

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES
DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE FONTENAY LE VICOMTE
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

Révision du PLU



CONCLUSIONS MOTIVEES

Enquête publique du 16 septembre 2024 au 18 octobre 2024 inclus.

SOMMAIRE

| | |
|---|---------|
| 1 – Objectif de l’enquête publique | page 3 |
| 2 – Le projet de révision du Plan Local d’Urbanisme | page 4 |
| 2.1 – Le projet | |
| 2.2 – Rappel des objectifs communaux | |
| 2.3 – Le cadre législatif | |
| 2.4 – Les points forts du dossier | |
| 2.5 – les points faibles du dossier | |
| 3 – Conclusions | page 6 |
| • Recommandations au nombre de 11 | page 19 |

1- Objectifs de l'enquête publique

La révision "générale" du plan local d'urbanisme (PLU) conformément aux Articles L. 153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme, est la procédure d'évolution la plus large et la plus complète en termes de champ d'évolutions possibles du document.

Elle peut ainsi déboucher sur un PLU largement différent du précédent.

Cette procédure de révision est mobilisée lorsque l'évolution du PLU prévoit de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.
- Réduire un espace boisé classé (EBC),
- Diminuer une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N) ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, soit n'a pas été ouverte à l'urbanisation, soit n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'établissement porteur du PLU(i) (directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier) ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

La révision générale est prescrite par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal porteur du plan local d'urbanisme.

Elle suit les mêmes étapes que pour l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, à ceci près que le débat sur les orientations du PADD peut avoir lieu dès la mise en révision du PLU.

Aussi l'enquête publique dont Mme le maire a prescrit l'ouverture par arrêté N° AR.2024/68 du 26 juin 2024, s'inscrit dans ce cadre et a pour but :

- 1 - D'informer le public sur les projet d'aménagement et de développement du territoire de la commune ainsi que des orientations et modifications des périmètres qui en découlent.
- 2 – De recueillir les remarques et questions des administrés, que celles-ci soient d'intérêt particulier ou général.
- 3 – D'apporter des réponses à ces remarques et questions en préservant toujours l'intérêt général autant que possible.

2 - Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

2.1 - Le projet

Dans un souci de maîtrise et d'inscription dans une démarche vertueuse du développement durable, la commune a décidé d'anticiper le devenir de son territoire et de définir les actions à mener pour accompagner avec réussite le développement urbain de la commune.

En conséquence, la commune a jugé qu'il était nécessaire d'adapter le document d'urbanisme de la commune afin de répondre aux objectifs suivants :

- La prise en compte du contexte législatif
- L'adaptation du projet communal et l'intégration des nouvelles orientations municipales en termes de développement et d'aménagement
- L'évolution et la mise à jour des dispositions réglementaires pour assurer une simplification, une clarification, une actualisation et une meilleure efficacité des règles opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

C'est la raison pour laquelle, dans son intérêt, la commune de Fontenay-le-Vicomte a engagé par délibération du 17 mars 2022, la révision de son Plan Local d'Urbanisme. (P.L.U.)

2.2 - Rappel des objectifs communaux

A l'horizon 2035, la municipalité souhaite une stabilité de la population, avec un seuil démographique de **1800 habitants à ne pas dépasser**.

La Municipalité entend permettre la réalisation d'environ 5 à 6 logements/an sur la commune, la réalisation de ces derniers ne pouvant se faire qu'au sein des zones déjà construites.

Le développement de l'habitat doit s'appuyer sur une diversification de l'offre, afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune.

Avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) et la création de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N.), il s'agit d'autoriser **une intensification au sein des zones urbanisées**, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...)

Cela se traduit par :

➤ **Un PADD « refondu »**

Dans le cadre de la présente révision du PLU, le PADD de 2020 est « refondu », pour accentuer certains objectifs politiques et pour prendre en compte les dernières évolutions législatives.

➤ **Des orientations d'aménagement et d'orientation (OAP)**

A l'horizon 2035, la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes doit permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour de nouveaux logements, services et équipements au cours des 10 prochaines années.

La commune souhaite cependant que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du P.L.U. Elle envisage de cadrer certains projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit pour la commune de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, maîtrisées dans le contenu par la collectivité.

Plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), sont donc proposées : quatre OAP sectorielles et une OAP thématique.

2.3 - Le cadre législatif.

- Code de l'environnement – Articles L.153-31 à L.153-35
- Code de l'urbanisme -Articles L.153-31 à L.153-35 du Code de l'urbanisme
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR », qui clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme.

2.4 - Les points forts du dossier

- Des documents clairs, facilement accessibles et d'une lecture aisée pour les personnes initiées mais pouvant devenir ardues pour les non-initiés.
- Le respect des textes et règlements supra-communaux relatifs à la protection de la nature et des territoires dans leur spécificité.
- La volonté politique de maintenir les espaces naturels et de poursuivre le développement de la commune dans les zones déjà urbanisées.

2.5 - Les points faibles du dossier

Néant.

3 – Conclusion

- Vu le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui a eu lieu le 8 décembre 2022, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet de PLU, conformément à l'Article L.153-12 du Code de l'urbanisme.
- Vu l'avis N° MRAe APPIF-2024-089 du 4 septembre 2024 de la **Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île de France**, portant sur les **8 recommandations** suivantes :
 - 1 – Compléter le bilan de la concertation et joindre au dossier les comptes-rendus des ateliers et la présentation des contributions recueillies, en expliquant les évolutions du projet de PLU intervenues pour les prendre en compte.
 - 2 – Présenter des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux.
 - 3 – Faire du résumé non technique un document distinct
 - 4 – Réaliser un diagnostic écologique et une étude paysagère sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.
Définir les modalités de suivi des effets attendus des mesures ERC (éviter-réduire-compenser) sur l'environnement et la santé humaine en les associant de cibles, d'un calendrier ainsi que de mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart aux objectifs.
 - 5 – Démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) en exposant comment il décline ses orientations et objectifs.
 - 6 – Reprendre le calcul de la consommation des espaces prévisionnelle permise par le projet de PLU en y intégrant les espaces naturels ou agricoles susceptibles d'être artificialisés dans les secteurs d'OAP, notamment le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) en zone N.
Revoir la localisation du projet prévu dans le cadre de l'OAP « Impasse de la Nozole » au regard des risques d'exposition aux champs magnétiques liés à la proximité de lignes électriques à haute et très haute tension.
 - 7 – Compléter les OAP concernées et le règlement du PLU par un renvoi plus explicite aux dispositifs réglementaires du code de la construction et de l'habitation visant à prévenir le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.
 - 8 – Compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'analyse des aménagements permis par le PLU au regard de leurs incidences potentielles sur les risques dus aux champs magnétiques liés à la présence des lignes HT/THT pour les logements projetés de l'OAP « Impasse de la Nozole »
Renoncer en conséquence à l'implantation de bâtiments d'habitation dans ce secteur, sauf à démontrer l'absence de risques pour les populations fragiles et notamment les jeunes enfants.

Enfin, la MRAe rappelle au maire de la commune de Fontenay-le-Vicomte que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

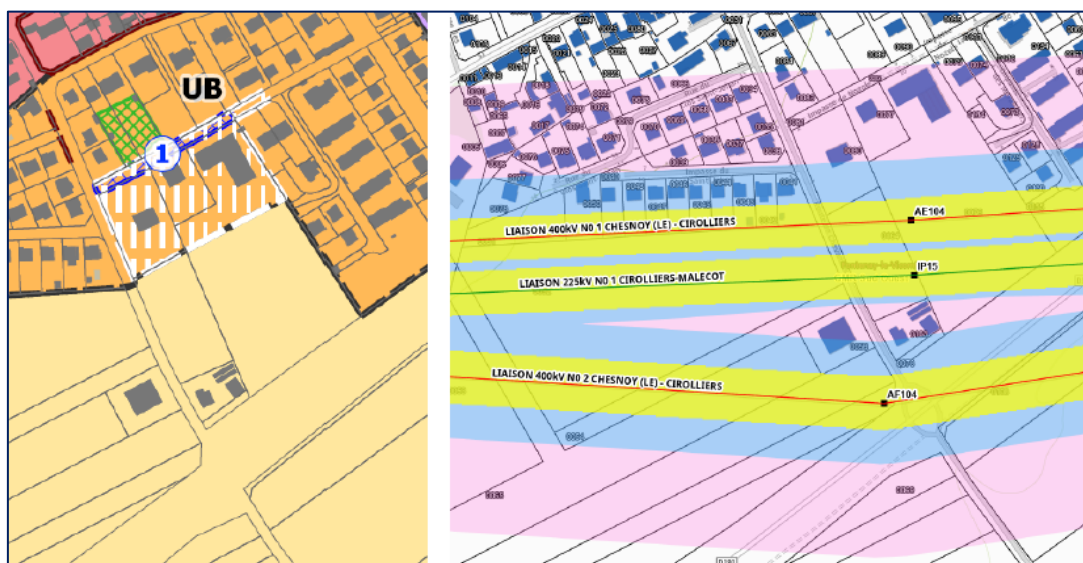
Cet avis attire de ma part les remarques suivantes :

Points 1 – 2 – 3 – 5 – 6 (pour partie) : C'est trois points sont à prendre en considération.

Le point 4 rejoint de nombreuses remarques quant à la réalisation d'un atlas de la biodiversité à l'échelle de la commune et plus particulièrement sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Cet objectif est à atteindre mais ne pourra se faire dans la même temporalité que l'approbation du PLU.

Le point 6 (deuxième partie) me semble compliqué quant à la relocalisation du projet lié à l'OAP « Impasse de la Nozole ». Je pense que le schéma d'intention de l'OAP peut être mise en œuvre dès lors que l'aménageur qui sera retenu tiendra compte de la contrainte de la ligne électrique HT. (plans ci-dessous)



Concernant le point 7, relatif au mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, les documents mis à l'enquête publique mentionnent cet aléa.

Pour autant, la commune lors de l'instruction des autorisation d'urbanisme, dans le cadre des arrêtés qui sont délivrés, attire l'attention des pétitionnaires à ce sujet.

Je mentionne dans mes recommandations qu'il même en plus, les inciter à faire réaliser une étude de sol afin de déterminer le type de fondation à mettre en œuvre.

Le point 8 rejoint le point 6 (deuxième partie). Dont acte

- Vu le retour par mail de la **Direction générale de l'aviation civile (DGAC)** en date du 6 juin 2024, précisant qu'après examen, il apparaît que la servitude PT2-LH CHAMPCUEIL – ORLY Aéroport est bien reportée dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ainsi que sur le plan mais qu'en revanche, la servitude T7 relative aux obstacles de grande hauteur n'est pas mentionnée. A cet effet la DGAC joint les deux fiches relatives à ces deux servitudes.

Il convient que la commune prenne en compte les remarques de la DGAC en intégrant à la liste et au plan la servitude T7

- Vu l'**avis favorable** de l'**Agence Régionale de Santé Île de France** en date du 25 juin 2024, sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées dans l'avis notamment :
- ✓ S'assurer que les capacités en eau potable seront suffisantes eu égard à l'évolution de la population et préciser le rendement du réseau AEP.
 - ✓ Evaluer la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement et faire superposer la cartographie des risques sanitaires à celle des secteurs d'aménagement. (OAP)
 - ✓ Dans le cadre de la qualité de l'air, évaluer l'impact en termes de circulation eu égard à l'augmentation du nombre de logements.
 - ✓ Préconiser des espèces végétales non allergisantes limitant ainsi le risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique.
 - ✓ Protéger les populations des nuisances sonores générées entre autres par le trafic routier (RER, RD117, RD191) et identifier les zones calmes à préserver.
 - ✓ Mentionner dans le PLU, l'arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019 relatif à la lutte antivectorielle et explicitant les mesures et responsabilité de chacun dans la lutte anti-moustique.

Les remarques de l'ARS évoquées ci-dessus peuvent être prises en compte sans trop de difficultés.

Toutefois, concernant le réseau AEP, celui-ci a été délégué à la communauté de commune du val d'Essonne (CCVE) qui en assure la gestion. Il conviendra donc de se rapprocher de la CCVE pour obtenir ces informations (capacité et rendement du réseau) et les mentionner dans le rapport de présentation.

Concernant les nuisances sonores, le règlement devra être complété en imposant aux futurs constructeurs les mesures tendant à réduire les nuisances sonores.

- Vu le **courrier de la SNCF IMMOBILIER** en date du 3 juillet 2024 faisant part de ses remarques qui portent sur les 2 points suivants :
- ✓ Conserver une frange non classée EBC (espace boisé classé) de part et d'autre des infrastructures ferroviaires appartenant au GPU (Groupe public unifié)
 - ✓ Consulter systématiquement la SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire.

La première remarque de la SNCF est fondée afin de prévenir les risques de chute d'arbre et d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires.

Le deuxième point édicte les servitudes du domaine public ferroviaire et l'obligation de soumettre les permis de construire ou lotissement à la SNCF jouxtant la plate-forme ferroviaire. En l'occurrence celle-ci est située en totalité en zone N et A, donc non urbanisée et non constructible.

Cette disposition ne s'applique donc pas à ce jour.

➤ Vu l'avis de RTE réseau de transport d'électricité en date du 4 juillet 2024 qui fait état que sur le territoire de la commune sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité à savoir :

- Liaison 225 kV n° 1 CIROLLIERS – MALECOT
- Liaison 400 kV n° 1 CHESNOY (LE) – CIROLLIERS
- Liaison 400 kV n° 2 CHESNOY (LE) – CIROLLIERS

A cet effet RTE attire l'attention sur les observations suivantes :

- ✓ Le report de servitudes d'utilité publique sur les plans est bien représenté.
- ✓ Noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et leur niveau de tension (à priori celles-ci figurent au document - servitudes I4) ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe de Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance.
- ✓ RTE indique que les ouvrages ci-dessus listés traversent les zones A – Ac – N – et UB de la commune et qu'à ce titre le Règlement de ces zones doit indiquer que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques.
Par ailleurs, il est précisé que pour toutes demandes d'urbanisme et d'abattage d'arbres situé dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des ouvrages précités RTE devra être consulté.
- ✓ Concernant l'OAP « Impasse de la Nozole » RTE demande que soit pris en compte la proximité de ses ouvrages et qu'à ce titre soit sollicité RTE - Groupe Maintenance Réseaux SUD OUEST (GMR Sud-Ouest)

L'ensemble des remarques de RTE doit être pris en compte et appliquées.

➤ Vu l'avis favorable de la **Direction Départementale des Territoires (DDT)** en date du 29 août 2024 assorti des observations suivantes :

1 - Réponse aux besoins de la population et gestion économe des espaces.

- La DDT fait références au Schéma Directeur Régional d'Île de France (SDRIF) en indiquant que le PLU doit permettre une augmentation de la densité humaine de 10 % à l'horizon 2030 soit une production de 55 logements entre 2013 et 2030 correspondant à une moyenne de 3 logements par an. Elle demande que cet objectif chiffré soit clairement évoqué dans le PLU.

Par ailleurs, la DDT indique que le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Île de France (SRHH) impose à la commune la construction de 54 logements, (soit 9 logements /an) sur la période 2024-2030.

La DDT précise in fine que si le projet de PLU apparaît compatible avec la SRHH, il gagnerait à être plus précis pour en faire la démonstration.

Eu égard à ces éléments, nous pouvons noter des différences entre les objectifs du SDRIF et du SRHH ainsi qu'en terme de temporalité.

Or le projet de PLU, dans son rapport de présentation-1 indique de façon très précise l'évaluation des besoins en logements à l'horizon 2035 en intégrant les logements nécessaires à l'application du « point mort » (Page 21) à savoir 108 logements (97+16) soit un nombre moyen de 7 logements par an.

Il me semble donc à cet égard que la commune respecte globalement les objectifs définis par le SRHH et que ceux-ci sont bien précisés.

- La DDT indique ensuite que la commune est concernée par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui lui impose de disposer d'au moins 25 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) alors que la commune ne fait état en 2023 que de 20 % de LLS.

Aussi, demande-t-elle que soit précisé la trajectoire permettant d'atteindre cet objectif.

A ce jour, il manquerait, pour atteindre les 25 %, une trentaine de LLS. Concrètement cela veut dire que sur les 108 logements à créer à l'horizon 2035, 50 % de ceux-ci devraient être des LLS. Dont acte.

La commune doit profiter de l'OAP « Cœur de village » pour créer des LLS.

- La DDT demande que soit modifier le règlement écrit interdisant le stationnement des caravanes sur l'ensemble du zonage, conformément aux dispositions de l'article L.101-32 du Code de l'urbanisme.

En premier lieu je note que l'article dont il est fait référence (L.101-32) est introuvable en ce qui me concerne !!

Le stationnement de caravanes doit se faire de façon raisonnée en permettant l'accès à l'eau, à l'électricité et plus difficile, l'évacuation des effluents, soit une aire aménagée dédiée à cet accueil.

C'est bien la raison d'être du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage arrêté et approuvé par arrêté préfectoral du 24 avril 2019.

Celui-ci mentionne les communes de plus de 5000 habitants susceptibles d'accueillir les aires d'accueil et le nombre de places. Fontenay le Vicomte n'en fait pas partie.

En conséquence l'interdiction du stationnement des caravanes sur l'ensemble du zonage ne me paraît pas être empreint d'illégalité. L'inverse ne me paraît pas judicieux.

- La DDT demande qu'un bilan précis de la consommation d'espaces sur la période de référence 2011-2021 apparaisse dans le rapport de présentation en indiquant où et quand ces espaces ont été consommés

Dont acte. Justifications à apporter aux documents écrits.

- La DDT attire l'attention sur le zonage UE qui s'étend sur deux parcelles agricoles déclarées à la PAC 2023, ce qui s'apparente à de la consommation d'ENAF de l'ordre de 0,2 ha et va à contrario de l'ambition affichée dans le PADD de ne plus consommer ces espaces.
A cet effet, elle demande la justification du maintien de cette surface en zone UE. A défaut, de repasser cette partie de la zone d'équipement UE en zone agricole A.

La remarque de la DDT est justifiée. Il faut lui donner suite.

- La DDT demande la prise en compte dans le règlement la servitude d'utilité publique de type PM2 (servitude autour des installations classées pour la protection de l'environnement et sur les sites pollués, de stockage de déchets ou d'anciennes carrières – Ancienne société MARANDE)

Dont acte. Arrêté à prendre en compte dans le document écrit.

2 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

- La DDT fait remarquer qu'une partie du périmètre de l'OAP n° 2 « Impasse de la Nozole » se situerait en dessous des lignes AE104 « Chesnoy – Cirolliers et que celle-ci n'est pas prise en compte dans le projet de PLU notamment la hauteur des constructions qui devrait être de 8 m au lieu des 10,5 m prévus dans le règlement.

Les plans ci-contre démontrent qu'il n'en est rien et le périmètre de l'OAP n'est pas sous cette ligne HT.

De plus, le schéma présenté indique une voirie et liaison douce en périphérie de la ligne HT.



Il ne devrait donc pas y avoir de débat à ce sujet si ce n'est, d'appliquer les recommandations de RTE vues ci-avant. Voir remarques ci-avant en réponse à la MRAe.

- Concernant l'OAP n°4 « rue de Reignault » la DDT s'étonne du classement en zone Nr de ce site, présenté comme un espace à dominante boisée alors que la réalité du terrain fait état de grands jardins anthropisés.

La commune projette la construction de 15 pavillons individuelles par l'usage d'un STECAL. Sur le contenu de l'orientation la DDT estime que cette opération pourrait être envisagée sous réserve d'une protection plus stricte des éléments naturels présent sur le site en intégrant un diagnostic étayé et en prescrivant un coefficient d'espaces végétalisés minimum à l'instar de la zone UB.

En définitive, la DDT pense que le nombre de logements sur ce secteur est contradictoire avec la vocation naturelle de ce secteur telle qu'affichée dans le PLU à travers le zonage Nr. De même, elle pense que l'outil STECAL n'est pas adapté à la nature du projet.

En conséquence, elle propose que le PLU traduise de façon cohérente le projet de la commune, à travers le zonage, le règlement et les préconisations de l'OAP.

Les remarques et recommandations de la DDT me semblent fondées. Il faut en tenir compte en proposant notamment une modification du zonage avec un règlement adapté. Quand on se déplace sur le site on a plus l'impression d'une zone urbanisée à caractère résidentiel qu'une zone naturelle.

3 - Préservation des espaces naturels, agricoles, et forestiers

- Enfin, la DDT fait la remarque que l'état initial du rapport de présentation ne présente pas la faune et la flore de la commune dans son ensemble. Elle pense qu'un inventaire devrait à minima être réalisé sur les secteurs à aménager dans le but de mieux protéger les espèces floristiques et faunistiques présentes.

Dont acte. Ce problème est quelque peu récurrent et fait l'objet d'observations d'administrés et d'association. La commune doit apporter des réponses à cet effet.

En conclusion, globalement, les remarques de la DDT sont fondées et n'étant pas réhivitoires, elles sont à prendre en compte. Elles permettront d'améliorer la compréhension des documents écrits et graphiques et d'apporter des informations complémentaires.

➤ Vu l'avis favorable du Département de l'ESSONNE en date du 30 août 2024 assorti de remarques classées en quatre catégories :

1 / Déplacements

Le Département fait des remarques sur des compléments d'information à apportés au Rapport de présentation, au PADD et au Règlement.

Ces remarques sont à prendre en compte.

Concernant l'OAP « Cœur de village », situé en partie en « zone 30 » le Département pense que l'aménagement futur de l'espace public gagnerait à prendre en considération le traitement de la voirie pour rendre ces limitations effectives.

Dont acte.

2 / Réseau routier départemental

Concernant l'OAP « Rue de Reignault » le Département souhaite que l'ensemble des lots soit desservi par la voirie communale ou à défaut par la contre-allée existante. A cet égard, il précise que toute demande de nouvel accès sur la RD 191 fera l'objet d'un refus.

Dont acte. La remarque du département est justifiée. Elle est à prendre en compte.

3 / Environnement et cadre de vie

Espaces naturels sensibles (ENS)

Le Département propose que le Rapport de présentation soit complété par un paragraphe détaillé sur la flore actuellement mentionnée que dans les annexes.

De plus, il mentionne qu'une étude préalable type ABC (Atlas de la Biodiversité Communale) permettrait de compléter ces données sur l'ensemble du territoire et d'identifier les continuités écologiques.

Dans cet esprit, le Département propose que soit pris en compte dans le règlement des prescriptions afin de faciliter les passages pour la petite faune.

Globalement, ces remarques ont fait l'objet d'observations de la part des certains administrés et PPA. Je pense donc que la réalisation d'un ABC est incontournable et que la commune doit à court terme engager cette action.

Il est fait état ensuite de la politique départementale des ENS abordée dans le Rapport de présentation. A cet égard le Département rappelle que par suite de l'adoption du Schéma Départemental des ENS (SDENS) le recensement des ENS n'est plus d'actualité. Désormais, tout espace en zonz N est considéré comme éligible à la politique départementale d'aides financières pour l'acquisition par les communes.

En conséquence, il demande de ne plus faire apparaître de représentations cartographiques du recensement ENS.

Le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

Il est abordé ensuite le PDIPR auquel est inscrit la commune de Fontenay le Vicomte. A cet effet, le Département annexe à son avis une cartographie plus récente qui peut alimenter le PLU en vue de valoriser l'engagement de la commune dans la préservation de ses sentiers.

De même, il est fait référence à l'itinéraire historique du « Vieux chemin de Corbeil à la Ferté » et propose en annexe de son avis une fiche qu'il serait pertinent de mentionner dans le PLU.

Dont acte. Ces éléments sont à prendre en compte dans le projet de PLU.

Eau

Le Département demande que soit intégré dans le rapport de présentation le Programme d'actions et de prévention des inondations Juine-Essonne-Ecole auquel le SIARCE (Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivière et du Cycle de l'Eau) contribue en tant qu'opérateur dans le cadre de ses compétences GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations)

Déchets

En premier lieu le Département fait remarquer qu'en règle générale il est attendu dans le rapport de présentation une présentation de la répartition des différents gisements de déchets en ration kg/habitant/an (ordures ménagères résiduelles, collective sélective, déchèterie) à l'échelle de la commune.

Enfin il est recommandé de mettre à jour, page 148, le paragraphe concernant la présentation des plans régionaux sur la gestion des déchets.

Dont acte. La commune doit se procurer les informations nécessaires et mettre à jour les documents du PLU.

4 / Lutte contre l'étalement urbain et prise en compte de la thématique des sols

Le Département, après analyse des différentes OAP propose pour chacune d'elles, des améliorations qualitatives.

Je remarque tout d'abord que le département approuve les orientations d'aménagement prises par la commune sur ces sites.

Les différentes propositions qui sont faites sont d'ordre qualitatif et peuvent être prises en compte aisément.

Concernant l'OAP Trame Verte et Bleue pour laquelle il est proposé de prendre en compte les notions de trame brune (préserver les sols) noire (préserver les continuités écologiques nocturnes et réduire la pollution lumineuse) et blanche (préserver les continuités écologiques "silencieuses") cela nécessite un travail de fonds que la commune ne me paraît pas susceptible de réaliser présentement.

En conclusion les observations du Département de l'Essonne apportent un éclairage général sur des sujets qu'il convient de prendre en compte ; pour certaines avant l'approbation du PLU, et ultérieurement pour celles nécessitant un travail plus complexe de recherche et de réflexion.

➤ Vu le **courrier du SIARCE** (Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivière et du Cycle de l'Eau) en date du 6 septembre 2024 qui apporte les informations suivantes :

1 / En fonction de ses compétences exercées.

Eau Potable : les capacités de production sont suffisantes au regard des projets de développement de la commune.

Il est précisé toutefois que des études spécifiques devront être réalisées pour vérifier la capacité du réseau à alimenter les hydrants et en fonction, des moyens complémentaires devront être pris en charge par l'aménageur.

Tenir compte de ce dernier point lors de l'instruction des permis d'aménager.

Eaux usées : pas de remarques particulières.

GEMAPI : (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations)

- Zones humides : Il est fait références aux projets qui se situeraient en zones humides identifiés par la zone d’alerte de la DRIEAT et des conséquence qui en découlent.
De même le SIARCE informe qu’il réalise actuellement un Schéma Directeur Zones Humides.
- Cours d’eau : Le SIARCE fait état de l’arrêté relatif à la Déclaration d’Intérêt Général (DIG) d’entretien de la rivière (arrêté joint ainsi que toutes les parcelles concernées.) et des servitudes de passage au droit des ouvrages hydrauliques, autorisant le SIARCE à accéder aux parcelles concernées.
A cet égard, le SIARCE demande que le ru de Reignault soit ajouté sur l’ensemble des cartographies qui présentent les cours d’eau.

Dont acte. A prendre en compte.

2 / Sur les orientations d’Aménagement et de Programmation

OAP thématique Trame bleue et verte : Prendre en compte le ru de Reignault.

OAP sectorielles : il est rappelé que les extensions, maillage et renforcement des réseaux d’eau potable, d’assainissement et d’eaux pluviales, sont à la charge des aménageurs.

Dont acte. A prendre en compte lors de l’instruction des permis d’aménager.



Vu l’avis défavorable de la Chambre d’Agriculture de la Région île de France en date du 3 septembre 2024 portant sur le règlement écrit et le règlement graphique avec les remarques suivantes :

- ✓ En premier lieu, la Chambre d’Agriculture se dit satisfaite de la présence du diagnostic de l’activité agricole sur le territoire de la commune comprenant notamment le schéma des circulations agricoles.
A cet égard, elle fait remarquer que ne figure pas l’accès aux établissements Chouffot, principal concessionnaire de matériel agricole du Nord Essonne.
- ✓ Concernant le règlement écrit, la Chambre d’Agriculture fait remarquer que celui-ci n’autorise le changement de destination en zone A que vers des destinations agricoles.
De plus, elle remarque qu’en zone Ac la création d’habitation est limitée à 75 m² alors qu’elle est de 100 m² dans le PLU en vigueur.
En dernier point, elle indique que l’objectif 1.2 mentionné au PADD prévoit de pérenniser les activités agricoles ce qui nécessite de pouvoir muter les bâtis existants ou en construire de nouveaux.

Contrairement à ce que fait remarquer la Chambre d’Agriculture, il y a bien des bâtiments en zone A, en continuité de la zone UB, Avenue Saint-Rémi. Pour autant, autoriser que des bâtiments à destination agricole en zone A me paraît être de bon sens et respecter une organisation réfléchi des espaces en général. Pour ce qui est la création d’habitation limitée à 75 m², je pense qu’il faut maintenir la limite actuelle de 100 m².

En ce qui concerne le dernier point, il convient de traduire dans le Règlement du PLU l'objectif affiché au PADD.

- ✓ Concernant le Règlement graphique, la Chambre d'Agriculture estime que le zonage Ac est trop restreint et n'englobe pas les zones agricoles déjà bâties qui doivent pouvoir muter. Les parcelles déclarées à la PAC doivent être localisées en zone A. La lisière des massifs boisés de plus de 100 ha doit être revue.

Ces dernières remarques me paraissent devoir être prises en compte. Le zonage Ac pourrait effectivement être étendue à la zone située de part et d'autre de l'Avenue Saint-Rémi.

En Conclusion j'estime que les remarques de la Chambre d'Agriculture, bien que partiellement justifiées, ne sont pas de nature à émettre un avis défavorable. Un avis favorable sous réserves de la prise en compte de ses remarques aurait été plus élégant.

➤ Vu l'avis défavorable de la **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** en date du 6 septembre 2024, assorti des remarques suivantes :

- ✓ La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers
La commission demande de passer les parcelles déclarées à la PAC et classées en zon N et UE en zonage A afin de respecter la réalité du terrain.
Dont acte. Cela me paraît justifiée. (Observations faite également par la DDT et la Chambre d'Agriculture d'Île de France.)
- ✓ Le règlement en zone A et N, hors STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée.)
La commission demande :
 - de supprimer le zonage Ac qui interdit la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.
 - De supprimer l'interdiction d'activité de méthanisation en rappelant qu'en zonage A, seule la méthanisation agricole est autorisée.

Il me semble que la CDPENAF commet une erreur d'interprétation sur les dispositions de la zone Ac. Le tableau page 96 du Règlement indique bien que les exploitations agricoles sont autorisées en zone Ac (c voulant dire constructible) ainsi que les logements d'habitation sous conditions particulières.

Concernant l'interdiction d'activité de méthanisation, je rejoins la volonté politique de la commune de ne pas permettre ce type d'installation eu égard à l'impact sur l'environnement.

✓ Les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées.

La commission préconise dans le cadre de l'OAP n° 4 « Rue de Reignault »

- Conserver le STECAL sur le zonage Nr mais de restreindre les possibilités de construction afin de préserver la vocation naturelle et boisée du site.

ou

- Passer la zone en UB pour respecter la réalité du terrain en travaillant à une OAP avec un Règlement plus restrictif.

Cette remarque rejoint l'observation de la DDT. Je suis donc favorable à la deuxième solution proposée par la CDPENAF qui me semble plus en adéquation avec la réalité du terrain.

✓ Les bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination.

La commission alerte la commune sur la présence d'une coquille dans le Règlement. Elle précise en effet qu'il existe un règlement pour le changement de destination des bâtiments agricoles alors qu'il ne sont pas identifiés dans le zonage. Aussi, elle préconise soit de les identifier comme dans le PLU en vigueur soit de supprimer le règlement.

En outre, la CDPENAF rappelle qu'elle doit émettre un avis conforme sur le changement de destination de ces bâtiments.

J'avoue avoir un peu de mal à comprendre cette remarque. En premier lieu je pense qu'il s'agit du règlement de la zone A dans lequel est précisé à l'article A2. « **Les autorisations sous conditions particulières** » 6^{ème} alinéa – Les changements de destination sont autorisés à condition d'être strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme dont il est fait référence, n'oblige pas d'identifier ces bâtiments quand bien même l'alinéa 2 le propose.

En conséquence, je recommande à la commune de maintenir la rédaction telle quelle.

✓ Les autres points relevés.

La commission :

- alerte sur la présence d'une coquille dans le plan de zonage avec l'existence d'un bassin de rétention d'eau à matérialiser dans la légende.
- préconise, à minima de réaliser un inventaire de la biodiversité dans les secteurs à aménager.
- s'interroge sur le changement de plafond de surface maximale des habitations en zone agricole passé de 100 m² à 75 m².
- conseille de reprendre, dans le cadre de l'OAP Trame Verte et Bleue, les composants et objectifs du SRCE (corridors et réservoir de biodiversité notamment) et d'y associer des orientations.
- recommande de prolonger la lisière au niveau des serres.

Dont acte. Ces remarques, dont certaines ont déjà fait l'objet d'observations des PPA sont à prendre en compte.

En Conclusion j'estime que les remarques de la CDPENAF, bien que partiellement justifiées, ne sont pas de nature à émettre un avis défavorable. Un avis favorable sous réserves de la prise en compte de ses remarques aurait été plus justifié.

➤ Vu le courrier du 13 septembre 2024 de la Région Île de France, assorti des remarques suivantes :

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

Le projet porte une attention particulière à la préservation de l'identité rurale de la commune et aux différents éléments patrimoniaux. L'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 supra communaux et s'inscrit ainsi dans les orientations régionales.

Ces remarques sont précises et démontrent le sérieux du travail effectué.

- ✓ Concernant l'OAP « Rue de Reignault » la Région pense que la densification de la constructibilité dans le cadre d'un STECAL compromet la protection de cette zone naturelle.

De toute évidence la région méconnaît le site dont le caractère est plus urbain/résidentiel qu'une zone naturelle. Cette observation faite également par la DDT mais à contresens de la remarque de la Région dont j'ai proposé de tenir compte par la modification du zonage avec un règlement adapté.

Enfin, la Région propose une Annexe technique portant sur les points suivants :

- La qualité du projet spatial et consommation d'espace.
- L'environnement et développement durable
- Le développement économique
- Les transports et déplacements
- Le logement

En conclusion, les différents points relevé par la Région Île de France, sont plus des affirmations sur la qualité du dossier mis à l'enquête publique que des observations à prendre en compte.

EN CONSEQUENCE

- Considérant que les objectifs fixés dans le PADD témoignent de la volonté municipale de maîtriser le développement urbain dans le respect des documents supra-communaux.
- Considérant que le projet de PLU de la commune de FONTENAY LE VICOMTE s'inscrit pleinement dans le cadre du développement durable et est respectueux de l'environnement.
- Considérant que ce projet de PLU décline une urbanisation harmonieuse et maîtrisée, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Considérant l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment les avis et remarques à caractère défavorable mais qui ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de PLU.
- Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes et que le public a pu faire part de ses remarques en toute liberté et sans contrainte particulière.
- Considérant les observations du public auxquelles ont été apportées des éléments de réponse de la part de la collectivité dans le cadre du procès-verbal de synthèse des observations et sur lesquelles j'ai fait mes commentaires. (PV de synthèse des observations intégré au rapport d'enquête)

J'émet un avis favorable à la mise en œuvre du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de FONTENAY LE VICOMTE sans réserve et avec les recommandations suivantes :

Recommandations :

- 1 – Tenir compte du mémoire en réponse fait à la MRAE et compléter le document en fonction des réponses apportées aux 25 observations.
- 2 – Tenir compte de la remarque de **la Direction générale de l'aviation civile (DGAC)** demandant en intégrant à la liste et au plan des servitudes, la servitude T7, relative aux obstacles de grande hauteur.

3 – Tenir compte des observations de l'Agence Régionale de Santé Île de France notamment :

- ✓ S'assurer que les capacités en eau potable seront suffisantes eu égard à l'évolution de la population et préciser le rendement du réseau AEP.
- ✓ Evaluer la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement et faire superposer la cartographie des risques sanitaires à celle des secteurs d'aménagement. (OAP)
- ✓ Dans le cadre de la qualité de l'air, évaluer l'impact en termes de circulation eu égard à l'augmentation du nombre de logements.
- ✓ Préconiser des espèces végétales non allergisantes limitant ainsi le risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique.
- ✓ Protéger les populations des nuisances sonores générées entre autres par le trafic routier (RER, RD117, RD191) et identifier les zones calmes à préserver.
- ✓ Mentionner dans le PLU, l'arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019 relatif à la lutte antivectorielle et explicitant les mesures et responsabilité de chacun dans la lutte anti-moustique.

4 – Tenir compte de l'observation de la SNCF IMMOBILIER à savoir :

- ✓ Conserver une frange non classée EBC (espace boisé classé) de part et d'autre des infrastructures ferroviaires appartenant au GPU (Groupe public unifié)

5 – Tenir compte des remarques de RTE réseau de transport d'électricité concernant :

- ✓ Noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète des lignes électriques HT et THT, et leur niveau de tension (à priori celles-ci figurent au document - servitudes I4) ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe de Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance.
- ✓ Indiquer dans les règlements des zones A – Ac – N – et UB que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques.
Préciser que pour toutes demandes d'urbanisme et d'abattage d'arbres situé dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des ouvrages précités RTE devra être consulté.
- ✓ Dans le cadre de l'aménagement de l'OAP « Impasse de la Nozole », du fait de la proximité des ouvrages, solliciter RTE - Groupe Maintenance Réseaux SUD OUEST (GMR Sud-Ouest)

6 – Prendre en compte les observations de la Direction Départementale des Territoires (DDT) notamment :

- ✓ Préciser la trajectoire permettant d'atteindre l'objectif de 25 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS)
- ✓ Intégrer au Rapport de présentation un bilan précis de la consommation d'espaces sur la période de référence 2011-2021 en indiquant où et quand ces espaces ont été consommés.

- ✓ Repasser en zone Agricole les parcelles inscrites à la PAC 2023, actuellement en zone UE.
- ✓ Prendre en compte dans le règlement la servitude d'utilité publique de type PM2 (servitude autour des installations classées pour la protection de l'environnement et sur les sites pollués, de stockage de déchets ou d'anciennes carrières – Ancienne société MARANDE)
- ✓ Traduire dans le PLU, de façon plus cohérente, l'OAP n° 4 « rue de Reignault », en modifiant le zonage et le règlement.
- ✓ Réaliser un Atlas communal de la biodiversité à l'échelle communale.

7 – Prendre en compte les observations du Département de l'ESSONNE notamment :

- ✓ Apporter au Rapport de présentation les compléments d'information proposés.
- ✓ Dans le cadre de l'OAP « Rue de Reignault » desservir l'ensemble des lots par la voirie communale ou à défaut par la contre-allée existante.
- ✓ Réaliser un Atlas communal de la biodiversité à l'échelle communale. (même recommandation que pour la DDT)
- ✓ Ne plus faire apparaître de représentations cartographiques du recensement ENS.
- ✓ Mentionner au PLU l'itinéraire historique du « Vieux chemin de Corbeil à la Ferté »
- ✓ Intégrer dans le Rapport de présentation le Programme d'actions et de prévention des inondations Juine-Essonne-Ecole auquel le SIARCE (Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivière et du Cycle de l'Eau) contribue en tant qu'opérateur dans le cadre de ses compétences GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations)
- ✓ Intégrer dans le rapport de présentation la répartition des différents gisements de déchets en ration kg/habitant/an (ordures ménagères résiduelles, collective sélective, déchèterie) et mettre à jour, page 148, le paragraphe concernant la présentation des plans régionaux sur la gestion des déchets.
- ✓ Prendre en compte dans les OAP, les améliorations qualitatives proposées.

8 – Prendre en considération les observations du SIARCE (Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivière et du Cycle de l'Eau) à savoir :

- ✓ Lors des projets d'aménagement, vérifier la capacité du réseau alimentant les hydrants et en fonction des moyens complémentaires qui seraient nécessaires, ceux-ci devront être pris en charge par l'aménageur.
- ✓ Ajouter le ru de Reignault sur l'ensemble des cartographies qui présentent les cours d'eau.

9 – Tenir compte des observations de la Chambre d'Agriculture de la Région île de France portant sur les remarques suivantes :

- ✓ Faire figurer sur le schéma des circulations agricoles l'accès aux établissements Chouffot, principal concessionnaire de matériel agricole du Nord Essonne.
- ✓ Maintenir la limite actuelle de 100 m² pour la création d'habitation en zonage Agricole.
- ✓ Repasser en zone Agricole les parcelles inscrites à la PAC 2023, actuellement en zone UE
- ✓ Revoir les limites de la zone Ac en reconnaissant l'existant.

10 – Prendre en compte les remarques de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

- ✓ Repasser en zone Agricole les parcelles inscrites à la PAC 2023, actuellement en zone UE.
- ✓ Passer l'OAP n° 4 « Rue de Reignault » en zone UB pour respecter la réalité du terrain en travaillant à une réglementation plus restrictive.
- ✓ Prendre en compte les derniers points relevés qui amélioreront le projet.

11 – Les observations du public (issues du PV de synthèse des observations)

1.1.1 – Mme AMANT (5^{ième} paragraphe)

- ✓ Revoir les hauteurs maximales en zone UB à la ramenant à 9 m au faîtage.

1.1.2 – Mr et Mme GALTIER / Mr BERGNIER

- ✓ Modifier l'OAP n°4 « Rue de Reignault » quant aux accès aux parcelles de Mr/Mme GALTIER et Mr BERNIER

1.1.3 – Mr VANDENHENDE

- ✓ Modifier le zonage où se situe la parcelle de Mr VANDENHENDE en lui donnant satisfaction, sa demande étant légitime.

1.1.4 – Mme BOURLES

- ✓ Réaliser un à terme un atlas de la biodiversité à l'échelle communale.
- ✓ Inciter les pétitionnaires, dans les arrêtés de permis de construire, à réaliser une étude de sol afin de déterminer le type de fondation à mettre en œuvre.

1.1.5 – Mme TÖLLNER et Mme BITTIGHOFFER – (LPO)

- ✓ Réaliser un à terme un atlas de la biodiversité à l'échelle communale

1.1.6 – Mr et Mme MERRIEN

- ✓ Associer les riverains à la définition de l'OAP « Cœur de village »



Fait à Ris-Orangis le 2 décembre 2024
Alain GARNIER
Commissaire Enquêteur.