



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Territoires Aménagements et Connaissances
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par Ségolène LEFEVRE
Mél : segolene.lefevre@seine-et-marne.gouv.fr

**Direction
départementale
des territoires**

Vaux-le-Pénil, le 1er septembre 2023

**Le directeur
départemental des
territoires**

à

**Monsieur le Maire
Commune de Darvault**

Objet : Modification de droit commun n°1 du PLU de Darvault - avis technique de la DDT
Référence : STAC PSPT 2023 - 153

La commune de Darvault fait partie du périmètre de la communauté de communes du Pays de Nemours. Elle s'étend sur 782 hectares et compte 875 habitants. Elle fait partie du SCOT Nemours-Gâtinais approuvé le 5 juin 2015 et actuellement en cours de révision. La commune de Darvault est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 juin 2007. Il est actuellement en révision par délibération du 9 décembre 2016.

Par arrêté du 3 janvier 2022, la commune de Darvault a engagé une procédure de modification de droit commun (n°1) de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). En application des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, l'État est associé à la procédure de modification du PLU de la commune. Son avis doit être joint au dossier de modification mis à disposition du public, dans le cadre de l'enquête publique, au titre de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification de droit commun du PLU a été reçu à la Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne le 1^{er} août 2023. Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

Le projet de modification de droit commun

Le territoire concerné est limitrophe à la commune de Nemours. Il comporte des espaces agricoles, des espaces boisés. Le bourg s'étend de part et d'autre d'une route départementale et la Zone d'Aménagement Concerté de la Pierre Levée est située en périphérie, le long de l'autoroute A6.

Le projet a pour objet de modifier l'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la Zone d'Aménagement Concerté de la Pierre Levée ainsi que le règlement écrit afin de les adapter au projet d'implantation d'entreprise dans le domaine de la logistique, porté par Pitch Immo.

Le renforcement de l'attractivité économique constitue un enjeu important pour le territoire. Le taux d'emploi diminue et le territoire tend à devenir plus résidentiel de par l'attractivité des agglomérations franciliennes, telles que Fontainebleau, Melun, Sénart ou encore Paris.

Selon le SDRIF 2013, au sein de la communauté de communes du Pays de Nemours, les projets économiques et de logements doivent préférentiellement s'implanter sur les communes de Darvault, Grez-sur-Loing et Souppes-sur-Loing.

La ZAC de Pierre Levée, d'une superficie de 28 hectares, a été créée en 2005 pour y développer les activités économiques à vocation industrielle et à vocation commerciale. L'ensemble des terrains ont été cédés en 2016 à la société Pitch Promotion. La ZAC est délimitée par l'autoroute A6 à l'Ouest, la frange du village de Darvault à l'Est, des terres agricoles au Nord et le Bois de Darvault au Sud.

L'entreprise STEF s'est implantée au Sud de la ZAC, créant ainsi plus de 200 emplois. La réalisation de la ZAC devrait produire, à terme, 600 emplois. L'entreprise Pitch Promotion souhaite maintenant implanter une plate-forme logistique sur un terrain de 17,21 ha au sein de la ZAC. Le secteur d'implantation se trouve le long de l'autoroute A6, aux abords du péage de Nemours (sortie 16). Il est également desservi par la RD 240 (voie de contournement de Nemours) et la RD 403 qui relie Darvault à Nemours.

La procédure de modification de droit commun

La procédure de modification de droit commun est mise en œuvre dans les cas suivants :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet proposant de relever la hauteur maximale des constructions dans les secteurs AUa et Aub concernés de **12 et 15 mètres à 24 mètres**, majorant ainsi possibilités de constructions de 60 %, la **procédure de modification de droit commun est la procédure appropriée**.

Cette modification ne remet pas en cause les orientations et l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU. En effet, les secteurs Aua et Aub ont déjà vocation à accueillir des activités (notamment entreprises industrielles).

Consultation de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale (mission régionale d'autorité environnementale - MRAe) a été saisie par la commune d'une demande d'examen au cas par cas dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Conformément aux articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme, la MRAe a décidé de soumettre à une évaluation environnementale la modification du PLU, le 7 avril 2022. **Ainsi, l'évaluation environnementale est jointe au dossier de modification. Cette décision devra être jointe au dossier d'enquête publique.**

Un tableau récapitulatif des enjeux, mesures et incidences du projet de PLU sur l'environnement est joint au projet de modification.

Compatibilité du projet de modification du PLU avec le Schéma Directeur de la Région de l'Île-de-France (SDRIF 2013)

La commune de Darvault est considérée au SDRIF comme faisant partie de « l'agglomération d'un pôle de centralité ». La ZAC de la Pierre Levée est située au niveau des trois pastilles d'urbanisation préférentielle, chaque pastille ayant une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25ha. Elle a donc une capacité d'extension maximale de l'ordre de 75ha. Le projet porte essentiellement sur la modification de l'OAP correspondante et du règlement en vigueur afin d'augmenter la hauteur du bâtiment prévu à 24 mètres et de créer une sortie de véhicules à l'entrée Nord plutôt qu'au centre du zonage prévu d'implantation, ceci afin de fluidifier le trafic. Le projet **est compatible** avec les orientations du SDRIF.

Comptabilité du projet par rapport au SCOT

La communauté de communes du Pays de Nemours dont fait partie la commune de Darvault est concernée par la présence d'un SCOT exécutoire et approuvé le 5 juin 2015.

L'un des objectifs du SCOT est de conforter le pôle d'emploi de Nemours et d'augmenter ses capacités d'emploi. Le développement des capacités d'accueil de la ZAC par l'admission d'un pôle logistique permettra de répondre à l'objectif de renforcement de l'attractivité économique de la zone.

Néanmoins l'élévation du niveau de la densité bâtie (passant de 15 à 24 mètres de hauteur de bâtiment) **devra se faire en adéquation avec les orientations du SCOT** qui précisent que celle-ci doit être accompagnée « d'innovation architecturale autorisant l'utilisation du bois, la végétalisation des toitures et des façades et recherchant, à l'échelle du parc, une harmonisation des coloris des bâtiments ». La conception urbaine et architecturale du projet doit intégrer également la prise en compte « des enjeux énergétiques à travers des procédés constructifs visant une économie des consommations (tant dans ses aspects architecturaux : façades, couvertures,... qu'urbains : implantation et orientation des bâtiments, gabarits,...) et/ou la production d'énergie d'origine renouvelable (solaire, éolien,...) ».

Le site de la ZAC étant à l'interface entre la vallée du Loing (pôle urbain de Nemours) et le plateau agricole du Gâtinais. Il constitue espace important de transition entre l'espace urbain de Nemours et de Darvault et le plateau agricole. **L'insertion paysagère devra être travaillée à une échelle plus globale que celle de la ZAC** afin d'éviter une perte de lisibilité de l'espace et garantir le maintien de « scènes paysagères qualitatives ».

Ainsi il conviendra que le projet réponde aux enjeux du SCOT en termes :

- **d'insertion en entrée de ville par un « déroulé paysager »** en intégration avec son environnement, à l'échelle de la ZAC et de l'entrée de ville, en travaillant cette lisière urbaine ;
- **de sobriété énergétique au travers de sa conception** : faible consommation, production...

De plus, le Document d'Orientation et d'Objectif du SCOT prévoit une enveloppe foncière maximale de 49ha pour les extensions à vocation économique du pôle de Nemours dont Darvault fait partie. Ainsi, les 17ha d'extension urbaine du projet, prévus dans le cadre de la ZAC du projet viendront en consommation de cette enveloppe.

Un bilan de consommation foncière économique à l'échelle du pôle devra être réalisé afin d'évaluer la consommation de cette enveloppe.

Compatibilité du projet avec le PLU

Dans le plan de zonage du PLU actuel, le secteur de la ZAC est classée en zone Aua et Aub. Ces zones sont déjà destinées à accueillir des entreprises artisanales, industrielles, de services ou commerciales. Le projet ne concerne que l'augmentation de la hauteur du bâtiment prévu et la création d'une sortie de véhicules au nord de la zone.

PADD

L'une des orientations du PADD est de valoriser les espaces naturels et les paysages. Il convient de rappeler que les terrains de la ZAC doivent bénéficier d'une attention particulière en termes de vue et d'insertion paysagère. **Le PADD qualifie ce secteur de « porte végétale »**. Une autre orientation du PADD est le développement des activités. Le projet ne remet pas en cause cette orientation car il répond à l'objectif de « favoriser l'implantation d'industrie et de services ».

Règlement

Les zones AUa et AUb permettent l'accueil de la logistique, la destination "entrepôts" étant autorisée sous condition. La modification vise à **augmenter les règles de hauteur et la sortie de véhicules** ;

- Le paragraphe qui autorise sous conditions la construction des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation a été supprimé, car leur gestion et leur suivi relève d'une compétence préfectorale et non communale.
- Concernant les accès, la création d'une voie nouvelle se raccordant à la RD 240 pour les secteurs AUa et AUb a été supprimée. Etant donné que l'entreprise s'étend à la fois sur les deux secteurs, AUa et AUb, il n'est pas nécessaire d'avoir une voie qui les sépare pour avoir des accès distincts. Le maillage routier existant est jugé suffisant pour desservir la plateforme logistique et un giratoire sera créé au Nord de la zone AUa pour fluidifier son accès.
- Les eaux pluviales ne doivent plus être traitées exclusivement sur l'unité foncière. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales selon un débit de fuite que précisera le gestionnaire du réseau.
- La notion de « surface hors œuvre nette » a été remplacée par « surface de plancher ».
- Le paragraphe sur le coefficient d'occupation du sol a été supprimé.

Ces modifications n'appellent pas de remarques particulières, cependant, il convient de préciser la nécessité d'une **bonne intégration** des bâtiments.

En revanche, en zone AUc, la hauteur maximale à l'acrotère reste fixée à 15 mètres. Le gabarit est donc fortement modifié.

Le coefficient d'emprise au sol de la zone AU n'est pas modifié (l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière).

OAP

L'accès à la zone a été modifié afin d'éviter de couper en deux le site. L'accès se fera par le nord avec un carrefour giratoire. La hauteur prévue des constructions dépassera largement les aménagements paysagers demandés par l'OAP malgré le fait que la plantation d'arbres (essences locales) soit demandée aux abords de la RD 240 et 403. **Les prescriptions d'insertion paysagère doivent être revues en conséquence en cohérence avec le PADD.** Des **aménagement paysagers** devront être également imposés le long de la nouvelle voirie et de la limite séparative nord.

Compatibilité avec le règlement de ZAC

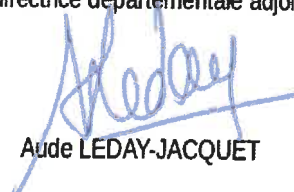
La ZAC de la Pierre Levée a été créée en 2005 et a fait l'objet d'une délibération du 9 février 2017 de la communauté de communes du Pays de Nemours portant sur la prorogation de la convention publique d'aménagement de la ZAC.

Le projet est compatible avec la vocation de la **ZAC à caractère industriel et économique**.

L'Etat émet donc un « **avis favorable** » sur la modification de droit commun du PLU de la commune de Darvault sous réserve que soit pris en compte les éléments suivants :

- insérer des prescriptions **d'insertion paysagère du projet** (règlement) ;
- réaliser un bilan de la **consommation foncière** économique à l'échelle du pôle de Nemours afin d'évaluer la consommation de cette enveloppe au regard du Document d'orientation et d'Objectif (DOO) du SCOT Nemours-Gatinais.

La directrice départementale adjointe



Aude LEDAY-JACQUET