sur une augmentation de la population sur un rythme déterminé et ses incidences.

Ce développement s'effectue dans un objectif de préservation et de mise en valeur de l'environnement naturel et urbain et d'amélioration de la qualité de vie des habitants.

Le scénario de développement retenu envisage **une augmentation modérée de la population** de l'ordre de +14% de 2014 à 2025. Cela représente une augmentation moyenne d'environ 9 habitants par an, soit 100 habitants supplémentaires en 11 ans, pour une population de 815 habitants à l'horizon 2025. Cette augmentation de 100 habitants représente un besoin de 57 logements à l'horizon 2025, soit 5,2 logements par an en moyenne.

	2014	2025
	Démographie actuelle	Scénario
Taille des ménages (en hab / r.principale)	2,62	2,47
Population municipale (en hab)	715	815
Résidences principales (en log)	273	330
Évolution de la population (en hab)	/	100
Évolution de la population par an (hab / an)	/	9,1
Accroissement démographique	/	14,0%
Nombre de logements nécessaires au desserrement des ménages (log)	/	16
Nombre de logements défini dans le scénario de développement (log)	/	41
Nombre total de logements à produire (log)	/	57
Rythme de production (log par an)	/	5,2
Accroissement du nombre de logements	/	20,9%

Projection à partir des données INSEE 2012 mise à jour par les estimations communales 2014, en considérant une baisse de la taille des ménages de 0,15 de 2014 à 2025

16 logements sont donc nécessaires au desserrement des ménages ; 41 logements sont nécessaires à l'accueil de 100 nouveaux habitants d'ici 2025. Un total de 57 logements est par conséquent nécessaire aux besoins et objectifs de la commune. Il se dégage de l'analyse du site que le potentiel à l'intérieur du village est suffisant pour répondre aux besoins et atteindre les objectifs fixés par la commune. La forme actuelle du bourg peut être préservée, tout en accueillant une nouvelle population grâce à une densification du tissu urbain. Cela permet de limiter considérablement les incidences de la croissance démographique sur les paysages et les milieux environnants. L'objectif de production de logements d'ici 2025 est rendu possible grâce à l'addition de plusieurs facteurs : les logements à créer ne sont pas seulement être issus de la construction neuve.

## **2 logements par reconversion des résidences secondaires**

11 résidences secondaires sont répertoriées sur le territoire communal. En prenant en compte les évolutions du parc de logements depuis 1968 (statistiques de l'INSEE) et la diminution des résidences secondaires, on peut considérer un taux de rétention de 80% : 2 résidences secondaires seraient ainsi reconverties en résidences principales d'ici 2025.

## **8 logements par changements de destination**

La commune de Mondeville se caractérise par de nombreuses granges anciennes qui pourraient être réhabilitées en logements, comme le montrent les tendances récentes de transformation du bâti. Les élus ont estimé à 21 logements les potentialités de ces bâtiments. En considérant un taux de rétention de 60%, 8 logements pourraient être créés par changements de destination d'ici 2025.

## **8 logements par réhabilitation du vacant**

13 logements vacants sont référencés sur la commune en 2014 (statistiques communales). En considérant un taux de rétention de 40% (tous les logements vacants ne seront pas remis sur le marché dans les 10 prochaines années), 8 logements vacants pourraient être occupés d'ici 2025.

## **5 constructions neuves dans les dents creuses**

L'analyse du site urbain, mise en relation avec le règlement de PLU, a permis de mettre en évidence 8 dents creuses qui pourraient être bâties (cf cartographie ci-après). En effet, le Règlement du PLU vise, en relation avec les orientations du PADD, à permettre la densification du bourg en conservant des secteurs de jardins conséquents, garants des qualités de vie, paysagères et écologiques (notamment dans la trame verte et bleue) des entités urbaines. Il empêche les constructions en second rang, afin de préserver les fonds de parcelles en jardin, et limite les nouvelles constructions principales en Uj.

Sur ces 8 dents creuses, il a été considéré, au vue de la pression foncière, qu'un peu plus de la moitié d'entres-elles seront construites dans les 10 prochaines années. En considérant un taux de rétention de 40%, 5 constructions neuves pourraient être construites à l'horizon 2025.

## **38 constructions neuves en moyenne dans les secteurs soumis aux OAP**

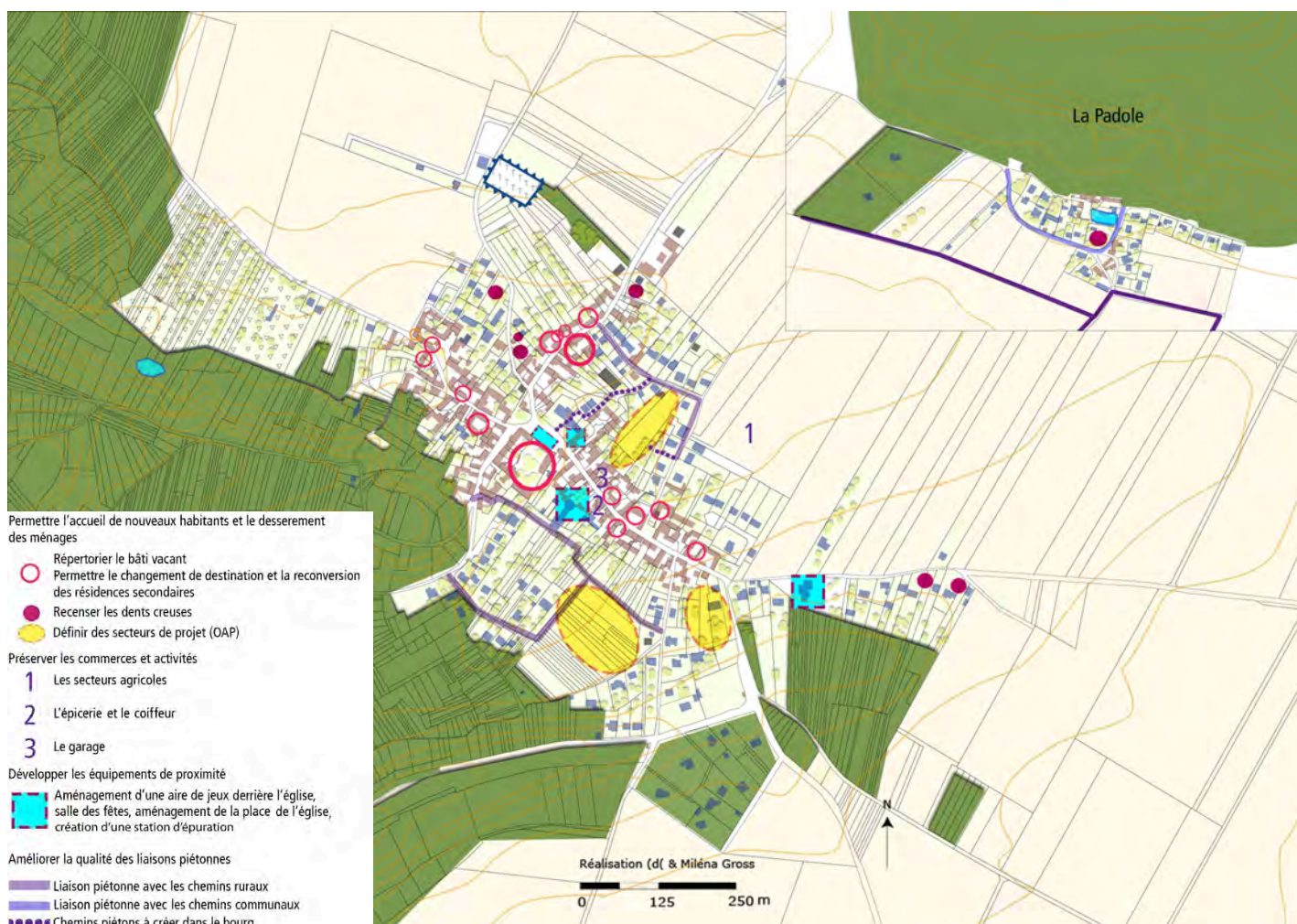
Le PLU de la commune prévoit la réalisation d'opérations d'ensemble soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour un minimum de 30 nouveaux logements ; la réalisation des programmes de logements est phasée, dans l'ordre ci-dessous :

- le secteur de l'entrée de bourg Est : entre 6 et 9 logements prévus ;
- le secteur du chemin de la Croix Rouge Est : entre 10 et 15 logements prévus ;
- le secteur du Sentier de la Coupe, au sud du bourg : entre 14 et 21 logements prévus ;

**TABLEAU SYNTHÈSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DE 2014 À 2025**

	Nb d'hab	Nb de log
<i>Desserement des ménages</i>	/	16
<i>Objectifs du scénario de la population de 2011 à 2025</i>	100	41
<b>TOTAL DES BESOINS EN LOGEMENTS 2011-2025</b>	<b>100</b>	<b>57</b>

<b>LOGEMENTS À PRODUIRE EN MOBILISANT</b>	2014	Tx rétention	Production 2025
<i>Les résidences secondaires</i>	11	80%	2
<i>Les changements de destination</i>	21	60%	8
<i>Les logements vacants</i>	13	40%	8
<i>Les constructions neuves dans les dents creuses</i>	9	40%	5
<i>Les constructions neuves en secteur de projet</i>	/	/	38



Carte du potentiel de création de logements

### **3.1.3. Les indicateurs d'évaluation des objectifs du PADD**

Conformément à l'article L. 153-27 du code de l'Urbanisme, la commune doit organiser, neuf ans au plus après approbation du présent PLU, un bilan des résultats de l'application du PLU, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

#### **Orientations du PADD à évaluer et indicateurs de suivis**

Les orientations du PADD ci-dessous ont été choisies pour servir de points de repère à l'évaluation du présent PLU et de la réalisation ou non de ses objectifs. Pour chaque orientation, un ou plusieurs indicateurs de suivis, ont été mis en place.

#### **Déterminer un scénario d'accroissement modéré de la population**

> en accueillant +100 habitants à l'horizon 2025.

##### *Indicateurs de suivi :*

- population communale en date de l'évaluation ;
- comparaison avec les chiffres communaux 2014 (715 habitants) ;
- comparaison avec l'objectif de +9 habitants / an.

#### **Proposer une offre de logements adaptée aux objectifs d'accroissement de la population**

> en définissant une offre de logements qui réponde aux besoins de l'ensemble de la population avec un objectif de développement modéré de 14% à l'horizon 2025 (57 logements) ;  
> en créant une offre de petits logements (2 à 3 pièces) en vue de diversifier l'offre actuelle composée essentiellement de grands logements, notamment grâce aux changements de destination des anciens bâtiments de fermes : dans l'objectif d'accueillir et/ou de maintenir les jeunes célibataires, les jeunes couples et les personnes âgées.

##### *Indicateurs de suivi :*

- nombre de résidences principales en date de l'évaluation, à comparer avec les données communales 2014 (273 résidences principales) : calcul de la création de logements de 2014 à la date de l'évaluation ;
- typologie des modalités de création de logements : nombre de dents creuses construites, nombre de changements de destination, nombre de logements vacants remis sur le marché.
- typologie des logements créés depuis 2014 : taille des logements créés ; calcul du nombre de pièces et de la surface de plancher des nouveaux logements ;
- état d'avancement des secteurs de projet, soumis aux OAP : nombre de logements réalisés ; si aucun logement n'a encore été construits, la commune pourra établir un état des lieux qualitatif de l'avancée du projet : études pré-opérationnelles réalisées, démarches de financement amorcées...

#### **Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques**

> Protéger le plateau agricole et favoriser une agriculture respectueuse de l'environnement (consommation de terres agricoles de 13 250m<sup>2</sup>) ;  
> Déterminer les secteurs favorables à l'implantation des bâtiments liés à l'activité, au plus près des exploitations existantes, dans un objectif de préservation de l'activité agricole, d'évolution des pratiques, et de protection des paysages et de l'environnement ;

##### *Indicateurs de suivi :*

- calcul des surfaces agricoles urbanisées ;
- nombres d'exploitations agricoles en date de l'évaluation et comparaison avec les chiffres 2014 ;
- nombres et types de projet de diversification agricole réalisés en date de l'évaluation.

#### **Améliorer les équipements communaux et la qualité des espaces publics urbains**

- Aménager des équipements de loisirs : une aire de jeux derrière l'église, un espace loisirs multisports extérieurs.
- Améliorer l'aménagement du cimetière : columbarium, traitement paysager des allées, création de points d'eau, améliorer l'accès des camions...
- Restructurer le pôle Mairie / école : séparer les deux usages, créer un espace périscolaire en fond de parcelle, moderniser la cantine, aménager un dortoir dans les combles et anticiper l'ouverture

d'une nouvelle salle de classe ;

- Réaliser un assainissement collectif dans le bourg ancien en réalisant une station d'épuration à lits plantés de roseaux dans la vallée du puits.
- Requalifier la place de l'église (stationnement et secteur de l'ancienne mare) et aménager une aire de jeux ;
- Améliorer le profil de la voie privée dit Chemin de la Croix Rouge et créer une liaison piétonne avec le cœur de village (place de l'église) ;
- Sécuriser l'ensemble des rues du bourg par la réduction de la vitesse automobile, améliorer le revêtement des trottoirs rue de Corbeil et Grande rue, et prévoir la mise en application du PAVE de la commune ;
- Privilégier les bandes enherbées et les haies végétales dans les secteurs de bâti récent, plutôt que les aménagements minéraux (trottoirs, murs...) ;
- Améliorer le traitement paysager de la mare de la Padôle.

*Indicateurs de suivi :*

- évaluation qualitative des projets communaux : types d'aménagements réalisés, insertion paysagère, type de revêtements et pourcentage de surface imperméabilisée, aménagements végétaux réalisés...
- si les projets ne sont pas encore réalisés, la commune pourra établir un état des lieux de l'avancée du projet : études pré-opérationnelles réalisées, démarches de financement amorcées...

**Favoriser les liaisons piétonnes :** Protéger les chemins existants, améliorer le réseau de chemins à l'échelle communale, et inciter les déplacements piétons dans le bourg :

- en dressant l'inventaire des chemins communaux et en profitant de la totalité de la largeur des chemins : aménagement de haies, fossés, noues, bandes enherbées...
- en favorisant le bouclage de certains parcours, soit par conventions avec les propriétaires de chemins privés existants, soit par création de nouveaux cheminements ;
- en créant des liaisons douces pour le cheminement des piétons venant du Nord, du Sud ou de l'Est du village (La Bascule, La Plaine à Popinet, La Padôle) ;
- en créant une liaison depuis la place de l'église jusqu'au chemin de la Croix Rouge ;

*Indicateurs de suivi :*

- évaluation qualitative des projets communaux : types d'aménagements réalisés, insertion paysagère, type de revêtements et pourcentage de surface imperméabilisée, aménagements végétaux réalisés...
- si les projets ne sont pas encore réalisés, la commune pourra établir un état des lieux de l'avancée du projet : études pré-opérationnelles réalisées, démarches de financement amorcées...

## 3.2. MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, ET DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES

### 3.2.1. Justificatifs des grands principes de zonage

Un plan local d'urbanisme peut distinguer jusqu'à 4 zones : zone urbaine (U), à urbaniser (AU et 2AU), agricole (A) et naturelle (N). Chaque zone peut être divisée en sous-secteurs. Le plan de zonage localise et délimite les types de zones à l'intérieur du périmètre communal en cohérence avec les objectifs du PADD. Le zonage du PLU de la commune distingue trois types de zones :

- > les zones naturelles N (stricte), Ne (dédié aux équipements du cimetière et de la future station d'épuration) et Nc dédiée au camping ;
- > les zones agricoles A (autour des exploitations) et Ap (agricole paysagé inconstructible)
- > les zones urbaines U (secteur d'habitation) et Uj (secteur fortement jardinés).

#### Les zones naturelles : N, Ne et Nc

La commune de Mondeville possède sur son territoire de **grands massifs boisés** dont l'intérêt environnemental et paysager est relevé par les ZNIEFF, la protection au titre des forêts de plus de 100ha (SDRIF) et le SRCE (continuités écologiques importantes de la trame verte). Les boisements communaux ont été protégés par une zone naturelle inconstructible N, dont le tracé se base sur l'analyse des photographies aériennes mise à jour par les relevés de terrain. La protection des boisements est en outre assurée par les Espaces Boisés Classés (EBC) : leur tracé reprend *a minima* celui du massif boisé de plus de 100 ha (SDRIF) et celui des EBC du POS, à l'exception du site de la future station d'épuration (voir justifications sur la protection des milieux ci-après). Les EBC prennent en compte la progression de la lisière forestière.

Outre les grands ensembles boisés, la zone naturelle N protège **les secteurs de franges urbaines**, à l'intérêt environnemental et paysager local. Ces secteurs, composés de vergers, pâtures et jardins permettent le développement d'une biodiversité urbaine et ordinaire ; ils assurent la transition paysagère entre les espaces urbanisés et les grandes ouvertures visuelles du plateau agricole. Ils sont notamment présents à proximité du cimetière, entre le camping et le bourg, ainsi que dans les fonds de jardins des maisons isolées, devant la salle des fêtes et au sud de la voie principale du hameau de la Padôle.

**La zone naturelle Ne** est dédiée aux équipements présents à proximité des milieux intéressants de la commune ; le secteur admet uniquement les équipements publics sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement, à la qualité des sites, aux milieux naturels ou aux paysages. La zone Ne couvre :

- le cimetière au nord-ouest du bourg ; ce dernier présente un intérêt paysager de part son caractère isolé, à l'écart de l'urbanisation ; il se trouve en outre dans un secteur de frange urbaine, composé de vergers, pâtures et jardins tel que décrit précédemment.
- le site de la future station d'épuration, localisé au sud-ouest du bourg, dans le massif boisé ; suite à étude d'implantation, ce secteur est apparu le plus favorable, d'un point de vue technique (nature des sols, dénivelé), financier (longueur du réseau déployé), paysager et environnemental, alors que la très large majorité des maisons du bourg ne respectent pas les normes d'assainissement individuel, provoquant des rejets de polluants dans les eaux et les sols ; le village étant situé sur les hauteurs du plateau, l'ensemble des points bas où une station d'épuration est possible sont localisés dans le massif boisé. Le secteur choisi est situé à proximité d'une habitation existante, sur des parcelles défrichées qui accueilleraient anciennement le puits du village. Le projet envisagé vise l'excellence environnementale en privilégiant une auto-épuration végétale (roseaux, bassins de lagunages), une non imperméabilisation des sols (absence de structure béton, voie poreuses), ainsi qu'une intégration paysagère de qualité (absence de structure bâtie à l'exception d'un petit bâtiment technique en bois, haies végétales...). La levée d'EBC est strictement limitée à l'emprise nécessaire au projet. Des justifications plus poussées sont apportées ci-après.

**La zone naturelle Nc** est dédiée au camping, situé à l'ouest du bourg dans un site en lisière du massif boisé et de la ZNIEFF de la Roche aux Dames. La zone Nc vise au maintien du camping sur la commune, au plus près des installations existantes, et dans le respect des milieux boisés proches ; seules y sont autorisées les constructions légères de loisirs, les résidences mobiles et les équipements collectifs à destination de tourisme ou de loisirs, dans le respect de la végétation présente et en réalisant des aménagements paysagers adéquats.

**Les zones naturelles N, Ne et Nc répondent donc aux orientations du PADD ci-dessous :**

**> Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments constitutifs de la trame verte (liés à la végétation).**

- + Protéger et améliorer les réservoirs majeurs de biodiversité, secteurs d'habitat pour de nombreuses espèces : en protégeant les milieux d'intérêt régional (pelouses calcaires et chaos gréseux), les ZNIEFF, et les milieux d'intérêt local (massifs boisés des coteaux, landes à bouleaux et callunes, vergers et pâtures, garennes et bosquets...)
- + Protéger les corridors écologiques majeurs : boisements des coteaux (trame verte).
- + Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés : en limitant l'étalement urbain et ses effets potentiels de coupure dans les déplacements des espèces, en protégeant les espaces relais du bourg, notamment les vergers, pâtures et potagers de la frange urbaine (trame verte), et en améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés.

**> Améliorer la gestion de l'eau**

- + Améliorer la qualité et la quantité de la ressource en eau et prévenir le ruissellement des eaux pluviales : en limitant l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols et en maintenant les couvertures végétales capables d'infiltrer naturellement et d'auto-épurer une partie des eaux de ruissellement.

**> Valoriser les entités paysagères**

- + Maintenir les grandes structures paysagères de la commune ;
- + Améliorer la qualité des contacts paysagers : en conservant la lisibilité de la lisière forestière depuis les espaces de grande agriculture, en protégeant la lisière forestière de l'urbanisation et en favorisant la pénétration des arbres dans le tissu bâti grâce à la végétation des jardins, en travaillant la qualité paysagère des franges urbaines (vergers, jardins, pâtures et potagers autour du bourg), et celle des entrées de bourg.

**> Conforter les qualités urbaines et architecturales du bourg**

- + Conserver les éléments de structure du bourg historique et des secteurs pavillonnaires récents :
  - en préservant les fonds de parcelles jardinées, les vergers et potagers ;
  - en maintenant le caractère isolé du cimetière.

**> Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine :** les milieux qui participent à la biodiversité locale et régionale.

**> Maintenir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local**

- Veiller au maintien de l'emplacement du camping sur la commune ;
- Préserver les qualités paysagères et environnementales du site, ainsi que le réseau de chemins, ressources touristiques majeures ;
- Maintenir les pratiques sportives locales et les grands événements annuels, qui font connaître la commune et son site (courses à pied, randonnées, VTT, chasse, escalade...).

**> Améliorer les équipements communaux**

- Améliorer l'aménagement du cimetière : columbarium, traitement paysager des allées, création de points d'eau, améliorer l'accès des camions...
- Réaliser un assainissement collectif dans le bourg ancien en réalisant une station d'épuration à lits plantés de roseaux dans la vallée du puits.

## **Les zones agricoles : A et Ap**

**La zone Ap** est une zone agricole non constructible, en raison de son intérêt agronomique et paysager : grandes cultures céréalières, ruissellement des eaux, secteur agricole ouvert aux nombreuses vues sur le grand paysage. En zone Ap, aucun hangar agricole n'est autorisé afin de maintenir les vues paysagères et de ne pas porter préjudice au paysage.

**La zone A** correspond aux exploitations agricoles de la commune. La zone admet les constructions liées à l'activité agricole (hangars agricoles et maisons d'habitation pour les exploitants) : la zone A définit les secteurs les plus propices à l'implantation de hangars et autres bâtiments agricoles, à proximité des exploitations existantes. Le tracé des zones agricoles a été déterminé en concertation avec les agriculteurs locaux, qui ont été consultés pour faire part de leurs besoins en terme de nouveaux bâtiments. Des possibilités de constructions ont été accordées dans les secteurs les plus propices, aux abords des fermes ainsi qu'au nord-est du bourg et au sud de la Padôle (pour deux exploitants ayant leur siège hors de la commune), et en tenant compte les contraintes environnementales et paysagères précédemment évoquées (zones Ap et N).

### **Les secteurs agricoles A et Ap répondent donc aux orientations du PADD ci-dessous :**

#### **> Valoriser les entités paysagères**

- + Maintenir les grandes structures paysagères de la commune : en conservant le plateau agricole ouvert et en visant une consommation extrêmement limitée des terres agricoles, d'environ 13 250m<sup>2</sup>, en conservant les boisements des coteaux, en limitant l'étalement urbain et en maintenant la forme actuelle du bourg, en visant des extensions urbaines inférieures au 1,03ha autorisés dans la Charte du PNR (9 650m<sup>2</sup> environ).
- + Améliorer la qualité des contacts paysagers : en conservant la lisibilité de la lisière forestière depuis les espaces de grande agriculture.
- + Protéger et améliorer les repères et vues emblématiques de Mondeville : en conservant les vues lointaines du plateau agricole, les vues vers le bourg depuis les espaces agricoles, depuis le cimetière et le camping, et en préservant les vues sur le clocher de l'église.

#### **> Conforter les qualités urbaines et architecturales du bourg**

- + Conserver les éléments de structure du bourg historique et des secteurs pavillonnaires récents :
- en veillant à l'intégration paysagère des hangars agricoles en entrée de bourg.

#### **> Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques**

- Protéger le plateau agricole et favoriser une agriculture respectueuse de l'environnement (consommation de terres agricoles de 13 250m<sup>2</sup>) ;
- Déterminer les secteurs favorables à l'implantation des bâtiments liés à l'activité, au plus près des exploitations existantes, dans un objectif de préservation de l'activité agricole, d'évolution des pratiques, et de protection des paysages et de l'environnement ;
- Préserver les vues dégagées du plateau de Mondeville/Videlles.

## **Les zones urbaines U et Uj**

**La zone urbaine U** correspond aux secteurs équipés, urbanisés et anciens de la commune : secteurs bâtis, secteurs dotés en réseaux. Son tracé est déterminé au plus près du bâti existant, dans l'objectif de limiter les extensions du bourg, alors que les secteurs libres à l'intérieur de la limite bâtie ont une capacité suffisante pour accueillir le développement communal défini dans le cadre du PADD. En zone urbaine U, l'objectif est de conserver les caractéristiques du village ancien : murs de clôtures, implantations à l'alignement et en cours communes, compacité et densité...

**La zone urbaine Uj** vise à limiter l'extension urbaine et à protéger les espaces de jardins et vergers des entités urbaines, en mesure d'accueillir une biodiversité urbaine et ordinaire, de permettre la mobilité des espèces (espace d'accueil avant le massif boisé), d'assurer une transition paysagère avec le plateau agricole ouvert (frange urbaine), ainsi que de maintenir la qualité du cadre de vie. Le secteur Uj permet également la récupération, l'infiltration et l'auto-épuration des eaux de ruissellement, en gérant les risques d'inondation associés.

La zone Uj couvre :

- les secteurs de franges urbaines au nord et à l'est du bourg ;
- le cœur d'îlot au sud du bourg, composé de vergers et grands jardins ;
- les secteurs de pavillonnaire récent au sud du bourg, où une faible densité est souhaitée afin de limiter l'extension urbaine en lisière du massif forestier ; il s'agit de conserver les qualités morphologiques de ce secteur : bâti implanté en milieu de parcelle, grands jardins arborés, perméabilité des sols, clôtures végétales...
- les constructions isolées, comme à l'est et au nord du bourg (la fourche), à l'ouest de la Padôle ; les extensions y sont permises mais pas les nouvelles constructions principales ; il s'agit de reconnaître ces secteurs, sans les renforcer.

En zone Uj, les nouvelles constructions principales ne sont pas souhaitées. Seuls sont autorisés les abris de jardin de 7m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum ainsi que, sur les parcelles où une construction principale d'habitation est déjà construite, une extension de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et une annexe de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

**Les secteurs urbains U et Uj répondent donc aux orientations du PADD ci-dessous :**

**> Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments constitutifs de la trame verte (liés à la végétation).**

+ Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés : en limitant l'étalement urbain et ses effets potentiels de coupure dans les déplacements des espèces, en protégeant les espaces relais du bourg, notamment les vergers, pâtures et potagers de la frange urbaine (trame verte), et en améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés.

**> Améliorer la gestion de l'eau**

+ Améliorer la qualité et la quantité de la ressource en eau et prévenir le ruissellement des eaux pluviales : en limitant l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols et en maintenant les couvertures végétales capables d'infiltrer naturellement et d'auto-épurer une partie des eaux de ruissellement, en référençant les axes de ruissellements et en aménageant les mares, fossés et noues perpendiculairement aux écoulements des eaux pluviales, en incitant la récupération de l'eau de pluie et en limitant le recours aux engrais et pesticides sur les espaces agricoles, les espaces verts publics et privés.

**> Valoriser les entités paysagères**

+ Améliorer la qualité des contacts paysagers : en conservant la lisibilité de la lisière forestière depuis les espaces de grande agriculture, en protégeant la lisière forestière de l'urbanisation et en favorisant la pénétration des arbres dans le tissu bâti grâce à la végétation des jardins, en travaillant la qualité paysagère des franges urbaines (vergers, jardins, pâtures et potagers autour du bourg), et celle des entrées de bourg.

**> Conforter les qualités urbaines et architecturales du bourg**

+ Conserver les éléments de structure du bourg historique et des secteurs pavillonnaires récents :

- en conservant l'orientation parcellaire historique, les implantations à l'alignement sur rue ou sur cour du bâti ancien, les murs de clôtures et le caractère minéral du centre historique ;
- en implantant les constructions nouvelles en alignement sur rue dans le bourg historique ;
- en favorisant les implantations compactes des constructions et l'évolution de la constructibilité dans l'unité foncière ;
- en préservant les fonds de parcelles jardinées, les vergers et potagers ;
- en maintenant les qualités paysagères des secteurs de pavillonnaires récents : secteurs jardinés, ambiances verdoyantes des rues, faible densité.

**> Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine :** les milieux qui participent à la biodiversité locale et régionale, les arbres isolés qui structurent les paysages, les éléments bâti patrimoniaux, les murs et cours, les éléments de petit patrimoine, le réseaux de chemins et les vues remarquables.

### 3.2.2. Justificatifs des grands principes du règlement en fonction du zonage

Le règlement fixe les règles applicables à chacune des zones. Pour chacune des zones, le règlement comprend 16 articles. Ces articles fixent les limitations administratives à l'utilisation du sol dans les différentes zones.

- les articles 1 et 2 déterminent les conditions relatives aux destinations ;
- les articles 3 et 4 déterminent les conditions relatives aux dessertes des terrains ;
- l'article 5 détermine les conditions relatives aux caractéristiques des terrains ;
- les articles 6 à 10 fixent les règles morphologiques : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, distance minimum entre deux constructions sur une même parcelle, coefficient d'emprise au sol et hauteur maximum des constructions ;
- l'article 11 détermine les obligations en termes d'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords ainsi que les éléments à protéger en raison de leur intérêt patrimonial ;
- l'article 12 détermine les obligations en termes de stationnement ;
- l'article 13 détermine les obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations ;
- l'article 14 fixe les règles de densité (coefficient d'occupation des sols COS) ;
- les articles 15 et 16 fixent des obligations de performances énergétiques, environnementales et de connexion aux réseaux de télécommunications (conformément à la loi Grenelle II).

Seuls les articles 6 et 7 fixant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives sont obligatoires.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les articles 5 et 14 sont sans objet.

L'article 9 n'a pas été renseigné, la constructibilité étant limitée par ailleurs grâce au zonage et aux règles d'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8).

#### Zones urbaines : U et Uj

L'objet du règlement, conformément aux objectifs du PADD, est de densifier le bourg en permettant la constructibilité dans l'enveloppe bâtie, tout en conservant les caractéristiques urbaines définies dans le diagnostic. Le règlement des zones urbaines privilégie la mixité des usages et des fonctions. La forme urbaine est définie par le règlement, sur chacun des secteurs, en fonction des caractéristiques morphologiques :

- **En zone U**, le règlement vise à maintenir et renforcer les caractéristiques morphologiques et paysagères historiques : alignement du bâti, constructions organisées en cour de ferme, continuité urbaines, accollement des constructions, paysages compacts et minéraux, forte densité...
- **En zone Uj bâtie**, le règlement vise à maintenir le caractère vert et arboré des paysages : constructions en retrait d'alignement, fronts de parcelles jardinés, fonds de parcelles conservés en jardin (constructions en second rang impossible), choix des essences végétales, perméabilité des sols, faible densité...
- **En zone Uj non bâtie**, le règlement vise à protéger les milieux locaux capables d'accueillir une biodiversité urbaine et ordinaire (jardins et vergers), d'assurer la qualité paysagère des franges urbaines, et d'infiltrer les eaux pluviales.

> **En zone urbaine U**, les habitations, bureaux, constructions artisanales, commerces et hébergements hôteliers sont autorisés tandis que les bâtiments d'activité, agricole ou industrielle, susceptibles de porter atteinte à la qualité, la salubrité et la sécurité du voisinage sont interdits ;

- un seul abri de jardin de 7m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU ;
- une seule annexe de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par unité foncière par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU ;
- en U, les constructions doivent être édifiées dans une bande de 30m à compter des voies et emprises publiques, afin de limiter les constructions en second rang et conserver les fonds de jardins, à l'exception des annexes qui peuvent s'implanter au-delà ; les constructions principales s'implanteront avec un recul minimum de 7m, à l'exception des secteurs indiqués par un trait rouge au plan de zonage où les constructions devront être à l'alignement sur rue afin de maintenir les continuités urbaines des centres anciens. Quand 60% de l'alignement sur rue est déjà bâti, les constructions sont possibles en second rang afin de permettre la réalisation de constructions sur le

modèle de la cour de ferme.

- les constructions sont édifiées sur au moins une limite séparative, et à 2,5m de l'ensemble des limites séparatives ;
- les constructions principales sont implantées à 10m minimum les unes des autres sur la même unité foncière, afin de conserver des espaces de jardins ;
- la hauteur maximale des constructions d'habitation est de 7m à l'égout du toit et de 11m au faîtage, celle des annexes est de 2,5m à l'égout et 4m50 au faîtage, celle des abris de jardin de 2,5m au faîtage.
- les descentes de garage sont interdites, les toitures des constructions principales seront à double pans, sans débordement en pignon et de pente comprise entre 35° et 45° ;
- l'article 12 fixe un minimum de deux places de stationnement sur la parcelle, dans une bande de 20m à compter de la voie, afin de conserver des fonds de jardin sans voiture ; dans le cas d'un logement de moins de 60m<sup>2</sup>, une seule place de stationnement est autorisée ; les stationnements doivent être traités en surface perméable.
- dans l'article 13, un cercle de 10m de diamètre minimum, traité en espace vert perméable sans véhicule, doit pouvoir s'inscrire sur l'unité foncière, afin de maintenir des jardins ; un coefficient de pleine terre de 50% de l'unité foncière est fixé ; lorsque la zone U est en limite d'une zone agricole Ap, la plantation de haies est obligatoire afin d'assurer la qualité paysagère des franges urbaines en contact direct avec les champs.

**> En, Uj, sur les parcelles où une construction principale d'habitation est déjà construite :**

> Sur les parcelles où une construction principale d'habitation est déjà construite :

- une seule extension de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est autorisée par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU ;
- un seul abri de jardin de 7m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est autorisé par unité foncière à compter de la date d'approbation du présent PLU ;
- une seule annexe de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est autorisée par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU ;
- une piscine non couverte ou d'une hauteur maximale de 1,80 m est autorisée par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, ni à l'environnement.

**> En Uj, sur les parcelles non bâties,** un seul abri de jardin, de 7m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est autorisé par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU ;

**> Règlement en Uj :**

- Un intérêt particulier sera porté au respect du caractère naturel de la zone, notamment en conservant des voies poreuses, non bitumées et non bétonnées.
- les annexes doivent être édifiés sur au moins une limite séparative, afin de préserver des jardins non morcelés.
- les hauteurs des constructions sont réglementées de façon identique à la zone U.
- les clôtures en limite séparative doivent être constituées de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage et facilitent le passage de la petite faune.

**Zones agricoles : A et Ap**

- dans la zone A ne sont autorisées que les constructions nécessaires à l'activité agricole : les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et à l'élevage ; les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation ;
- en Ap, aucune construction n'y est autorisée exceptées les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc...) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement, à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages et que leur hauteur ne dépasse pas 15 m. Ce secteur vise à la préservation des paysages et des vues du plateau agricole.
- en A, la hauteur totale des bâtiments agricoles est limitée à 12m au faîtage ; les constructions d'habitation n'excéderont pas 4,50m à l'égout du toit et 7m au faîtage.
- les bâtiments d'activité doivent favoriser les teintes sombres et discrètes ;
- les haies vives seront constituées d'essences locales.

## **Zones naturelles : N, Ne et Nc**

Les zones naturelles sont préservées en raison de leurs qualités esthétiques, paysagères et environnementales :

- la zone N n'admet aucune construction à l'exception des équipements de réseaux.
  - la zone Ne admet les équipements publics ou d'intérêt collectif, afin d'aménager le cimetière et le site de la future station d'épuration, dans le respect des paysages et de l'environnement ;
  - la zone Nc admet les constructions légères de loisirs (HLL : mobile-home) et les résidences mobiles (camping-cars, caravanes), ainsi que les petits équipements destinées à l'hébergement touristique ou de loisir, dans le respect de la végétation présente et en réalisant des aménagements paysagers adéquats.
- 
- l'article 3 vise à la préservation des chemins et des sols perméables : les voies seront poreuses, non bitumées ou non bétonnées ; les chemins seront restaurés avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne représentant pas de dégradation du milieu, notamment en terme de pollution des eaux d'infiltration.
  - les constructions seront implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 2,50m de la voie (article 6) ;
  - les constructions seront édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives ou à une distance minimale de 2,50m des limites séparatives (article 7) ;
  - En Nc, la hauteur maximale des habitations légères de loisirs est de 3m, celle des équipements collectifs à destination de tourisme ou de loisirs est de 5m.
  - les clôtures seront composées de haies vives d'essences locales.

Le règlement du PLU vise par conséquent à préserver, améliorer et conforter les caractéristiques des différents secteurs du plan de zonage, tels que mis en évidence dans le diagnostic communal. Il cherche à renforcer les singularités morphologiques et paysagères de chacune des entités urbaines.

### 3.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déterminent l'aménagement des secteurs à enjeux de la commune délimités au plan de zonage.

#### Justifications des OAP au regard du PADD

Les secteurs de projet sont destinés à accueillir du logement dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs, en lien avec le PADD sont :

- d'accueillir de nouveaux habitants par densification, en limitant l'extension urbaine et la consommation des terres agricoles ;
- de créer des petits logements en mesure d'accueillir et de maintenir les jeunes couples, les personnes âgées, les revenus modestes ;
- d'assurer une urbanisation de qualité, qui respecte les caractéristiques des sites, les paysages et l'environnement, en reprenant les typologies urbaines existantes, en assurant la qualité des espaces publics, des clôtures et des jardins, et en gérant les eaux de ruissellement.

Les secteurs de projet de la commune, soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont soumis à opérations d'ensemble. Ils sont phasés dans le temps, de sorte qu'ils ne pourront se réaliser que dans l'ordre ci-dessous :

- 1. le secteur de projet de l'entrée de bourg Est** sera la première opération réalisée ;
- 2. le secteur de projet du Chemin de la Croix Rouge Est** ne pourra être réalisé qu'après finalisation du projet n°1 ;
- 3. le secteur de projet du Sentier de la Coupe** ne pourra être réalisé qu'après finalisation du projet n°2 ;

Dans le détail, les secteurs soumis aux OAP portent les objectifs généraux suivants, en lien avec le PADD :

**> Assurer développement et renouvellement du bourg :** Permettre l'accueil d'une nouvelle population et le desserrement des ménages, en favorisant le développement dans l'enceinte bâtie actuelle et en visant une consommation extrêmement limitée des terres agricoles (le présent PLU consomme 1,3 ha de terres agricoles, dont une parcelle de labour de 3 600m<sup>2</sup>, qui n'est aujourd'hui plus cultivée, située dans l'enceinte du bourg) ;

- en aménageant les secteurs de projet dit de l'entrée de bourg Est, de la Croix Rouge Est et du Sentier de la Coupe : Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- en favorisant la densification du secteur urbanisé et les évolutions futures du bâti, tout en conservant la ruralité du bourg, ses espaces non bâtis (jardins, potagers, vergers...) et des secteurs jardinés peu denses.

**> Proposer une offre de logements adaptée aux objectifs d'accroissement de la population**

- en définissant une offre de logements qui réponde aux besoins de l'ensemble de la population avec un objectif de développement modéré de 14% à l'horizon 2025 (57 logements) ;
- en créant une offre de petits logements (2 à 3 pièces) en vue de diversifier l'offre actuelle composée essentiellement de grands logements, notamment aux secteurs de projet : dans l'objectif d'accueillir et/ou de maintenir les jeunes célibataires, les jeunes couples et les personnes âgées.

**> Conforter les qualités urbaines et architecturales du bourg**

- + Conserver les éléments de structure du bourg historique et des secteurs pavillonnaires récents :
  - en conservant l'*orientation parcellaire* historique, les implantations à l'*alignement sur rue ou sur cour* du bâti ancien, les *murs de clôtures* et le *caractère minéral* du centre historique ;
  - en implantant les constructions nouvelles en alignement sur rue dans le bourg historique ;
  - en favorisant les implantations compactes des constructions et l'évolution de la constructibilité dans l'unité foncière ;
  - en préservant les fonds de parcelles jardinées, les vergers et potagers ;
  - en maintenant les qualités paysagères des secteurs de pavillonnaires récents : *secteurs jardinés, ambiances verdoyantes des rues, faible densité.*
- + Conserver les éléments de qualités architecturales :
  - en favorisant les implantations des nouvelles constructions par rapport au site et dans une orientation solaire favorable aux économies d'énergie (façade principale orientée au sud) ;
  - en conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les dates de constructions des bâtiments et dans une adaptation possible aux nouvelles technologies.

**> Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments constitutifs de la trame verte (liés à la végétation).**

- + Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés : en limitant l'*étalement urbain* et ses effets potentiels de coupure dans les déplacements des espèces, en protégeant les *espaces relais du bourg*, notamment les vergers, pâtures et potagers de la frange urbaine (trame verte), et en améliorant la qualité *des espaces publics et des jardins privés.*

**> Améliorer la gestion de l'eau**

- + Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue : en aménageant des fossés et noues le long de certains chemins.
- + Améliorer la qualité et la quantité de la ressource en eau et prévenir le ruissellement des eaux pluviales : en limitant l'urbanisation et l'*imperméabilisation des sols* et en maintenant les couvertures végétales capables d'*infiltrer naturellement* et d'*auto-épurer* une partie des eaux de ruissellement, en référençant les *axes de ruissellements* et en aménageant les mares, fossés et noues perpendiculairement aux écoulements des eaux pluviales, en incitant la *récupération de l'eau de pluie.*

**> Valoriser les entités paysagères**

- + Maintenir les grandes structures paysagères de la commune : en conservant le *plateau agricole ouvert* et en visant une consommation extrêmement limitée des terres agricoles, d'environ 13 250m<sup>2</sup>, en conservant les *boisements des coteaux*, en limitant l'étalement urbain et en maintenant la forme actuelle du *bourg*, en visant des extensions urbaines inférieures au 1,03ha autorisés dans la Charte du PNR (9 650m<sup>2</sup> environ).
- + Améliorer la qualité des contacts paysagers : en travaillant la qualité paysagère des *franges urbaines* (vergers, jardins, pâtures et potagers autour du bourg).

## **L'OAP de l'entrée de bourg Est**

Le secteur de l'entrée de bourg Est, vise à la réalisation d'un programme d'habitat. Entre 6 et 8 logements seront réalisés en respectant les orientations ci-dessous :

- la conservation de la grange communale au nord des terrains, ainsi que du talus bordant le secteur au sud et au sud-est, à l'exception de l'accès où le talus pourra être remanié ;
- la conservation, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique et/ou incompatibilité avec le projet d'aménagement, des arbres fruitiers présents dans le secteur.

### **> Typologie des logements**

- au moins 60% des logements créés seront de petits logements (T2 et/ou T3).

### **> Principe de desserte et de stationnement**

- une voie automobile sera créée afin de desservir les futures habitations, telles qu'indiquées sur le schéma de principe ; cette voie sera perméable, de faible largeur et fera l'objet d'un aménagement paysager ;
- le long de la voie créée, sera aménagé un chemin public et perméable permettant de rejoindre le nord du secteur et d'accéder à pied à la Grande Rue par l'accès existant à l'ouest de la grange communale ; ce chemin pourra permettre, le long de la voie créée, aux véhicules de se croiser, tout en conservant une faible largeur ;
- la voie créée débouchera sur un secteur de desserte qui devra faire l'objet d'un aménagement vert et paysager ; il sera arboré avec des essences locales.
- les accès aux parcelles se feront directement depuis la voie créée ou l'espace de desserte mentionné ci-dessus ;
- le stationnement sera prévu sur les parcelles privées, à proximité de l'accès.

### **> Constructions et logements**

- la découpe parcellaire se fera dans la mesure du possible parallèlement et/ou perpendiculairement au découpage parcellaire environnant ;
- les constructions s'implanteront dans les bandes d'implantation telles qu'indiquées sur le schéma de principe ;
- les logements seront accolés et / ou superposés ;
- les constructions s'implanteront de façon à bénéficier d'une exposition solaire optimale au sud ;
- l'ensemble des logements visera à l'excellence environnementale en matière d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergie renouvelable.

### **> Espaces extérieurs**

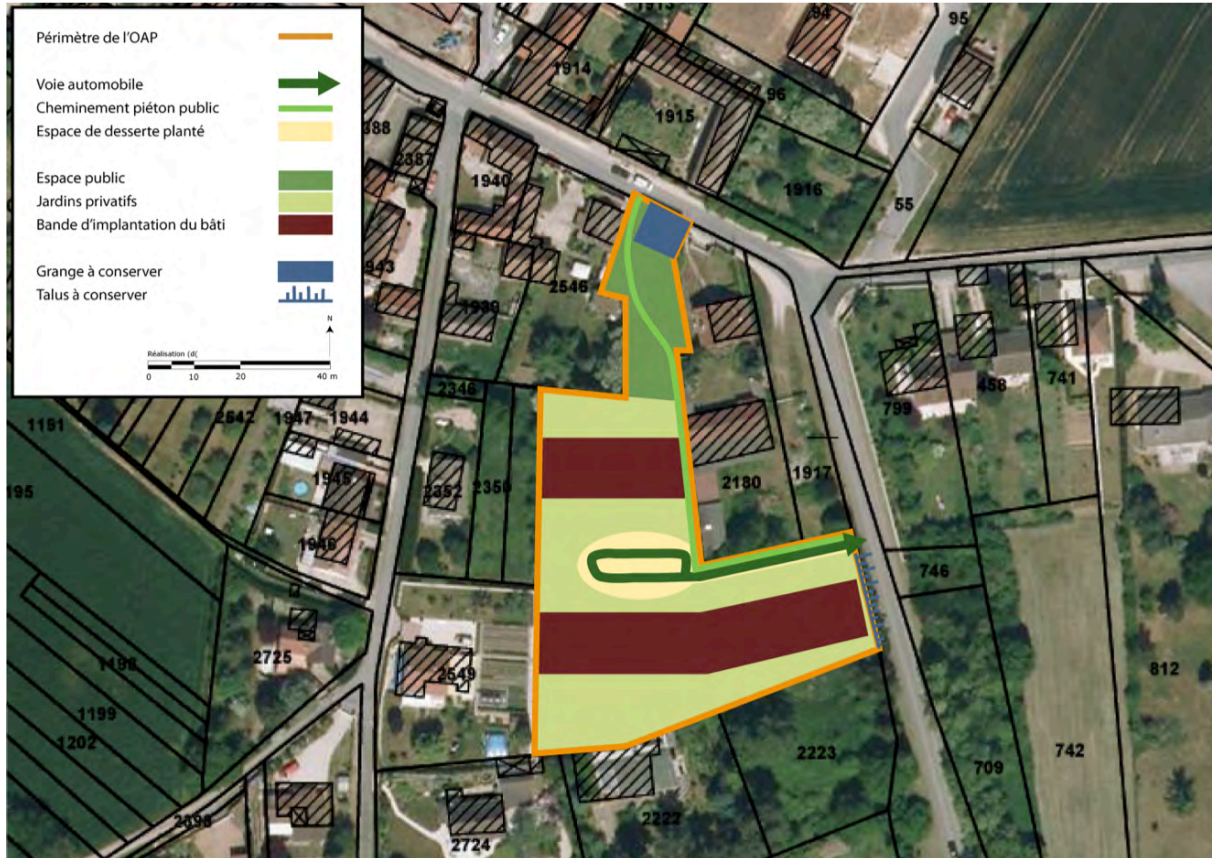
- les surfaces non bâties des espaces privatifs seront traitées en espaces verts perméables ;
- les limites séparatives latérales seront constituées de haies vives ;
- les essences végétales utilisées seront locales ;
- l'eau de ruissellement des espaces imperméabilisés (toitures, terrasses...) sera infiltrée sur la parcelle ;
- les parties communes, espace de desserte, voie d'accès et cheminement piéton, ne pourront être résidentialisés.

## **Les densités de logements à l'hectare et la taille des parcelles**

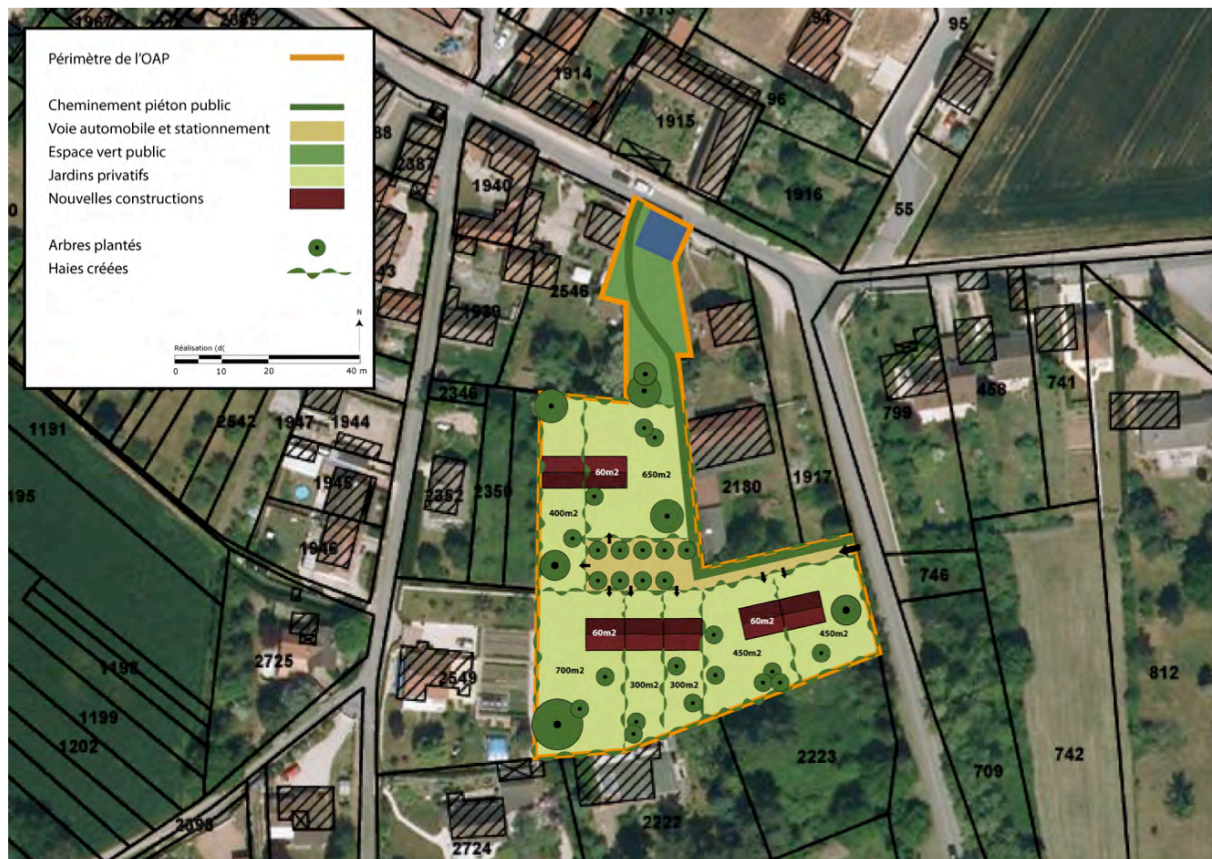
La Charte du Parc Naturel du Gâtinais Français fixe un minimum de 13 logements à l'hectare, soit des parcelles de 770m<sup>2</sup> en moyenne.

L'OAP de l'entrée de bourg Est prévoit un minimum de 6 logements, sur une superficie totale de 4300m<sup>2</sup> (en sachant que les terrains de la grange communale au nord ne seront pas urbanisés). La taille moyenne des parcelles est par conséquent d'environ 715m<sup>2</sup>.

## Schéma de principes



## Exemple d'aménagement



## **L'OAP du Chemin de la Croix Rouge Est**

Le secteur du Chemin de la Croix Rouge Est, vise à la réalisation d'un programme d'habitat. Entre 10 et 12 logements seront réalisés en respectant les orientations ci-dessous :

- la conservation, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique et/ou incompatibilité avec le projet d'aménagement, des arbres présents sur le secteur de projet ;
- la conservation d'un espace non bâti en cœur d'îlot ; ce secteur sera aménagé en espace vert commun, de loisir et de détente, à destination des futurs habitants de l'opération. Les aménagements prévus devront faire l'objet d'une réflexion paysagère et écologique ; les essences utilisées seront locales. Enfin, l'espace vert commun sera aménagé de manière à permettre la réalisation, le moment voulu, d'un cheminement piéton public qui reliera la voie privée à l'ouest et le Chemin de la Croix Rouge à l'est, tel qu'indiqué sur le schéma de principe.

### **> Typologie des logements**

- au moins 70% des logements créés seront de petits logements (T2 et/ou T3) ;

### **> Principe de desserte et de stationnement**

- une voie automobile sera créée afin de desservir les futures habitations, telles qu'indiquées sur le schéma de principe ; elle sera perméable, de faible largeur et fera l'objet d'un aménagement paysager ;
- des espaces de stationnement communs seront prévus tels qu'indiqués sur le schéma de principe ; ils seront perméables, plantés et feront l'objet d'un aménagement paysager ;
- les parcelles privatives sur la rue disposeront de deux stationnements individuels, dont l'un sera couvert, dans le secteur indiqué au schéma de principe ; les garages seront en alignement sur la voie ou sur les espaces communs ;
- en cœur d'îlot, les constructions seront accessibles par un cheminement piéton depuis l'espace de stationnement et s'organiseront autour d'une cour commune sur le modèle des fermes traditionnelles en cour carrée du centre-bourg, telle qu'indiquée sur le schéma de principe ; un accès automobile ponctuel sera néanmoins prévu jusqu'au pied des logements, afin de faciliter les emménagements, déménagements et livraisons éventuelles.

### **> Constructions et logements**

- la découpe parcellaire se fera dans la mesure du possible parallèlement et/ou perpendiculairement au découpage parcellaire environnant ;
- les constructions s'implanteront dans les bandes d'implantation telles qu'indiquées sur le schéma de principe ;
- les futurs logements seront accolés et/ou superposés ; la forme générale du bâti suivra le modèle traditionnel de la longère ;
- les constructions s'implanteront de façon à bénéficier d'une exposition solaire optimale au sud ;
- l'ensemble des logements visera à l'excellence environnementale en matière d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergie renouvelable.

### **> Espaces extérieurs**

- les surfaces non bâties des espaces privatifs seront traitées en espaces verts perméables ;
- les limites séparatives latérales seront constituées de haies vives ;
- les essences végétales utilisées seront locales ;
- l'eau de ruissellement des espaces imperméabilisés (toitures, terrasses...) sera infiltrée sur la parcelle ;
- la voie commune, les espaces verts et de stationnements communs ne pourront être résidentialisés.

## **Les densités de logements à l'hectare et la taille des parcelles**

La Charte du Parc Naturel du Gâtinais Français fixe un minimum de 13 logements à l'hectare, soit des parcelles de 770m<sup>2</sup> en moyenne.

L'OAP du Chemin de la Croix Rouge Est prévoit un minimum de 10 logements, sur une superficie totale de 3950m<sup>2</sup>. La taille moyenne des parcelles est par conséquent d'environ 395m<sup>2</sup>.

## Schéma de principes



## Exemple d'aménagement (avec logements superposés)



## **L'OAP du Sentier de la Coupe**

Le secteur du Sentier de la Coupe, vise à la réalisation d'un programme d'habitat. Entre 14 et 16 logements seront réalisés en respectant les orientations ci-dessous :

- la réalisation d'une voie de desserte reliant le Chemin de la Coupe au Sentier des Pendants, telle qu'indiquée au schéma de principe ; elle sera ensuite rétrocédée à la commune pour devenir une voie publique dont la gestion sera assurée par la Mairie ;
- la conservation et de la prise en compte dans les aménagements paysagers du secteur de vergers au nord et au nord-ouest, et de la haie au sud, protégés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés sur le schéma de principe ci-après et le plan de zonage ;
- la requalification de la haie située au sud, en mesure d'assurer la transition paysagère entre le secteur de projet et l'espace agricole : un débroussaillage permettrait de mettre en valeur les arbres fruitiers existants ;
- la conservation et de la prise en compte dans les aménagements paysagers des cheminements piétons existants, tels qu'indiqués sur le schéma de principe ;
- l'ensemble du secteur, qu'il s'agisse de la voie publique, du stationnement commun ou des jardins privés, fera l'objet d'un aménagement paysager et végétale globale, prenant en compte les chemins existants, les vues, la végétation des alentours et la gestion des eaux de ruissellement ; le vocabulaire paysager et les essences utilisées viseront à la réalisation d'un « lotissement verger » qui déclinera le motif paysager du verger tel qu'il existe au nord du secteur.

### **> Typologie des logements**

- au moins 35% des logements créés seront de petits logements (T2 et/ou T3).

### **> Principe de desserte et de stationnement**

- une voie automobile NO-SE sera créée afin de relier le Chemin de la Coupe au Sentier des Pendants ; elle sera de faible largeur et fera l'objet d'un aménagement paysager qui pourra comporter des bandes enherbées et des noues de récupération des eaux pluviales ; cette voie sera rétrocédée à la commune après réalisation ;
- un espace de stationnement commun, destiné aux habitants du secteur A et/ou de l'ensemble du secteur de projet, sera aménagé à l'endroit indiqué sur le schéma de principe ; il sera perméable, planté et fera l'objet d'un aménagement paysager qui reprendra le vocabulaire et les essences végétales des vergers locaux ;
- les parcelles privatives disposeront de deux stationnements individuels, dont l'un sera couvert, dans les secteurs indiqués au schéma de principe ; les garages seront en alignement sur la voie.

### **> Constructions et logements**

- la découpe parcellaire se fera perpendiculairement à la voie créée ;
- les habitations accèderont directement depuis la voie nouvellement créée ;
- les constructions s'implanteront dans les bandes d'implantation telles qu'indiquées sur le schéma de principe ;
- les constructions s'implanteront de façon à bénéficier d'une exposition solaire optimale au sud ;
- l'ensemble des logements visera à l'excellence environnementale en matière d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergie renouvelable.

### **> Les deux secteurs de constructions**

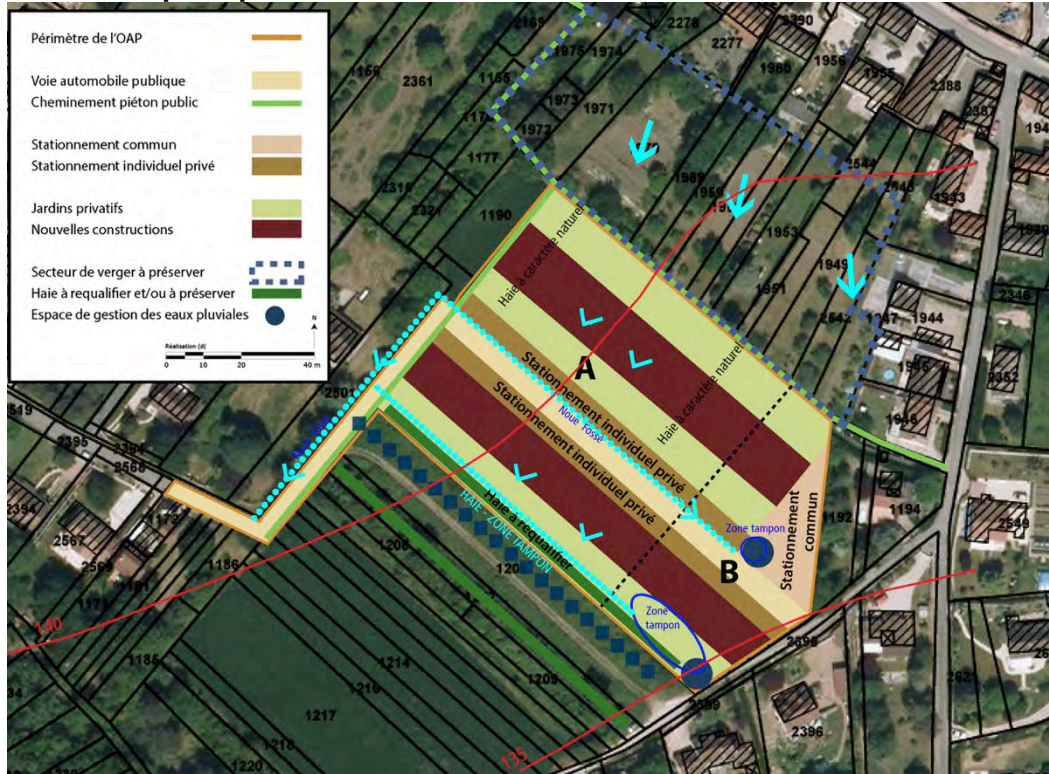
- le secteur de projet est divisé en deux sous-secteurs aux typologies de logements différentes ;
- le sous-secteur A vise à la création d'au minimum 9 grands logements individuels (T4 et T5), qui reprendront les typologies du bâti pavillonnaire sur des parcelles de jardins privatifs ;
- le sous-secteur B vise la création d'au minimum 5 petits logements (T2 et T3) : les futurs logements seront accolés et/ou superposés ; la forme générale du bâti suivra le modèle traditionnel de la longère.

## **Les densités de logements à l'hectare et la taille des parcelles**

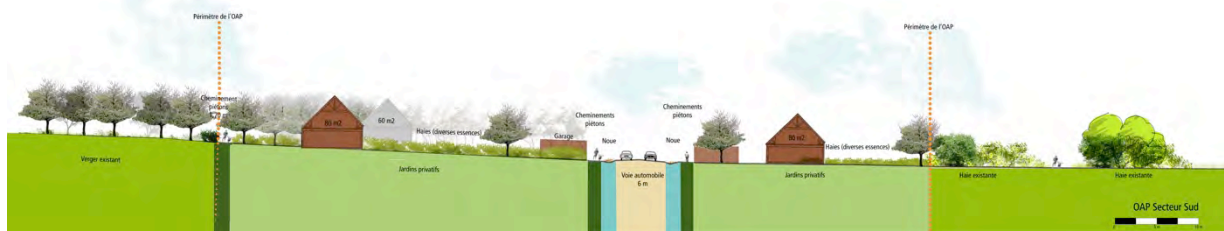
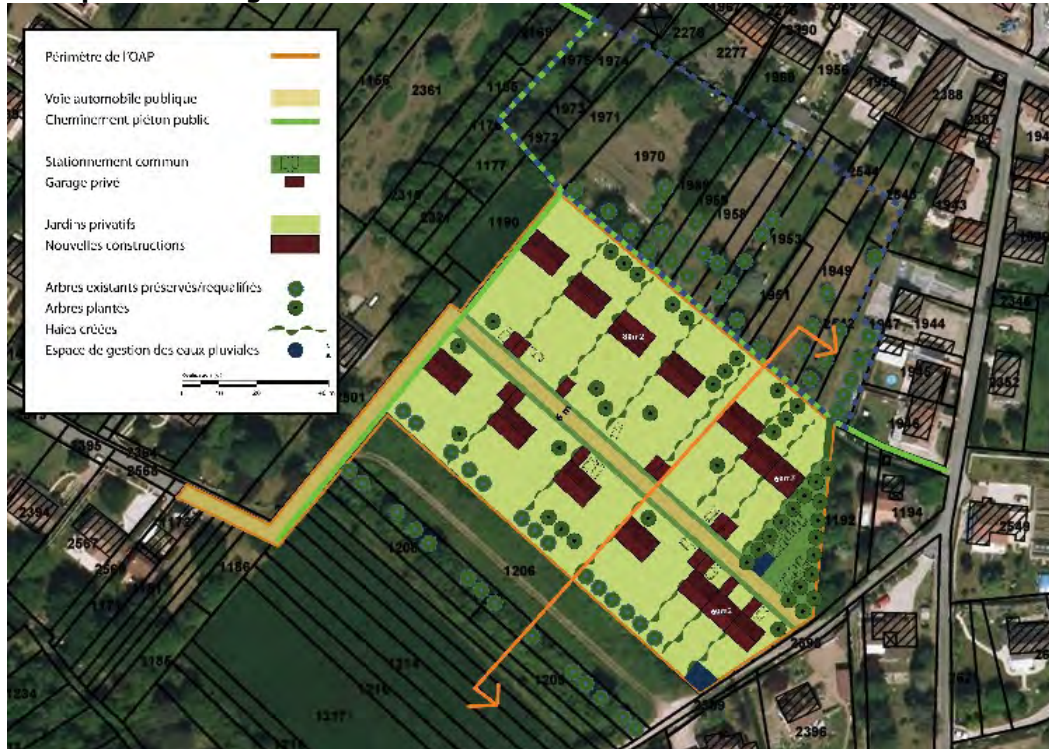
La Charte du Parc Naturel du Gâtinais Français fixe un minimum de 13 logements à l'hectare, soit des parcelles de 770m<sup>2</sup> en moyenne.

L'OAP du Sentier de la Coupe prévoit un minimum de 14 logements, sur une superficie totale de 9650m<sup>2</sup>. La taille moyenne des parcelles est par conséquent d'environ 690m<sup>2</sup>.

## Schéma de principes



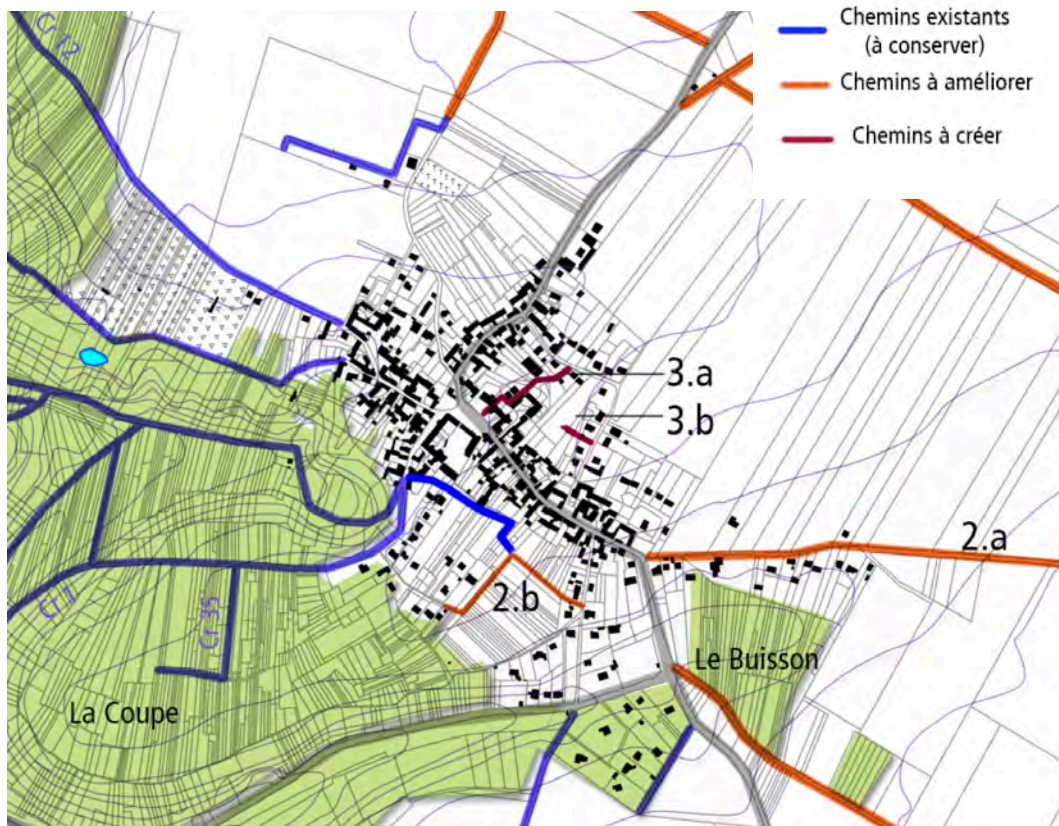
## Exemple d'aménagement



## L'OAP thématique sur le traitement des chemins

La commune de Mondeville se caractérise par un réseau de chemins important et de qualité, permettant la découverte du territoire et sa mise en valeur, ainsi qu'un développement touristique et de loisir local.

L'OAP thématique vise à la conservation et à l'amélioration du réseau de chemin communal. Après avoir dressé une typologie des chemins, entre chemins à conserver, chemins à créer et chemins à améliorer (voir plan ci-dessous), l'OAP s'attache à donner des prescriptions de nature à assurer leur qualité.

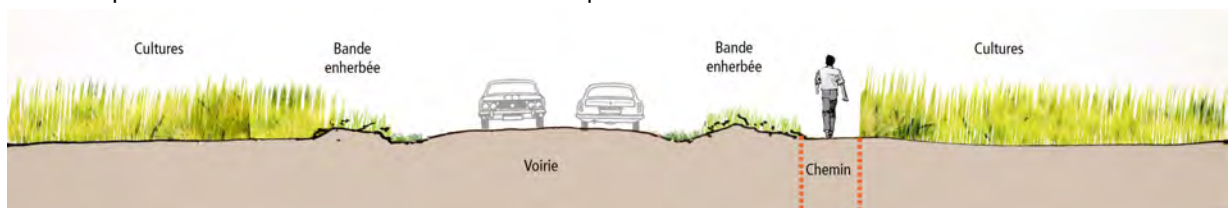


> **Chemins à conserver** : il s'agit des chemins forestiers, et de certains chemins du plateau agricole et venelles urbaines, dont les caractéristiques morphologiques et paysagères sont de qualité ;

> **Chemins à améliorer** :

- certains chemins ruraux qui parcourent le plateau agricole sont à améliorer : une bande non cultivée le long des chemins est à aménager afin de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

- La route de la Padôle (2a) : l'accotement enherbé actuel, qui permet de filtrer les eaux de ruissellement issues de la route, est à préserver. Si un aménagement de la route se réalise, il devra s'appuyer sur cette bande enherbée pour créer un chemin piéton et cycliste latéral séparé de la voirie par cette bande afin de favoriser les déplacements doux sur la commune.



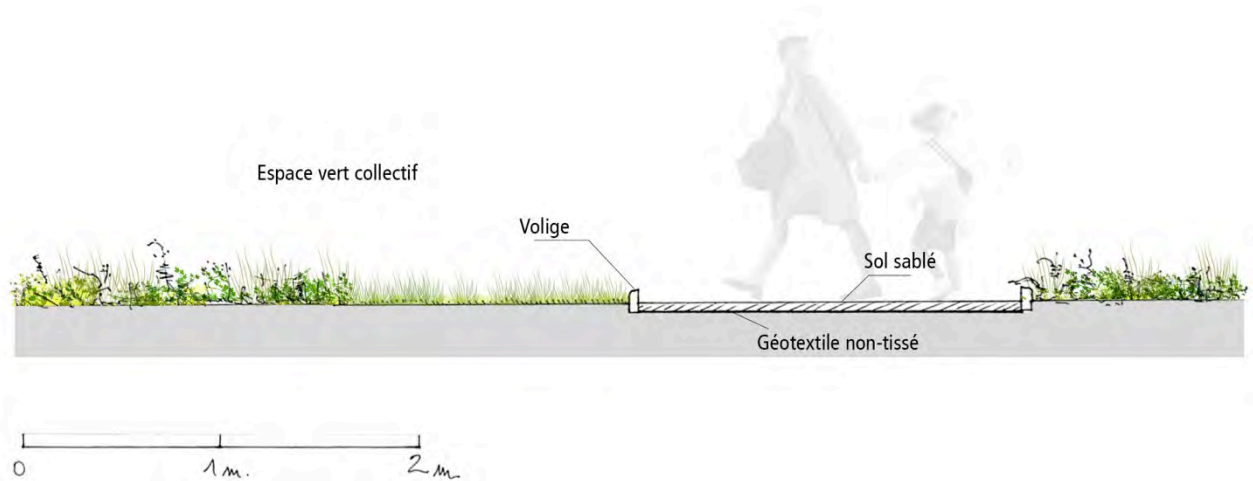
Coupe de principe de l'aménagement de la route de la Padôle

- Les chemins desservant l'OAP sud (2b) sont des chemins existants mais aujourd'hui difficilement identifiables. Dans le cadre de l'aménagement de cette parcelle, ce chemin sera accompagné d'arbres fruitiers reliant le chemin derrière l'école. L'affirmation de cet axe permettra de rendre lisible les fonds de jardins privées, le verger au nord et la liaison piétonne interquartier. L'autre section du chemin se trouvant sur un axe de ruissellement, il sera accompagné d'une noue ou fossé afin de recueillir et de filtrer les eaux de surface.

**> Chemins à créer :**

- Le chemin joignant le Chemin de la Croix Rouge et l'église (3a) : le chemin est actuellement une voie privée en stabilisé pourvue d'accotements enherbés. Elle ouvre une belle perspective sur l'église, l'alignement est créé par les pignons des maisons ainsi que les haies et le frêne qui participent à l'alignement de la voie. Son aménagement devra préserver son caractère rural de petite liaison interquartier. Les accotements seront être plantés de haies vives à essences variées, ou simplement de plantes vivaces appartenant à la strate basse. Le revêtement sablé et les plantations latérales permettent de maintenir une perméabilité du sol.

- Le chemin dans l'opération (3b) : le chemin traversant l'OAP de la Croix Rouge Est reposera sur un sol sablé. Ce type de revêtement permet de maintenir une certaine perméabilité du sol. Il pourra être séparé de l'espace engazonné par une volige.



**L'OAP thématique aux objectifs du PADD ci-dessous :**

**> Favoriser les liaisons piétonnes :** Protéger les chemins existants, améliorer le réseau de chemins à l'échelle communale, et inciter les déplacements piétons dans le bourg :

- en dressant l'inventaire des chemins communaux et en profitant de la totalité de la largeur des chemins : aménagement de haies, fossés, noues, bandes enherbées...
- en favorisant le bouclage de certains parcours, soit par conventions avec les propriétaires de chemins privés existants, soit par création de nouveaux cheminements ;
- en créant des liaisons douces pour le cheminement des piétons venant du Nord, du Sud ou de l'Est du village (La Bascule, La Plaine à Popinet, La Padôle) ;
- en gérant les conflits entre les différents usages (course, marche, VTT, chasse, escalade), notamment en créant des cheminements et parcours réservés et en sensibilisant la population ;
- en empêchant les pratiques motorisées sur le réseau de chemins, en collaboration avec le PNR du Gâtinais français.
- en créant une liaison depuis la place de l'église jusqu'au chemin de la Croix Rouge ;
- en favorisant l'utilisation du chemin derrière la Mairie pour se rendre à l'école ;

### 3.2.4. Présentation des principales modifications apportées au plan de zonage

#### Les zones du Plan d'Occupation des Sols (POS)

L'objectif est ici de présenter les principales modifications apportées au plan de zonage, entre le POS de Mondeville, approuvé le 13 décembre 1991, et le présent PLU. Le POS présentait, sur son plan de zonage, les zones réglementaires suivantes :

- > **une zone agricole NC**, équivalente de la zone agricole A du PLU ;
- > **une zone naturelle ND**, équivalente de la zone naturelle N du PLU ;
- > **plusieurs zones à urbaniser NA**, sans équivalent au PLU.
- > **plusieurs zones urbaines :**
  - UG qui couvre les secteurs historiques en habitat groupé ;
  - UH qui couvre les secteurs d'habitat individuel isolé ou groupé ;
  - UR qui couvre les secteurs d'habitat individuel implanté isolément ;
  - UL dédiée au camping, équivalent de la zone Nc du PLU.

Le tableau ci-dessous compare la superficie des différentes zones, entre le POS de 1991 et le présent PLU :

	POS			PLU			Taux de variation
	Noms des zones	Superficie (en ha)	% d'occupation	Noms des zones	Superficie (en ha)	% d'occupation	
Zones agricoles	NC	438,51	65,45%	A	14,24	2,13%	
				Ap	428,33	63,93%	
<b>TOTAL</b>		<b>438,51</b>	<b>65,45%</b>		<b>442,57</b>	<b>66,06%</b>	<b>0,93%</b>
Zones naturelles	ND	175,52	26,20%	N	183,7	27,42%	
				Ne	0,76	0,11%	
				Nc	4,24	0,63%	
<b>TOTAL</b>		<b>175,52</b>	<b>26,20%</b>		<b>188,7</b>	<b>28,16%</b>	<b>7,51%</b>
Zones urbaines	UG	13,62	2,03%	U	23,68	3,53%	
	UH	9,91	1,48%	Uj	15,05	2,25%	
	UR	12,41	1,85%				
	UL	4,86	0,73%				
<b>TOTAL U</b>		<b>40,8</b>	<b>6,09%</b>		<b>38,73</b>	<b>5,78%</b>	<b>-5,07%</b>
Zones à urbaniser	NAUH	7,03	1,05%				
	NAUR	1,95	0,29%				
	NAUL	6,19	0,92%				
<b>TOTAL NA</b>		<b>15,17</b>	<b>2,26%</b>		<b>0</b>		<b>-100,00%</b>
<b>TOTAL U + NA</b>		<b>55,97</b>	<b>8,35%</b>		<b>38,73</b>	<b>5,78%</b>	<b>-30,80%</b>
<b>Superficie communale</b>		<b>670</b>	<b>100%</b>		<b>670</b>	<b>100%</b>	

#### Maintien de la superficie agricole et préservation des paysages

Le présent PLU ne consomme pas d'espaces agricoles par rapport au POS : la zone agricole du POS NC couvrait environ 65% du territoire communal (440 ha), chiffre identique dans le PLU. Toutefois, alors que le POS ne présentait qu'une zone agricole NC, le présent PLU en a délimité deux : la zone A qui couvre 14 ha et où les bâtiments agricoles sont autorisés, et une zone agricole de protection paysagère appelée Ap. Cette dernière couvre la majeure partie du plateau agricole ouvert, préservant les vues lointaines (environ 428ha). La zone Ap est inconstructible. Ainsi 14 ha ont permis d'accueillir les futurs bâtiments agricoles. Les exploitants agricoles de la commune ont été consultés sur leurs besoins et projets : de nouveaux bâtiments sont possibles à proximité de leurs exploitations.

## Maintien de la zone naturelle et nouveaux sous-secteurs

La zone naturelle progresse légèrement sans que cela soit réellement significatif : la zone ND était déjà très importante au POS, sur 175 ha, tandis que les zones naturelles cumulées du PLU couvrent 188 ha. Environ 28% de la commune est protégée par un zonage naturel. Unique au POS, la zone naturelle est déclinée au PLU en 3 sous-secteurs :

- une zone N stricte qui vise à la protection des forêts présentes sur les coteaux ; elle reprend dans l'ensemble le tracé du POS, même si elle progresse d'environ 14 ha, à proximité du camping, autour du cimetière, au sud et sud-est du bourg, ainsi qu'à l'ouest du hameau de la Padôle (secteurs 1, 2, 3, 4 et 5 sur la carte ci-après) ;
- une zone Ne a été créée ; elle permet l'accueil d'équipements publics et couvre le cimetière zoné en NC au POS (secteur 6 d'une superficie de 3000 m<sup>2</sup>), et le futur site de la station d'épuration (zoné en ND au POS, secteur 7 d'une superficie de 4400 m<sup>2</sup>) ; ce secteur naturel à la constructibilité limitée correspond par conséquent à une ouverture à l'urbanisation limitée aux projets mentionnés, pour une superficie totale de 7400 m<sup>2</sup>.
- la zone Nc couvre le camping (secteur 8), anciennement zonée en UL ; elle a été remaniée au plus près des installations existantes, en étendant légèrement le secteur au nord-ouest (secteur 9), en le réduisant au sud chemin et en maintenant une coupure d'urbanisation avec le bourg (secteur 1).

## Une suppression des zones à urbaniser

Les secteurs à urbaniser (zones NA) du POS ont été supprimés, au profit de la zone naturelle N (secteurs 2, 3 et 4), soit 10ha de déconsommation. Une partie des zones NA a toutefois été classée en zones urbaines, soit parce qu'elles sont bâties (lotissement à l'est du bourg, secteur 10), soit pour permettre les opérations d'ensemble soumis aux OAP (Sentier de la Coupe et Chemin de la Croix Rouge Est, secteurs 11 et 12). Ainsi, le PLU vise à une forte diminution des zones de développement urbain en extension, au profit d'une densification du tissu bâti existant.

## Réduction de la zone urbaine et simplification

Ainsi, ce sont surtout de grands secteurs de futures urbanisation qui ont été supprimés entre le POS et le PLU. Les zones urbaines U et Uj sont globalement équivalentes au tracé des zones urbaines UG, UH et UR du POS, malgré une légère diminution au profit de la zone naturelle N (secteur 1 près du camping, et secteur 5 à l'ouest de la Padôle). Le plan de zonage du PLU traduit bien le maintien des limites existantes du bourg, dans la mesure où les possibilités de densifications s'avèrent suffisantes pour répondre aux objectifs du scénario d'accroissement de la population. Il n'y a pas d'extension des surfaces constructibles, à l'exception des secteurs NA du POS mentionnés ci-avant (secteurs 10 et 11). Le plan de zonage du PLU simplifie les 3 zones urbaines du POS en 2 zones urbaines : la zone U, d'une superficie de 23,7 ha, couvre le centre historique et le bâti récent proche. La zone Uj, à la constructibilité limitée, couvre les secteurs récents isolés, ou en limite du massif forestier, aux ambiances arborés et fortement jardinées, où les nouvelles constructions principales ne sont pas souhaitées.

## La création d'une zone à constructibilité limitée (Uj)

La zone urbaine Uj n'existait pas au POS. Il s'agit d'une zone à la constructibilité limitée où sont possibles :

- sur les parcelles non bâties, un seul abri de jardin, de 7m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est autorisé par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU.
- sur les parcelles où une construction principale d'habitation est existante, une seule extension de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, un seul abri de jardin de 7m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et une seule annexe de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum sont autorisés par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU ;
- une piscine non couverte ou d'une hauteur maximale de 1,80 m est autorisée par unité foncière à compter de la date d'approbation et pour toute la durée du présent PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, ni à l'environnement.

La zone urbaine Uj couvre :

- **les maisons à l'écart des secteurs urbanisés**, dans le but de reconnaître leur existence, de leur permettre une extension mesurée sans autoriser de nouvelles habitations ; dans ce cas, la

zone Uj représente soit une légère fermeture de l'urbanisation (secteur 13 à l'ouest de La Padôle anciennement délimité en zone urbaine), soit une légère ouverture à l'urbanisation : le secteur 14 (La Padôle), les secteurs 15 autour du bourg (entrée est, habitation située dans la forêt, maison en face du cimetière ou à La Fourche au nord du village) et la ferme de Mézières.

- **les secteurs de franges urbaines**, l'objectif étant à la fois de reconnaître les habitations en second rang existante, d'empêcher de nouveaux drapeaux, et de protéger les vergers et jardins en mesure d'accueillir une biodiversité urbaine et d'assurer la qualité paysagère du contact entre le village et le plateau agricole ; ces secteurs, anciennement délimités en zone urbaine au POS, représentent une déconsommation de 4 ha (secteurs 17 au nord du bourg, secteur 18 à l'est, secteur 19 au sud).

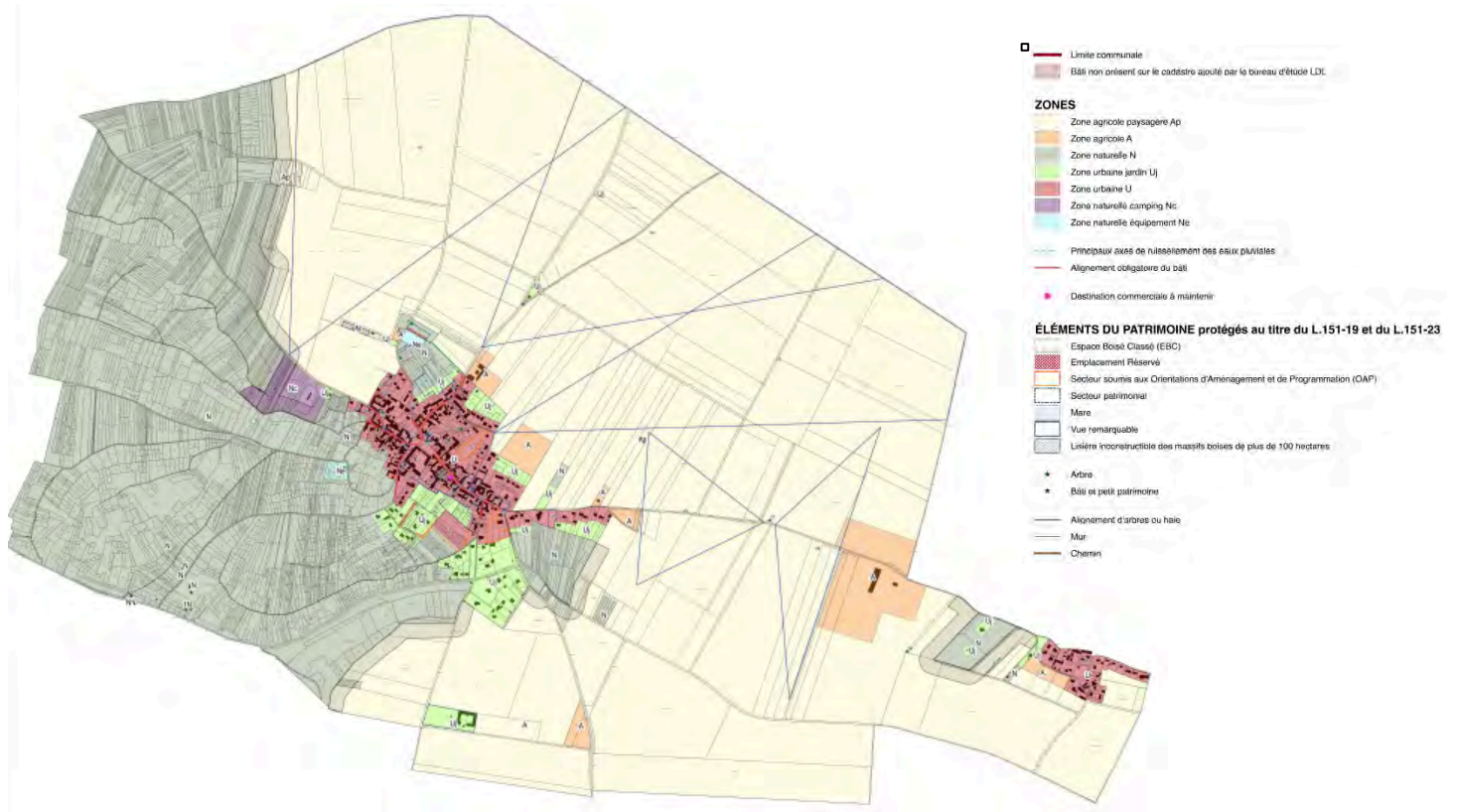
- **les secteurs de bâti récent situés au sud du bourg** (secteurs 20), qui se caractérisent par l'interpénétration des jardins, très grands et arborés, avec le massif boisé. Dans ces secteurs, les nouvelles constructions principales ne sont pas souhaitées afin de limiter la densification, et l'extension du bourg, de préserver la qualité des jardins et de protéger la lisière forestière.

Secteurs constructibles ou à urbaniser au POS, passés en non constructible stricte au PLU (Zones N, A ou Ap)		
	1	14 890
	2	21 770
	3	24 375
	4	56 280
	5	23 670
<b>TOTAL (ha)</b>		<b>14,10</b>

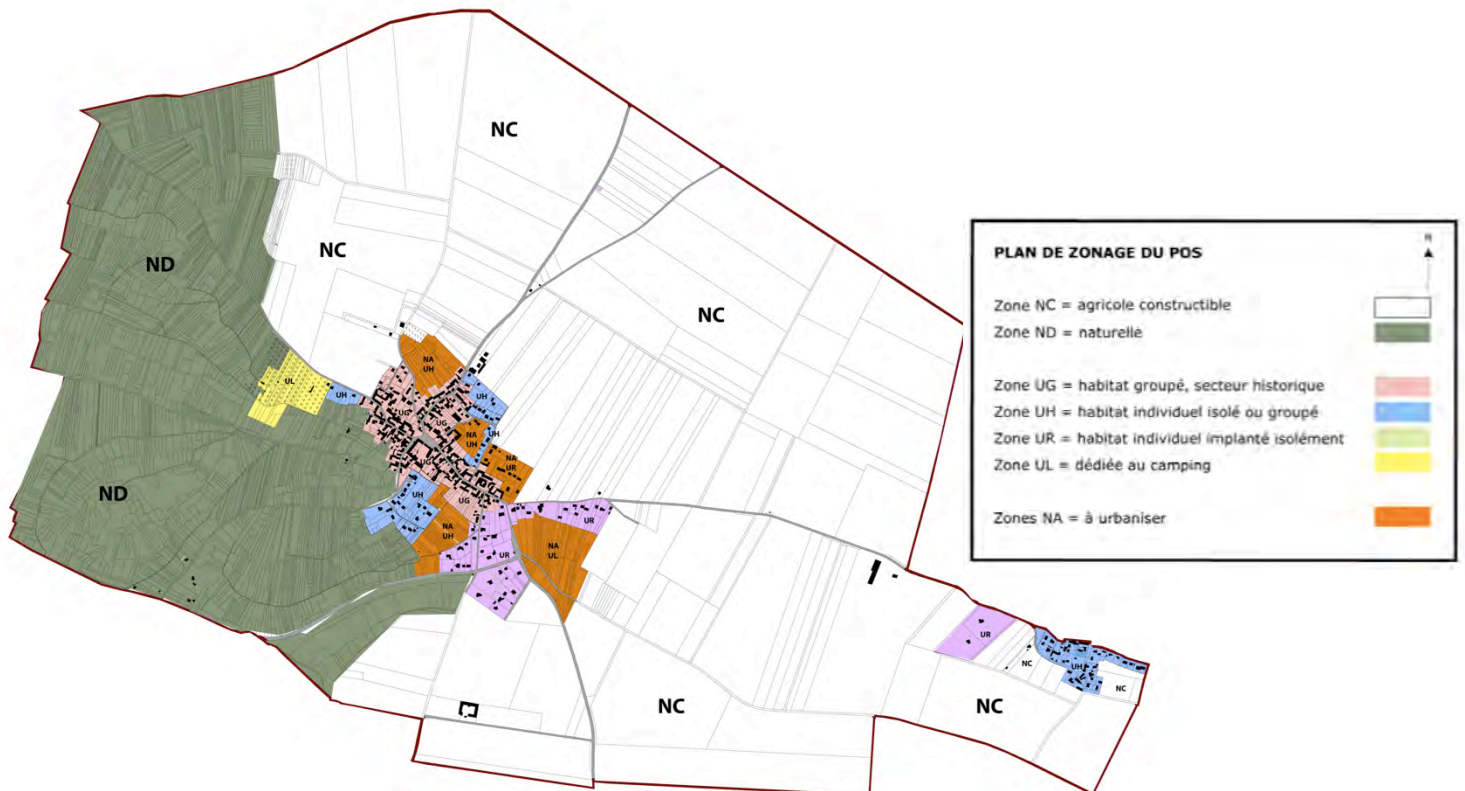
Secteurs constructibles ou à urbaniser au POS, passés en constructibilité limitée au PLU (Zone Uj, Nc ou Ne)		
	9	8 690
	14	1 515
	15	7 755
	16	4 280
<b>TOTAL (ha)</b>		<b>22,24</b>

Secteurs constructibles ou à urbaniser au POS, passés en constructibilité limitée au PLU (Zone Uj, Nc ou Ne)		
	6	3 067
	7	4 408
	8	33 500
	13	3 875
	17	19 254
	18	7 585
	19	13 520
	20	74 700
<b>TOTAL (ha)</b>		<b>15,99</b>

## Plan de zonage du PLU – Commune



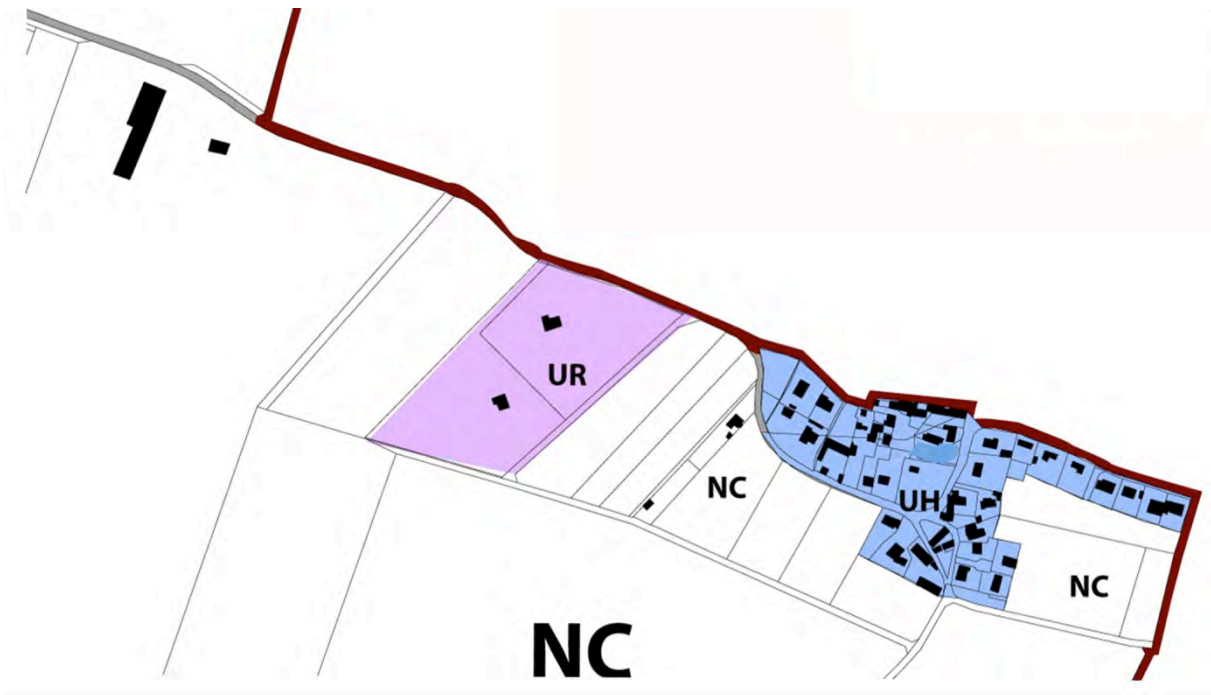
## Plan de zonage du POS – Commune



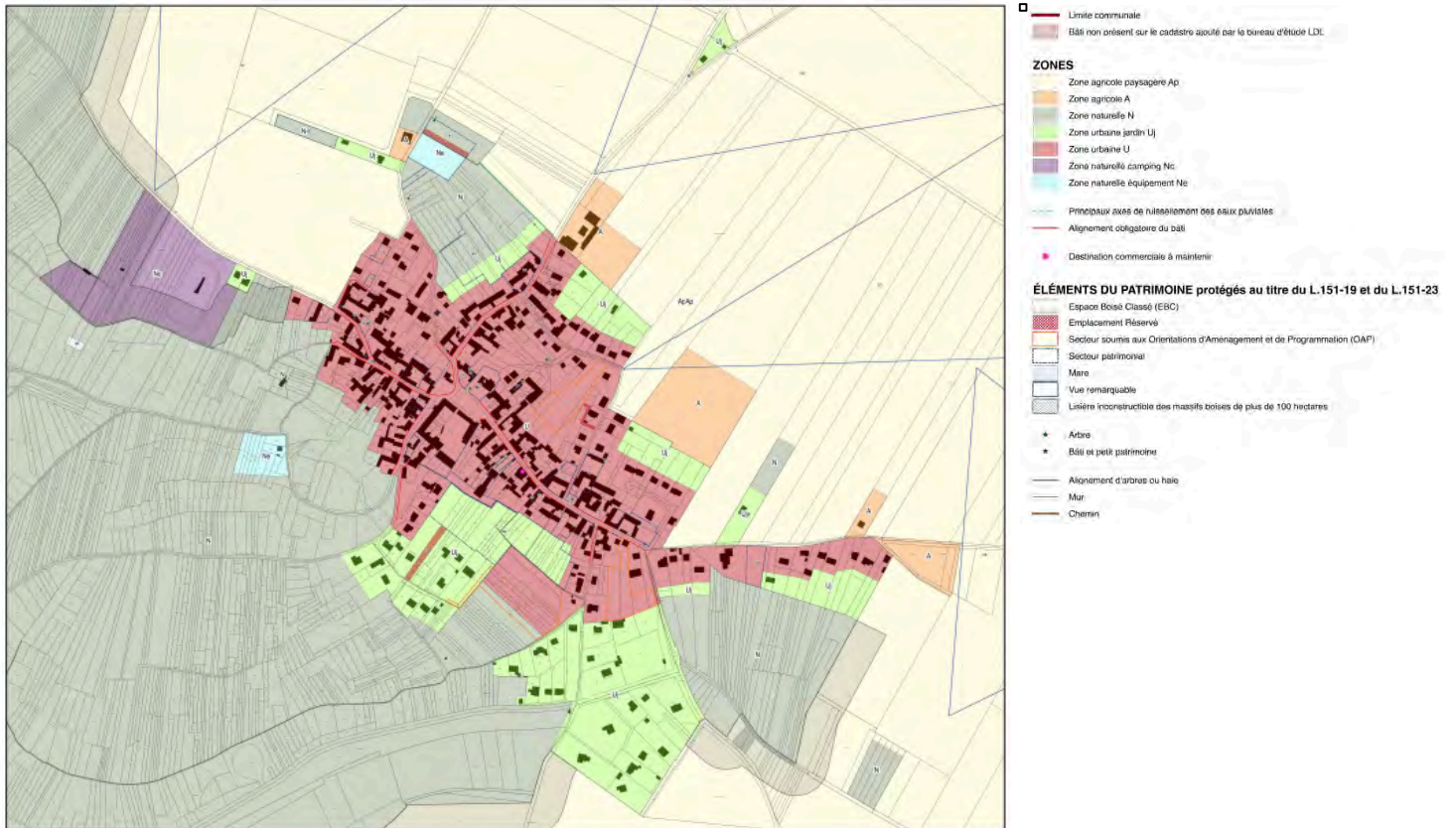
### Plan de zonage du PLU – La Padôle



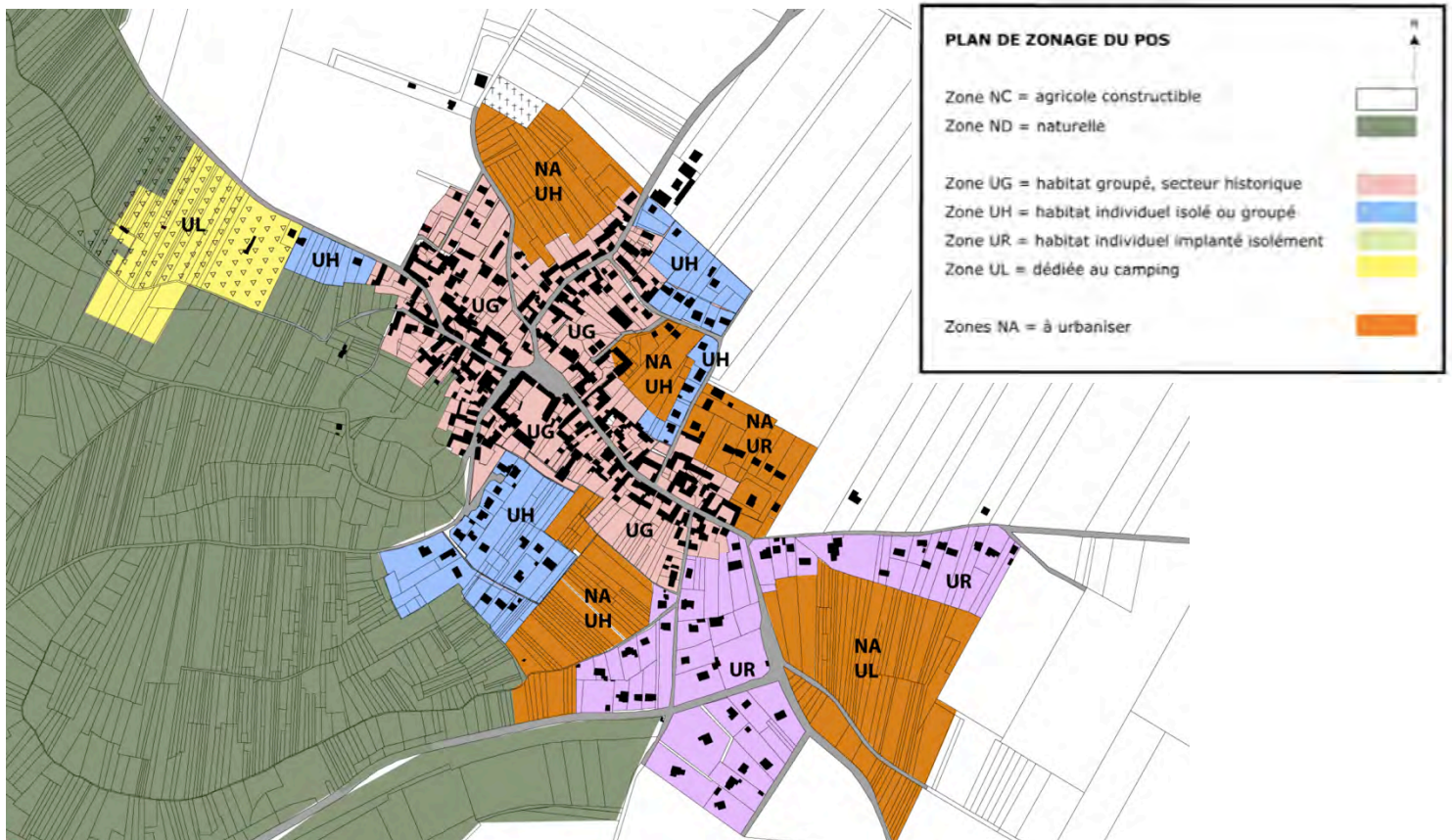
### Plan de zonage du POS – La Padôle



## Plan de zonage du PLU – Bourg



## Plan de zonage du POS – Bourg







## Carte des modifications entre le POS et le PLU – Bourg



Carte des modifications entre le POS et le PLU – La Padôle



-  Secteurs non constructibles au POS (en NC ou ND) passés en zones constructibles au PLU (en U).
-  Secteurs constructibles ou à urbaniser au POS (en UG, UH, UR, UL ou NA) passés en zones non constructibles au PLU (en N, A ou Ap).
-  Secteurs non constructibles au POS (en NC ou ND) passés en zones à la constructibilité limitée au PLU (en Uj, Nc ou Ne).
-  Secteurs constructibles ou à urbaniser au POS (en UG, UH, UR, UL ou NA) passés en zones à la constructibilité limitée au PLU (en Uj, Nc ou Ne).

### **3.3. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SA MISE EN VALEUR**

#### **3.3.1. Consommation chiffrée des espaces naturels et agricoles**

Le présent PLU porte un objectif de protection des milieux naturels, des espaces agricoles et des paysages. Le développement démographique choisi est mesuré et la production de logements est prévue par densification à l'intérieur du tissu urbain existant. Le bourg a été maintenu dans ses limites d'urbanisation actuelles, des secteurs de jardins ont été fixés afin de restaurer les continuités écologiques, d'améliorer le potentiel de biodiversité, de limiter l'étalement urbain (zone Uj), de protéger les entrées de ville et de favoriser une transition paysagère avec le plateau agricole. Ainsi, les zones urbaines ne couvrent que 38,7ha, soit environ 5,8% du territoire communal (voir tableau précédent).

De 1982 à 2012, la superficie agricole est passée de 157,8ha à 154,27ha, soit une consommation d'environ 3,5ha en 30 ans.

Le PLU vise une consommation extrêmement limitée des espaces agricoles. Seuls deux secteurs, identifiés comme agricoles, ont été ouverts à l'urbanisation pour un total de 1,3ha ; il s'agit de parcelles enclavées dans le bourg, qui ne sont aujourd'hui plus cultivées :

- l'OAP du Chemin de la Croix Rouge Est prévoit l'urbanisation d'une parcelle agricole, d'une superficie de 3 600m<sup>2</sup> ;
- l'OAP du Sentier de la Coupe prévoit l'urbanisation de parcelles agricoles pour une superficie totale de 9 650m<sup>2</sup>.

Le PLU vise en outre à une protection des espaces naturels, notamment des boisements. Comme montré dans l'analyse des différences entre POS et PLU, la zone naturelle a progressé notamment par le déclassement d'importantes zones à urbaniser NA du POS. Cependant, la zone Uj à la constructibilité limitée, qui permet l'extension mesurée des constructions existantes sans autoriser de nouvelles habitations, représente une légère consommation, pour un total de 15ha.

### 3.3.2. Prise en compte de la protection des paysages

#### Préservation des paysages du plateau agricole

L'essentiel de la commune est occupé par un plateau agricole en openfield (absence de haie) où les vues sont lointaines. Le PLU protège les paysages du plateau par **un zonage Ap** où les constructions agricoles sont interdites. Cette zone Ap couvre 428ha, soit 64% de la superficie communale. Les constructions agricoles sont possibles à proximité des exploitations existantes, grâce à une zone A constructibles pour les bâtiments nécessaires à l'activité ; les exploitants agricoles ont été consultés et leurs besoins en terme de nouvelles constructions et d'évolution de leurs sièges d'exploitation ont été pris en compte. Une zone agricole constructible A a notamment été ajoutée au nord-est du bourg, suite au projet de hangar d'un agriculteur, dont le siège d'exploitation se situe sur une autre commune.

La préservation des paysages est également assurée par **un zonage naturel N** : la zone N couvre les boisements de la commune, ainsi que les pâtures et vergers au sud du cimetière.

**La zone Uj** permet la protection des jardins et vergers présents en périphérie du bourg, afin de limiter un contact direct entre le pavillonnaire et les espaces agricoles et de préserver la qualité des franges urbaines. La zone Uj couvre 15ha, soit 2,25% de la superficie communale. Dans cette zone, la construction est limitée aux extensions mesurées de constructions existantes et aux annexes, sans que ne soient autorisées les nouvelles habitations.

**Le règlement** porte des prescriptions de nature à assurer le maintien de la qualité des paysages urbains. Le recul de 7m à compter de la voie, imposé pour les futures constructions, (article 6) permet de conserver les fronts de rue jardinés et les ambiances végétalisées des secteurs récents. La bande d'implantation de 30m à compter de la voie protège les fonds de parcelle de l'urbanisation, empêche les constructions en second rang, et sauvegarde les jardins des franges urbaines. De même, l'article 8 impose 10m de distance entre les constructions principales d'une même unité foncière, permettant de préserver les jardins caractéristiques des villages ruraux. Certaines rues sont repérées au plan de zonage avec un trait rouge : le bâti devra s'implanter à l'alignement afin de préserver les séquences de continuités urbaines et les paysages minéraux et linéaires des secteurs anciens du bourg (article 6). Enfin l'article 13 permet de limiter l'imperméabilisation des sols (préservation des jardins) et fixe des prescriptions de nature à assurer la qualité des aménagements végétaux (essences proscrites, haies végétales...)

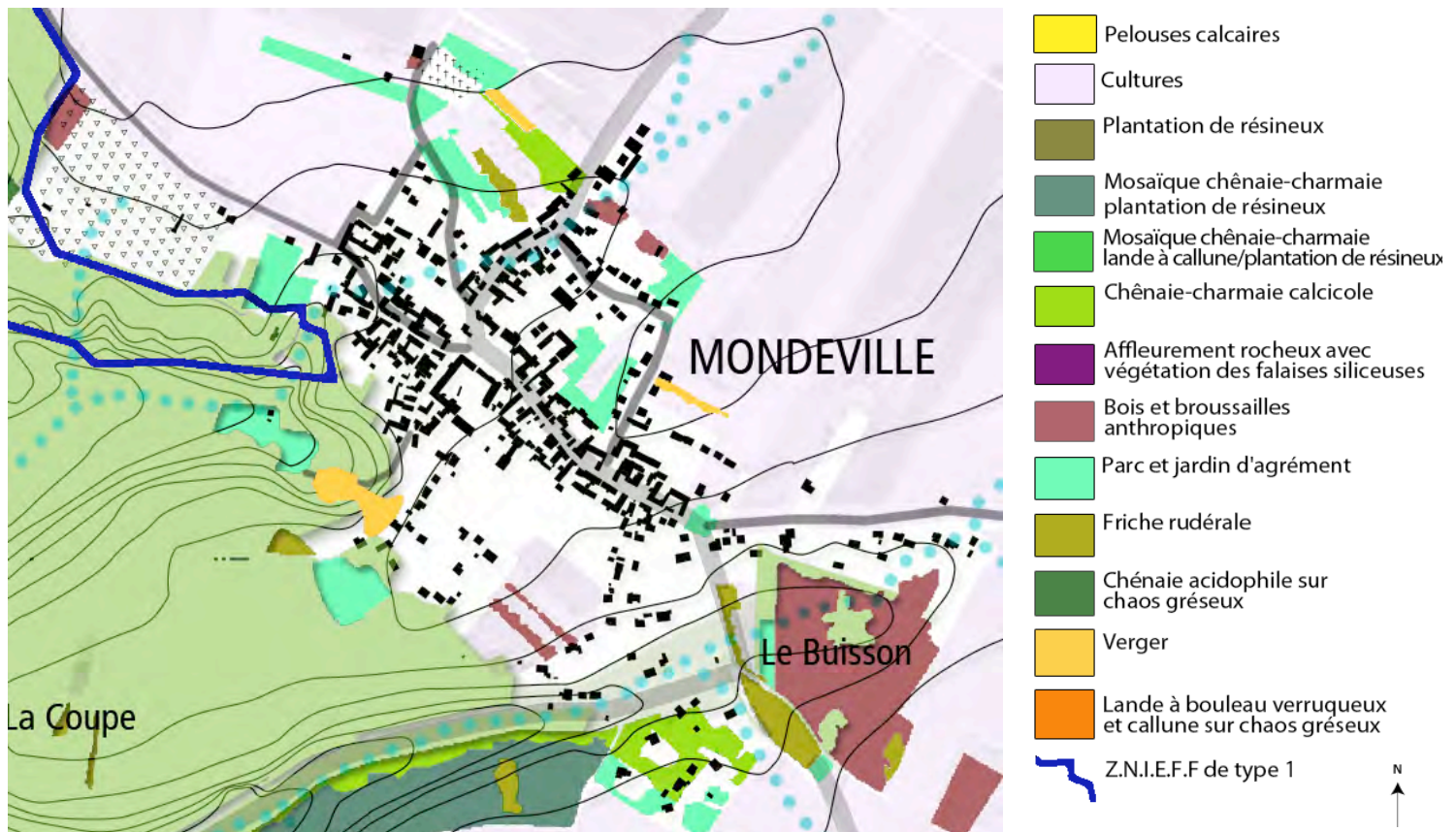
Enfin, **des éléments du patrimoine** ont été protégés au titre de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme: ils sont soumis à permis de démolir et une attention particulière doit être apportée en cas de projet ou modification. Il s'agit d'éléments bâtis et de petit patrimoine, garants de l'identité de la commune et de la qualité des paysages urbains, mais également d'éléments du patrimoine naturels : vergers et haies des franges urbaines, arbres de certaines entrées de bourg, mare, chemins et vues...

### 3.3.3. Prise en compte de la protection des milieux naturels

Les milieux remarquables de la commune ont été répertoriés, repérés et hiérarchisés dans la partie « Analyse de l'environnement » du présent rapport. Les entités paysagères, mises en évidence dans le diagnostic paysager du présent rapport, recoupent les milieux à préserver : ces derniers, outre leur rôle écologique, jouent un rôle paysager important, notamment dans la structuration du territoire communal. Leur préservation vise donc un double objectif, environnemental et paysager.

**Une ZNIEFF de type 1 dite de « La Roche aux Dames »** signale l'intérêt des milieux de landes sur chaos gréseux. Le secteur de la ZNIEFF a été intégralement zoné en N inconstructible. Il n'existe pas d'autres documents environnementaux sur le territoire de Mondeville : ni Zone Natura 2000 (la plus proche se situe à Champcueil, Forêt Départementales des Grands Avaux), ni Réserve naturelle, arrêté de protection du biotope, ni ZICO ou zone humide RAMSAR.

Cependant, de nombreux **milieux locaux** sont présents en périphérie du bourg (jardins, pâtures, vergers) ; ils sont en mesure d'assurer l'accueil d'une biodiversité urbaine et ordinaire et de permettre la migration des espèces. Ces milieux ont été protégés par un zonage N (au sud du cimetière) et Uj. (voir cartographie ci-dessous comparée au plan de zonage). L'ensemble des outils réglementaires visant à la préservation des paysages et décrits ci-avant, permet également une protection des milieux, de la biodiversité et des mobilités des espèces (Règlement, classement d'éléments paysagers au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme).



Cartographie des milieux de Mondeville, réalisation Miléna Gross – Source Biotope - Ecomos (source : Atlas communal de Mondeville, Biotope)

**Le massif boisé de plus de 100ha et les EBC.** Des secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur le plan de zonage permettent une protection renforcée des boisements des coteaux, conformément aux orientations et à la cartographie du SDRIF, ainsi qu'au SRCE qui les signalent comme continuités écologiques majeures de la trame verte. Dans ces secteurs, l'abattage des arbres est soumis à autorisation ; la replantation, dans des proportions équivalentes, est obligatoire après coupe des arbres. Le tracé des EBC se base la cartographie du SDRIF et les EBC présents sur le plan de zonage du POS ; la progression des boisements a été prise en compte grâce à l'interprétation des photographies aériennes.

Les EBC du PLU reprennent donc a minima les délimitations du SDRIF et du POS. Un seul secteur d'EBC a été déclassé, celui du **site de la future station d'épuration**, d'une superficie de 4 400m<sup>2</sup>. La levée d'EBC est strictement limitée à l'emprise nécessaire au projet. En vue du déclassement de ces EBC, le présent PLU doit justifier de l'intérêt général de la station d'épuration, de la pertinence du site envisagé, ainsi que mettre en place les mesures compensatoires adéquates.

### **Justifications de l'intérêt général de la station d'épuration**

En 2009, un diagnostic de l'assainissement communal a été entamé par le SPANC du Parc Naturel Régional du Gâtinais. Sur les 275 habitations contrôlées, 177 doivent être réhabilitées en priorité 1, 45 en priorité 2, 38 en priorité 3, et seules 15 sont aux normes. La très large majorité des habitations de la commune participent donc à la pollution des sols, des eaux de ruissellement et de la nappe phréatique. La mise aux normes des assainissements individuels est extrêmement coûteuses (environ 30 000€ par particulier) en raison de la nature gréseuse des sols (roche dure).

Suite à ce diagnostic, Mondeville a actualisé son Schéma directeur d'assainissement en 2011 : la mise en place d'un assainissement collectif sur le centre bourg a été décidée et le plan de zonage a été établi.

L'intérêt général de la station d'épuration réside donc dans la nécessité environnementale de réduire la pollution des sols et des eaux. En outre, l'assainissement collectif permettra une densification du bourg, en libérant les surfaces actuellement occupées par les assainissements individuels.

### **Justifications du choix du site d'implantation**

La Mairie de Mondeville a mené, en partenariat avec un bureau d'étude assainissement, une étude pour déterminer le site le plus favorable pour la future station d'épuration.

Une des spécificités du bourg de Mondeville, mise en évidence dans le diagnostic du PLU, est son implantation sur les hauteurs du plateau, tandis que les villages du Gâtinais privilégient des sites en milieu de coteau. Ainsi l'ensemble des points situés en contrebas du bourg, où une station d'épuration est possible, est situé dans le massif boisé de plus de 100 ha (l'ensemble du coteau étant boisé).

Après proposition de plusieurs sites par le bureau d'étude assainissement, il apparaît que le site sélectionné, situé dans le massif boisé de plus de 100 ha est le plus favorable :

- d'un point de vue environnemental, le site est déjà partiellement défriché et se situe en lisière de la forêt, à proximité d'une habitation et de son jardin arboré ;
- d'un point de vue historique, le site présente les traces de l'ancien puits communal ainsi qu'une ruine en pierre (maison d'habitation ou petit bâtiment agricole) ;
- l'étude pédologique a montré que la nature des sols était favorable à l'implantation d'une station d'épuration ; le relief offre un dénivelé satisfaisant depuis le bourg jusqu'au site ;
- d'un point de vue financier, le site est suffisamment près du bourg pour ne pas nécessiter le déploiement d'un trop long linéaire de réseau.

### **La future station d'épuration, un projet d'excellence**

Au vue de la sensibilité du site, en terme d'environnement et de paysage (protection du massif boisé de plus de 100ha), la commune s'est engagé, pour la future station d'épuration, dans un projet d'excellence :

- les eaux usées seront traitées grâce à une auto-épuration par les plantes (roseaux, bassins de lagunage...) ;
- le projet ne prévoit pas d'imperméabilisation des sols : les voies seront poreuses (traitées en grave), aucune dalle ou structure béton n'est envisagée ;
- le projet soigne l'intégration paysagère notamment par la création de haies végétales de qualité ; un seul petit bâtiment technique, qui pourra être en bois, est prévu.

### **Mesures compensatoires au titre du PLU**

L'implantation de la future station d'épuration nécessite le déclassement de 4400 m<sup>2</sup> d'EBC. Ce déclassement est largement compensé par les EBC ajoutés à l'est du bourg, en vue de protéger le boisement de ce secteur : 45 903 m<sup>2</sup> d'EBC ont été ajoutés.

### 3.3.4. Préservation et restauration des trames verte et bleue

#### Définitions des trames verte et bleue

**Les réseaux écologiques** sont indispensables au maintien de la biodiversité. En effet, rare est le milieu capable d'assurer en lui-même l'ensemble des fonctions écologiques nécessaires à la survie d'une espèce. Par conséquent, les espèces doivent pouvoir se déplacer d'un milieu à l'autre, et les politiques environnementales s'orientent aujourd'hui, au delà d'une protection des espaces d'intérêt écologique majeur, vers une mise en relation de ces espaces afin d'assurer la mobilité des espèces. Ces réseaux écologiques, maillage de milieux diversifiés, sont en mesure d'assurer l'ensemble du cycle de vie des espèces faunistiques et floristiques. On appelle « **trame verte** » les réseaux écologiques principalement terrestres (forêts, haies, chemins et routes lorsqu'ils sont bordés de fossés et bandes enherbées...) et « **trame bleue** » ceux liés à l'eau. Au sein des **trames écologiques**, on distingue :

- **les réservoirs de biodiversité**, espaces de qualité à la biodiversité riche et remarquable, où certaines espèces sont capables d'assurer l'ensemble du cycle de leur vie, sans mobilité vers un autre espace ; il s'agit des cœurs de nature globalement préservés.
- **les corridors écologiques** qui permettent le déplacement des espèces d'un réservoir de biodiversité à l'autre ; ils peuvent être surfaciques (forêts par exemple), linéaires (haies, chemins, cours d'eau...) ou sous forme **d'espaces relais** discontinus (bosquets, jardins).

#### Les trames verte et bleue sur la commune

Le diagnostic environnemental a permis de dégager les différents éléments des trames verte et bleue sur la commune. Le territoire communal possède deux réservoirs de biodiversité majeurs formés par les boisements des coteaux à l'ouest et à l'est du territoire communal près du hameau de la Padôle. Des corridors écologiques d'intérêt local sont également présents :

- les **plans d'eau** (mare) présentent un intérêt écologique fort à assez fort selon leur mode d'entretien, notamment dans la gestion des eaux pluviales, l'accueil et le déplacement de populations floristiques et faunistiques variées (amphibiens, oiseaux...) ;
- les **vergers** résiduels situés en périphérie du bourg peuvent accueillir la chouette chevêche après émondage ;
- les **prairies moyennement humides**, présentes notamment autour du cimetière sous forme de **pâtures intensive et friches**, présentent un intérêt écologique faible, même si elles accueillent certains insectes communs ; une meilleure gestion de ces espaces pourraient leur conférer un intérêt écologique plus important.
- les **haies et jardins des zones urbaines** jouent un rôle écologique local dans les mobilités des espèces.
- les **chemins et routes**, lorsqu'ils sont bordés de fossés ou bandes enherbées peuvent jouer un rôle dans la migration des espèces.

Certains éléments font enfin **obstacle** aux déplacements de certaines espèces :

- les infrastructures de transport, notamment les routes qui traverse le plateau agricole ; toutefois, parfois longés par une bande enherbée et de la végétation basse, les axes de transports peuvent également jouer un rôle mineur dans les déplacements des espèces ;
- les secteurs fortement bâtis du bourg qui limite la circulation des espèces, même si les pâtures, jardins, vergers de la périphérie jouent également un rôle pour la biodiversité ;
- le plateau d'agriculture intensive en openfield (absence de haies et utilisation de pesticides).

#### Justifications de la protection des continuités écologiques

Comme montré précédemment, les réservoirs de biodiversités et corridors écologiques locaux ont été préservés dans le plan de zonage (zones N et Uj), le règlement et les éléments classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. L'obstacle créé par le bourg a été réduit par une limitation de la zone constructible à l'enveloppe bâtie actuelle et grâce à la préservation des jardins au plan de zonage. Le règlement vise à l'amélioration de la qualité des jardins, de leur rôle dans la biodiversité et les continuités écologiques locales : maintien de secteurs peu dense par l'article 8 (10m entre deux constructions), préservation des fonds de jardins grâce à la bande d'implantation (article 6), surfaces perméables, coefficient de pleine terre (article 13), essences locales à privilégier, traitement des clôtures en haie végétale...

### **3.3.5. La prise en compte des risques et nuisances**

#### **Les risques de mouvements de terrain**

La commune n'est pas soumise à des risques de mouvements de terrain importants :

- l'aléa de retrait / gonflement des sols argileux jugé a priori nul sur la totalité de la commune ;
- d'anciennes carrières sont situées sur les lieux-dits « La Coupe » et « La Justice ». Les risques sont dus à la ruine des cavités souterraines et à l'effondrement des terrains sus-jacents ou des remblais.

Les deux secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain potentiels ont été classés en zone inconstructible au plan de zonage (zone N). Aucune cavité référencée n'impacte les secteurs urbanisés du bourg.

#### **Les risques d'inondations**

La commune est peu soumise aux risques d'inondation :

- il n'y a pas de cours d'eau susceptible d'entraîner des inondations par crue ;
- il n'y a pas de zone potentiellement humide relevée par la DRIEE ;
- le risque d'inondation par remontée de la nappe est jugé très faible à inexistant sur l'ensemble du territoire communal ;
- seuls le ruissellement des eaux pluviales peuvent entraîner des risques de lessivage des sols (limons fertiles du plateau agricole), d'inondation voire de mouvements de terrain, notamment par temps d'orage.

Les risques d'inondation par ruissellement ont été pris en compte dans le présent PLU. La délimitation des secteurs urbanisés au plan de zonage (zone U) a été faite au plus près du bâti existant. Les axes de ruissellement ont été indiqués au plan de zonage :

- dans les secteurs urbains, l'article U2 précise que « sont interdites sur une distance de 15m de part et d'autre des axes de ruissellement, repérés sur le plan de zonage, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et porte de garage) situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau du sol pourra être conseillée ».
- dans les secteurs agricoles Ap et naturels N, l'article 2 précise qu'aucune installation ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales ; les terrains devront restés perméables.

Enfin, le présent PLU prend des dispositions pour améliorer le cycle des eaux : infiltration des eaux pluviales à la parcelle, zone Uj permettant l'infiltration et le traitement des eaux ruisselant dans le bourg, éléments protégés au titre du L. 151-23 capable d'absorber et de ralentir les eaux de ruissellements (vergers, pâtures, haies) (voir justifications du SDAGE et du SAGE). La Mairie porte également des projets en mesure d'améliorer la gestion des ruissellements : réhabilitation de l'ancienne mare place de l'église, aménagement de fossés et noues le long de certains chemins, gestions des eaux pluviales dans les secteurs soumis aux OAP.

### **3.3.6. Prise en compte de la capacité des équipements**

#### **Capacité de l'école**

Le fond de parcelle de la Mairie est occupé par l'école ; un mur en pierre entoure la cour de récréation. En 2014, l'école de Mondeville, Joseph et Étienne Montgolfier, compte trois classes, regroupant l'ensemble des niveaux de maternelle et primaire, pour un nombre de 69 enfants répartis entre trois enseignants. Les prévisions d'effectifs pour la rentrée 2014/2015 sont également de 69 écoliers. Un service de cantine, géré par un prestataire extérieur, a été mis en place et accueille 45 écoliers usagers.

Un aménagement des combles ayant pour but l'accueil d'une classe supplémentaire est en projet ; ce qui permettrait en outre de réaménager la cantine et le dortoir. Les équipements scolaires paraissent donc en capacité d'accueillir les enfants éventuels des nouveaux arrivants, tel que prévu dans le scénario d'accroissement de la population du PADD.

#### **Capacité du captage d'alimentation en eau potable**

La commune de Mondeville est alimentée en eau potable par le captage du Bois Carré de Champcueil et par le captage de Nainville les Roches (218 000 mètres cubes prélevés en 2012, et 125 000m<sup>3</sup> importés ; soit une capacité de 345 000 m<sup>3</sup> au total) gérés par le Syndicat Intercommunal des Eaux Rémarde et Ecole (SIERE, issu de la fusion entre le Syndicat des Eaux de Champcueil et ses Environs (SIECE) et le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région de l'Hurepoix (SIERH) le 1er janvier 2014). Ce syndicat nouvellement créé (dont Veolia est l'exploitant) gère ainsi les ressources en eau potable de 26 communes, soit 91 000 habitants pour un volume d'eau consommé de 4 millions de mètres cubes par an. A l'échelon communal, la consommation annuelle est d'environ 30 000 mètres cubes, soit 43 m<sup>3</sup> par habitant.

Le scénario de développement prévoit 815 habitants en 2025, ce qui équivaut à une consommation en eau potable d'environ 35 000m<sup>3</sup>. 218 000 m<sup>3</sup> ont été prélevés en 2012 sur les captages alimentant la commune. Ces derniers paraissent donc en mesure d'assurer l'alimentation en eau potable de la commune, une fois les nouveaux habitants accueillis.

En ce qui concerne la qualité de l'eau, les prélèvements de l'Agence Régionale de Santé de l'Île-de-France faisaient état en 2010 d'une très bonne qualité bactériologique, d'une faible teneur en nitrate (une moyenne de 21mg/L), d'une certaine dureté (une moyenne de 25,4 °F), d'une eau moyennement fluorée (une moyenne de 0,52 mg/L), et d'un taux de pesticides dont la moyenne était inférieure au seuil de détection. Seul le sélénium dépassait le taux réglementaire (à cet égard, l'eau est désormais conforme d'après les nouveaux prélèvements de l'année 2013). triazines sont toujours inférieures à 0,076 micro g / litre (limite de qualité à 0,10 mg / litre).

#### **L'assainissement des eaux usées**

Les eaux usées de Mondeville sont traitées en assainissement non collectif. Conformément à la loi sur l'Eau du 30 décembre 2006, un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été mis en place. Ce dernier porte les missions suivantes :

- accompagnement dans la mise en place des systèmes d'assainissements non collectifs des nouvelles constructions ;
- contrôle de conformité des nouvelles installations ;
- diagnostic des installations d'assainissement individuel afin d'évaluer les défauts de conception et l'usure, et d'apprécier les nuisances, les dysfonctionnements et les risques sanitaires et environnementaux éventuels ;
- réhabilitation les installations non conformes aux normes en vigueur.

En 2009, un diagnostic de l'assainissement communal a été entamé par le SPANC du Parc Naturel Régional du Gâtinais. Sur les 275 habitations contrôlées, 177 doivent être réhabilitées en priorité 1, 45 en priorité 2, 38 en priorité 3, et seules 15 sont aux normes. Suite à ce diagnostic, Mondeville a actualisé son Schéma directeur d'assainissement en 2011 : la mise en place d'un assainissement collectif sur le centre bourg a été décidée et le plan de zonage a été établi.

## Gestion des déchets

### La collecte des déchets

Le ramassage est assuré par le Syndicat Intercommunal de Ramassage des Ordures Ménagères (SIROM, regroupant 27 communes à partir de 2011) de la région de Milly-la-Forêt, géré par un délégataire privé depuis 2010 : la société EUROPE SERVICES DECHETS.

**Les chiffres 2012 du SIROM**, issus de son rapport d'activité font état de :

- 6 149 tonnes d'ordures ménagères collectées, soit 273 kg par habitant ;
- 1 104 tonnes de déchets d'emballages, soit 49 kg par habitant pour l'année 2012 ;
- 686 tonnes de verre et 219 tonnes de papier, soit environ 40 kg par habitant ;
- 5 541 tonnes de déchets apportés en déchèterie, soit 245 kg par habitant ;

**À Mondeville**, la collecte des déchets s'organise de la façon suivante :

- Les déchets ménagers non recyclables sont collectés une fois par semaine, le lundi matin ;
- Les déchets ayant fait l'objet d'un tri sélectif sont collectés un mardi sur deux ;
- Le verre n'est pas collecté, il doit être déposé dans le conteneur adéquat se situant sur le parking de la salle polyvalente ;
- Un accueil pour la collecte des branchages est proposé toute l'année sur le terrain communal.

La déchèterie la plus proche, accessible aux Mondevillois, se situe sur le territoire de Ballancourt, commune limitrophe.

Les ordures ménagères non recyclables collectées par les trois camions du SIROM sont transportées à l'usine d'incinération (UIOM) de Vert-le-Grand située à une vingtaine de kilomètres au nord.

### Le traitement des déchets

Le Syndicat Intercommunal pour la Revalorisation et l'Élimination des Déchets et Ordures Ménagères (SIREDOM) assure ainsi le traitement des déchets. Créé en 1957 à l'initiative de 9 communes, le SIREDOM en regroupe aujourd'hui 130, réparties en Essonne et en Seine-et-Marne.

Les ordures ménagères sont traitées à l'usine d'incinération et au centre d'enfouissement de Vert-le-Grand.

Les déchets recyclables, issus du tri sélectif, sont quant à eux acheminés au centre de tri à Vert-le-Grand. Il en va de même pour les déchets végétaux (plateforme de compostage) et les encombrants (Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux).

Ainsi, le site de Vert-le-Grand géré par le SIREDOM regroupe un ensemble de structures permettant de traiter les déchets différenciés sur un même lieu.

**L'accroissement démographique** de +100 habitants d'ici 2025 va engendrer un surplus de déchets :

- 27,3 tonnes d'ordures ménagères ;
- 4,9 tonnes de déchets d'emballages ;
- 4 tonnes de papier ;
- 24,5 tonnes à la déchèterie.

Ces chiffres représentent moins de 0,5% des tonnages gérés par le SIROM, qui sera en mesure de gérer ce surplus de déchets.

## 3.4. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Comme expliqué en première partie du présent rapport, le PLU de Mondeville est imbriqué dans une hiérarchie complexe de documents de gestion et d'aménagement à des échelles plus larges, qu'on appelle documents supra-communaux. Ces documents s'imposent au PLU, c'est-à-dire qu'il doit respecter leurs orientations et prescriptions. Des justifications sont ici apportées quant au respect de ces documents supra-communaux.

### 3.4.1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) Rappel des orientations du SDRIF de 2013

Le SDRIF a été approuvé en 2013. Les documents d'urbanisme doivent être en conformité avec les orientations du SDRIF.

**Le SDRIF expose trois objectifs majeurs :**

- > Favoriser l'égalité en veillant à la cohésion sociale et territoriale ;
- > Anticiper les mutations ou crises majeures (changement climatique, renchérissement des énergies) ;
- > Développer le dynamisme de la région et maintenir son rayonnement mondial.

**Le SDRIF développe 5 objectifs fondamentaux :**

- > Offrir un logement à tous les franciliens en construisant 70 000 logements par an pendant 25 ans et viser une répartition plus équilibrée et efficace des logements sociaux ;
- > Doter la métropole d'équipements et de services de qualité ;
- > Valoriser les ressources naturelles et l'environnement ;
- > Stimuler l'emploi et l'activité économique ;
- > Promouvoir une nouvelle politique des transports avec une réelle priorité aux transports en commun.

Le SDRIF 2013 renforce les préoccupations de **développement durable**. Plus qu'une protection, il recherche une valorisation et une mise en relation des espaces ouverts, forestiers, naturels et agricoles : renforcement du maillage de corridors écologiques, (trames vertes et bleues), développement de la biodiversité ordinaire et urbaine, réduction des effets de coupures des axes de transport, valorisation touristique des milieux naturels...

**Sur la cartographie du SDRIF, le territoire communal de Mondeville est repéré :**

- comme « bourg village et hameau » et « espace urbanisé à optimiser » pour le bourg ;
- comme « espace agricole à préserver et valoriser » pour le plateau agricole ;
- comme « espace boisé à préserver et valoriser » pour les forêts à l'ouest de la commune et à proximité du hameau de la Padôle, repérées comme massifs boisés de plus de 100ha.

**À ce titre, le PLU de Mondeville doit respecter pour l'horizon 2030 :**

- la préservation des terres agricoles et la limitation de l'extension urbaine à maximum +5% de la tâche urbaine actuelle (soit 2,5ha maximum) ;
- un objectif minimal de +10% de densité humaine dans le bourg (la densité humaine étant l'addition de la population et des emplois, divisée par la surface de la tâche urbaine) ;
- un objectif minimal de + 10% de densité des espaces d'habitat (soit le nombre de résidences principales divisé par la superficie de la tâche urbaine) ;
- des secteurs d'extension au moins aussi dense que le bourg existant ;
- la protection des massifs boisés, notamment par des Espaces Boisés Classés EBC, ainsi que de leurs lisières (bande d'inconstructibilité de 50m).

## Justifications du respect des orientations du SDRIF

Comme démontré précédemment, la protection des espaces naturels, forestiers et agricoles est assurée par le présent PLU, grâce au plan de zonage, au règlement et aux éléments protégés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme. L'ensemble des secteurs délimités au plan de zonage correspondent à la cartographie du SDRIF. Les trames verte et bleue ont été mises en évidence et protégées.

### **Données 2012**

L'IAU et l'INSEE fournissent des données 2012, en mesure de permettre les calculs et justifications des orientations du SDRIF :

- 690 habitants, 50 emplois, 298 logements dont 261 résidences principales ;
- espaces ouverts artificialisés = 22,23ha ;
- espaces ouverts construits = 27,52ha ;
- tâche urbaine = 49,75ha ;
- densité humaine = (population + emplois) / tâche urbaine = 14,87 ;
- densité d'habitat = résidences principales / tâche urbaine = 5,25.

### **Objectifs 2025 et respects des orientations du SDRIF**

- consommation de terres agricoles de 1,3ha, soit une tâche urbaine 2025 de 51,05ha ;
- extension de 9 650m<sup>2</sup>, conforme au 1,03ha permis par la Charte du PNR et *a fortiori* au 2,5ha autorisés par le SDRIF ;

- en considérant une stagnation du nombre d'emplois, alors même qu'ils sont passés de 36 emplois en 2006 à 50 en 2012 ; en considérant l'objectif du PADD de 815 habitants, répartis dans 330 résidences principales en 2025 :

- + densité humaine 2025 = 16,9 soit + 13,6% (conforme au SDRIF) ;
- + densité d'habitat 2025 = 6,46 soit + 23% (conforme au SDRIF) ;

- les secteurs d'OAP présentent une densité de logements conforme aux objectifs minimum de 13 logements à l'hectare du PNR et 5,25 au SDRIF :

- + OAP de l'entrée de bourg Est : taille moyenne des parcelles de 715m<sup>2</sup>, soit environ 14 logements à l'hectare ;
- + OAP du chemin de la Croix Rouge Est : taille moyenne des parcelles de 395m<sup>2</sup>, soit environ 25 logements à l'hectare ;
- + OAP du chemin de la Coupe : taille moyenne des parcelles de 690m<sup>2</sup>, soit environ 14 logements à l'hectare ;

### **3.4.2. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**

#### **Rappel des orientations du SRCE**

Créé par la loi du 12 juillet 2010, le SRCE prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques mentionnées à l'article L371-2 du Code de l'Environnement ainsi que les éléments pertinents des SDAGE. Le SRCE de l'Île-de-France a été adopté par le Conseil Régional le 26 septembre 2013. Le PLU doit prendre en compte le SRCE. L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme prévoit que les PLU déterminent notamment les conditions permettant la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Les boisements de Mondeville, à l'ouest et à proximité de la Padôle, sont repérés par la cartographie du SRCE comme « principaux corridors de la sous trame arborée à préserver ». Les lisières sont repérées comme « principaux corridors des milieux calcaires à restaurer ».

#### **Justifications de la prise en compte du SRCE**

Toutes les justifications concernant les continuités écologiques (trames verte et bleue) ont été apportées dans la partie « Prise en compte des milieux et paysages » du présent rapport.

Les grands massifs boisés ont été protégés par un zonage N inconstructible doublé d'EBC ; la lisière est inconstructible dans la bande de 50m et zonée en Ap ; les éléments locaux de la trame verte et bleu (franges urbaines, mare, vergers, haies, chemins...), notamment repérés par la Charte du PNR, ont été protégés par le règlement et le zonage, ainsi qu'au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement indique que les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse.

### **3.4.3. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) et le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)**

#### **Rappel des orientations du SRCAE**

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE), approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le préfet de région le 14 décembre 2012, fixe les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

#### **Rappel des orientations du PPA**

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), approuvé le 25 mars 2013, fixe les mesures pour améliorer la qualité de l'air en agissant sur tous les secteurs responsables des émissions polluantes :

- Obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un Plan de Déplacements d'Établissement.
- Imposer des valeurs limites d'émission pour toutes les chaufferies collectives.
- Limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois.
- Gestion des dérogations relatives à l'interdiction du brûlage à l'air libre des déchets verts.

- Réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes.
- Améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles.
- Interdire les épandages par pulvérisation en fonction de l'intensité du vent
- Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme.
- Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les études d'impact.
- Limiter l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance des avions dans les aéroports parisiens.
- Diminuer les émissions en cas de pointe de pollution
- Promouvoir une politique des transports respectueuse de la qualité de l'air.
- Mettre en œuvre des mesures permettant d'accroître de 10% la réduction des émissions liées au trafic routier dans le cœur dense de l'agglomération.
- Sensibiliser les publics.
- Réduire les émissions des plates-formes aéroportuaires.
- Réduire les émissions de particules dues aux chantiers.
- Lancer 4 études complémentaires.

### **Respect des dispositions du SRCAE et du PPA**

Comme expliqué précédemment, la qualité de l'air est jugée bonne par Airparif. Les polluants sont sous les seuils réglementaires de qualité.

Sur la commune, le nombre d'emplois limité, la faiblesse de l'offre de commerces et de services et l'absence de transport en commun, impliquent des déplacements automobiles fréquents des habitants. Ainsi, un développement démographique important n'est pas souhaité, afin de limiter l'émission de gaz à effet de serre.

L'augmentation mesurée de la population, telle que prévue au PADD par le scénario d'accroissement démographique, n'aura un impact que très réduit sur la qualité de l'air. Néanmoins, l'augmentation de la population va nécessairement conduire à une légère augmentation des rejets atmosphériques de la commune : plus de déplacements automobiles et plus de chauffage notamment. Les meilleures performances des constructions nouvelles, telles que prévues par les OAP, devraient toutefois faire baisser les rejets par habitant. L'application des réglementations thermiques nationales devrait également contribuer à cette réduction.

### **3.4.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE)**

La commune est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE), adopté en octobre 2009. Le SDAGE définit les grandes orientations et dispositions de protection, de gestion et de mise en valeur des eaux souterraines, des cours d'eau, des vallées et milieux humides associés, sur l'ensemble du bassin hydrologique de la Seine et des fleuves normands. Les différents documents du PLU doivent intégrer et respecter les orientations du SDAGE. Applicables de 2010 à 2015, ces dernières visent à assurer la qualité et la quantité de la ressource en eau, que se soient pour les eaux de surface ou pour les masses d'eau souterraine. Les milieux humides sensibles sont également à préserver, pour leur rôle d'habitat, de maintien de la biodiversité, et de réalimentation des nappes phréatiques (ruissellement des eaux de pluies, stockage et filtration par les milieux humides...).

#### **Rappel des orientations du SDAGE**

##### **1/ Préserver les milieux humides sensibles**

Le SDAGE Seine-Normandie souligne l'importance des milieux humides : ils représentent en eux-mêmes des écosystèmes rares où la biodiversité est importante ; ils permettent une auto-épuration des eaux de ruissellement et un renouvellement des nappes phréatiques. Le SDAGE met particulièrement en avant les orientations suivantes :

- Protéger les zones humides pour leur rôle de dépollution naturelle ;
- Restaurer les réseaux de cours d'eau ;
- Restaurer les berges et les revégétaliser ;
- Reconquérir le patrimoine écologique.

##### **2/ Garantir l'alimentation en eau potable**

Il s'agit à la fois d'économiser la ressource en eau et de permettre son renouvellement. La récupération des eaux de pluies, leur ruissellement et leur infiltration jusqu'à la nappe phréatique sont particulièrement importants. Le SDAGE développe les dispositions suivantes :

- Garantir l'alimentation en eau potable ;
- Limiter l'imperméabilisation ;
- Lutter contre l'érosion, notamment par la plantation de haies.

##### **3/ Garantir la qualité des eaux potables**

Enfin, le SDAGE vise à l'amélioration de la qualité des eaux, notamment en préconisant de :

- Mettre aux normes les stations d'épuration ; traiter l'azote et le phosphore ;
- Améliorer la qualité des eaux de rivières ;
- Maîtriser les intrants agricoles ;
- Mettre en place des plans de désherbage communaux et écologiques.

#### **Respect des dispositions des documents liés à l'eau et justification de la préservation des milieux humides**

**Le PADD** de la commune développe des thématiques en relation directe avec les dispositions du SDAGE. Elles visent à la gestion des risques d'inondations par ruissellements, ainsi qu'à la préservation de la ressource en eau, tant en terme de quantité que de qualité. Il n'y a pas de milieu humide sur la commune ; toutefois le PADD vise à la préservation des milieux susceptibles d'absorber les eaux de ruissellement (boisements, pâtures des franges urbaines, jardins, vergers...) ; sur un plateau agricole ouvert, ces milieux sont en outre les seuls capables d'assurer la migration des espèces (trame verte).

Le **PADD** développe les orientations ci-dessous, en lien avec les objectifs du SDAGE :

**> Améliorer la gestion de l'eau**

+ Renforcer **les continuités écologiques de la trame bleue** : en protégeant *les mares existantes*, en réhabilitant les anciennes mares, notamment celle de la place de l'église, et en aménageant des fossés et noues le long de certains chemins.

+ Améliorer la qualité et la quantité de **la ressource en eau** et prévenir **le ruissellement des eaux pluviales** : en limitant l'urbanisation et *l'imperméabilisation des sols* et en maintenant les couvertures végétales capables *d'infiltrer naturellement* et *d'auto-épurer* une partie des eaux de ruissellement, en référençant *les axes de ruissellements* et en aménageant les mares, fossés et noues perpendiculairement aux écoulements des eaux pluviales, en incitant *la récupération de l'eau de pluie* et en limitant le recours aux *engrais et pesticides* sur les espaces agricoles, les espaces verts publics et privatifs.

**> Améliorer les équipements communaux**

- Réaliser un assainissement collectif dans le bourg ancien en réalisant une station d'épuration à lits plantés de roseaux dans la vallée du puits.

La réalisation de la station d'épuration est déterminante pour la qualité des eaux. Le diagnostic de l'assainissement communal, réalisé par le SPANC du Parc Naturel Régional du Gâtinais, a révélé que sur les 275 habitations contrôlées, seules 15 sont aux normes, entraînant des rejets de polluants importants dans les sols et les eaux de ruissellement.

**Le plan de zonage** est l'expression des orientations du PADD. L'ensemble des milieux en mesure d'absorber les eaux pluviales ont été zonés en N (boisements des coteaux) et Uj à la constructibilité limitée (vergers, jardins des franges urbaines), ce qui permet de préserver ces milieux de l'urbanisation tout comme de l'imperméabilisation. Les principaux axes de ruissellement ont été repérés au plan de zonage.

**Le règlement** permet également la protection de la ressource en eau et la gestion des ruissellements :

- dans les secteurs agricoles et naturels, l'article 2 précise qu'aucune installation ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- dans les secteurs urbains, l'article U2 précise que « sont interdites sur une distance de 15m de part et d'autre des axes de ruissellement, repérés sur le plan de zonage, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et porte de garage) situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau du sol pourra être conseillée ».

- l'article U.4, stipule qu'en secteur urbain, « les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle » ;

- les surfaces imperméables ont été limitées au maximum : les stationnements sont perméables, un coefficient de pleine terre a été fixé (article 13).

- Les articles A4 et N4 mentionnent une autorisation de débit de rejet limitée à 1 litre / seconde / hectare pour une pluie de retour de dix ans.

- les éléments capables de contenir, traiter et infiltrer les eaux de ruissellement ont été protégés au titre de l'article L. 151-23 (haies, vergers...).

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** prévoient, dans les secteurs de projet, la gestion du ruissellement des eaux pluviales, l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles... L'OAP du Sentier de la Coupe impose des aménagements spécifiques pour la gestion des eaux pluviales dans ce secteur (création de noues et bandes enherbées, aménagement d'une mare et d'une prairie zone tampon...). L'OAP thématique sur les chemins permettra la réalisation de bandes enherbées et noues le long de certains chemins.

La commune porte des projets de gestion des eaux de ruissellement : réhabilitation de la mare de la Padôle, réaménagement de la mare disparue place de l'église, aménagement de noues et bandes enherbées le long de certains chemins...

### **3.4.5. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés**

#### **Rappel des orientations du SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés**

Le SAGE fixe quatre objectifs :

- Gérer quantitativement la ressource en eau pour permettre de maintenir l'économie du territoire en garantissant les besoins en eau des différents usages, mais aussi de maintenir le bon fonctionnement des cours d'eau et des zones humides associées en garantissant un niveau d'eau satisfaisant dans les rivières.
- Assurer durablement la qualité de la ressource en eau pour aboutir à une diminution de la teneur en polluants dans l'eau et à la préservation de la ressource contre toute pollution afin de protéger l'alimentation en eau potable.
- Préserver les milieux naturels pour permettre de restaurer et de protéger ces milieux naturels et de rendre aux cours d'eau et aux zones humides leur rôle hydraulique et épuratoire.
- Gérer les risques de ruissellement et d'inondations de manière à ne pas augmenter la vulnérabilité des bassins versants au risque d'inondation en évitant de réaliser de nouvelles constructions dans des zones sensibles.

#### **Justification du respect du SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés**

##### *Le PADD*

Le PADD du PLU de Mondeville vise à une gestion quantitative de la ressource en limitant la consommation de la ressource par l'incitation à la récupération des eaux pluviales. Le PLU de Mondeville tend également à préserver la qualité de la ressource en limitant le recours aux engrais et aux pesticides.

Le PADD du PLU de Mondeville a pour objectif de protéger les zones humides en protégeant et en valorisant les mares existantes, les ZNIEFF et les ENS de la commune.

Le PADD du PLU de Mondeville a pour but de gérer et de prévenir les risques d'inondations en favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales par la préservation des axes de ruissellement et l'aménagement des mares, fossés et noues.

##### *Les OAP*

Les OAP du PLU de Mondeville matérialisent des espaces de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues et de bandes enherbées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales, zones tampons sous forme de mares ou de prairies humides).

##### *Le règlement et le plan de zonage*

Le plan de zonage du PLU de Mondeville permet la préservation de la ressource en eau en fixant des règles qui permettent de limiter l'urbanisation dans les zones où la ressource en eau est peu disponible en les classant en zone A ou N.

Le règlement et le plan de zonage du PLU de Mondeville permettent la maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements :

- en interdisant la destruction de haies, d'alignements d'arbres et de vergers qui freinent les ruissellements par leur classement comme sites à protéger pour leur valeur écologique au titre l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- en protégeant les zones naturelles non bâties qui facilitent l'infiltration et le stockage des eaux en les classant en zone N ;
- en optant pour une infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- en fixant un débit de fuite maximal dans les zones A et N ;
- en fixant une part de l'unité foncière à traiter en pleine terre en cas de nouvelle construction pour laisser place à l'infiltration des eaux pluviales ;
- en favorisant les haies vives pour les clôtures des parcelles ;
- en imposant le traitement des espaces de stationnement en surface perméable.

Le règlement et le plan de zonage du PLU de Mondeville protègent les zones humides, notamment les mares, en les classant comme sites à protéger pour leur valeur écologique au titre l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

### 3.4.6. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

#### Rappel des orientations du PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France a été approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement. Il porte les 9 défis majeurs suivants :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau
- Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs ;
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

#### Justifications du respect du PDUIF

Le Plan Local d'Urbanisme participe au respect et à la mise en place des orientations du PDUIF, à travers les objectifs et mesures suivantes. **Le PADD** porte les objectifs suivants en lien avec le PDUIF :

**> Limiter les émissions de gaz à effet de serre liées aux automobiles**

- Réduire l'usage individuel de la voiture : en promouvant le covoiturage, soit en s'appuyant sur des structures existantes (plateforme d'Itteville), soit en développant des actions spécifiques au village, ainsi qu'en soutenant la démarche de transport à la demande, mise en place par le regroupement d'intercommunalités.

- Réduire la vitesse automobile dans le village et sécuriser l'ensemble des voies pour les piétons.

**> Favoriser les liaisons piétonnes :** Protéger les chemins existants, améliorer le réseau de chemins à l'échelle communale, et inciter les déplacements piétons dans le bourg :

- en dressant l'inventaire des chemins communaux et en profitant de la totalité de la largeur des chemins : aménagement de haies, fossés, noues, bandes enherbées...

- en favorisant le bouclage de certains parcours, soit par conventions avec les propriétaires de chemins privés existants, soit par création de nouveaux cheminements ;

- en créant des liaisons douces pour le cheminement des piétons venant du Nord, du Sud ou de l'Est du village (La Bascule, La Plaine à Popinet, La Padôle) ;

- en gérant les conflits entre les différents usagés (course, marche, VTT, chasse, escalade), notamment en créant des cheminements et parcours réservés et en sensibilisant la population ;

- en empêchant les pratiques motorisées sur le réseau de chemins, en collaboration avec le PNR du Gâtinais français.

- en créant une liaison depuis la place de l'église jusqu'au chemin de la Croix Rouge ;

- en favorisant l'utilisation du chemin derrière la Mairie pour se rendre à l'école ;

En outre, le PADD porte des objectifs de maintien des équipements et des commerces, ainsi que de développement de l'activité localement, afin de favoriser une vie sur place et de limiter les déplacements automobiles ;

**Les éléments protégés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme** visent à la protection du réseau de chemins ruraux et de venelles urbaines, qui permettent les circulations douces ;

**Le règlement** fixe deux places de stationnements obligatoires sur les parcelles des nouvelles constructions, une place pour les logements de moins de 60m<sup>2</sup> ; les espaces de stationnement doivent être perméables et situés dans une bande de 20m à compter de la voie afin de limiter les linéaires de voirie.

**Un emplacement réservé** vise à la création de cheminements, à proximité du secteur du Chemin de la Croix Rouge Est.

**Les OAP** envisagent des cheminements piétons à travers ou en limite des futures opérations ; une OAP thématique assure la qualité du traitement du réseau de chemin communaux.

### 3.4.7. La Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français

Le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PNR) regroupe 69 communes adhérentes, dont Mondeville, et environ 82 000 habitants. La commune a approuvé la charte 2011-2023 du PNR du Gâtinais français. À ce titre, elle doit intégrer les actions à mener en partenariat avec le PNR, telles que définies dans sa Charte. Le PLU doit être compatible avec la Charte du PNR.

La cartographie des objectifs de la Charte du PNR repère à Mondeville :

- le plateau comme espace agricole à maintenir ;
- les boisements comme espaces forestiers à valoriser, secteurs d'intérêt écologique prioritaires à préserver, continuités écologiques régionales à restaurer et à préserver, ainsi qu'espace paysager prioritaire ;
- le bourg comme espace urbanisé à optimiser ;
- les franges urbaines du bourg comme jardins à maintenir (et le camping en temps qu'équipement de loisirs) ;
- la ferme Mézières comme corps de ferme remarquable.

En outre, le PLU de Mondeville doit respecter le maximum de 1,03ha d'extension autorisée par la Charte du PNR, ainsi que le minimum de 13 logements à l'hectare dans les secteurs de projet.

#### Justifications du respect des orientations de la Charte du PNR

**Les orientations du PADD** développent des déclinaisons des objectifs de la Charte du PNR, notamment en ce qui concerne la protection et la valorisation des milieux et de la biodiversité, la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et des paysages, la limitation de l'extension urbaine et le maintien des terres agricoles, la protection de la ressource en eau et du patrimoine... Le PADD vise également au développement du bourg par densification, au maintien des équipements et services, au développement touristique de la commune, et à la diversification de l'offre de logement.

**Le plan de zonage** est en cohérence avec la cartographie de la Charte du PNR. Le plateau agricole et les boisements ont été protégés par des zones inconstructibles N et Ap (doublés d'EBC pour les forêts), en limitant l'extension urbaine à 9650m<sup>2</sup>, chiffre inférieur au 1,03ha autorisés par le PNR. Le développement du bourg est prévu par densification. La zone Uj permet la protection des franges urbaines du bourg (vergers, jardins) en mesure de limiter l'extension urbaine, d'infiltrer les eaux pluviales et d'assurer une transition paysagère de qualité avec le plateau agricole ouvert. La zone Nc vise au maintien du camping sur la commune.

**Le Règlement** permet la densification du bourg, notamment par le non renseignement de l'article 9 (coefficient d'emprise au sol) et l'obligation d'implantation sur rue dans les secteurs anciens, ainsi que l'implantation sur au moins une limite séparative. Il met en place des outils en mesure d'assurer la qualité des jardins (bande d'implantation qui empêche les constructions en second rang, article 8, clôtures végétales en limite de zone Ap, essences recommandées et proscrites...) et la gestion des eaux pluviales. Les éléments protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme assure la protection du patrimoine bâti (dont la ferme remarquable de Mézières), ainsi que des chemins, vues paysagères et éléments végétaux aux rôles environnementaux et paysagers multiples : infiltration des eaux pluviales, accueil de la biodiversité, migrations des espèces, transition paysagère, qualité du cadre de vie...

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** prévoient la réalisation de programmes de logements qui respectent le minimum de 13 logements à l'hectare (voir justifications sur les OAP), imposent des pourcentages de petits logements (T2/T3), développent des typologies urbaines en lien avec l'existant (bâti accolé, superposé), préservent des espaces de jardins, et anticipent les aménagements paysagers, les cheminements piétons et la gestion des eaux pluviales. Une OAP thématique est dédiée à la préservation et l'amélioration des chemins communaux, ressource majeure pour la découverte du territoire et l'attractivité touristique.