



**PRÉFET  
DE L'ESSONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**Affaire suivie par : Tommy GROULT**  
Chargé de projet en planification territoriale Sud

Évry-Courcouronnes, le **25 AVR. 2024**

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

à

Monsieur le Maire de Vert-le-Grand  
7 Place de la Mairie  
91810 Vert-le-Grand

**Objet : Modification du PLU de la commune de Vert-le-Grand**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vert-le-Grand a été approuvé le 7 juillet 2017. La commune a prescrit le 1<sup>er</sup> septembre 2023 une procédure de modification du PLU portant sur plusieurs points. L'avis de l'Etat concernant ce projet a été signé le 5 décembre 2023 et celui de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), concluant à la réalisation d'une évaluation environnementale partielle le 2 novembre 2023.

Après modifications du dossier et suite au courrier envoyé par les services de l'État le 23 février 2024 indiquant un défaut de procédure, un nouveau dossier a été soumis pour avis aux différentes Personnes Publiques Associées (PPA) le 18 mars 2024.

Ainsi, l'examen du nouveau projet de modification me conduit à formuler les observations suivantes.

L'arrêté municipal de prescription du 1<sup>er</sup> septembre 2023 fait état de différents objectifs. Cependant, l'objectif « *Revoir les règles de stationnement pour l'habitat* » dans les zones urbaines et d'urbanisation futures ne fait plus aujourd'hui partie du dossier. Il serait opportun de justifier cette décision dans le nouveau document.

Le projet de modification fait apparaître trois "emplacements réservés"(ER) sur le territoire. **Des justifications sont attendues quant à leurs localisations et leurs emprises, ces derniers ayant différents objectifs.** Pour l'emplacement réservé n°1, une étude urbaine spécialisée sur le stationnement permettrait de justifier les besoins en stationnement de la commune et conforter l'estimation de la surface dédiée. Concernant l'ER n°2, il serait intéressant de préciser les choix et raisons du type d'équipement public prévu.

De plus, au titre de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis a été réalisée lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2017. **Ainsi, les trois espaces ciblés par la modification sont identifiés comme espaces mutables " à moyen ou long terme" dans le cadre de la densification des espaces bâtis.** Même si les modifications apportées n'altèrent pas l'économie générale du document d'urbanisme, ces dernières interrogent quant aux objectifs de densification du tissu urbain existant.

Direction départementale des territoires de l'Essonne  
Boulevard de France Georges Pompidou  
TSA 71103 - 91010 Évry-Courcouronnes cedex  
Tél. : 01 60 76 32 84  
Mél. : tommy.groult@essonne.gouv.fr

Pour rappel, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) donne pour objectif la construction de 130 logements en densification pour la période 2013-2030.

Sachant que, en plus de l'identification d'emplacements réservés, le projet de modification de la commune réduit les possibilités de construction dans le tissu urbain et notamment dans l'OAP n°2, il **serait opportun de justifier le choix des emplacements ainsi que l'explication du nombre de constructions déjà réalisées depuis l'approbation du document d'urbanisme.** Cette justification permettrait d'apprécier la trajectoire actuelle de la commune pour la réalisation de ses objectifs de construction et de densification.

En complément, il serait aussi intéressant d'apporter des éléments de réflexion quant aux objectifs démographiques du PLU approuvé en 2017, dans un contexte de baisse de la population : -166 habitants entre 2015 et 2022 (INSEE).

La commune intègre, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des éléments de protection du patrimoine bâti sur son territoire. Bien que certains de ces éléments aillent dans le sens de l'axe 3 du PADD (Assurer la préservation et la mise en valeur des paysages et du patrimoine), **il serait utile de s'assurer de la cohérence des caractéristiques architecturales des bâtiments et emprises protégés en lien avec l'axe 4.1 (Conforter la structure économique de Vert-le-Grand axée sur 4 pôles ou filières) du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).** Des éléments sans caractère patrimonial, comme des structures métalliques ou des bâtiments préfabriqués, se retrouvent englobés dans cette protection, et ne permettent pas l'adaptation des bâtiments dans le cadre d'une activité agricole.

Le projet de modification mentionne divers ajustements réglementaires. **Toutefois, il est étonnant de constater des références au Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse dans le règlement technique du document d'urbanisme,** étant donné que la commune de Vert-le-Grand n'est pas intégrée à un PNR. Il serait opportun de revoir ces éléments pour qu'ils puissent correspondre à la situation géographique réelle de la commune.

Les services de la DDT sont à votre disposition pour toutes questions et disponibles pour d'éventuelles réunions de travail.

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

