

Évry-Courcouronnes, le **22 JAN. 2025**

Affaire suivie par : Estelle KUHN
Chargée de projet en planification territoriale

La préfète

à

Monsieur le Maire de Villejust
Mairie de Villejust
6 rue de la mairie
91 140 Villejust

Objet : Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Villejust

P.L. :

- tableau des SUP
- courriers Trampil, ARS et RTE et leurs annexes
- Fiches des SUP I3, I4, PT1, PT2, T4, T5, T7 et l'arrêté préfectoral SUP-Cana du 30 mars 2016 à ajouter

Par délibération du 14 octobre 2024, enregistrée en sous-préfecture de Palaiseau le 23 octobre 2024, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 5 juillet 2021, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

La CDPENAF portant sur la révision du PLU de Villejust s'est déroulée le 6 décembre 2024. Son avis devra figurer au sein du dossier soumis à l'enquête publique.

L'examen du projet de PLU dans ce délai me conduit à formuler les observations qui suivent. Le projet arrêté ne justifie pas sa compatibilité avec les documents supra-communaux concernant notamment la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou la production de logements. Les OAP dédiées au logement gagneraient à être étoffées pour être mieux mises au service des objectifs définis dans le PADD.

En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et aux autres pièces constitutives du dossier.

1 – Réponse aux besoins de la population et respect des documents supérieurs en termes d'habitat

Le projet communal prévoit la création de 200 logements à l'horizon 2040 dont 140 en renouvellement urbain par des orientations d'aménagement et de programmation et 60 dans le diffus. Bien que le PLU précise un objectif de logement pour répondre au rapport de présentation qui indique le souhait de « poursuivre l'accueil de populations nouvelles », le PLU arrêté ne présente pas d'objectif de population.

Le rapport de présentation doit démontrer comment ce nombre de logements permet de répondre aux exigences du SDRIF en termes de densification des surfaces dédiées à l'habitat. En effet, le SDRIF approuvé en 2013 demande une augmentation de la densité des espaces d'habitat de 10 % pour Villejust sur la période 2013-2030 sur les surfaces de l'enveloppe urbaine de 2013. Le SDRIF-E adopté, dont l'horizon est 2040, prévoit quant à lui une densification sur la période 2021-2040 de 17 % des espaces d'habitat sur les surfaces de l'enveloppe urbaine de 2024. Villejust, est en effet catégorisée comme étant une commune de la couronne de l'agglomération parisienne. Cette démonstration doit être apportée.

La partie « justification des choix retenus » devra mentionner le PLH (2019-2024) et le SRHH (2024-2030) parmi les documents supra-communautaires ainsi que les objectifs fixés qui s'imposent à la commune. Le PLH de la communauté d'agglomération Paris Saclay prévoyait la création de 236 logements avant 2024, dont 128 logements locatifs sociaux à réaliser. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2024-2030 prévoit un rythme de construction de 3400 logements pour la CPS, soit environ 26 logements par an pour Villejust. Or la commune ne prévoit que 10 à 15 logements par an dans le projet de PLU. Les OAP dédiées à la production de logements doivent être retravaillées et notamment programmées en termes de délais afin de constituer des moyens mis au service des objectifs des documents supérieurs.

La Loi SRU dans son article 55 prévoit 25 % minimum de locatif social sur la commune. À l'heure actuelle, la commune compte 8,99 % de logements sociaux. Les OAP dédiées au logement prévoient toutes une grande proportion de logements sociaux, et à une exception près, un taux de 50 % de logements sociaux a été choisi. Ce principe permettra la production de 60 à 68 logements aidés. De plus, l'article L.151-15 du code de l'urbanisme a été mobilisé dans le règlement des zones UG et UHa qui prévoit 30 % de logements sociaux dès 3 logements créés. Ainsi, bien qu'ils ne permettent pas d'atteindre l'objectif de 25 %, les outils proposés dans le PLU en faveur de la production de logements locatifs sociaux constituent un effort qu'il convient de souligner. Pour poursuivre cet effort et le rendre plus opérant, les OAP de petite taille pourraient être dédiées exclusivement à des logements locatifs sociaux.

Le PADD, prévoit d'étoffer l'offre de logements en petits collectifs et maisons de villes afin de répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes seules, d'encourager le logement aidé dans le cadre d'opérations d'ensemble. La densité sur chaque opération d'aménagement et de programmation va de 35 à 125 logements par hectare, ce qui induit vues les hauteurs autorisées la création de logements de typologie adaptée aux besoins identifiés ci-dessus.

Le projet de PLU apporte ainsi des réponses tant sur la typologie des logements que sur la mixité sociale. En revanche, il devra être démontré l'atteinte des objectifs quantitatifs de production de logement à l'horizon 2040 vis-à-vis du SRHH et du SDRIF.

Il convient de souligner que le rapport de présentation ne mentionne pas le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (2019-2024) adopté le 19 avril 2019. Le PLU doit prendre en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou ceux appelés à y venir, notamment pour des raisons économiques. Ainsi, le PLU ne peut pas empêcher, sur la totalité des zones constructibles, l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Or le règlement écrit du PLU arrêté indique « qu'en toutes zones sont interdits : les installations de camping, stationnement de caravanes et constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier » (p.20). De plus « le sous secteur Nc permet la reconnaissance et l'évolution d'un habitat gens du voyage sédentarisé » (p.107) et n'autorise que « le stationnement de caravanes de courte durée. » (p.109). Or dans le cas des ménages en voie de sédentarisation ou sédentaires, le schéma départemental préconise les terrains familiaux locatifs et évoque l'habitat

adapté pour lequel les caravanes sont intégrées à l'habitat de manière durable. Le règlement écrit du PLU arrêté de Villejust interdisant le stationnement des caravanes dans toutes les zones urbaines devra être modifié pour se conformer aux dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

2 – Gestion économe de l'espace

Le **décompte des consommations réalisées** depuis 2013 et le **décompte des consommations prévues** par ce projet de PLU n'est pas effectué de façon rigoureuse. Tout d'abord, il convient de ne pas confondre artificialisation, imperméabilisation et consommation. Une consommation est un changement de destination du sol qui initialement était voué à l'agriculture, aux espaces naturels ou forestiers.

Le **bilan de la consommation d'ENAF** effectuée depuis 2012 n'est que succinctement présenté dans le rapport de présentation, et ne court que jusqu'à 2021. Il est donc incomplet, puisqu'il doit être réalisé sur « les dix dernières années précédant l'arrêt du projet ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme » (article L.151-4 CU). Il s'agira de compléter avec les consommations entre 2021 et 2024.

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme prévoit que le PADD contient nécessairement « un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace ». Le PADD du PLU affirme page 9 qu'« aucune **consommation nouvelle** » n'est engendrée par le PLU arrêté, mais quelques lignes plus bas annonce une consommation de 4 hectares. Il convient de mettre à jour l'objectif chiffré en fonction de la consommation réellement prévue.

Le SDRIF opposable et le SDRIF-E adopté n'octroient aucune **possibilité d'extension** à la commune en dehors de la ZAE de Courtaboeuf. Si le projet de PLU est beaucoup plus sobre que le PLU 2014, il prévoit tout de même une consommation de l'ordre de 4 ha.

La principale cause de consommation est une surface de 3,6 ha, située en centre bourg, à usage agricole, déclarée à la PAC et comprenant une zone humide avérée de 0,23 ha ; pourtant classée en zone UF à destination d'équipements. Le SDRIF-E place la totalité de la commune, hors ZAE de Courtaboeuf, en armature verte à sanctuariser. Plus particulièrement, cette parcelle est repérée en espace agricole au sein du document régional et l'urbanisation de l'ensemble de la zone n'est pas possible. En effet, hors espace urbanisé, les espaces agricoles, les bois, forêts et autres espaces naturels, les espaces ouverts, verts et de loisirs devront être préservés. Le PLU n'apporte aucune justification qui permettrait d'expliquer l'utilité ou la dimension de ce projet.

En l'absence de justification plus précise, **il convient de restituer cette zone UF à la zone A afin que son zonage corresponde à son usage, de respecter le SDRIF et d'éviter une procédure de mise en compatibilité avec le SDRIF-E sur ce point dans les trois ans.**

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'une étude de densification des zones déjà urbanisées soit présentée avec la **démonstration de la capacité à mobiliser** les friches, les espaces déjà urbanisés et les locaux vacants. Est à saluer le choix systématique du recyclage urbain pour la programmation de logements dans les OAP. Cependant le diagnostic foncier proposé en p 91 à 99 est incomplet : il n'évoque pas le potentiel que représentent les locaux vacants. Si les 50 logements vacants de la commune ne représentent que 5 % du parc, il est tout de même intéressant de se pencher sur leur localisation et la cause de leur inoccupation.

La démonstration du respect du SDRIF 2013-2030 en termes de consommation d'espace est à retravailler afin de présenter un projet plus proche de la réalité des usages et le plus sobre possible.

3– Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

3-a-OAP thématique

Le PLU contient bien, comme prévu par l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme, une OAP dédiée aux continuités écologiques. Elle gagnerait cependant à mieux prendre en compte certains

points (cf annexe), notamment concernant les zones humides probables figurant sur l'atlas des zones humides du SAGE-OY. En effet, elles pourraient avantageusement figurer sur le schéma de principe et être assorties d'une prescription de caractérisation puis d'étude selon la méthode développée par le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHM) afin de développer la séquence Eviter-Réduire-Compenser à ajouter aux prescriptions développées pour les ZH. Ainsi l'OAP jouerait son rôle de préservation des continuités écologiques de la trame bleue en préservant de la dégradation ces puits de carbone, réservoirs de biodiversité.

3-b-OAP sectorielles

Les 7 OAP sectorielles dédiées à l'habitat doivent gagner en précisions :

- Elles sont trop imprécises quant à leur insertion dans leur environnement urbain :
 - La **couture urbaine** pourrait être améliorée grâce au choix de l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives, de la typologie urbaine, du gabarit maximum, des largeurs des bâtiments et du rythme des ouvertures,
 - Les OAP pourraient donner des principes de **liaisons douces** avec le tissu urbain environnant.
- Du point de vue programmatique elles sont incomplètes :
 - Le nombre de logements n'a pas été annoncé pour les OAP « centre-bourg », « bas Villevent » et « La folie-Bessin »,
 - Le type de logements n'a pas été donné pour les OAP « centre-bourg », « Nozay-Mairie et Coquelicot », alors que cette précision permettrait de confirmer que le programme répond au besoin de la commune.
 - Un échancier doit être donné, car des précisions sont attendues sur la temporalité de la production de logements.
- La représentation graphique mériterait les améliorations suivantes :
 - La contextualisation pourrait être améliorée en augmentant le contraste du bâti et des plantations des parcelles voisines. En effet, si on les voyait mieux, les bâtiments environnant donneraient l'échelle du bâti à insérer sur chaque terrain.
 - Le repérage des dispositifs paysagers existants tels que les mails, alignements et haies permettrait d'assurer leur maintien ou leur réalisation pour assurer un caractère au quartier.
 - Les parcours piétons, devraient figurer afin d'inscrire l'OAP dans la démarche de développement des modes actifs de déplacement.
 - La topographie du terrain et de son environnement permettrait d'imaginer un aménagement adapté en termes de gestion de l'eau, de cheminements piétons, de disposition des bâtiments et des espaces de pleine-terre (courbes de niveau ou point-haut / point bas avec une flèche indiquant la pente principale).
- D'une manière générale, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles devraient renvoyer aux principes de l'OAP thématique trame verte et bleue.
 - Le traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions pourrait contribuer à limiter le risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique et le bruit, à condition d'implanter des espèces végétales non allergisantes.
 - Les OAP pourraient repérer les arbres à conserver, même s'ils ne sont pas classés, et demander leur mise en valeur, notamment sur l'OAP « Bois des vignes » au niveau du chemin du rocher, l'OAP « La grange » et l'OAP « Nozay-Mairie ». Ils pourraient être préservés avec l'outil EBC qui est possible pour des arbres isolés et des haies existants. Le PLU arrêté, en UG (OAP 1 et 2), en Uha (OAP3, 5, 6 et 7) demande le maintien des plantations de qualité existantes ou leur remplacement par des essences indigènes. Ce qui serait dommage pour certains sujets de qualité.
 - Les prescriptions concernant la largeur, la composition, la hauteur des espaces tampons avec les parcelles agricoles, amélioreraient l'insertion de ces constructions nouvelles dans le paysage,
 - Pour lutter contre les îlots de chaleur, la demande d'une proportion minimale de surface de pleine-terre est préférable à l'imperméabilisation,

- l'OAP des coquelicots est prévue pour moitié sur un potager, et les justifications p18 précisent qu'il sera interdit de construire sur les espaces de jardin repérés au MOS 2021. Or cette OAP ne présente qu'une fine bande de transition paysagère avec l'espace agricole, et le règlement n'assure pas plus de protection au jardin. Il faudra mettre en cohérence les documents.

Outre des précisions en termes de logement (cf plus haut) ; les OAP sectorielles gagneraient donc à être plus précises de manière à s'assurer du respect de la qualité urbaine et de l'insertion des projets par les pétitionnaires. Il est nécessaire de les reprendre afin d'en faire des outils explicites et opposables de façon opérationnelle.

Conclusion

Au vu des éléments qui précèdent, mon avis sur le PLU arrêté est **favorable sous réserve expresse** de la prise en compte des documents supérieurs notamment concernant la consommation d'espace.

Je vous invite donc à reprendre le projet de PLU, sur ce point et sur l'ensemble des observations précédemment formulées comme celles figurant en annexe.

Les services de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne restent à votre disposition pour mener à bien cette révision générale.

Pour la Préfète, et par délégation,
Le Sous-Préfet de Palaiseau



Alexander GRIMAUD

ANNEXE
Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Villejust
(décembre 2024)

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, tout document d'urbanisme, issu d'une élaboration ou d'une révision, approuvé à partir du 1^{er} janvier 2016, doit être numérisé au format CNIG afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

À compter du 1^{er} janvier 2023, l'ordonnance n°2021-1310 du 07 octobre 2021 prévoit que la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme des élaborations, ou évolutions de ces documents deviendra une des mesures de publicité obligatoire pour rendre exécutoires et donc opposable, le document. Cette obligation porte sur les procédures principales et secondaires (révision allégée, modification simplifiée, etc.). Ainsi, toutes les procédures sont concernées.

Vous trouverez ci-dessous l'ensemble des remarques qui vous permettront d'améliorer la qualité du PLU.

2 – Rapport de présentation

2.1 Le diagnostic

Selon l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation expose les conclusions du diagnostic. Celles-ci ne sont pas toujours menées à bout.

- Par exemple, page 50, est précisé « prendre en compte les besoins spécifiques liés au vieillissement de la population (taille des logements, accessibilité, etc.) », mais les conclusions n'indiquent pas à quelle typologie correspond ce besoin ce qui fait que les OAP et le règlement ne peuvent répondre de manière nette à un besoin identifié de manière floue.
- Des éléments d'analyse de l'offre actuelle en transport en commun et des attentes de la population permettraient à la commune de faire des propositions en matière d'amélioration de la desserte.
- Le projet pourrait développer l'accessibilité aux personnes en situation de handicap, par exemple.

- p35 présente le SRHH de 2017, alors que le SRHH couvrant la période 2024-2030 a été approuvé le 30 avril 2024. Il convient de mettre le document à jour.

- p41 les données utilisées datent de 2017, alors que l'INSEE a publié celles de 2021 et pour certaines 2022 et 2024

- p 61 et 69, les conclusions concernant les logements et les emplois ne permettent pas d'aller vers une piste d'amélioration de la situation. Il faudrait préciser si la commune a besoin de petits logements, de collectifs, et de quels types de métiers.

- p73 les données du diagnostic agricole sont anciennes

-p91 la consommation entre 2021 et 2024 doit également être annoncée.

- p93 et 94, les surfaces des opérations doivent être annoncées et la caractérisation dent creuse ou extension doit être faite.

-p93, une erreur figure au sud de Poitevine-Fretay-Nozay, les constructions repérées ne se situent pas sur la commune.

2.2 L'État Initial de l'Environnement

Trame bleue

- Dans le diagnostic, p30, et l'état initial de l'environnement p37, le SDAGE cité est celui de 2010-2015 alors que le document opposable est le SDAGE 2022-2027 qui a été approuvé le 23 mars 2022. Il conviendra de corriger.
- Le dossier « état initial de l'environnement » présente l'état biologique et chimique de la masse d'eau sur le territoire de Villejust, le Rouillon, comme médiocre sur la base de données de 2015. L'état des lieux le plus récent pour cette masse d'eau est de 2019 et le classe en état écologique mauvais. Il convient de mettre à jour cette donnée.
- L'état des lieux des zones humides ne présente que la carte de la DRIEAT, dans l'état initial de l'environnement il convient de compléter par la carte du SAGE Orge Yvette réalisée plus récemment et plus précisément.
- Assainissement : Le rapport de présentation doit évaluer si les stations sont en capacité de suivre l'évolution démographique annoncée dans le projet de PLU.
- Eau potable : L'alimentation en eau potable de la population nécessite un bon rendement du réseau. Celui-ci doit être précisé dans le rapport de présentation. Dans un contexte de changement climatique et de gestion de la ressource optimale, le rendement doit être amélioré par la mise en place de mesures adéquates (inspection, recherche de fuites, information aux abonnés ...)

Terres agricoles

- Le diagnostic agricole n'est pas à jour, il présente des données de 2010, les types de culture sont également à préciser. Il serait intéressant de préciser les cultures biologiques, raisonnées ou à haute valeur environnementale.
- le plan des circulations agricoles doit être mis à jour afin que toutes les parcelles en A sur le plan de zonage soient desservies.
- L'emplacement réservé n°1 est situé sur des parcelles déclarées à la PAC. Si une surface supérieure à 1ha était consommée, il conviendrait d'être attentif à une possible compensation agricole collective.
- Une fois l'extension du complexe sportif réalisée, il conviendra de placer les surfaces non urbanisées en zone A.

2.3 Justification des choix retenus et impacts sur l'environnement

Les justifications, exigées par l'article R.151-2 du code de l'urbanisme font certes l'objet d'un document à part entière, le document 2.3 intitulé « justification des choix retenus et impacts sur l'environnement », mais celui-ci ne remplit pas bien son rôle.

- La démonstration du respect du SDRIF 2013-3030 est manquante.
- Concernant les emplacements réservés, page 76, le tableau est simplement reproduit sans que les justifications ne soient apportées. Or la commune doit expliquer les raisons de ses choix, ses intentions, ses projets, pour chacun d'entre-eux.

2.4 Évaluation environnementale

- L'état initial de la faune et de la flore n'a pas été réalisé. Dans le cadre d'un état initial de l'environnement d'une révision générale de PLU, un inventaire faune/flore est nécessaire.
- L'évaluation environnementale n'aborde pas les impacts sur l'environnement des changements de zonage ; or certains secteurs, (anciennement UR, UL et Uhc notamment) ont vu leur emprise au sol augmenter.
- L'étude d'impact du règlement écrit p100 liste les coefficients d'emprise au sol (de non règlementé à 75 % de la superficie de la parcelle) et les minimums d'espace verts de pleine terre (de 10 % à 60%) en les caractérisant comme ayant une incidence positive sur l'environnement. Il manque une analyse

argumentant cette conclusion. De plus, la conclusion ne peut être considérée comme identique sur l'ensemble des zones du PLU au vu de l'intervalle de seuils maximaux et minimaux.

- Le SRHH manque parmi les documents supérieurs du PLU listés entre la page 7 et la page 28.
- Afin de compléter l'état initial du PLU, la collectivité pourra prendre connaissance de la fiche commune de l'Observatoire Régional de Santé sur le site internet : <https://www.ors-idf.org/profils-socio-sanitaires-des-communes.html> . Il permet par exemple de constater que la population de Villejust est très fortement impactée par le bruit des transports en comparaison de l'ensemble de la CAPS ou du département. 100 % de la population est soumise à un cumul de pollution et nuisances ce qui constitue un facteur dominant de dégradation de sa santé, mais ne se traduit pas sur l'espérance de vie mesurée entre 2013 et 2017 et ne conduit pas à une sur-mortalité significative par cancer ou cardiovasculaire. En revanche, la commune est sous-dotée en infirmiers .
- Afin de prendre en compte, au mieux, les enjeux sanitaires dans la réalisation des projets d'aménagement urbain, le guide IsadOrA Intégration de la Santé dans les Opérations d'Aménagement disponible sur le site internet des l'Ecole des Hautes Etudes de Santé Publique (EHESP) sur le lien <https://www.ehesp.fr/recherche/domaines-et-champs-de-recherche/urbanisme-favorable-a-la-sante-ufs/> . Le guide IsadOrA répond aux besoins des acteurs de l'aménagement opérationnel pour mieux prendre en compte les enjeux de la santé et de bien-être dans les documents d'urbanisme et projets d'aménagement. Il comprend à la fois un volet conceptuel permettant d'appréhender les liens existants entre différentes thématiques de l'aménagement (ambiance urbaine, nature en ville, espaces publics, mobilités, etc.) et la santé ; et un volet opérationnel pour prendre en compte les enjeux de santé à chaque étape de l'élaboration du projet d'aménagement urbain.
- Une évaluation de la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement est nécessaire

3 - Projet d'aménagement et de développement durables

- La présence d'un schéma de synthèse du PADD est à saluer. Dans la légende, l'orientation des rayures pour la surface dédiée à l'agrivoltaïsme doit être corrigée car elle est différente de celle figurant sur le schéma.
- Le PADD en page 9 annonce qu'« aucune **consommation** nouvelle » ne sera faite avant 2030, pourtant il annonce quelques lignes plus bas que 4ha environ seront consommés pour 2 OAP sectorielles (0,6ha), un champ de panneaux photovoltaïque (0,5 ha) et l'agrandissement du secteur d'équipements (3 ha). Cela paraît contradictoire, expliquer si la nuance se trouve dans les échéances ou dans la différence entre consommation et artificialisation.
- « Le projet d'accélération du développement des énergies renouvelables » s'il est destiné à l'agrivoltaïsme ne constitue pas une consommation de terre agricole.

4 - Orientations d'aménagement et de programmation

4.1 OAP Trames verte et bleue

- Le schéma de principe de l'OAP TVB place la zone N et la zone NL situées dans la zone d'activité de Courtaboeuf sous un aplat « Rendre l'espace urbain perméable ». Il convient de corriger ce schéma en affectant à ces différents espaces l'aplat vert le plus adapté.
- Certaines zones naturelles (Nc, Nb, NI) sont cartographiées comme des espaces urbains perméables » dans l'OAP.
- Quelques petits boisements visibles sur la photo aérienne, les remises n'ont pas été protégées or elles sont utiles à la biodiversité car elles forment un corridor en pas japonais. Situées sur des terres agricoles, en zone A, elles auraient pu être repérées comme constitutives de la trame verte.

- Les orientations spécifiques au maintien des espaces naturels structurants s'attachent seulement à détailler le cadre des constructions nouvelles au sein de ces espaces, plutôt que de lister les actions à mener afin de préserver et maintenir ces espaces en l'état.
- Les orientations propres au tissu urbain s'appuient sur les corridors écologiques de ce tissu. Il convient de les faire apparaître sur le schéma de l'OAP TVB.
- Les orientations prévoient d'« augmenter la surface de pleine terre et augmenter le potentiel d'infiltration des eaux pluviales ». or toutes les OAP d'urbanisation (UHa*, UG*) sont affectées d'une emprise au sol supérieure et d'une part minimale d'espaces vert de pleine terre inférieure au reste de zones urbaines dont elles font partie (Uha et UG). Ces dispositions ne favorisent pas l'infiltration des seules parcelles encore urbanisables.
- Le règlement écrit de la sous-zone Uha* impose une part minimale d'espace vert de seulement 25 % des espaces libres sans préciser qu'ils doivent être de pleine-terre. Ceci va à l'encontre de l'orientation de l'OAP TVB.
- Une orientation imposant la réalisation d'un inventaire faune/flore 4 saisons sur les secteurs à aménager pourrait être ajoutée à l'OAP..
- Préciser que la compensation ou le remplacement de végétaux détruits devra être fait par des espèces locales.
- Retirer « ne gênant pas l'activité agricole » des conditions de protection des haies.
- Préférer imposer plutôt que privilégier la perméabilité des clôtures à la petite faune.
- La largeur de la zone tampon visant à préserver le Rouillon doit être donnée.
- Le réservoir de biodiversité, repéré au SRCE, à l'est de la commune a été oublié.

4.2 OAP Courtaboeuf

- L'OAP prévoit d' "optimiser le foncier en favorisant au maximum la création d'emplacement de stationnement à destination de véhicules légers dans l'enveloppe des bâtiments (ex : en sous-sol, rez-de-chaussée / rez-de-jardin, en silo, sur la toiture). " Cette orientation est saluée. Elle incite également " à la végétalisation à la plantation des espaces non bâtis ". Cependant, le règlement écrit impose une part d'espace vert minimal de 25% seulement, dont 60% en pleine terre.
- le soin à apporter aux franges agricoles a été oublié sur l'illustration « accompagner la résilience »
- la mutualisation du stationnement, principe qui vise à limiter l'artificialisation des sols a été rogné par l'ajout de la « conservation des places de stationnement dans le schéma. Ajouter des précisions qui permettent de comprendre ce choix.

5 – Pièces réglementaires

5.1 Règlement écrit

Dispositions générales :

p16: Trapil demande que soient « autorisées la construction et l'exploitation des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, ainsi que les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation, fonctionnement, maintenance ou leur protection » dans les zones traversées par ses ouvrages c'est à dire les zones Uha*, Uhb, A et N.

p19: Il est préférable de préciser que la caractérisation, comme humide ou non, des zones repérées comme probablement humides, que ce soit sur l'atlas des zones humides du SAGE-OY ou par constat, doit être réalisée par le porteur de projet et suivant les normes définies par le MNHM assorti de la démarche ERC avant tous travaux.

p20: le « stationnement de caravanes, et constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier » est interdit en toute zone. Cette interdiction sur tout le territoire n'est pas

permise par le code de l'urbanisme. Il conviendra de la retirer et de ne pas interdire ces types d'habitation sur au moins une zone constructible de la commune.

Zone UG P35 : L'article L.151-16 du code de l'urbanisme a été mobilisé afin de protéger le linéaire commercial du centre bourg comme l'OAP « centre-bourg » permet une mixité avec l'habitat de commerce, service ou équipement. On peut cependant regretter que celui-ci soit sur une si faible longueur.

Articles 6 : pour rappel, les marques de matériaux ne doivent pas être citées.

P95, l'emprise au sol en zone UF est fixée à 75 % ce qui est excessif au regard de la surface concernée et de la nature actuelle du sol. Qu'il s'agisse de l'agrandissement du complexe sportif ou des espaces verts de la ZAE de Courtaboeuf, cette disposition conduirait à une trop importante imperméabilisation. Il est préférable de réduire la zone ou bien l'emprise au sol.

- L'assainissement doit être pris en compte dans le développement de l'urbanisation. La compatibilité des ouvertures à l'urbanisation avec les possibilités de collecte, de transport et de traitement des eaux usées devra être vérifiée. Un bilan sera dressé, en relation avec l'exploitant de la station d'épuration de Valenton et avec la collectivité en charge de l'assainissement, des charges actuellement admises en entrée du système d'épuration et de la capacité restante sur ses ouvrages (transport et traitement des eaux usées) pour admettre de nouveaux flux polluants. L'analyse portera sur les flux de pollution (en DBO5 : demande biologique en oxygène en 5 jours) et sur les flux hydrauliques.
- On peut regretter l'absence de repérage des bâtis à préserver.
- Certains alignements d'arbres sont protégés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme et sont identifiés sur le plan de zonage. Pour autant, ce ne sont pas les seuls alignements d'arbres à être protégés car l'article L.350-3 du code de l'environnement protège tous les arbres d'alignement bordant une voie ouverte à la circulation du public. Aussi, une disposition générale rappelant cet article pourrait être ajoutée page 12. Ces alignements pourraient également être identifiés sur le plan de zonage.

Dans les dispositions propres à chaque zone du PLU :

- Les zones humides sont correctement protégées dans le règlement du PLU, néanmoins, dans la mesure où des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles sont présentes sur la commune, il conviendrait de spécifier qu'en cas de projet sur une zone humide potentielle, une étude de diagnostic doit être menée et que si cette zone est avérée humide, les règles précédemment décrites s'appliquent.
- Dans le règlement, la gestion des eaux pluviales doit être faite en priorité par infiltration totale. La phrase de précaution pourrait être supprimée. Dans le cas d'un rejet au réseau, la gestion des pluies courantes doit obligatoirement être faite par infiltration.
- Le règlement écrit pourrait être complété afin de proscrire les clôtures pleines pour toute parcelle jouxtant une zone A ou N.

Dispositions applicables aux zones urbaines :

- Les places de stationnement à créer pourraient être limitées en maximum et non imposées en minimum afin de maintenir une trame brune et verte. Imposer la création d'emplacements de stationnement dans l'enveloppe des bâtiments, à l'instar de la zone U1c, permettrait de répondre aux besoins des habitants, tout en conservant les trames écologiques.
- La disposition générale qui permet la création de ces emplacements dans l'enveloppe du bâti sans qu'elle n'excède un niveau (p27) réduit les possibilités de limiter la consommation d'espace vert, notamment pour les zones d'activité ou d'équipement qui accueillent les employés et le public.

Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles :

- Le règlement écrit autorise dans les lisières, des massifs boisés de plus de 100 hectares, hors site urbain constitué, des extensions de constructions principales et des constructions d'annexes comportant des fondations légères, et implantées à une distance inférieure à 10 m de la construction existante. Or aucune urbanisation, installation ou aménagement à vocation autre qu'agricole ou forestière ne peut-être autorisée au sein de cette lisière. Il conviendra de corriger le règlement sur ce point.
- L'absence de lisière de protection des forêts repérées au SDRIF pose question autour du NL à la Folie-Bessin. Et les secteurs Uhb rue des pavillons et allée des cypres, lotis, vierges et également en U dans le PLU précédent pourraient retourner en N ou au moins être protégés par la lisière.
- zone N :
 - Le règlement de la zone N autorise les équipements sportifs. Or aucune emprise au sol n'est règlementée à ce sujet. Il convient de règlementer l'emprise au sol de ces équipements et de les limiter au sous-secteur NL.
 - Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à hauteur de 25 % de l'emprise existante hors annexe. Cette autorisation est trop permissive dans le cadre d'un espace naturel. Elle devrait être exprimée en surface.
- Zone A :
 - La création du STECAL A* ne constitue pas une consommation s'il est bien consacré à l'agrivoltaïsme suivant la définition du chapitre 1 du décret n°2024-318 du 8 avril 2024 et l'arrêté du 5 juillet 2024 relatifs au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers. En revanche, comme cette sous-zone se situe pour partie dans la lisière de protection de 50 m d'une forêt de plus de 100 ha, le SDRIF ne permet pas une installation ou un aménagement autre qu'agricole ou forestier. En particulier, une installation photovoltaïque au sol, non agrivoltaïque n'est pas autorisable dans la lisière.

5.2 Règlement graphique

- Il convient de mettre en cohérence le plan de zonage avec la carte des la TVB. En effet, certains « espaces naturels structurants », du sud-est de la commune, identifiés dans l'OAP ne sont pas classés en zone naturelle ou EBC sur le plan de zonage. L'orientation de maintenir ces espaces n'est donc pas applicable.
- le choix du zonage N pour le cimetière ne reflète pas la réalité car celui-ci. Si la commune souhaite désimperméabiliser les espaces libres, elle peut le placer en N. Sinon, il doit être en zone U en tant qu'espace ouvert artificialisé.
- le zonage ne doit pas nécessairement suivre le parcellaire. On peut en effet laisser une constructibilité en contact avec une zone bâtie et assurer une frange de transition paysagère et de biodiversité avec l'espace forestier en préservant une bande inconstructible
- Deux sous-secteur de la zone N, Nc et Nb, accueillent respectivement un équipement d'intérêt général et des habitations. Il est compréhensible que la commune désire leur conserver un caractère le plus naturel possible et précise dans le règlement écrit que seules les habitations existantes autorisées pourront être étendues ou être dotées d'annexes.

6 – Annexes / Servitudes d'utilité publique

Servitudes d'utilité publique :

Le tableau des servitudes est absent, il conviendra de l'insérer au début du document regroupant les servitudes d'utilité publiques. Vous le trouverez en pièce jointe.

Les fiches des servitudes : manquent les fiches des servitudes I3, I4, PT1, PT2, T1, T4, T5 et T7

De plus, les concessionnaires suivants ont transmis les documents à jour :

- le courrier de Trapil et ses annexes : la fiche SUP I3, l'arrêté préfectoral du 30 mars 2016, la fiche d'identification de l'ouvrage, et la carte du Pipeline.
- Le courrier RTE et le plan de raccord au réseau de la canalisation RTE, le conseil SIG, les recommandations aux abords des lignes souterraines, la plaquette informer RTE, la plaquette d'anticipation gagnant-gagnant élaboré avec la DRIEE et RTE, la Note d'information I4 et la fiche de servitude GPU, ainsi que le tableau de signification des codifications.
- la fiche des servitudes aéronautiques T4, T5, T7, PT1 et PT2

Les arrêtés des servitudes : les arrêtés préfectoraux ou inter-préfectoraux instituant les servitudes doivent être annexés au PLU. Les arrêtés suivants sont manquants :

- I1 : arrêté préfectoral n° 2016-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/191 du 30 mars 2016

Le plan des servitudes : la commune a choisi d'annexer un plan des servitudes à son PLU ce qui est appréciable. Cependant, les servitudes I3 et T7 manquent dans la légende.

Autres Annexes :

- Dans les annexes sanitaires, il manque le plan du réseau d'eau potable, le plan du réseau d'eaux usées, ainsi que le plan de zonage d'assainissement.
- La plaquette relative au risque retrait-gonflement des sols argileux doit être mise à jour.
- Le guide « *Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques* » publié en novembre 2021 par le Ministère de la Transition Écologique doit être cité et annexé au PLU.