



10

PRÉFET DE L'ESSONNE

Évry, le 09 OCT. 2019

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE SUD

Affaire suivie par : Jocelyne Selva
Tél. : 01.60.76.34.98
Mél : jocelyne.selva@essonne.gouv.fr

Le Préfet de l'Essonne
à

Monsieur le Maire de Fontenay le Vicomte
Hôtel de ville
91 Fontenay le Vicomte

Objet : Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Fontenay-le-Vicomte

Par délibération du 4 juillet 2019, reçue en Préfecture le 9 juillet 2019, le conseil municipal de la commune de Fontenay-le-Vicomte a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 18 décembre 2017, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant ainsi les dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme.

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

1 – Réponse aux besoins de la population

Le projet communal prévoit un accroissement maîtrisé de la population visant à atteindre environ 1500 habitants à l'horizon 2030. Sur cette base d'évolution de la population, le PLU envisage la production d'environ 80 logements en densification du tissu urbain existant. Cet objectif de population respecte l'objectif d'augmentation de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat fixé par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et contribue également à l'atteinte de l'objectif de production de 270 logements par an fixé par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) pour la Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE).

La commune de Fontenay-le-Vicomte a connu une évolution démographique importante en 2013 avec la réalisation de 180 logements, de locaux d'activité et de services sur le site de la Nozole. En termes de mixité sociale, bien que la commune ne soit pas assujettie aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), le taux de logements locatifs sociaux avoisine, à ce jour, 22 % des résidences principales. Le projet de PLU poursuit ainsi l'évolution permise par le PLU approuvé en 2004 en anticipant d'une part, les besoins de réalisation de logements locatifs sociaux, en diversifiant l'offre de logements en faveur des jeunes ménages et des personnes âgées et en confortant d'autre part une offre de service et d'équipement adaptée aux besoins de la commune. Pour atteindre cet objectif, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit de mobiliser les terrains libres et les opportunités foncières au sein de la zone urbanisée de la commune.

Ainsi, en complément des possibilités d'évolution et de mutation du bâti existant, permises par le règlement, le PLU identifie quatre secteurs de projets dont l'urbanisation est encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : l'Orme Saint Rémi (OAP n°-40 logements), le centre Village (OAP n°2 - 6 à 8 logements), le Château /Poirier Saint Rémi (OAP 3- 10 à 15 logements) et le secteur de la rue du Reignault (OAP n°4-10 à 15 logements).

2 – Gestion économe de l'espace et protection des milieux naturels, agricoles et des paysages :

Conformément aux orientations du SDRIF, le PLU affiche la volonté de ne pas consommer d'espaces naturels et agricoles (page 6 du PADD). Toutefois deux friches agricoles, déclarées à la PAC, sont respectivement classées en zone UBb (parcelle située au sud de l'OAP n° 3) et en zone UE (parcelle située à l'est du stade) destinée à la réalisation d'équipements publics. Bien qu'identifiées comme espaces ouverts artificialisés au Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2012, **le rapport de présentation n'apporte pas de justification concernant le classement de ces deux secteurs. À défaut de justification démontrant que ce classement ne porte pas atteinte à l'activité agricole et qu'il est lié, pour la zone UE, à la mise en œuvre d'un projet précis d'équipement public, ces deux secteurs devront être classés en zone Agricole.**

Il en est de même pour l'emplacement réservé n°2, destiné à la réalisation d'un parking communal d'une superficie de 1250 m², situé en zone agricole au Nord-Ouest des serres. Ce parking, dont la nécessité n'est pas démontrée dans le rapport de présentation, pourrait éventuellement être réalisé dans la zone destinée à la réalisation d'équipements publics (zone UE) située en face. **À défaut de justification démontrant la nécessité de ce cet emplacement réservé et sa compatibilité avec la vocation de la zone agricole, celui-ci devra être supprimé.**

Il semble également que la limite entre la zone UBa et la zone A, au Sud-Ouest de la commune, est erronée. **Cette limite devra être rectifiée afin d'éviter le classement de terrains agricoles dans la zone UBa.**

Les orientations générales du PADD et le règlement du PLU prennent en compte les deux sites Natura 2000 présents sur le territoire communal : la zone de Protection Spéciale FR1110102 « marais d'Itteville et de Fontenay le Vicomte » et la Zone Spéciale de Conservation FR1100805 « marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne ». L'ensemble du site, identifié en espaces boisés et naturels au SDRIF, est classé en zone naturelle Nzh afin de prendre en compte, dans le règlement, les zones humides de la vallée de l'Essonne. Toutefois, au sein de cette zone, une importante levée d'Espaces Boisés Classés (EBC) est envisagée au niveau du secteur du « petit Marais », sans qu'aucune justification ne soit apportée au sein du rapport de présentation. **Compte tenu des enjeux environnementaux du site et afin de s'inscrire en cohérence avec l'enjeu de préservation des espaces naturels inscrits au PADD, cette levée devra être justifiée. Il conviendrait également d'inscrire une protection réglementaire « espace remarquable protégé » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.** Des clarifications sont également attendues sur les levées d'EBC du secteur boisé situé à l'est de la zone N, dans le secteur dit « des friches », en limite avec la commune de Mennecy ainsi qu'au sud de la zone UD.

Au regard des enjeux patrimoniaux et paysagers de la commune, les OAP mériteraient d'être complétées par des orientations sur l'implantation des constructions, en lien avec le tissu urbain environnant et les espaces boisés existants. Plus particulièrement l'OAP n°2 (10 à 15 logements), située à proximité de l'église Saint Rémi (inscrite à l'inventaire des monuments historiques) ; celle-ci devra faire l'objet d'une attention particulière quant à la réhabilitation des bâtiments du Corps de ferme afin d'une part, conserver les caractéristiques architecturales, urbaines et patrimoniales de chacun d'entre eux et d'autre part articuler de façon cohérente l'aménagement « du parc habité arboré » qui le jouxte.

Concernant l'OAP n° 3 (13 logements), la voie de circulation envisagée provoque l'enclavement de ce futur quartier. Pour éviter ce phénomène, il conviendrait de connecter le quartier aux voies existantes.

L'OAP n° 4, située rue du Reignault, s'inscrit dans un environnement naturel et boisé très présent, à la jonction de la vallée de l'Essonne, du bois du Reignault et du parc de Villeroy situé sur la commune voisine de Mennecy. La commune souhaite accueillir de nouvelles habitations individuelles, sur ce site partiellement urbanisé, dans un cadre très limité. L'urbanisation est encadrée par l'outil Secteur de Taille et de Capacité d'Aménagement Limitée (STECAL Nr), complété d'une OAP qui précise les accès et les secteurs constructibles. Cependant, au regard des possibilités de construction offertes (doublement du nombre de logements existants) et de sa taille, le STECAL envisagé ne correspond pas à la définition des dispositions de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. Ainsi, l'outil STECAL ne paraît pas être l'outil juridique le plus adapté à la réalisation de l'OAP telle que prévue. **Si un STECAL est néanmoins utilisé, il conviendrait de restreindre ce qui est autorisé. Le projet d'urbanisation et la superficie concernée devraient également être revus pour limiter la consommation des espaces boisés et éviter leur morcellement.**

3- Conclusion

Le projet de PLU permet de répondre aux besoins de la population en favorisant notamment un parcours résidentiel diversifié aux habitants de la commune. J'émet donc un **avis favorable** sur le PLU arrêté, **sous réserve de la prise en compte exhaustive des remarques figurant dans mon avis et en annexe** du présent courrier.

le Secrétaire Général

Benoît KAPLAN

ANNEXE

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

Remarques complémentaires

1 Remarques générales

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

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

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

- Il est conseillé de réaliser un plan de circulation des engins agricoles pour que les agriculteurs exploitants des terres situées sur la commune et sur les communes voisines puissent aisément circuler (du siège d'exploitation aux parcelles et du siège d'exploitation aux silos) afin d'assurer la prise en compte de leurs déplacements lors d'aménagements immobiliers ou mobiliers ;

2-OAP

L'OAP n°1 prévoit la réhabilitation ainsi que la démolition de bâtiments existants. Dans le cas où ces derniers auraient été construits avant 1997, un repérage spécifique des matériaux et produits contenant de l'amiante devra être réalisé avant leur démolition. Les résultats de ce repérage devront être transmis à tous les acteurs physiques ou morales susceptibles d'intervenir lors de l'opération de démolition. Des informations concernant les dispositions à mettre en œuvre pour la démolition des bâtiments réalisés avant 1997 ou la réhabilitation des bâtiments construits avant le 1^{er} janvier 1949 sont disponibles sur le site de l'ARS : <http://www.ars.iledefrance.sante.fr/>

3- Règlement :

Dans la zone A, la hauteur des constructions est limitée à 12m. Afin de ne pas contraindre de futurs aménagements nécessaires à l'activité agricole, comme les méthaniseurs, la hauteur maximale devra être portée à 15m.

Dans la zone UE, aucune prescription architecturale n'est donnée. Des prescriptions similaires à celles de la zone A « aspect des constructions » mériteraient d'être reprises dans le règlement.

Dans le règlement de la zone UC - paragraphe 5.2 -aspect des constructions - (haut de la page 66), stipule : « Au cas où le bâtiment projeté présente une façade sur rue de longueur supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra se composer en respectant le rythme des façades des bâtiments bordant la voie ». Cette mention, peu claire, mériterait d'être davantage explicitée.

4- Plan de zonage

En cohérence avec l'OAP n°1 « L'orme Saint Rémi », l'espace naturel boisé préservé devra être classé en zone N EBC au plan de zonage.

5-Annexes :

- La commune est traversée par des ouvrages à haute et très haute tension (> 50 000 volts) du réseau Public de transport d'électricité (RTE). Ces lignes concernent les zones A, N du PLU et certains ouvrages du réseau sont situés en partie en espace boisé classé. Afin de permettre à RTE d'effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité, il conviendrait de procéder au déclassement des lignes repérées sur le document figurant dans l'avis de RTE en date du 29 juillet 2019.
- Afin de satisfaire les demandes du gestionnaire des réseaux de transport électrique il conviendra de prendre en compte les remarques suivantes dans le règlement des zones A, N et UBa :
 - **partie 1 – article 1 des zones A – N – UBa (Affectation des sols et destinations des constructions/destinations et vocations interdites)**
RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - **Partie 1 – article 2 des zones A – N – UBa (Affectation des sols et destinations des constructions / les autorisations sous conditions particulières)**
Il conviendrait d'indiquer dans ces sections « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».
 - **Partie 2 – article 4 – 4.2 section 1.1 – 1.1.3 – des zones A – N – UBa (règles maximales de hauteur)**
Les ouvrages haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, il devra être précisé que « la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

