



**PRÉFET
DE L'ESSONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
Service Territoires et Prospective
Bureau Planification Territoriale Sud**

Étampes, le 03 OCT. 2022

Affaire suivie par : Badreddine REKIK
Adjoint au bureau planification territoriale sud

LRAR 2 C 169 411 0298 7

Le Sous-Préfet de l'arrondissement d'Étampes

à

Madame le Maire de Lardy
Mairie
70, Grande Rue
91 510 LARDY

COURRIER REÇU LE

04 OCT. 2022

2110
Ville de LARDY (91510)

Objet : Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Lardy
P.J. : Tableau des servitudes mis à jour

Par délibération du 24 juin 2022, enregistrée le 7 juillet 2022 avec le dossier complet, le conseil municipal de la commune de Lardy a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 19 novembre 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.

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

1 – Projet communal et gestion économe de l'espace

Le projet de PLU prévoit d'atteindre 6 700 habitants à l'horizon 2030, soit 1 217 habitants supplémentaires par rapport à 2019. Sur cette base d'évolution, le PLU vise la production de 200 logements, soit une moyenne de 18 logements par an sur la durée du PLU. Cet effort de construction apparaît modéré au regard des objectifs de production annuelle de logements, déclinés à l'échelle de la Communauté de communes « Entre Juine et Renarde » par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) qui fixe un objectif de 140 logements par an. Dans ce cadre, il conviendrait d'explicitier, dans le rapport de présentation, la prise en compte par la commune de cet effort de construction.

Le PLU arrêté prévoit la réalisation de 200 logements diversifiés au sein du tissu urbain existant. Toutefois, des précisions relatives au nombre de constructions dans le tissu urbain entre 2013 et 2021 seraient nécessaires ; ceci afin de démontrer l'inscription dans l'objectif de densification prévu au SDRIF, en veillant à corriger le rapport de présentation sur les objectifs mentionnés (15 % au lieu de 10 %).

Les deux OAP sectorielles « secteur gare » et « Tire Barbe », situées au sein du tissu urbain existant, sont dédiées essentiellement à l'habitat et devraient permettre la production de 160 logements dont 25 % de logements sociaux pour le secteur « Tire Barbe ». Les dispositions proposées pourraient être complétées par des précisions sur les typologies afin d'orienter l'offre de logements dans le sens souhaité et de traduire efficacement l'orientation forte du PADD en matière de diversification de l'offre de logement. Ainsi, une programmation plus fine associée à la mobilisation des outils offerts par le code de l'urbanisme (art. L.151-15 du code de l'urbanisme, par exemple) permettrait de renforcer la mixité sociale au sein des espaces d'habitat et contribuerait à la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, l'absence de phasage opérationnel n'est pas de nature à favoriser l'optimisation de l'utilisation du foncier.

En outre, bien que la commune ne soit pas soumise à des obligations en matière de production de logements sociaux, la règle de mixité sociale est ainsi formulée dans le règlement « *les élus veulent que soit imposée une part minimale de logements aidés, qui sera examinée au cas par cas* ». La portée juridique d'une telle disposition est à interroger, compte tenu de la nature prescriptive des dispositions du règlement. Il conviendra donc de reprendre la formulation de cet article pour s'assurer de la réalisation de la part minimale de logements sociaux mentionnée dans les OAP.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit également de mobiliser de nouveaux espaces d'urbanisation sur une surface de 2 ha, dans le respect du potentiel maximum fixé par le SDRIF, pour pérenniser le développement du Centre Technique de Renault, dont le maintien constitue un enjeu majeur pour le territoire.

À ce titre, le PLU inscrit un secteur spécifique Nsp pour accueillir un espace de stockage de véhicules inertes, et dont l'aménagement est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Technocentre Renault ».

Toutefois, des compléments apparaissent nécessaires pour justifier sa délimitation au sein du site classé de la « Vallée de la Juine » eu égard à la sensibilité environnementale du site et aux impacts potentiels sur les milieux naturels, et pour démontrer l'absence de solutions alternatives. En outre, l'inscription d'une liaison avec la trame viaire semble nécessaire pour ne pas créer un secteur enclavé.

Par ailleurs, dans un souci de cohérence interne du PLU, le détail de la consommation foncière (4 ha) présenté dans le rapport de présentation devra être mis en concordance avec l'objectif de modération de la consommation d'espace (2 ha) inscrit dans le PADD.

2 – Préservation du patrimoine naturel et agricole et des zones humides

Le PADD affiche des objectifs de préservation des espaces agricoles, de préservation et de mise en valeur des paysages situés en zone naturelle. Si la délimitation des zones A et N est cohérente au regard de la vocation de ces espaces, les dispositions du règlement de la zone A encadrant les extensions des bâtiments d'habitation gagneraient à gommer les contradictions de rédaction entre les articles A/1.2. et A/2.1.

Le territoire est marqué par une forte emprise des espaces boisés. La bande d'inconstructibilité de 50 m en lisière des massifs de plus de 100 hectares devra être reportée sur le document graphique pour tenir compte de la réalité des boisements.

S'agissant des zones humides, il est nécessaire d'actualiser la cartographie présentée dans l'état initial de l'environnement. En effet, un nouveau classement a été établi (<https://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html>). À ce titre, il conviendrait de préciser dans l'OAP « *Tire Barbe* » que le secteur est situé en classe B (zone humide probable) et qu'il devra, avant tout aménagement, faire l'objet d'un diagnostic plus précis.

Par ailleurs, le PLU gagnerait à être complété sur cette thématique « zones humides » qui est identifiée comme un enjeu majeur pour la commune, en particulier avec l'étude du SIARJA qui aurait pu être exploitée. Ces compléments permettraient également la mise en œuvre de mesures de protection,

notamment au travers de l'OAP « valorisation des continuités écologiques », et ainsi renforcer la compatibilité du PLU avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027.

3 – Risques naturels et nuisances sonores

S'agissant de la prise en compte des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles, le document devra être complété par une information sur la présence de ce risque dans le règlement des zones concernées. Il serait opportun, également, d'annexer au document la plaquette régionale d'information, à l'attention des constructeurs, rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur des sols argileux (<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>).

Une partie du territoire communal et de sa zone urbanisée est concernée par des nuisances sonores générées par la RD449 ainsi que par la ligne RER C. À ce titre, il convient de prendre en compte le règlement relatif à ce classement sonore qui impacte notamment des deux OAP destinés à l'habitat, « secteur Gare » et « Tire-Barbe ».

4 – Conclusion

Le projet de PLU arrêté de Lardy permet de répondre aux besoins de la population et respecte le Schéma Directeur de la Région Île-de-France. Toutefois, le document devra évoluer afin d'apporter les justifications nécessaires aux choix retenus et opérer des ajustements pour assurer la cohérence interne du PLU.

Au vu de ce qui précède, j'émet un avis favorable sur le PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées dans cet avis et son annexe.

Les services de la Direction Départementale des Territoires restent à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

Bien cordialement

Le Sous-préfet d'Étampes


Stéphane SINAGOGA