

Paris, le 14 septembre 2023

REÇU LE

22 SEP. 2023

MAIRIE DE VILLECONIN



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
DE RÉGION ILE-DE-FRANCE**

Service Territoires

Adresse postale :

19 rue d'Anjou

75008 PARIS

Tél. : 01 39 23 42 31

territoires@idf.chambagri.fr

Monsieur Jean-Marc FOUCHER

Maire de VILLECONIN

30 Grande Rue

91580 VILLECONIN

**Objet : Modification n°1 du PLU de VILLECONIN
Avis de la Chambre d'agriculture**

N/ Réf. : 2023_ST_236_DH_LB

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de VILLECONIN.

Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 3 août dernier.

Cette modification n°1 a pour objet de mieux encadrer l'urbanisation, d'assurer l'intégration des nouvelles constructions au sein du bâti existant et d'accompagner l'élaboration de projets structurants. Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU ont été renforcées et complétées et le règlement écrit a été précisé.

En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Signé par Christophe HILLAIRET



Signed and certified by yousign





SYNDICAT DE L'ORGE

REÇU LE

25 SEP. 2023

MAIRIE DE VILLECONIN

Viry-Châtillon, le 18 SEP. 2023

Monsieur Jean-Marc FOUCHER
Monsieur le Maire
Hotel de Ville
91580 VILLECONIN

N/Réf : CDM/MP/FBO/JMB/FC/ N° 2023/1893

Affaire suivie par Cassandra Dume

☎ 01 69 12 25 74

✉ cassandre.dume@syndicatdelorge.fr

Objet : Avis du Syndicat de l'Orge sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Villeconin

Monsieur le Maire,

Votre commune a arrêté le projet de modification simplifiée n°1 de votre plan local d'urbanisme (PLU).

Le Syndicat de l'Orge a été consulté en tant que Personne Publique Associée en date du 2 août 2023 afin d'émettre un avis sur ce projet au titre des compétences suivantes : collecte, transport et traitement des eaux usées et gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI).

À ce titre, nous vous faisons part de notre avis *favorable*.

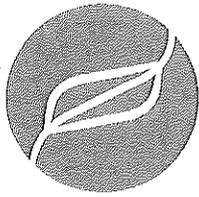
La modification du PLU propose la mise en place de deux nouvelles orientations d'aménagement et de programmation : l'OAP de Fourchainville et l'OAP de la Ferme « Delton » de Saudreville. Ces OAP intègrent chacune des orientations environnementales.

L'un des principes d'aménagement de l'OAP de Fourchainville est « *Les arbres de hautes tiges dont la qualité est avérée devront être maintenus dans la mesure du possible afin de conserver le masque végétal qu'ils procurent.* ». Il pourrait être intéressant d'ajouter une liste des éléments à étudier pour s'assurer de la qualité des arbres.

Le Syndicat confirme la présence de réseaux d'eaux usées de type séparatif sur la route de Villeneuve, d'un diamètre 200.

Les parcelles concernées par l'OAP de la Ferme « Delton » de Saudreville sont classées en zone agricole au PLU actuel. L'OAP prévoit la mutation du corps de ferme pour la mise en place d'activités économiques ou d'artisanat. Le classement de cette parcelle doit être compatible avec ces nouvelles destinations prévues.

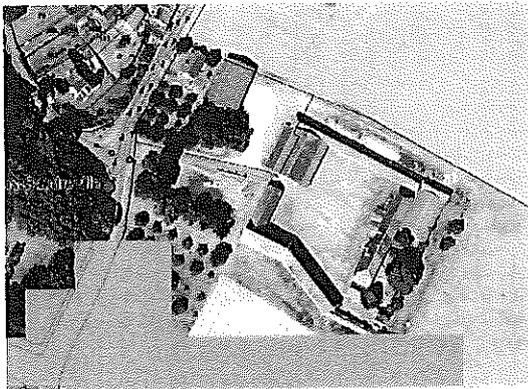
Actuellement, la ferme est identifiée avec une étoile jaune, classée zone A. Le règlement apporte une nuance pour les changements de destinations pour l'artisanat : «



SYNDICAT DE L'ORGE

Les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme par une étoile jaune peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitation, de l'activité touristique (chambre d'hôte, gîte) ou artisanale, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. » Cette nuance est-elle maintenue ?

Le Syndicat confirme qu'une partie du verger et des espaces verts prévus dans l'OAP de la Ferme « Delton » de Sauderville est recensée en zone humide probable selon l'étude d'inventaire des zones humides menée par La Commission Locale de l'Eau (CLE) du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, clôturée en 2019.



 Zones humides avérées - SAGE Orge-Yvette 2019



 Zones humides probables - SAGE Orge-Yvette 2019



Le Syndicat note que l'OAP a symbolisé la mare à préserver.

Afin de gérer au mieux les projets à venir, le Syndicat de l'Orge se tient à la disposition de la commune pour étudier les nouveaux projets d'aménagement.

Le Syndicat vous remercie de bien vouloir lui transmettre, après son approbation, la version définitive du PLU de votre commune.

Par ailleurs, afin de pouvoir intégrer la version approuvée de votre PLU sur notre logiciel de système d'information géographique (SIG) WebOrge, le Syndicat vous demande également de lui transmettre les données de votre PLU au format CNIG.

Le service urbanisme du Syndicat de l'Orge, en la personne de Madame Cassandre Dume (01 69 12 25 74 – cassandre.dume@syndicatdelorge.fr), reste à votre disposition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

SYNDICAT DE L'ORGE

Le Président

François Cholley

Avis demandé à la SAVAREN, pour le 22-09-2023, sur le Projet de modification n°1 du PLU de VILLECONIN approuvé le 21-03-2017

REÇU LE
15 SEP. 2023

1) DOCUMENTS EXAMINES

MAIRIE DE VILLECONIN

Documents téléchargés via le lien suivant transmis par mail de la mairie de Villeconin, le 4 septembre 2023 à 11h57 :

https://ve2a-my.sharepoint.com/:f/p/f_regnier/EmZgfzDBaptLnv4QfaFT4RYBzSh42_fWWqa5H9sO9f1SLQ?e=2wqqJQ

Documents nouveaux

- Rapport de présentation : RP modif PLU VILLECONIN V6 du 07-05-2023 (39 pages)
- livret des 2 nouvelles OAP : livret OAO modif PLU V6 du 27-07-2023 (17 pages)

Documents du dossier « PLU approuvé »

- Villeconin_OAP_v8_appro (date du 22-03-2017 selon Propriétés du document)
- Villeconin_PADD_v13_appro (date du 22-03-2017 selon Propriétés du document)
- Villeconin_reglement_v10_appro (date du 22-03-2017 selon Propriétés du document)
- Villeconin_zonage_v17_bourg_appro (date du 22-03-2017 selon Propriétés du document)
- Villeconin_zonage_v17_com_appro (date du 22-03-2017 selon Propriétés du document)
- Villeconin_zonage_v17_hameaux_appro (date du 22-03-2017 selon Propriétés du document)

Nous avons aussi consulté pour mémoire le fichier PPT de la réunion publique du 22-04-2023 (60 p.)

NOTA

Les documents et fichiers du dossier « PLU approuvé » téléchargés ne comportent pas de page de garde et ne sont pas datés (la date des fichiers est celle de leur téléchargement). Y remédier.

Le rapport de présentation (p 13) indique :

« Les éléments suivants du PLU ont été modifiés :

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

Pièce 5 – Règlement écrit »

En réalité nous comprenons que la Pièce 3 est le livret des 2 nouvelles OAP n° 5 et n°6, et que les modifications du Règlement écrit figurent dans le rapport de présentation (pages 22 à 37).

Il y aura lieu de mettre à jour les documents écrits et graphiques du PLU du 22-03-2017, en tenant compte de la modification n°1 objet de la présente consultation.

2) AVIS SUR LES MOTIFS DE LA MODIFICATION

Nous souscrivons à la nécessité d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs et d'assurer une adaptation du règlement avec le recul de 5 années de mise en application.

Nous avons noté que la moyenne de constructions de logements constatée ces dernières années est de plus de 60% supérieure à l'objectif avec environ 15 logements autorisés sur 3 ans, et qu'il y a donc lieu de réduire de rythme des constructions nouvelles.

Il paraît important de dissocier les 2 OAP dans les considérants de la page 11 du rapport de présentation qui sont ambigus en visant « cette OAP » alors qu'il y en a deux.

Nous comprenons cependant que : « cette unité paysagère de la Vallée de la Renarde » concerne l'OAP n° 5 de la route de Villeneuve à Fourchainville.

Nous comprenons cependant que la mutation du domaine agricole concerne la ferme de La Ronce de SAUDREVILLE OAP n° 6.

Mais ces considérants mériteraient une clarification.

3) AVIS SUR L'OAP n°5 de FOURCHAINVILLE (Route de Villeneuve)

Elle concerne les parcelles de la section ZL n° 442, 443 et 510, totalisant 2,7 ha.

Le document ne précise pas que ces parcelles, sauf erreur de notre part (Cf. extrait de carte en annexe), sont en « site classé de la vallée de la Renarde ». Toute construction dans ce secteur relève donc d'une autorisation délivrée par le Ministre de l'Environnement, après avis de la CDNPS.

Ces parcelles sont malgré cette protection, partiellement recouvertes en partie Sud par la zone « U » urbanisable du plan de zonage.

Nous sommes opposés au principe d'encourager des constructions neuves (5 logements maximum) sur cette OAP n°5 en site classé de la Vallée de la Renarde, et ce d'autant plus que le sud du hameau de Fourchainville fait déjà l'objet de mitages des zones boisées.

4) AVIS SUR L'OAP n°6 de SAUDREVILLE (Ferme La Ronce)

Elle concerne la parcelle section ZD n° 023 de 18,7 ha incluant la ferme, la mare et le champ.

Cette parcelle est à la fois hors du site inscrit et hors du site classé de la vallée de la Renarde, mais en lisière immédiate de ce dernier.

L'OAP est dans le périmètre de protection du château de Saudreville, MH inscrit le 05-12-1972, qui a vocation à devenir le PDA (Périmètre Délimité des Abords) de ce MH inscrit.

Les documents ne précisent ou ne rappellent pas que cette parcelle est située entièrement en zone « A » (agricole) du plan de zonage.

La phrase « *L'aménagement de cette zone ne sera qu'à vocation artisanale / économique et seules les constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation de la modification du PLU seront autorisées.* » mérite clarification.

En effet on comprend que la vocation de l'aménagement pourra être, artisanale, économique ou d'habitation ; ce qui sous-entend que la Zone A (Agricole) ne pourra pas être maintenue sur le périmètre de l'OAP. **La modification de du zonage du secteur de l'OAP n°6 (qui passe d'Agricole à Urbanisable) est à faire apparaître à l'enquête publique.**

Nous comprenons qu'il n'est prévu aucune construction nouvelle sur cette OAP n°6, et seulement un changement d'affectation de cette grande ferme à cour fermée.

5) AVIS SUR LES AUTRES MODIFICATIONS PROJETÉES

5.1 Article U6 Implantation des constructions par rapport à la voirie

Nous notons la volonté de limiter à 25 m le recul autorisé par rapport à la voirie.

5.2 Article U7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Nous enregistrons l'objectif louable de clarifier l'implantation par rapport aux limites séparatives, afin de limiter les conflits de voisinage.

5.3 Article U11 Aspect extérieur des constructions

Nous relevons (page 28) la suppression de l'imposition : « *Les **panneaux solaires** doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.* »

Ce n'est qu'à la (page 36) qu'on retrouve le texte modifié pour les constructions au sein des PDA : « *les **panneaux solaires** doivent être de la couleur de la tuile et implantés sur une seule ligne en partie basse de la toiture, de rive à rive et encastrés sans saillie dans la toiture. Les panneaux solaires seront implantés soit au sol soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, en privilégiant leur pose sur la totalité d'un versant de toiture, par exemple d'une construction annexe, garage, appentis ou abri de jardin.* ».

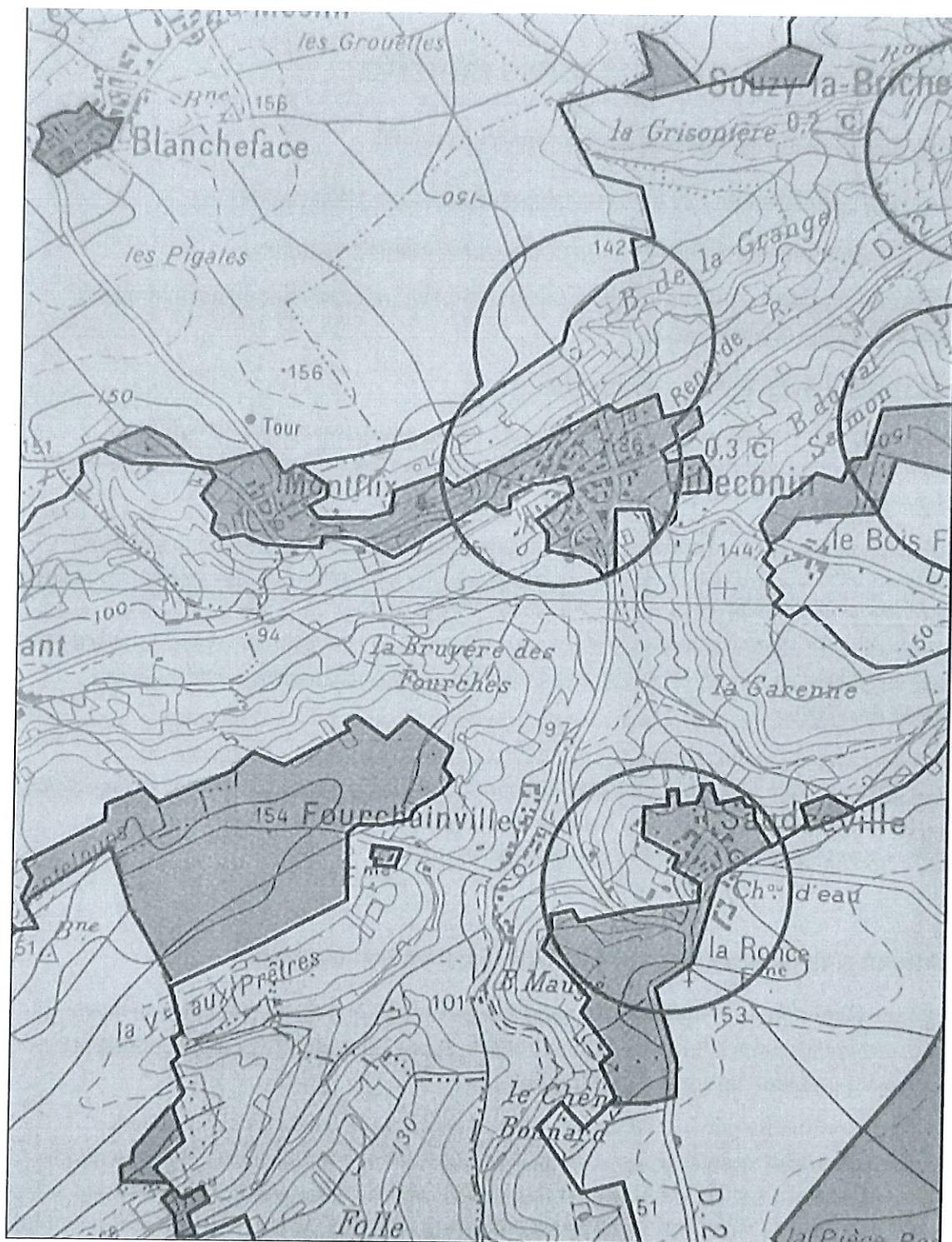
On retrouve aussi (page 37) le texte modifié pour les nouvelles constructions : « *Dans le cas d'implantation de **panneaux solaires** en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).* »

6) AVIS SUR LA CONCLUSION du RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il est inexact de prétendre que : « *la présente modification n°1 du PLU ne porte nullement atteinte aux zones agricoles* », puisque le projet d'OAP n° 6 oblige à faire passer un secteur actuellement en zone A (Agricole) en secteur de zone U (Urbanisable).

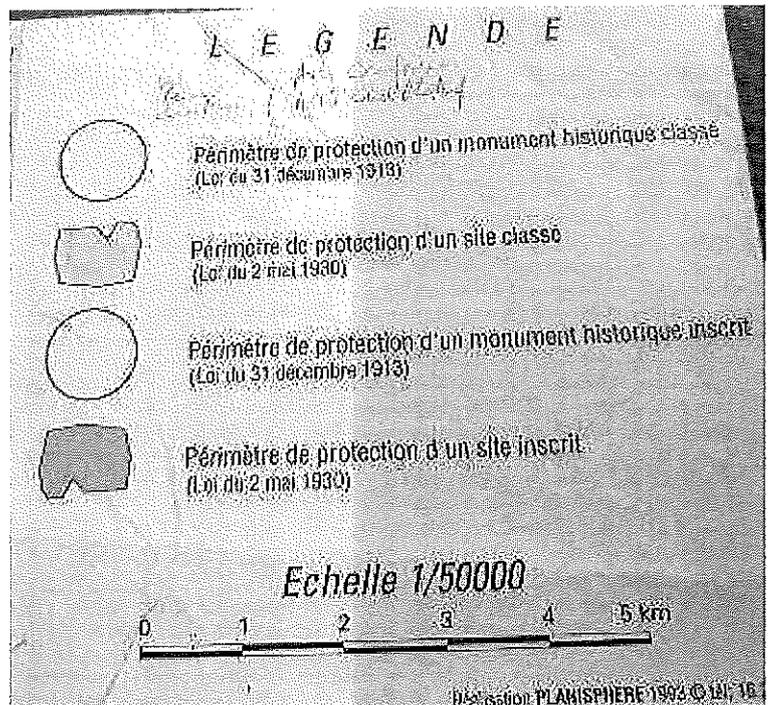
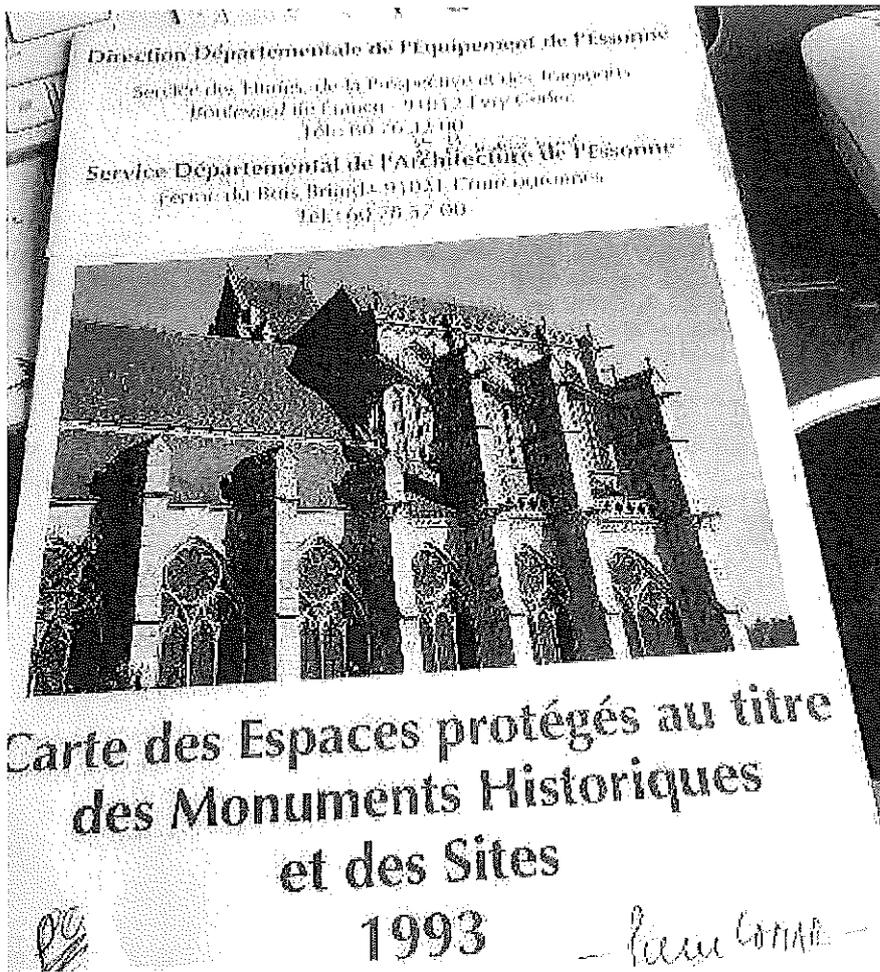
Il n'est pas exact de prétendre que : « *Elle [la présente modification n°1] vise à lever certains obstacles à la constructibilité dans les zones urbaines tout en veillant à une meilleure préservation architecturale et paysagère* », dans la mesure où elle encourage à construire un maximum de 5 nouveaux logements dans l'OAP n° 5 implantée dans le « site classé de la vallée de la Renarde ».

Annexe à l'avis de la SAVAREN



Extrait de la Carte des espaces protégés au titre des monuments Historiques et des Sites.

Etablie en 1993 par la Direction Départementale de l'Équipement (devenue DDT) de L'Essonne et le Service Départemental d'Architecture (devenu UDAP) de l'Essonne. © PLANISPHERE 1993





Eiffonne

Groupement – Prévention - Prévision - RCCI
Service Prévision
Affaire suivie par : Cd F. Walusinski/CB
Tél. : 01 78 05 46 50
Fax : 01 78 05 46 41
Courriel : prevision-gpc@sdis91.fr

Evry-Courcouronnes, le

03 AOUT 2023

Le Directeur Départemental,
Chef de Corps.

à

Monsieur le Maire de la commune
de Villeconin

Objet : Sécurité contre l'incendie.
Avis sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeconin
V.réf. : Votre dossier reçu le 2 août 2023
N.réf. : **S66200005 / 2373-0006**
P.J. : Néant

Par transmission rappelée en référence, vous avez bien voulu me communiquer, pour avis un projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeconin arrêté par le Conseil municipal le 1^{er} juin 2021.

OBSERVATIONS

J'ai l'honneur de vous faire savoir que l'étude du dossier appelle, de ma part, les observations suivantes :

ACCESSIBILITÉ

Veiller à ce que les nouvelles voies respectent les caractéristiques minimum d'une voie engin :

Les voies permettant l'intervention des secours doivent disposer d'une chaussée libre de stationnement d'une largeur minimale de 3 m qui sera portée à 4 m sur une longueur de 10 m au moins pour permettre le stationnement d'un engin au plus près des entrées d'un immeuble. Cette chaussée doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- force portante : 160 kN (90 kN max. par essieu),
- rayon intérieur : 11 m minimum,
- surlargeur : $S = 15 / R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres),
- hauteur libre : 3,50 m,
- pente éventuelle : inférieure à 15 %.

Éviter, si possible, la création de nouvelles voies en impasse de façon à faciliter la circulation des engins de secours.

Service Départemental d'Incendie et de Secours
Groupement Prévention - Prévision – RCCI
Service Prévision
1 rond-point de l'Espace
91035 Evry-Courcouronnes Cedex
Tél. : 01 78 05 46 50 – Fax : 01 78 05 46 41

Réf.

--	--	--	--	--	--

DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les débits, le nombre et la répartition des poteaux d'incendie devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et son guide technique en fonction des bâtiments et de leur classement (arrêté préfectoral n°2016-PREF-DCSIPC-SIDPC n°1117 du 17 novembre 2016).

L'adjoint au Chef
du Groupement Prévision-Cartographie



Commandant Franck WALUSINSKI

Copie : Groupement Sud



**PRÉFET
DE L'ESSONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

REÇU LE

19 SEP. 2023

MAIRIE DE VILLECONIN

Etampes, le **18 SEP. 2023**

Affaire suivie par : Hièu GRAZIANI
Chargé de projet en planification territoriale sud

Le Sous-préfet d'Etampes

à

Monsieur le Maire
30 Grande Rue
91 580 Villeconin

Objet : Avis du représentant de l'État – Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Villeconin

Par courrier en date du 28 juillet 2023 et enregistré le 2 août 2023 en sous-préfecture, vous m'avez transmis, pour avis, le dossier du projet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeconin.

L'examen du projet de modification du PLU me conduit à formuler les observations suivantes.

La modification n°1 du PLU introduit deux nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en sus des quatre initialement prévues, l'une portant sur la création de logements sur le hameau de Fourchainville (OAP 5), l'autre sur l'aménagement à vocation artisanale et commerciale du secteur de la ferme « Delton » du hameau de Saudreville (OAP 6). Toutefois, selon l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques. Ainsi, une nouvelle version du règlement graphique identifiant le périmètre de ces OAP doit être ajoutée au dossier de modification.

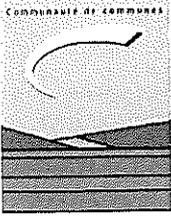
Concernant le règlement écrit et dans un souci d'assurer une meilleure articulation entre les pièces du PLU, un renvoi dans le règlement aux OAP est souhaitable.

L'absence de ces éléments est de nature à entraîner une fragilité juridique de votre document.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

ELI JOHNSON

1840



Entre **Juine**
et **Renarde**

Monsieur le Maire
30 Grande rue
91580 VILLECONIN

REÇU LE
31 AOUT 2023
MAIRIE DE VILLECONIN

Pôle Aménagement CCEJR

2 rue des Hêtres Pourpres

91580 ETRECHY

Julien JACQUEMIN

Julien.jacquemin@ccejr.org

Objet : avis sur projet de modification de PLU

Monsieur le maire,

Par courrier en date du 28 juillet dernier vous avez bien voulu me faire parvenir pour avis le projet de modification de votre Plan Local d'Urbanisme.

Les modifications envisagées ont été travaillées en amont avec les services de la CCEJR ainsi la clarification du règlement écrit et notamment des règles ayant trait aux accès clôtures et implantations des futures constructions sont conformes aux échanges que nous avons pu avoir précédemment et vont favoriser le maintien d'une forme urbaine cohérente tout en permettant une lisibilité accrue de votre document.

La création de deux OAP sectorielles est également à noter. En effet, la création d'une OAP « économique » sur la ferme de Saudreville est tout à fait en adéquation avec le schéma d'aménagement et de développement économique intercommunal qui incite à la réutilisation des bâtis agricoles pour le développement de l'activité économique locale. L'OAP crée route de Villeneuve permettra quant à elle d'envisager un développement urbain mesuré en adéquation avec la voirie et les réseaux existants au droit du terrain.

Aussi, au vu de tous ces éléments, je vous informe émettre un **avis favorable** sur votre projet.

Nous restons, moi et mes services à votre disposition si besoin pour vous assister dans la suite de votre procédure.

Sincères salutations

Le président
Jean-Marc FOUCHER



