

Monsieur Jacques Normand
Maire d'Oncy-sur-Ecole
Mairie
Rue du Général de Gaulle
91 490 Oncy-sur-Ecole

Milly-la-Forêt, le 5 avril 2019

Réf. JJB/MD/19-04/22104
Affaire suivie par Mathieu Deperrois

Objet : Avis du Parc sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

La Commune d'Oncy-sur-Ecole a sollicité l'avis du Parc, concernant la compatibilité du PLU avec les orientations et les mesures de la Charte du Parc, en vertu des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Conformément à la délibération du comité syndical du 9 novembre 2004, le Groupe de travail urbanisme du Parc (GTU) a étudié votre document d'urbanisme. Vous trouverez ci-après une analyse de ce document au regard des dispositions de la Charte du Parc.

- Protection des éléments identitaires de la commune (voir Plan du Parc)

L'ensemble des secteurs à forte probabilité de zone humide et les trois mares inventoriées de la commune sont identifiées au plan de zonage au titre du L151-23. Néanmoins cette protection n'est pas reprise dans le règlement. La mention du L151-23 dans les sections de règlement correspondant est nécessaire.

La rivière Ecole, en limite communale, est à inscrire au plan de zonage. Nous vous recommandons d'y associer une inconstructibilité à au moins 10 m de part et d'autres. L'inscription d'une servitude de passage pour les besoins d'entretien est également nécessaire.

Concernant le traitement des eaux pluviales, la Commune d'Oncy-sur-Ecole affiche son souhait d'un traitement de l'eau à la parcelle, mais le règlement propose pourtant des exceptions qui ne garantissent pas cette exigence. La Commune étant soumise à un risque élevé de ruissellement, les conclusions de l'étude ruissellement pourraient être reprises par l'inscription des axes identifiés, avec des prescriptions possibles dans le règlement.

La Commune d'Oncy-sur-Ecole est concernée par un élément de patrimoine à protéger en priorité inscrit au Plan du Parc, il s'agit du séchoir à herbes aromatiques et médicinales en cœur de bourg. Cet élément n'est pas protégé ni identifié dans le rapport de présentation.

L'utilisation du L151-19 pourrait permettre de protéger ce bâtiment, ainsi que d'autres bâtiments identifiés comme patrimoniaux : les maisons d'exception le long de la D948 et le pont de pierre sur l'Ecole.

Les espaces forestiers sont protégés par un zonage adapté et par un classement en Espace Boisé Classé. Le report au plan de zonage d'une bande de protection de 50m des lisières de massifs de plus de 100 ha est effectué, à l'exception du secteur d'OAP4 sur lequel la lisière est manquante.

- Respect des principes d'urbanisation modérée

La Commune d'Oncy-sur-Ecole a délibéré pour faire partie des « communes rurales » et à ce titre elle s'est engagée à ne pas dépasser 2,5 % de l'espace urbanisé actuel. Pour respecter ce potentiel maximal d'extension, la Commune d'Oncy-sur-Ecole doit reporter l'ouverture à l'urbanisation de la OAP N°3 Chemin de Saint-Pierre au 1^{er} janvier 2024.

Concernant la protection des paysages, la Commune a fait le choix de créer un zonage agricole constructible ainsi qu'un secteur agricole protégé dans lequel les constructions sont interdites.

Nous souhaitons néanmoins vous alerter sur différentes possibilités de constructions permises par votre projet de PLU :

- les constructions pour les installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics. Ces constructions sont rendus possibles sur l'ensemble de la commune et se voient exempter de tout règlement.
- les autorisations d'affouillements et d'exhaussements des sols liés à des permis. Nous vous recommandons de les interdire, à défaut d'en limiter la hauteur.
- Les antennes relais et radiophonie mobile sont autorisées dans toutes les zones urbaines. Nous vous recommandons de restreindre cette possibilité.

- Respect des principes de composition urbaine qualitative

Dans son projet d'aménagement et de développement durable, la Commune affiche la volonté de favoriser la cohésion sociale et la mixité, une orientation précise : « *diversifier le parc immobilier et améliorer le parcours de résidentialisation en orientant une partie de la production neuve vers des logements de taille modeste, des logements locatifs et des logements aidés.* »

Or cet objectif ne se traduit dans aucun secteur du projet. Une programmation de logement de moins de 3 pièces et de logements locatifs sur les secteurs de projet participerait à répondre à cet objectif.

Une autre vie s'invente ici

L'OAP n°4 concerne l'ouverture à l'urbanisation du terrain de loisirs. Le projet de PLU justifie cette ouverture par le souhait d'y réaliser une unité médicale de type maison de retraite, l'OAP en revanche ne permet pas ce type de réalisation et oriente vers un aménagement résidentiel. Un objectif de densité, et une programmation sur la typologie de logement sur cette OAP contribuerait à la mise en œuvre du projet communal de diversifier l'offre de logements.

Concernant l'OAP n°5, la problématique de l'accès au secteur n'étant pas résolu, nous vous recommandons de ne pas ouvrir ce secteur à l'urbanisation et de le classer en zone naturelle.

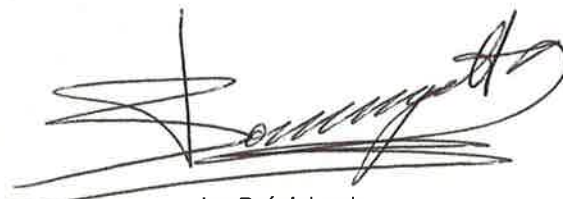
Concernant l'ensemble des OAP, on constate que les principales caractéristiques du site ne sont pas décrites, alors que cela permettrait par la suite aux porteurs de projet de prendre en compte les éléments d'identité des sites.

La rédaction de chacune des OAP pourrait être précisée afin d'intégrer ces recommandations :

- créer des formes urbaines et architecturales faisant le lien avec le bâti traditionnel,
- prendre en compte l'empreinte écologique des systèmes constructifs,
- privilégier les conceptions bioclimatiques,
- limiter l'imperméabilisation des sols et développer la récupération des eaux pluviales,
- prendre en compte la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle.

Compte-tenu des différentes remarques énoncées ci-dessus, je vous informe que le Parc naturel régional du Gâtinais français émet un **avis favorable sous réserves de la prise en compte de ces remarques** sur le projet de PLU de la Commune d'Oncy-sur-Ecole.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Président
Jean-Jacques BOUSSAINGAULT

Copie : Direction départementale des Territoires, Région, Département