



PRÉFET DE L'ESSONNE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE NORD

Affaire suivie par : Jérôme PONTONNIER
Tél. : 01.60.76.32.19
Mél : jerome.pontonnier@essonne.gouv.fr

Evry, le

14 JAN. 2019

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Essonne
Sous-Préfet de l'arrondissement d'Évry

à



Monsieur le Maire de Draveil
Hôtel de Ville
3 avenue de Villiers
BP 50
91 211 DRAVEIL Cedex

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

P.J. : - Tableau actualisé des servitudes d'utilité publiques

- Notes d'information concernant les servitudes d'utilité publique GRT Gaz

Par délibération du 15 octobre 2018, enregistrée avec le dossier complet le 16 octobre 2018, le Conseil municipal de la commune de Draveil 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 12 avril 2018, 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 – Réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace

Le projet communal prévoit un accroissement maîtrisé de la population autour de 30 000 habitants à horizon 2030. Sur cette base d'évolution de la population, le PLU fixe un objectif de production d'environ 800 logements par an d'ici 2030 et précise que la production de ces logements ne peut s'effectuer qu'au sein de l'enveloppe urbaine existante compte-tenu du caractère très urbanisé de la commune et de l'absence de potentiel d'extension urbaine. En tenant compte des contraintes naturelles (forêt de Sénart, berges de Seine, base du Port aux Cerises), de l'emprise du risque d'inondation et des protections affectant les zones urbaines (site patrimonial remarquable (SPR) de Paris-Jardins et de l'avenue Marcelin Berthelot, site classé du château de Villiers...), le rapport de présentation met en exergue les potentiels de mutabilité et de densification du territoire pour atteindre cet objectif.

En termes de mutabilité, sont identifiés plusieurs **secteurs de projets futurs** - à l'image de la ZAC Centre-ville - ou **potentiels**, dont l'évolution est envisagée à moyen ou long terme, en fonction des opportunités futures (déménagement du Centre Technique Municipal, cessation d'activité d'une entreprise au 167 rue E.Delacroix) ou de la résorption de contraintes d'accessibilité (parcelle de 1,1 ha rue A.Daudet, garages en centre-ville).

... / ...

Le potentiel de densification est quant à lui principalement identifié le long des grands axes routiers (zone UB), en centre-ville (zone UA) et au sein de cœurs d'îlots et de grandes parcelles (zones AUH encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)).

La programmation affichée de 800 logements à horizon 2030 est largement en deçà de celle exigée au titre de l'augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat prescrite par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013. En effet, le respect de cette obligation impliquerait la création d'environ 1 800 logements au sein du tissu urbanisé de la commune (sur la période 2013 - 2030), soit environ 105 logements par an.

L'estimation de ce besoin coïncide également avec la production attendue au titre du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) entré en vigueur le 27 décembre 2017 (objectif de 650 logements par an à l'échelle de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres-Val de Seine).

Sur la base d'un diagnostic foncier par quartier mettant en exergue les limites à une production plus accrue de logements, des contraintes précédemment évoquées, de l'absence de gare sur le territoire et de la localisation en zone inondable des pastilles de densification du SDRIF à proximité de la gare de Juvisy-sur-Orge, le projet de PLU démontre la difficulté de la commune à atteindre les objectifs attendus malgré une volonté clairement affichée.

Pour autant, plusieurs secteurs de projets potentiels (localisés rue A.Daudet, boulevard du Général de Gaulle, rue E.Delacroix), ne font l'objet, ni d'une estimation chiffrée en logements, ni de la mise en place d'outils au sein du projet de PLU (tels que les emplacements réservés, OAP...) permettant de rendre opérationnelle la volonté communale de mutabilité.

De plus, une incohérence concernant la programmation en logements au sein de la ZAC Centre-ville apparaît au dossier (120 logements annoncés au rapport de présentation, 90 logements affichés au PADD).

Il est à noter que le projet de PLU n'a pas intégré dans son calcul les logements construits sur la commune depuis 2013 (entrée en vigueur du SDRIF) qui pourront être comptabilisés dans la production.

Par conséquent, il est attendu que les objectifs chiffrés de production de logements au sein du projet de PLU approuvé soient revus afin de tendre vers ceux attendus au titre des espaces urbanisés à densifier du SDRIF et contribuent à l'effort attendu au titre du SRHH.

En termes de logements locatifs sociaux (LLS), la commune compte 27,13 % de LLS (au 1er janvier 2017) et respecte ainsi les dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Afin de rester en conformité avec la loi, le projet de PLU intègre plusieurs outils de mise en œuvre de la mixité sociale. Ainsi, dans toutes les zones urbaines à vocation résidentielle, en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction comprenant au moins 7 logements doit comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Cette règle est rappelée au sein des OAP situées en zone urbaine (UHd). De surcroît, un emplacement réservé pour mixité sociale est identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme afin de garantir, sur le secteur UApM (ZAC Centre-ville), la réalisation d'un minimum de 30 % au moins du nombre total des logements qui y seront réalisés. Ainsi, le PLU prévoit les dispositions permettant à la commune de respecter les objectifs de la loi SRU.

2 – Prévention des risques et des nuisances

Si l'enveloppe des zones impactées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la vallée de la Seine a bien été reportée au document graphique, conformément à l'article R.151-31 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement (plan de zonage) doivent également faire apparaître l'existence de risques technologiques. **Il convient donc d'ajouter sur le plan de zonage l'enveloppe des zones réglementées par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des**

dépôts d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société Antargaz à Ris-Orangis, approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2018.

Concernant le **risque lié au retrait-gonflement des argiles**, celui-ci est évoqué au sein du diagnostic et une carte figure en annexe. Toutefois un rappel de ce risque, qui concerne plusieurs OAP (sites n°1, 2 et 4 de l'OAP « maîtrise de l'urbanisation des cœurs d'îlots » situés en zone AUH, et sites n°1 et 2 de l'OAP « encadrement de l'urbanisation des grandes unités foncières en zone pavillonnaire »), pourrait être intégré au sein du règlement accompagné de préconisations afin d'adapter au mieux le système de fondation des futures constructions localisées dans une zone d'aléa moyen à fort.

Le **risque d'inondation par remontée de nappes** n'est pas décrit au sein du PLU. Ce risque naturel concerne toute la partie ouest de la commune le long de la Seine, et notamment des secteurs urbanisés, situés en sensibilité très élevée du fait d'une nappe affleurante (Villa Draveil, sud de Champrosay). Afin de permettre une information complète concernant cette contrainte naturelle, un rappel du risque mérite d'être opéré dans le rapport de présentation, avec un renvoi vers la page consacrée au risque d'inondation par remontées de nappes, sur le site internet « georisques » (www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe).

3 – Dispositions relatives à l'ancien hôpital Joffre

Le rapport de présentation du projet de PLU présente le site occupé par l'ancien hôpital Joffre (5,6 ha au cœur de la forêt de Sénart) et s'interroge sur son potentiel urbain, pouvant à la fois être mis en œuvre par une réhabilitation des constructions existantes, ou une démolition-reconstruction.

De surcroît, sont mis en exergue, le caractère enclavé du site et la difficulté d'accès des véhicules sur un axe déjà saturé (rue Alphonse Daudet), afin de justifier le choix communal d'y limiter la création de logements, alors que le PLU opposable avait instauré sur ce secteur un périmètre de constructibilité limitée et un emplacement réservé pour mixité sociale.

Aussi, le projet de PLU prend le parti d'afficher pour l'ancien site Joffre (zone UJ nouvellement créée), une vocation à dominante hôtelière, pouvant accueillir quelques logements (annexes à l'opération d'ensemble).

Toutefois le règlement de la zone UJ n'est pas explicite, notamment en ce qui concerne les constructions à destination d'habitation qui devront constituer un caractère « accessoire » par rapport aux autres modes d'occupation du site (hôtellerie / SPA, restauration et loisirs/culture/tourisme).

Outre ce besoin de clarification du caractère « accessoire », la volonté d'aménagement d'ensemble de ce secteur de 5,6 ha dans un environnement boisé classé en EBC mériterait a minima la mise en œuvre d'une OAP, répondant notamment aux difficultés évoquées (enclavement, desserte...) et au renouvellement urbain souhaité (réhabilitation, démolition-reconstruction...).

4 – Conclusion

Au vu des éléments qui précèdent, **mon avis sur le PLU arrêté ne saurait être favorable que sous réserve de la prise en compte des observations précédemment formulées (ainsi que celles figurant en annexe) notamment en ce qui concerne les objectifs de production de logements, la prise en compte des risques et l'instauration d'une OAP sur le secteur de l'ancien hôpital Joffre.**

Les services de la direction départementale des territoires de l'Essonne restent à votre disposition et celle de la commune pour vous accompagner dans cette démarche.

Le Sous-Préfet

Abdel-Kader GUERZA

ANNEXE

Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Draveil (janvier 2019)

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 partir du 1^{er} janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme conditionnera son caractère exécutoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'évolution du document d'urbanisme.

2 – Rapport de présentation

Concernant le stationnement, le rapport de présentation, qui ne comprend qu'une carte localisant les parkings du centre-ville, doit être complété. En effet, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, il doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

De plus, sur la base du même article, le rapport de présentation doit comporter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Au sein du chapitre « justification des OAP », l'OAP Gabriel Péri a été omise.

Plusieurs sites potentiellement pollués sur la commune sont identifiés dans les bases BASIAS et BASOL. Toutefois le rapport de présentation doit mentionner qu'en cas de changement d'affectation du sol d'un site BASIAS ou BASOL, une vérification de la compatibilité de l'état des sols avec l'usage prévu sera nécessaire.

3 - Règlement /plan de zonage

La commune de Draveil est traversée par les ouvrages à haute et très haute tension gérées par Réseau de Transport d'Électricité (RTE). Le règlement des zones concernées par ces infrastructures doit permettre au gestionnaire d'intervenir dans les meilleures conditions possibles. Ainsi, il est utile de mentionner dans le règlement des zones concernées, notamment en ce qui concerne la hauteur, que les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptées des règles édictées pour les autres types de constructions.

Il est rappelé que les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle doivent être identifiés sur le plan de zonage.

La trame EBC du document graphique comporte un décalage à hauteur du pont de Ris-Orangis et recouvre la Seine par erreur.

De même, de petites lettres rouges sont accolées à certaines zones (UL₀, N₀, N_r, A_r, U_{g0},...) laissant penser par erreur à l'existence de sous-secteurs.

4 - Annexes

Le tableau des servitudes transmis par l'État lors du porter à connaissance figurant au sein des annexes a été actualisé et est joint au présent avis (ajout du PPRT et de la servitude d'utilité publique relative à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques).

Les documents qui vous ont été transmis par Voies Navigables de France (VNF) le 18/12/2018 relatifs aux servitudes de halage et de marchepied doivent être intégrés au sein des annexes du PLU.

La carte des ouvrages gérés par GRT Gaz (éditée en 2010) figurant au sein des annexes doit être remplacée par celle jointe au présent avis (éditée en 2018) avec les fiches associées. De plus, il convient de préciser au sein du PLU que GRTgaz soit consulté dès qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz et ce, dès le stade d'avant-projet.

* * *