

PRÉFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES

Etampes, le 18 OCT. 2018

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE  
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE NORD

La Sous-Préfète d'Etampes

Affaire suivie par : Jocelyne LETIENNE  
Tél : 01.60.76.32.22  
Mél : [jocelyne.letienne@essonne.gouv.fr](mailto:jocelyne.letienne@essonne.gouv.fr)

à

Monsieur le Maire de Saint-Yon  
Rue des Cosnardières  
91650 - SAINT-YON

**Objet** : Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Saint-Yon

**PJ** : Copie de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 31/07/2018.

Par délibération du 26 juin 2018, enregistrée avec le dossier complet le 20 juillet 2018, le conseil municipal de la commune de Saint-Yon a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 30 juin 2014, 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 qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et autres pièces constitutives du dossier.

### **1 – Prospective, réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace**

Le projet communal prévoit un accroissement démographique d'environ 1,2 % par an, ce qui conduira à une population totale d'environ 1 090 habitants à horizon 2027 soit environ 180 habitants supplémentaires par rapport à 2010. Sur cette base d'évolution de la population, le PLU fixe un objectif de production d'environ 100 logements. Cet effort contribue de manière adaptée à la réalisation des objectifs de production annuelle de logements, déclinés à l'échelle de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

La production de logements envisagée sera réalisée majoritairement au sein du tissu urbain existant. En effet, la démarche B.I.M.B.Y. (Build In My BackYard) engagée par la commune ainsi que l'étude parcellaire réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis d'estimer qu'un potentiel d'environ 45 logements pourrait être produit par comblement de dents creuses et par divisions. L'atteinte de cet objectif est accompagné par une évolution des règles au sein des zones urbaines qui œuvrera également en faveur de l'optimisation du foncier. Le projet de PLU prévoit également de développer un secteur en renouvellement urbain de l'ancien centre équestre des Cézardières, permettant par le biais d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de garantir une production d'une trentaine de logements. Au total, le projet de PLU recense un potentiel d'environ 75 logements pouvant être produits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée.

En complément du potentiel de logements pouvant être produits au sein du tissu urbain, une extension urbaine de l'ordre d'un hectare est prévue sur le secteur du Pont-Guérin. Cette zone à urbaniser 2AU, conditionnée à une modification ou révision ultérieure du PLU, devrait permettre à plus long terme la construction d'environ 30 logements. Toutefois, ce secteur étant situé au sein des enveloppes de zone humide de classe 3 (zones humides potentielles), il sera nécessaire de vérifier le caractère humide ou non de cette zone avant d'envisager tout aménagement. De plus, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) et l'Architecte des Bâtiments de France devront être associés à l'aménagement de ce secteur compte tenu de son implantation au sein du site inscrit de la Vallée de la Renarde.

Les dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme complétées par la loi n°2000-614 du 5/07/2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et la loi n°2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové prévoient que les PLU (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable (...) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs « de l'ensemble des modes » d'habitat (...). Or, le règlement du projet de PLU interdit, dans l'ensemble des zones, le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation. Il convient donc de prévoir des zones ou secteurs dans lesquels l'installation de ce mode d'habitat sera possible.

En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la commune est analysée au sein du projet de PLU et démontre qu'un potentiel d'environ 75 logements peut être réalisé au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, le projet de PLU répond aux objectifs de densification du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) attendus pour la commune de Saint-Yon.

## **2 – Prise en compte des risques, préservation des milieux naturels et du patrimoine**

Le projet arrêté identifie en partie haute de la zone UAr, une réserve foncière urbanisable devant accueillir sur une partie de la zone, un équipement public au titre d'un emplacement réservé n°6. Bien que ce secteur soit classé en zone urbaine (UG4) au Plan d'Occupation des Sols (POS) antérieur, cette parcelle boisée, présentant une forte déclivité, fait partie du bois de Baville, massif boisé de plus de 100 ha identifié par le SDRIF dont les orientations réglementaires prévoient le maintien de ces espaces boisés en les préservant de toute urbanisation. Par ailleurs, ce boisement est considéré par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France (SRCE) comme réservoir de biodiversité et doit donc être pris en compte par le PLU. Enfin, ce secteur est également situé au sein du site inscrit de la Vallée de la Renarde et en bordure du site classé de la Vallée de la Renarde, dont l'un des objectifs de protection est de ne pas modifier significativement son aspect, le relief et la végétation. **L'urbanisation de cette zone est donc incompatible avec les orientations du SDRIF et du SRCE et pourrait être contraire aux objectifs du site classé.**

La zone UE ayant pour vocation l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'équipements publics communaux se situe dans le site classé de la Vallée de la Renarde. A la lecture du règlement du PLU, les constructions à usage de bureaux et d'artisanat ne sont pas interdites. Dans son avis en date du 31/07/2018, l'Architecte des Bâtiments de France indique que cette zone ouvre de très belles vues sur la vallée et doit rester vierge de toutes constructions, même limitées à 4 m de hauteur. Par ailleurs, du fait de son implantation au sein du site classé de la Vallée de la Renarde, le projet d'extension du parc public paysager et naturel prévu par l'emplacement réservé n°2 devra recevoir l'accord du ministre chargé des sites de même que tout projet dans la zone UE.

Des évolutions des espaces boisés classés (EBC) de la commune ont été opérées au sein du projet de PLU arrêté. En effet, certains EBC ont été levés quand d'autres ont été rajoutés. A titre d'exemple, ont été supprimés des EBC sur les parcelles n°s 471 (carré à l'est du bois des Ormetins), 859 et 860 (triangle à l'est du bois de Baville) et ajoutés des EBC sur de nombreuses parcelles (526, 530, 531, 562, 563, 564, 569, 568.....). Ces changements devront être justifiés au sein du rapport de présentation. De plus, il conviendra de restaurer la protection au titre des EBC sur les parcelles identifiées en espace vert foncé par le SDRIF. Par ailleurs, au lieu dit de la Onchaire, il est nécessaire de reporter la bande d'inconstructibilité de 50 mètres en lisière des forêts de plus de 100 hectares.

Une partie de la commune de Saint-Yon est couverte par le Plan de Prévention des Risques et Inondations (PPRI) des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille. Si celui-ci est bien rappelé dans le rapport de présentation, ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique, conformément à l'article R.123-14 du code de l'urbanisme, le PPRI de l'Orge et de la Sallemouille doit figurer au sein des annexes du PLU.

De plus, conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement (plan de zonage) doivent faire apparaître « l'existence de risques naturels ». Il conviendra donc d'ajouter sur le plan de zonage du PLU approuvé l'enveloppe des zones réglementées par le PPRI de l'Orge et de la Sallemouille.

### **3 – Prise en compte du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France (PDUIF)**

Conformément aux articles L.131-4 et L.131-6 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014. Deux prescriptions doivent notamment être transcrites dans le PLU de Saint-Yon : limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules motorisés dans les bâtiments de bureaux et prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles. Les règles de stationnement édictées au sein du règlement du projet de PLU ne reprennent pas les normes planchers de ces deux prescriptions. Le règlement devra donc être modifié pour assurer la compatibilité du PLU avec ce document supra-communal.

### **4 – Conclusion**

Au vu des éléments qui précèdent, j'émet un avis favorable, sur le PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte des observations précédemment formulées notamment en matière de compatibilité avec les documents supracommunaux que sont le SDRIF, le SRCE, le PDUIF et concernant le risque inondation et la préservation des milieux naturels ainsi que les remarques figurant en annexe.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition et pourront vous assister dans cette démarche.





## ANNEXE

### Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Saint-Yon (septembre 2018)

#### 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 conditionnera son caractère exécutoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'évolution du document d'urbanisme.**

##### **2 – Rapport de présentation**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la commune de Saint-Yon a intégré la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde. Or le diagnostic présent au sein du rapport de présentation est établi au regard des données relatives à la Communauté d'Agglomération de l'Arpajonnais auquel la commune de Saint-Yon a appartenu jusqu'à la fin de l'année 2015.

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. Or, l'analyse présente au dossier de PLU ne couvre que la période 2003-2010.

Le rapport de présentation présente une description complète des risques naturels présents sur le territoire communal. Cependant, il semble qu'il y ait eu une confusion dans les cartographies présentées au sein de l'état initial de l'environnement concernant les chapitres « risques d'inondation » et « risques de remontée de nappe ». En effet, une carte des aléas d'inondations par remontées de nappes apparaît au sein du chapitre consacré au risque d'inondation par débordement tandis que la carte d'aléas du PPRi est présentée au sein du chapitre qui traite des inondations par remontées de nappe.

Le tableau des surfaces des zones figurant au sein du rapport de présentation (page 24) ne reprend pas toutes les zones définies par le PLU arrêté.

Une incohérence demeure entre le rapport de présentation et le règlement de la zone AP. En effet, au sein de la partie « présentation générale du règlement de zone » (page 26 du rapport de présentation), le secteur AP est identifié comme inconstructible de par sa qualité paysagère, exceptées les extensions des constructions existantes alors qu'au sein du règlement les extensions ne sont pas autorisées pour la zone AP.

Des espaces naturels sensibles ont été recensés sur le territoire communal. La présence de ces espaces doit être mentionnée au sein du rapport de présentation et complétée par la carte de localisation fournie par le Conseil Départemental.

Le rapport de présentation fait bien mention des deux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) présentes sur la commune. Toutefois, une précision est à apporter concernant leur type respectif.

### **3 – Règlement et OAP**

En application des articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé, pour les constructions destinées à l'habitation, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement si ces derniers sont situés dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet. Dans les mêmes conditions, la réalisation de plus de 0,5 place de stationnement par logement ne peut être exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État par des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires. Or, l'article 12 du règlement de la zone UB, située dans le périmètre de la gare de Breuillet/Bruyères-le-Châtel, impose deux places de stationnement par logement individuel. Une adaptation du règlement est nécessaire.

Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est bien décrit dans l'état initial de l'environnement. Cependant au vu de l'étendue relativement importante de la zone d'aléa fort sur le territoire communal et des enjeux potentiellement exposés, ce risque naturel aurait pu a minima être rappelé dans les dispositions générales du règlement avec un renvoi au guide spécifique des constructions sur sols argileux ([georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)) qui pourrait être annexé du PLU.

En zone UA du centre bourg, la hauteur maximale de 8 m à l'acrotère en cas de toit terrasse n'est pas en cohérence avec le bâti existant. Il serait souhaitable de préciser que les toits terrasses ne sont acceptés que pour les bâtiments annexes ou les extensions ne dépassant pas un rez-de-chaussée.

En zone UAr, en sus des dispositions de l'article UA2, seules les annexes prévues dans les OAP sont autorisées. Or au sein de l'OAP des Cézardières, il n'existe pas de mention relative aux annexes.

A l'article 2 de la zone 2AU, il n'y a pas lieu d'édicter deux règles en faveur de la mixité sociale, d'autant que l'une d'elle fait référence à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme qui ne concerne pas ce sujet. Il convient de se référer uniquement à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, il serait préférable de définir un nombre de logements et un pourcentage de logements sociaux car l'article L.151-15 du code de l'urbanisme stipule qu'« en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Le règlement de la zone N autorise « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière » alors que l'article R.123-8 du code de l'urbanisme permet d'autoriser « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ».

Le règlement de la zone N fait référence à un sous-secteur Ne qui ne figure pas au plan de zonage.

#### **- OAP secteur de Feugères (2AU)**

L'urbanisation de ce secteur devra être en cohérence avec le bâti environnant. Il conviendra de veiller à ce que le sens de faitage soit parallèle aux voiries et que celles-ci ne soient pas en impasse mais raccordée au réseau existant.

#### **- OAP secteur du Pont Guérin (2AU)**

L'urbanisation de ce secteur devra reprendre les gabarits, hauteurs et implantations du hameau de Dampierre. L'OAP proposée n'y répond pas totalement de par sa densité et son caractère systématique. Il conviendra donc de revoir l'OAP lors de la modification ou révision du PLU nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

### **4 – Plan de zonage, annexes et servitudes**

L'annexe réglementaire (6-2-1) liste les servitudes d'utilité publique applicables à la commune de Saint-Yon. Toutefois pour une meilleure prise en compte, il convient de rajouter les prescriptions y afférentes et le tracé de ces servitudes.

L'arrêté préfectoral du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental vise les RD19 et RD192, qui sont affectées par le bruit. Or au sein des annexes réglementaires (6-1-13) et du rapport de présentation ce sont les RD19 et RD82 qui sont mentionnées. Il convient de corriger le numéro de voie erroné.

Des zones de sensibilité archéologique sont présentes sur le territoire communal. Pour une meilleure prise en compte, leur matérialisation, dans les documents graphiques devra être effectuée.

COURRIER AÉRIÉ  
31 JUL. 2018



Direction régionale des affaires  
culturelles d'Île de France

Unité départementale de  
l'architecture et du patrimoine de  
l'Essonne

L'Architecte des Bâtiments de France de  
l'Essonne

à

Madame l'adjointe au chef de bureau  
Planification Territoriale Nord

Direction Départementale des Territoires  
Boulevard de France  
91012 EVRY CEDEX

Évry, le 31 juillet 2018

**Objet** : Avis sur le PLU arrêté de Saint-Yon

**PJ** :

Vous avez sollicité mon avis sur le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Yon arrêté par délibération du conseil municipal du 26 juin 2018. Après avoir étudié attentivement les pièces du dossier, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après mes observations :

Affaire suivie par  
Alain Luciani

Référence  
180731

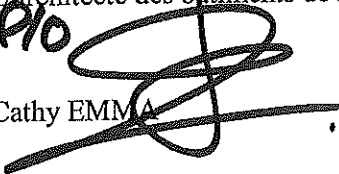
Préfecture de l'Essonne, tour B,  
Boulevard de France  
91 000 Évry cedex

Téléphone : 01 69 91 95 22

- La zone UE (zone urbaine correspondant à l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'équipements publics communaux) est située dans le site classé de la vallée de la Rénarde. Cet emplacement à proximité de la mairie ouvre de très belles vues sur la vallée et doit resté vierge de toutes constructions même limitées à 4m de hauteur.
- L'emplacement réservé n°2 (extension du parc public paysagé et naturel) est également situé en site classé Il est rappelé que le projet d'extension devra recevoir l'accord du ministre chargé des sites.
- OAP du secteur des Cézardières : il n'est pas souhaitable de rendre entièrement urbanisable la zone identifiée comme réserve foncière. Ce secteur boisé participe de la qualité de cette entrée du hameau. L'implantation de l'emplacement réservé n°6 (réalisation d'un équipement public) devra être particulièrement respectueuse du site inscrit de la vallée de la Rénarde.
- OAP du secteur du Pont-Guérin (2AU - urbanisation future): l'urbanisation de ce secteur devra reprendre les gabarits, hauteurs et implantations du hameau Dampierre. Ce qui est proposé dans l'OAP semble beaucoup trop dense et systématique. Cette OAP sera à revoir lors de la modification ou révision du PLU pour permettre son urbanisation.

- OAP du secteur de Feugères (2AU - urbanisation future) : l'urbanisation de ce secteur devra être en cohérence avec le bâti environnant. Le sens de faîtage sera parallèle aux voiries. La voirie ne sera pas en impasse mais raccordée au réseau existant. Cette OAP sera également à revoir lors de la modification ou révision du PLU pour permettre son urbanisation.
- Règlement : en zone UA du centre bourg, la hauteur maximale autorisée de 8m à l'acrotère en cas de toit terrasse n'est pas en cohérence avec le bâti existant. Il serait souhaitable de préciser que les toits terrasses ne seront acceptés que pour les bâtiments annexes ou les extensions ne dépassant pas un rez-de-chaussée.

L'architecte des bâtiments de France de l'Essonne

P/O  
  
Cathy EMM

Copie : Monsieur le Maire de Saint-Yon