



**PRÉFET  
DE L'ESSONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Évry-Courcouronnes, le **15 OCT. 2024**

**Affaire suivie par : Jérôme PONTONNIER**  
Adjoint au chef du Bureau Planification Territoriale Nord

La préfète

à

Monsieur le Maire de Crosne  
Hôtel de ville  
35, avenue Jean Jaurès  
91560 CROSNE

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

**P.J. :**

- Tableau actualisé des servitudes d'utilité publique (SUP)
- Fiches concernant les SUP aéronautiques T4, T5, T7 + décret d'approbation
- Fiche et notes concernant les SUP de type I4 du Réseau de Transport d'Electricité (RTe)

Par délibération du 24 juin 2024, enregistrée en préfecture le 3 juillet 2024, le conseil municipal de la commune de Crosne a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le dossier complet a été réceptionné en préfecture le 15 juillet 2024.

Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 11 mars 2024, 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 PLU montre un projet communal s'articulant autour des principes d'une ville durable, de la préservation du cadre de vie, de la modernisation et du développement des équipements publics ainsi que de la volonté de renforcer l'activité économique. Le document arrêté répond aux besoins de production de logements en privilégiant la densification au sein du tissu

urbanisé mais ne répond pas aux enjeux de mixité sociale et ne s'inscrit pas dans un rapport de compatibilité avec les documents supérieurs.

Ainsi, l'analyse de votre document me conduit à formuler les observations qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et aux autres pièces constitutives du dossier.

## **1 – Réponse aux besoins de la population**

En termes de gestion économe de l'espace, hormis la consommation de 0,6 ha d'espace naturel pour la réalisation d'une déchetterie, la construction de nouveaux logements à Crosne ne peut être effectuée que par **densification et/ou opérations de renouvellement urbain**, la commune ne disposant plus de zone d'extension urbaine, à l'instar des autres communes appartenant à la Communauté d'agglomération du Val d'Yerres-Val de Seine (CAVYVS).

Pour autant, malgré l'absence de zone à urbaniser (AU), associée à la raréfaction du foncier, le rapport de présentation du projet de PLU de Crosne explique que la ville connaît une constante augmentation de sa population depuis 1968, estimée à ce jour à 9 532 habitants (INSEE 2021).

Afin de poursuivre cette dynamique, en tenant compte des besoins liés au point mort (32 logements à construire annuellement pour maintenir la population à son niveau actuel) et de l'obligation communale de production de logements attendue au titre de la densification de 15 % des espaces d'habitat imposée par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 (34 logements par an entre 2014 et 2030), le rapport de présentation estime à **1 055 logements le nombre total de logements à construire sur le territoire communal sur la période couverte par le SDRIF opposable, depuis son approbation fin 2013 jusqu'à l'horizon 2030**. Bien qu'il ne soit pas fait état d'un objectif démographique au sein du projet, la commune opte pour une poursuite de sa croissance démographique puisque la **projection pour 2014-2030 cumule les besoins en logements répondant au point mort (512 logements) et ceux attendus en densification (543 logements)**.

Le rapport de présentation (p. 256 et suivantes) précise que les principales capacités de densification sur la commune se situent sur les délaissés du projet abandonné de déviation de la RN6, depuis la levée des emplacements réservés. Puis il décline la ventilation de la production de ces 1 055 logements, en comptabilisant les logements déjà produits entre 2014 et 2022 (412 logements), les permis accordés en 2023-2024 (253 logements), les secteurs à projets sur des terrains identifiés (270 logements), la densification au sein du diffus au regard du rythme de construction observé de logements issus de divisions parcellaires (environ 40 logements) et les logements dont l'implantation reste à définir (80 logements).

**Ainsi, avec cette perspective de construction, qui correspond à 66 nouveaux logements par an sur la période 2014-2030, le projet répond à l'objectif de densification minimale de 15 % des espaces d'habitat fixé par le SDRIF mais aussi à l'effort communal attendu au titre du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) adopté le 30 avril 2024 qui fixe pour la CAVYVS un objectif annuel de construction de 740 logements (soit une quarantaine de logements par an pour Crosne, au prorata de son poids démographique au sein de la CAVYVS).**

## **2 – Atteinte des objectifs en matière de mixité sociale**

En termes de mixité sociale, le rapport de présentation du projet de PLU rappelle que le taux de logements locatifs sociaux (LLS) « représente 18,79 % du parc des résidences principales et ne respecte pas les objectifs de la loi Duflot du 18 janvier 2013 » (p 32). Aussi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche sa volonté d'atteindre les 25 % de LLS (p. 7).

De surcroît, conditionnée par la nécessité d'apporter une réponse satisfaisante aux besoins de la population en matière d'objectif de mixité sociale édictée à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, la commune de Crosne a pris des engagements au sein d'un contrat de mixité sociale (CMS) signé quelques mois avant l'arrêt du PLU entre la commune, la CAVYVS et l'État, sur la période 2023-2025.

Si la programmation de certains projets identifiés au CMS peut différer avec ce qui est affiché au PLU, ce dernier comporte toutefois des erreurs manifestes, à l'image du projet situé au 18/26 avenue de la République qui affiche 114 LLS au lieu de 40 LLS, ce qui fausse la démonstration chiffrée du respect de mixité sociale à l'échelle de la commune. De plus, certaines opérations inscrites au PLU ne sont pas en cohérence avec le règlement écrit (minimum de 30 % de LLS non respecté pour le projet situé au 16/18 rue Boileau) ou graphique (projet localisé au 46 rue Albert Thomas figurant en zone d'équipement UE interdisant l'habitat). **Une correction de ces erreurs/incohérences est attendue au sein du document approuvé.**

En outre, le projet de PLU pêche par le **manque de visibilité de production de LLS au-delà de l'horizon 2025 et le défaut d'inscription d'une trajectoire de rattrapage**. Il se limite, en termes d'outils réglementaires, à intégrer les dispositions prévues par la loi pour les communes carencées (ce qui est le cas de Crosne), au sein des zones urbaines pouvant autoriser de nouvelles opérations d'habitat, édictant que *« toute opération immobilière créant un programme de 12 logements ou une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m<sup>2</sup>, devra comporter un minimum de 30 % logements affectés à des logements sociaux (...) »*.

D'une part, la modulation apportée à cette disposition, stipulant que *« la surface de plancher pourra être revue à la baisse et le taux à la hausse, voire 35 à 40%, suivant l'importance des opérations immobilières projetées »* doit faire l'objet de précisions afin d'être réglementairement applicable.

D'autre part, l'absence d'autre outil réglementaire en faveur de la production de LLS au sein du projet de PLU peut interroger, au regard de l'objectif de rattrapage affiché au PADD et des projets à l'étude identifiés sur des terrains privés où il n'y a pas encore eu de dépôt de permis de construire.

**Aussi, une mise en cohérence des projets de LLS identifiés et l'inscription d'une trajectoire au sein du rapport de présentation comprenant, le cas échéant, l'introduction d'autres outils réglementaires au sein du document, sont nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité sociale à l'horizon du PLU.**

Concernant la réponse à apporter aux besoins de la population dont les caravanes constituent le mode d'habitat permanent, les dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme complétées par la loi n°2000-614 du 5/07/2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et la loi n°2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové prévoient que les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer, « dans le respect des objectifs du développement durable (...) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs « de l'ensemble des modes » d'habitat (...) ».

**Or, le règlement du projet de PLU interdit, dans l'ensemble des zones urbaines, le stationnement isolé de caravanes. Il convient donc de prévoir des zones ou secteurs dans lesquels l'installation de ce mode d'habitat sera possible.**

### **3 – Gestion économe de l'espace et protection du patrimoine naturel et bâti**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU (p 6) affiche un **déclassement d'espace naturel de 6 000 m<sup>2</sup>**, figurant auparavant en zone naturelle N dans un secteur susceptible d'accueillir des constructions, pour un projet de déchetterie désormais inscrit en zone urbaine à vocation d'équipement UE et identifié au SDRIF en espace vert.

Si le besoin d'un tel équipement est expliqué au rapport de présentation, il n'est pas fait état au sein du dossier, au regard d'un quelconque potentiel d'extension offert par le SDRIF, de la justification de cette consommation d'espace naturel qui intervient dans une zone naturelle boisée, sans desserte routière et en limite d'une zone urbaine à vocation d'activités (UD) où subsiste du foncier disponible. La présente disposition constitue donc un point d'illégalité du document arrêté et le PLU approuvé devra apporter une réponse adaptée pour l'implantation de cet équipement, afin d'être compatible avec le SDRIF opposable (et le projet de SDRIF-E) mais aussi afin d'être cohérent avec les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie ».

De même, le zonage proposé au projet de PLU concernant les espaces naturels comporte des évolutions parfois difficiles à comprendre, en l'absence de justifications explicites. Il est notamment créé une zone agricole (A) de 3,3 ha sur un secteur auparavant situé en zone naturelle (N) correspondant aux parcelles cultivées de l'association des Abeilles maraîchères et à une partie des jardins familiaux situés en limite de la commune de Villeneuve-Saint-Georges. Or, ces jardins familiaux en côtoient d'autres, en continuité de la zone A, qui sont affectés en zone Njf (*nouveau sous-secteur de la zone N indicée "jardins familiaux"*) et un troisième ensemble de jardins familiaux, plus à l'est de la commune est, quant à lui, intégré en zone urbaine d'équipement (UE) beaucoup moins protectrice.

**Des précisions sont attendues sur ces différentes affectations de zonage (A, N ou U) concernant les jardins familiaux qui occupent sur la commune des superficies conséquentes (plusieurs hectares) et dont le futur document d'urbanisme définit leur préservation comme un enjeu communal (p 211 du rapport de présentation).**

Concernant le tissu urbanisé de la commune, le projet de PLU met en exergue différents éléments bâtis historiques et architecturaux remarquables que l'annexe 4 du règlement recense et vise à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Outre une confusion entre deux articles du code de l'urbanisme qui sera à corriger p. 158 (*voir en remarques complémentaires annexées à cet avis*), afin de parfaire la protection du patrimoine bâti au sein du document, il convient en premier lieu d'**identifier au règlement graphique (plan de zonage), au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments repérés en annexe du règlement écrit.**

De plus, l'article L.151-19 précise, concernant les éléments de patrimoine à protéger, que *"le règlement peut (...) définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration"*. Or, en dehors de la volonté affirmée de protection et de conservation, le PLU n'édicte pas de prescription quant à la transformation ou l'aménagement des éléments repérés et renvoie à *"une réglementation visant la sauvegarde et à la pérennisation de leurs caractéristiques"* sans préciser laquelle ni comment elle s'applique.

**Le dossier approuvé devra donc faire l'objet de compléments afin de répondre plus efficacement à l'ambition du PLU de protéger le patrimoine bâti de la commune.**

#### **4 - Conclusion**

Au vu des éléments qui précèdent, mon avis sur le PLU arrêté ne saurait être favorable que sous réserve d'apporter des garanties quant à l'atteinte de l'objectif de production de logements sociaux, ainsi qu'une réponse réglementairement adaptée au projet de déchetterie et de la prise en compte des observations précédemment formulés et figurant en annexe.

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

## ANNEXE

### Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Crosne

(Octobre 2024)

#### Remarques complémentaires

##### **1 – Remarques générales**

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent 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 1er janvier 2016, doit être numérisé au format CNIG afin d'en assurer le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

Depuis le 1er janvier 2023, l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 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 exécutoire et donc opposable le document. Cette obligation porte sur les procédures principales et secondaires (révision allégée, modification simplifiée...). Ainsi, toutes les procédures sont concernées.

##### **2 – Rapport de présentation**

Le chapitre traitant des documents supra-communaux intègre bien une présentation du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013, opposable à ce jour, mais n'évoque pas sa révision en cours avec le projet de SDRIF-E, arrêté le 12 juillet 2023 et adopté par les élus régionaux le 11 septembre 2024, avant avis du Conseil d'Etat et approbation par décret.

De même, le rapport de présentation évoque l'ancien Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) de 2017 (p 100 et p 266) alors que le nouveau SRHH a été adopté le 30 avril 2024 et fixe des objectifs de production annuelle de logements pour la CAVYVS supérieurs au précédent (740 logements par an au lieu de 650 logements par an).

Bien que le projet de PLU de la commune soit compatible avec ces nouveaux documents en termes de production de logements, il est nécessaire d'actualiser le rapport de présentation.

Par ailleurs, il convient de noter que le nombre de logements vacants était de 271 sur le territoire communal en 2020 et est en augmentation depuis une dizaine d'années. Aussi le rapport de présentation gagnerait à étudier la possibilité de reconquête de ce parc afin de participer à la production de logements.

Enfin, concernant les espaces verts, l'ARS recommande de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible et alerte notamment sur la présence d'ambroisie, espèce végétale hautement allergisantes pour l'homme et à fort potentiel d'envahissement, signalée dans le département. Dans ce contexte, l'arrêté préfectoral ARS-91-2021-VSS-SE n° 30 du 7 juin 2021 prescrit la destruction obligatoire de l'ambroisie à feuilles d'armoise, de l'ambroisie à épis lisses et de l'ambroisie triple. Il pourrait être mentionné a minima au sein du rapport de présentation.

##### **3 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Le PLU identifie p 258 du rapport de présentation 5 secteurs à projets sur des terrains identifiés représentant un total de 270 logements dont 100 logements locatifs sociaux. Il est indiqué que ces projets ont déjà fait l'objet de propositions mais sans dépôt de permis de construire. Il aurait été pertinent que le PLU définisse des principes d'aménagement et de programmation au sein d'OAP sectorielles qui ont justement pour objet d'exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement sur un secteur ou un quartier donné.

Plus généralement, il est regrettable que le PLU ne comporte aucune OAP sectorielle.

En effet le PLU ne comporte que 2 OAP thématiques : une OAP « préservation et valorisation du tissu pavillonnaire » et une OAP « biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie ».

Pour cette dernière, les principes sont bien définis mais il est regrettable qu'ils ne soient pas accompagnés d'un document cartographique représentant les trames bleue, verte, brune et noire à maintenir et à conforter ainsi que les corridors écologiques importants à préserver.

#### **4 - Pièces réglementaires**

- **Règlement :**

L'article 1.2 du règlement de la zone UE qui autorise les constructions à usage d'habitation sous condition est incomplet (fin de phrase manquante p 110).

Il est écrit à tort en annexe 4 du règlement visant à instaurer la protection du patrimoine bâti de la commune que *« l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant »*. Or cette formulation correspond à l'article L.151-18 du même code.

- **Plan de zonage :**

Au même titre que le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et afin d'être cohérent avec le PADD et les OAP, le document graphique du PLU pourrait prévoir, pour les espaces verts/jardins privés les plus importants hors secteurs de projet, les alignements d'arbres et les arbres remarquables isolés, une protection au titre de l'article L.151-23 du même code, permettant au règlement d'*« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »*.

L'emplacement réservé n°3 apparaît bien au tableau dédié mais le chiffre « 3 » n'apparaît pas au document graphique.

#### **5 - Annexes / Servitudes d'utilité publique (SUP)**

Les SUP aéronautiques T4, T5, T7 sont bien listées dans les annexes au chapitre 1.2. Toutefois leur mention devrait être complétée par les fiches descriptives ci-jointes fournies par la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) ainsi que le décret qui les approuvent.

Concernant les SUP gérées par le Réseau de Transport d'Electricité (RTE), le gestionnaire informe de la construction prévue de deux nouvelles liaisons électriques souterraines et d'un nouveau poste électrique sur le territoire de Crosne (Déclaration d'Utilité Publique en cours d'instruction).

Il s'agit de :

- Liaison 225 kV n° 1 BATISSEURS - MORBRAS
- Liaison 225 kV n° 1 BATISSEURS - VILLENEUVE-ST-GEORGES
- Poste électrique inf 45/225KV NO 1 BATISSEURS

Une documentation relative à ces servitudes (14) est jointe en annexe du présent avis.

Pour le Préfet  
le Secrétaire Général

Olivier DELCAYROU