



## PRÉFET DE L'ESSONNE

Évry, le 25 MARS 2019

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRESSERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE  
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE SUDAffaire suivie par : Anne Laure CARAT  
Tél : 01.60.76.33.60  
Mél : [anne-laure.carat@essonne.gouv.fr](mailto:anne-laure.carat@essonne.gouv.fr)Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Essonne  
Sous-Préfet de l'arrondissement d'Évry

à

Monsieur le Maire de Oncy-sur-Ecole  
2 rue du Général de Gaulle  
91 490 ONCY-SUR-ECOLE**Objet :** Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Oncy-sur-Ecole

Par délibération du 6 novembre 2018, reçue en Préfecture le 28 décembre 2018, le conseil municipal de la commune de Oncy-sur-Ecole a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 5 avril 2018, 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 projet de PLU me conduit à formuler les observations principales qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et autres pièces constitutives du dossier.

**1 - Réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace**

Le PLU prévoit la réalisation de 132 logements à l'horizon 2030, contribuant ainsi largement aux objectifs de production de logements fixés par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) pour la Communauté de Communes des Deux Vallées.

Le scénario démographique communal prévoit l'accueil de 194 habitants sur la période 2012-2030, soit une augmentation de près de 20 % de la population et un besoin en logements de 132 logements. Le besoin en logement n'apparaît pas pleinement justifié au regard de l'estimation du nombre personnes par ménage à l'horizon 2030 (2,3) et du « point mort » démographique.

Par ailleurs, le projet communal prévoit une consommation totale d'espaces naturels et agricoles de l'ordre de 3 ha pour permettre la création de logements supplémentaires. Or, la cinquantaine de logements potentiellement réalisable au sein du tissu urbain existant pourrait en grande partie répondre aux besoins de la commune et aux exigences du SRHH sans consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers supplémentaires.

De plus, l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis gagnerait à recenser et à prendre en compte les logements déjà réalisés en densification depuis 2013 et à ne pas intégrer les espaces situés en secteur agricole, naturel ou boisé constituant, selon le SDRIF, des espaces d'extension. Ce diagnostic devra donc être complété afin de permettre une pleine justification de la compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière de densification minimale.

Les extensions urbaines sont donc insuffisamment justifiées et vont à l'encontre du principe de gestion économe de l'espace inscrit dans le code de l'urbanisme et de la priorité donnée par le SDRIF à la densification des espaces urbains existants.

En application de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il est donc nécessaire que la **consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, à l'horizon 2030, soit exposée dans le PADD.**

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit d'orienter *«une partie de la production neuve vers des logements de taille modeste, des logements locatifs et des logements aidés»*. Afin d'assurer la traduction du projet communal en termes de parcours résidentiels, **le PLU pourrait prévoir davantage de mesures incitatives ou de prescriptions permettant la construction de logements de typologie et modalités d'accès variables.** Une programmation des logements différenciée selon la typologie pourrait ainsi être proposée au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). De même, les OAP pourraient intégrer des recommandations quant à la part de logements collectifs, locatifs ou aidés.

**Les OAP gagneraient globalement à être précisées.** En effet, elles doivent, à minima, prendre en compte le devenir des bâtiments existants et l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des nouveaux bâtiments dans le bâti existant, en cohérence avec l'identité et le contexte des sites. Ainsi, l'ensemble des OAP mériteraient d'être complétées par des éléments permettant d'apporter à la commune une plus grande maîtrise des projets lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Au sein de l'OAP n°2, située sur un site à caractère patrimonial et identitaire pour la commune, il serait nécessaire d'indiquer le nombre de logements projetés notamment au sein du corps de ferme, si ce dernier est conservé. Il serait alors pertinent d'inciter à la reconversion respectueuse des caractéristiques des bâtiments de ferme et de l'architecture traditionnelle.

Il est nécessaire de clarifier les intentions urbaines sur l'OAP n°4. En effet, alors que la volonté communale affichée porte sur la réalisation d'une unité médicale (maison médicalisée), l'OAP ne prévoit pas cette réalisation et l'orienté vers un aménagement résidentiel.

L'OAP n°5, en l'état, n'apporte aucun élément prescriptif supplémentaire par rapport au règlement du PLU. Elle mériterait d'être élargie et d'intégrer les orientations de l'OAP n°1 afin de traiter globalement de l'insertion des parties construites et de la préservation des boisements, éléments de paysage. Des éléments sur l'implantation des logements et des voiries seraient à intégrer pour répondre aux enjeux majeurs d'accès et de circulation, dans ce site enclavé en arrière de parcelle, ainsi que des éléments d'insertion paysagère. Par ailleurs, la partie non équipée par les réseaux devrait être classée en zone 2AU.

## **2 – Protection des milieux naturels et agricoles, des paysages et de la ressource en eau**

Le PLU arrêté envisage sur l'ensemble de la commune des mesures de préservation des paysages, des espaces agricoles, naturels et forestiers, qui méritent néanmoins d'être améliorées ou complétées notamment au travers du zonage ou au sein du règlement.

**Certains éléments de patrimoine naturel ou bâti mériteraient d'être protégés au sein du PLU.** Ainsi, le séchoir d'Alain Bosc Bierne, élément de patrimoine à protéger en priorité selon la charte du PNRGF, devra être identifié et repéré au sein du PLU. De manière similaire, les maisons à caractère patrimonial situées le long de la D948, le lavoir et le pont de pierre sur l'Ecole pourraient être protégés dans le règlement, notamment par repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Enfin, il serait souhaitable que les mares inventoriées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme soient également mentionnées dans le règlement des zones concernées.

**Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) NI,** qui autorise les équipements destinés au projet du terrain de loisir, consomme une surface d'espaces agricoles importante (0,1 ha) au regard du projet présenté par la commune d'y implanter un local technique de 50 m<sup>2</sup> à proximité du hangar technique déjà existant. Il conviendrait de réduire ce secteur et de restreindre le zonage à l'extension projetée.

De même, il est préférable que l'extension de l'Intermarché (à proximité de la zone Ux), réalisée en zone humide de classe 2 confirmée par le SAGE Nappe de Beauce, soit représentée en zone Ux (et non conservée en zone N). Le règlement pourra judicieusement rappeler les obligations relatives à la protection des zones humides et les procédures prévues par la loi sur l'Eau sur de tels espaces.

Les zones humides de classe 3 identifiées par la DRIEE sont représentées sur le plan de zonage mais pourraient être catégorisées en fonction de la probabilité ou du caractère avéré de ces zones, en s'appuyant notamment sur la cartographie des zones humides recensées par le SAGE Nappe de Beauce. Certains secteurs de la zone déjà urbanisée ou des zones ouvertes à l'urbanisation (OAP n° 3) sont situés en zones humides. Il conviendrait que le règlement des zones concernées comporte des prescriptions supplémentaires pour éviter l'imperméabilisation de ces zones humides. Pour permettre une protection optimale, le règlement pourrait également encadrer les usages entraînant une perte de fonctionnalité des zones reconnues (remblais, déblais, imperméabilisation ou drainage) et imposer la levée du caractère de présomption de zone humide avant travaux.

La rivière Ecole gagnerait à être représentée plus clairement au plan de zonage et pourrait être mieux protégée par l'instauration d'une bande d'inconstructibilité de part et d'autre du lit de la rivière tout en permettant également l'entretien de ses berges.

Le PLU pourrait également intégrer les axes de ruissellement des eaux pluviales, en les représentant sur un des plans de zonage et au sein des OAP, tout en y associant des prescriptions quant à la constructibilité le long de ces axes. En particulier, l'OAP n°1 est traversée par un axe de ruissellement : il conviendrait d'ajuster le schéma d'implantation ou les principes d'aménagement afin d'intégrer cette caractéristique de nature à entraîner des inondations localisées ou désordres à long terme, notamment en proposant des prescriptions concernant l'aménagement des sous-sols. Par ailleurs, pour renforcer la réponse à cette problématique, il est recommandé que le règlement des zones agricoles intègre la nécessité de préserver les éléments de paysage qui sont de nature à ralentir les eaux vers l'aval (ralentissement dynamique).

Le règlement est trop permissif sur les exceptions au traitement de l'eau à la parcelle et l'imperméabilisation des stationnements en zone A et N.

Enfin, la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares n'a pas été appliquée à certains secteurs, notamment au niveau de l'OAP n° 3.

### 3- Conclusion

En conclusion, mon avis sur le PLU arrêté ne saurait être favorable sans la prise en compte des observations principales précédemment formulées comme de celles figurant en annexe.

le Secrétaire Général

Benoit KAPLAN —

## ANNEXE

### Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de ONCY-SUR-ECOLE

#### Remarques complémentaires

##### 1 – Remarques générales

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme approuvée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 doit être numérisée au format CNIG, afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme deviendra obligatoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'évolution du document d'urbanisme.

##### 2 – Rapport de présentation

- Il conviendrait de présenter dans le diagnostic l'inventaire des zones humides réalisé par la Direction Régionale Interministérielle de l'Energie et de l'Environnement (DRIEE) et la cartographie du SAGE Nappe de Beauce, en plus de l'inventaire datant de 2006 selon le SIGES Seine-Normandie (cartographie des zones humides selon leur biotope).
- L'état initial de la ressource en eau aurait pu être approfondi en faisant l'inventaire des captages alentours (liste et cartographie).
- L'emplacement réservé n°2 est un espace cultivé pour des plantes à parfum, aromatiques et médicinales pérennes, qui représente 2,6 % de la SAU de l'exploitation. Il serait préférable qu'une concertation avec l'agriculteur soit réalisée et qu'elle soit évoquée dans le rapport de présentation afin de pleinement justifier sa création.
- Une incohérence est relevée sur le nombre affiché de logements identifiés en densification entre le tableau et le texte (page 97).

##### 3 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- La carte de synthèse présentée gagnerait à être plus explicite, notamment concernant la localisation de l'espace de loisir.
- Les chiffres de population gagneraient à être actualisés, au regard du recensement 2016 publié par l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

##### 4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Le nombre de logements produits n'est pas indiqué au sein de chaque OAP mais uniquement dans le rapport de présentation (page 104). Ce chiffre devra être rappelé au sein de l'OAP afin d'être opposable.
- Il serait utile de préciser que les OAP devront être réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble.
- Il est recommandé de revoir le nombre de place de stationnement par logement au sein des OAP (particulièrement élevé au sein de l'OAP n°1) et de préciser le matériau du stationnement, en favorisant des matériaux perméables.

- Pour une meilleure compréhension du schéma (flèche rouge) de l'OAP n°1, il serait pertinent de préciser la nature de la continuité à prévoir.
- L'OAP n°6, thématique, ayant trait à la création de liaisons piétonnes entre le bourg et le futur terrain de loisirs et à la sécurisation des points de vigilance, pourrait présenter également une réflexion sur les chemins ruraux, notamment en les identifiant.

## 5 – Règlement

### Zones urbaines :

- Le règlement proposé exempte « *les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics* » des règles concernant les qualités urbaines, architecturale, environnementale et paysagère. Il serait souhaitable de maîtriser les formes architecturales et urbaines de ces édifices, qui pourraient avoir des impacts non négligeables, en leur donnant un cadre réglementaire.
- Il conviendrait de favoriser l'utilisation des matériaux traditionnels et naturels, comme le bois, la pierre, la terre cuite, ou le métal afin d'éviter la pose d'éléments synthétiques peu qualitatifs dans cette zone rurale.
- Il serait nécessaire de favoriser la conservation, la rénovation, la mise en valeur des bâtiments qui composent l'image du village en incitant des restaurations et des réhabilitations respectueuses du patrimoine (respect de la composition des façades, préservations des matériaux d'origine, maintien des modénatures...).
- Il serait souhaitable, surtout dans la zone Ua et Ub de privilégier l'installation non visible depuis l'espace public de tout dispositif énergétique comme les panneaux solaires ou de tout élément ajouté comme les antennes afin de ne pas altérer la perception de ce tissu ancien. Concernant les panneaux solaires, le PNRGF dispose d'un guide proposant des prescriptions d'insertion paysagère de ces dispositifs, il pourrait être utile de proposer ce guide en annexe. De plus, il pourrait être préconisé l'interdiction des coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur.
- Il peut être regretté qu'aucun élément ne soit mentionné (notamment dans le règlement) quant aux espèces végétales allergisantes. Aussi, il est recommandé de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible (cf. guide du réseau national de surveillance aérobiologique RNSA).
- Il est recommandé d'adjoindre une limite de hauteur ou d'usage pour les exhaussements de sols autorisés (en plus de celle liée à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme).
- Le règlement de la zone Ux aurait pu intégrer une mesure supplémentaire en matière de gestion des eaux pluviales telle que l'aménagement d'une toiture végétale. De même, en matière de traitement paysager, le règlement pourrait être complété en ajoutant des prescriptions en matière de plantation (par exemple "X arbre pour X m<sup>2</sup> de surface"), afin de répondre au principe de limitation des espaces imperméabilisés du SDRIF.

### Zone N :

- Le règlement n'autorise pas explicitement les constructions et installations liées et/ou nécessaires à l'exploitation forestière alors qu'il s'agit d'une des destinations de la zone.

### Zone A :

- Il est important de réglementer les hauteurs des bâtiments agricoles et des annexes, mais surtout des constructions principales qui pourront avoir des impacts sur l'identité visuelle de la commune.

## 6 – Annexes

En application du R.151-53 du code de l'urbanisme, les annexes font apparaître les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets existants ou en cours de réalisation. Bien que soit annexé le plan du réseau potable, ce dernier n'est pas en couleur, manquant ainsi de visibilité, et les schémas d'assainissement sont absents du dossier. Il conviendra donc de compléter le document.

