

Affaire suivie par : Julie-Anne GOMBERT
Chargée de projet en planification territoriale
LRAR 1A 186 856 3995 8

Évry-Courcouronnes, le 17 août 2022

Le Sous-préfet d'Étampes

à

Monsieur le Maire
Place de l'Hôtel de Ville et des Droits de l'Homme
91 150 Étampes

Objet : Avis de l'État sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Étampes

Par courrier reçu en Sous-préfecture d'Étampes le 22 juillet 2022, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification n°1 de votre plan local d'urbanisme (PLU) faisant suite au déféré préfectoral du 7 décembre 2020 et au sursis à statuer sur la requête, par le tribunal administratif de Versailles, de douze mois à compter du 4 octobre 2021.

L'examen du projet de modification du PLU me conduit à formuler les observations suivantes.

La modification n°1 du PLU communal induit des évolutions dans les documents des orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et le règlement graphique ainsi que dans la cartographie des servitudes d'utilité publique (SUP). Les nouvelles versions complètes de ces documents devront être présentes dans le dossier d'enquête publique et une version définitive devra être transmise en Sous-préfecture d'Étampes après approbation de la modification n°1 du PLU par le conseil municipal.

Dans le déféré préfectoral il est question de *"l'absence des bandes d'inconstructibilité de 50 mètres des lisières au document graphique qui rend le PLU incompatible avec l'objectif de protection consacré au 6° de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.*

Néanmoins, le report des lisières dans le PLU est approximatif. En effet, les bandes d'inconstructibilité sont, par endroits, non reportées ou ne reprennent pas la totalité des 50 mètres de la lisière (par exemple le long de la parcelle ZK 0469).

De plus, les aspects concernant les EBC et les massifs boisés devraient être formulés de manière différente, tant dans la légende du règlement graphique que dans le document de présentation de la modification du PLU et ce afin de s'inscrire dans le déféré préfectoral. En effet, dans les explications proposées par le document de modification il est question de *« la bande d'inconstructibilité de 50 mètres autour des EBC (espaces boisés classés) de plus de 100ha »*. Or il s'agit de la bande d'inconstructibilité autour des massifs boisés de plus de 100ha, correspondant aux lisières. Cette précision permet de ne pas confondre avec les EBC situés en dehors du massif boisé de plus de 100ha.

Enfin, pour que cette lisière soit sanctuarisée, il serait opportun d'ajouter la définition ainsi que son existence dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU.

Pour permettre le projet sur la parcelle ZK 0461, il faudra modifier le chapeau de la zone. Bien que la parcelle se trouve en UC1a, sous secteur de la zone UC1, le secteur UC1 prévoit toujours que la zone UC1 *« correspond aux quartiers d'habitat collectif situés sur le plateau »*. Le projet de reconstitution de l'offre prévoyant des logements individuels ne peut donc pas se faire en laissant la règle ainsi formulée.

En ce qui concerne le risque d'éboulement, situé aux falaises de Rougemont, des évolutions sont présentées dans le document de présentation, cependant, les représentations graphiques ainsi que la légende sont absents du règlement graphique.

Pour ce qui est des délimitations des OAP, elles sont peu lisibles sur le règlement graphique transmis.

Enfin, et pour votre complète information, 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 notamment des PLU approuvés à compter du 1^{er} janvier 2023 sera conditionné à une publication du document sur le géoportail de l'urbanisme.

Les services de la direction départementale des territoires se tiennent à votre disposition pour tout élément complémentaire.

Le Sous-préfet d'Étampes

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Stéphanie SINAGOGA