

ANNEXE

Avis du Représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Lardy

1 – Remarques générales

En vertu de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et du décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, **le caractère exécutoire des PLU approuvés à compter du 1^{er} janvier 2023 sera conditionné à une publication du document sur le géoportail de l'urbanisme, ceci au format CNIG.**

2 – Rapport de présentation et PADD

Le rapport de présentation (pièce 1.1) reprend l'article L.101-2 du code de l'urbanisme dans son ancienne version. Il convient de reprendre la version en vigueur depuis le 25 août 2021.

Le diagnostic fait référence au SDAGE Seine Normandie 2016-2021. Il convient donc de se référer au SDAGE 2022-2027, adopté le 18 mars 2022, aujourd'hui réglementairement en vigueur.

L'ARS indique que l'objectif inscrit dans le PADD « tenir compte des risques et contraintes dans le cadre du développement urbain » mériterait d'être davantage détaillé, notamment concernant les nuisances qui doivent être prises en compte (nuisances sonores, du fait de la présence d'un point noir de bruit ferroviaire, état des sols dans le cadre du déplacement de l'école Jean Moulin).

3 – Règlement écrit et graphique

S'agissant du quartier du Colombier, le périmètre de la zone UA comprend des boisements issus de compensations aux défrichements. Aussi, pour assurer le caractère inconstructible des emprises concernées, la délimitation de la zone UA devra être ajustée pour exclure les parcelles prévues pour la compensation et qui n'ont pas vocation à être bâties.

S'agissant des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, le règlement applicable à la zone A (Article A/1.2.) prévoit une admission générale des changements de destinations. Or le document graphique ne désigne aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il convient donc de procéder à un repérage, sur le document graphique, des bâtiments concernés en application des articles L.151-11 et R.151-35 du code de l'urbanisme, ou bien de supprimer cette disposition du règlement. Les éléments justificatifs présentés dans le rapport de présentations devront également être amendés.

Conformément à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, le document graphique doit préciser la destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes qui en sont bénéficiaires. Leur numérotation est également à revoir.

À noter, l'absence de renvois aux OAP au sein du règlement pourrait nuire à la complémentarité avec les dispositions du règlement. Il convient donc de compléter le règlement des zones concernées pour faire le lien avec les OAP et ainsi assurer une meilleure articulation entre les différentes pièces du PLU.

Il convient de compléter le règlement des zones concernées par un périmètre de protection autour des monuments historiques, que tout projet de travaux est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans un souci d'information du pétitionnaire, le règlement applicable à la zone Nsp pourrait préciser que les travaux, selon leur importance, seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Afin que les pétitionnaires appréhendent mieux les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France opposables aux futurs permis de construire, il conviendra d'intégrer au PLU approuvé les éléments suivants :

- Création un PDA pour les fours à chaux.

- Modification des PDA de l'église Saint-Pierre, du parc Broussard et du Pont de l'Hêtre sur la Juine afin de les regrouper en un seul PDA.
- Modification du PDA de la Tour Carrée du Moulin scellés afin d'intégrer les abords situés sur la commune de Janville-sur-Juine et de supprimer le reliquat de rayon de 500 m où il n'y a aucun enjeu patrimonial.
- Association à l'enquête publique les communes de Janville-sur-Juine et de Bouray-sur-Juine afin de supprimer le reliquat de 500 m encore existant sur ces communes. Ces communes devront être informées de l'enquête publique et la DCM devra intégrer les éventuelles remarques émises lors de l'enquête. De plus, les propriétaires des monuments historiques devront être informés de ces propositions de modifications ou de création des PDA et le commissaire enquêteur devra obtenir leur accord.
- Modification du plan des SUP en conséquence.

Les dispositions applicables aux zones UA, UE, UB, A et N semblent interdire les toitures terrasse. Cette interdiction est inopérante au regard des dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme qui précisent « Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. art. R111-50 du code de l'urbanisme). En conséquence, le règlement ne peut interdire les toitures terrasse.

S'agissant de l'OAP « Tire-Barbe », il aurait été souhaitable de prévoir la préservation du cordon arboré de la parcelle 1424 et du mur en pierre autour de la propriété (notamment, rue du Stade et côté sud). Afin de prendre en compte les évolutions du Code du Patrimoine introduites par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), tout projet situé à l'intérieur d'un périmètre délimité des abords d'un monument historique devra s'inscrire dans les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (cf sa contribution transmise à la commune).

Pour une meilleure lisibilité, le document graphique doit mieux faire ressortir les éléments identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (pièce 4.2).

Les dispositions du règlement relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales ne mentionnent pas de renvoi aux recommandations sur l'intégration paysagère des panneaux solaires (Annexe V). Il convient de faire le lien avec cette annexe.

Enfin, en matière de stationnement, le Plan de Déplacement Urbain Île-de-France (PDUIF), approuvé le 16 juin 2014, instaure des mesures prescriptives applicables au PLU, en imposant notamment un nombre maximal de places à construire pour les bureaux (normes plafond). Il conviendrait d'insérer ces normes quantitatives et de ne pas exiger plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher dans les zones U et AU, afin d'assurer une compatibilité avec le PDUIF, en application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme.

4 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Compte tenu de leur localisation à l'intérieur d'un périmètre affecté par le bruit des Installations de Transports Terrestre (ITT) et dans un souci d'intégration des prescriptions d'isolement acoustiques édictées par la réglementation (cf. : article L.571-10 du code de l'environnement), l'OAP « secteur Gare » devra mentionner l'existence de l'arrêté préfectoral n° 01090 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore des ITT.

L'ARS note l'absence de mesures de protection concernant les nuisances sonores pour les futurs occupants des secteurs de projets (OAP « secteur Gare » et « Tire-Barbe »).

S'agissant des principes d'aménagement proposés au sein des deux OAP, une réflexion pourrait être engagée concernant l'implantation des futures constructions. Une cohérence avec les grandes lignes du bâti environnant et un ajustement des principes de cheminement est à rechercher afin d'assurer un maillage viaire cohérent et une bonne insertion et intégration urbaine dans l'existant.

5 – Annexes et servitudes d'utilité publique

Le tableau des servitudes annexé au document est incomplet. Le PLU devra comporter en annexe le tableau actualisé des servitudes joint à l'avis. Il convient également d'annexer au PLU les actes générateurs y afférents conformément aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme.

Concernant les servitudes I4, et compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

RTE

Groupe Maintenance SUD OUEST

7, avenue Eugène Freyssinet

78286 GUYANCOURT CEDEX

Par ailleurs, RTE devra être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme pour s'assurer de la compatibilité des projets de constructions avec la présence des ouvrages dont il a la gestion. Le tracé et/ou l'emplacement des ouvrages est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Énergies :

(<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil>)

Pour répondre pleinement aux exigences de RTE, il convient de mentionner dans les dispositions générales du règlement, les précisions suivantes :

- « Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R.151-28 du code de l'urbanisme.

- S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques* ».

- s'agissant des règles de hauteur des constructions « *la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques* ».

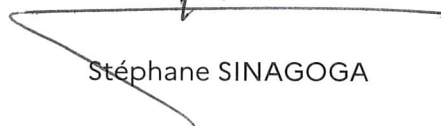
- s'agissant des règles de prospect et d'implantation « *il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50KV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes* ».

- s'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol « *il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Le classement d'un terrain en EBC est incompatible avec la servitude I4. Il conviendra donc de procéder au déclassement N, tout au moins partiel, de l'espace boisé traversé par l'ouvrage et de faire apparaître sur le document graphique une emprise sans EBC sur la partie du terrain où se situe la ligne.

Les travaux envisagés sur les emplacements réservés n°9 et n°11ter devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques situés à proximité.

Le Sous-préfet d'Etampes



Stéphane SINAGOGA