

Le Vice-président

Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF Environnemental

REÇU LE
10 OCT. 2024

Saint-Ouen-sur-Seine, le 13 SEP. 2024

Réf : CR/POLAT/DADT/N°002031

Madame Valérie MICK-RIVES
Maire de FONTENAY-LE-VICOMTE
Hôtel de Ville
4, rue de la Mairie
91540 FONTENAY-LE-VICOMTE

Madame la Maire, *Chère Valérie*

Par courrier transmis le 24 mai 2024, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay-le-Vicomte, arrêté par votre conseil municipal le 23 mai 2024.

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

Votre projet de PLU respecte certaines orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF en vigueur.

Ainsi, le projet porte une attention particulière à la préservation de l'identité rurale de la commune, aux différents éléments patrimoniaux (château, église, murs, lavoir) et environnementaux (vallée de l'Essonne). L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « trame verte et bleue » vise à ce titre à préserver et valoriser les différentes entités naturelles et écologiques qui constituent une des richesses tout à fait notables de la commune.

Par ailleurs, dans le domaine des déplacements, le projet de PLU promeut les modes actifs en cohérence avec les schémas supracommunaux (département, communauté de communes), et s'inscrit ainsi dans les orientations régionales.

En revanche le projet de PLU indique une consommation foncière de 5,3 hectares depuis 2012, alors que le SDRIF ne permettait aucune consommation foncière.

Par ailleurs, le choix d'une intensification de la constructibilité sur un secteur de taille et de capacités limitées (STECAL), rue Reignault, compromet la protection de cette zone naturelle.

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

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

A toutes fins utiles, je vous précise que le Conseil régional a adopté le nouveau SDRIF-E en séance du 11 septembre 2024, afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « zéro artificialisation nette – ZAN » en 2050. Après son approbation définitive par décret en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez ainsi utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040>.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de toute ma considération.

Amitiés



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référente territorial : Gwenaële DUVAL, Direction de l'aménagement durable du territoire – gwenaele.duval@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-le-Vicomte (91)

Population (2021) : 1 564 habitants

Superficie : 688 ha

La commune de Fontenay-le-Vicomte est située, dans la vallée de l'Essonne, à une dizaine de kilomètres au sud d'Evry-Courcouronnes. Elle appartient à la communauté de communes du Val d'Essonne, qui regroupe 21 communes pour près de 60 000 habitants. Une prescription d'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCoT) a été votée en septembre 2018, et est toujours en cours d'élaboration.

Elle fait partie, au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, de l'agglomération centrale qui compte 414 communes franciliennes.

1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

La commune est structurée autour d'un centre ancien regroupé autour de l'église et de la mairie traversé par la RD17. Elle a connu une augmentation démographique régulière à la suite de la réalisation de quartiers résidentiels, ce qui explique un bilan de l'ordre de 5,3 ha en matière de consommation d'ENAF depuis 2012. Or, le SDRIF n'en permet pas, hormis dans le cadre d'une mutualisation à l'échelle intercommunale dans le cadre d'un SCOT. Les opérations liées à ces extensions ont permis néanmoins à la commune d'enrayer temporairement la tendance au vieillissement de la population, de produire des logements abordables et de maintenir une activité de service à la population (école et commerces) favorable à un cadre de vie de qualité.

Le projet de PLU ne prévoit aucune consommation d'ENAF à horizon 2035. L'objectif est d'assurer les conditions pour une intensification très significative du tissu urbain existant pour atteindre une population communale de l'ordre de 1 800 habitants tout en préservant le patrimoine (château, église, murs, lavoir, corps de fermes). L'analyse fine des espaces mutables au sein du tissu urbain constitué, en appliquant un taux de rétention de 40%, permettrait ainsi d'envisager la réalisation de 70 logements. Les orientations régionales de l'ordre de 10% au SDRIF et de 13% au SDRIF-E seraient ainsi très largement atteintes.

Plus concrètement, la densification s'appuie sur la mise en œuvre de 4 OAP sectorielles qui participeront soit à des constructions sur des parcelles non bâties (OAP « impasse de Nozole » et « château Poirier / Saint Remy »), soit à des possibilités de division de parcelles (OAP « rue de Reignault), soit à des requalifications d'anciennes fermes. Sur le volume total estimé, l'OAP « cœur de village » prévoit la réalisation de 57 logements. Elle concrétise à elle seule la qualité du projet spatial tel qu'affirmé dans le PADD, en programmant également des équipements publics, des commerces et des espaces verts qualitatifs (parc, jardins partagés). En revanche, la poursuite de l'urbanisation sur le secteur de la rue Reignault (OAP n°4) pourrait être considérée comme une artificialisation excessive associée à la poursuite d'un mitage car réalisée au sein d'un STECAL classé en zone Nr, comprenant des EBC et éloigné du centre-bourg. Par ailleurs, les nouvelles constructions prévues dans cette OAP, sont fléchées sur des parcelles végétalisées et ne participent finalement qu'à une quinzaine de logements supplémentaires. En fonction de la temporalité du projet (réalisation à compter de 2031), les futures constructions pourraient être comptabilisées dans le bilan de l'artificialisation au regard du décret 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation du sol. Aussi, considérant le bilan des extensions sur la précédente décennie, l'opportunité de réaliser cette OAP mérite d'être questionnée. A minima, le zonage Nr STECAL ne semble plus adapté aux caractéristiques actuelles et futures et pourrait évoluer vers un zonage en U.

2 – Environnement et développement durable

Les espaces naturels, agricoles et forestiers couvrent 86% de la surface du territoire communal.

La valeur écologique des espaces naturels est reconnue à plusieurs échelles, qu'il s'agisse de la vallée de l'Essonne et des zones humides qui l'accompagnent (marais et plans d'eau) ou des boisements situés au nord de la commune (forêt de Reignault, domaine départemental des marais), qui sont couverts par différents périmètres de protection (ENS, arrêté de biotope, ZNIEFF ou Natura 2000) et reconnus au schéma régional des continuités écologiques (SRCE).

Le projet de PLU vise la protection des secteurs les plus sensibles, en complément du plan de prévention du risque inondation annexé rappelant ainsi les conditions réglementaires en matière de construction et d'aménagement sur l'entité de la vallée de l'Essonne, l'OAP « trame verte et bleue » apporte des prescriptions de préservation et de protection adaptées sur les 3 entités écologiques relevées (zones boisée, agricoles et milieu humide en lien avec l'Essonne). Le périmètre de 50 mètres retenu pour la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha est correctement stipulé et repris au plan de zonage, conformément aux orientations du SDRIF. Cette OAP reconnaît par ailleurs, et à juste titre, l'espace urbain en tant qu'entité à part entière et rappelle l'intérêt de préserver les jardins et les espaces publics plantés. Elle permet ainsi de fixer des règles précises en matière de préservation de la nature en ville (obligations en cas d'abattage, plantation d'essences locales, préservation des alignements et des arbres isolés, désimperméabilisation des espaces publics et privés, ...).

Enfin, le « front vert » retenu dans le projet communal contribue à la préservation de la continuité écologique située à l'ouest de la commune et retenue au SRCE, et respecte ainsi également les orientations du SDRIF-E arrêté (objet d'une orientation réglementaire spécifique). Sa matérialisation sur la carte de l'OAP « trame verte et bleue » semble ainsi tout à fait opportune.

3 – Développement économique

La commune dispose de deux zones d'activités économiques : la ZAE de la Nozole, au bord de la RD 191, zone à la fois commerciale et artisanale / industrielle, et celle située en entrée de ville nord côté Mennecy. Elles représentent un peu plus de 9 hectares.

Le PADD fixe l'objectif de conforter l'emploi et de valoriser les espaces économiques en poursuivant la requalification engagée des ZAE ; le projet de PLU ne mentionne pas d'objectifs quantitatifs en matière de création d'emplois. D'autres dispositions concernent le secteur agricole, encore très présent sur la commune (la zone A couvre 59% du territoire), qui consiste à faciliter les pratiques des agriculteurs dans leur quotidien et leur métier (circulation, développement d'activités annexes...).

4 – Transports et déplacements

La commune est facilement accessible par la route car elle est proche d'axes routiers majeurs comme l'A6 ou la RN104, et est traversée par deux routes départementales structurantes à l'échelle du territoire, qui la relient rapidement aux pôles de proximité (Mennecy, Etampes ou Evry-Courcouronnes). La commune ne dispose pas de gare RER, la plus proche est celle de Mennecy accessible par des lignes de bus. L'usage des transports en commun reste marginal dans les déplacements domicile - travail (soit 7,2% en 2020), celui de la voiture demeurant prédominant.

Pour renverser cette tendance, le projet de PADD rappelle l'intérêt d'aménager les voiries en faveur des vélos pour former un maillage favorable aux déplacements du quotidien en lien avec les actions des autres acteurs institutionnels engagés (Département et communauté de communes). Il rappelle également l'intérêt des itinéraires de loisirs et fait mention des itinéraires pédestres de randonnée comme des éléments participant à la valorisation des espaces naturels de la vallée de l'Essonne.

Une présentation des enjeux et objectifs liés au stationnement des vélos auraient été appréciée pour répondre complètement aux orientations du SDRIF.

5 – Logement

En lien avec le constat fait dans le rapport de présentation de la prédominance des logements individuels de grande taille, le PADD fixe l'objectif de diversifier le parc de logements pour assurer des conditions favorables aux parcours résidentiels. La construction de 70 logements supplémentaires est envisagée à horizon 2035 soit 6 à 7 logements par an, mais le document ne fixe pas pour autant les typologies attendues notamment dans les secteurs couverts par des OAP. Les secteurs couverts par une OAP, notamment celle sur le « cœur de village », proche des commodités et qui envisage un volume significatif de logements (57) pourrait présenter des objectifs en matière de diversification.