



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Ondreville-sur-Essonne

*Réunion de présentation du projet de PLU
Réunion Personnes Publiques Associées - le 14 avril 2015*

Une présentation en 5 volets

Historique de l'élaboration

PADD - les différents axes

Zonage

OAP

Éléments de paysage

Historique de l'élaboration

Entretien avec les exploitants agricoles

26.02.2013

R1	Procédure – éléments de diagnostic	22.03.2013
R2	Diagnostic	07.05.2013
R3	Elaboration du PADD	06.06.2013
R4	Elaboration du PADD	20.06.2013
R5	Présentation du diagnostic et du PADD Réunion réseau	24.10.2015
R6	Réunion publique de présentation du diagnostic et du PADD	22.11.2013
R7	Réunion de terrain	02.12.2013
R8	Elaboration du zonage	07.01.2014
R9	Elaboration du zonage	11.02.2014
R10	Elaboration du règlement Mise à jour (nouveaux élus)	29.04.2014
R11	Elaboration du règlement	20.10.2014
R12	Elaboration du règlement	24.11.2014
R13	Règlement – zonage – OAP – éléments de paysage	12.01.2015
R14	OAP – emplacements réservés	03.02.2015
R15	Finalisation du document	19.03.2015

PROJET DE PADD - Les 6 axes du PADD

AXE 1

Maintenir le caractère rural de la commune en permettant une croissance démographique modérée

AXE 2

Offrir un cadre de vie de qualité

AXE 3

Préserver l'activité agricole

AXE 4

Protéger les milieux naturels

AXE 5

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

AXE 6

Assurer des conditions d'une bonne insertion de la commune dans le tissu socio-économique

PROJET DE PADD : AXE 1 - Démographie - constats

Atouts

- Un accroissement constant de la population depuis 1975, 388 hab. en 2011, +55 hab. de 1999 à 2011
- Un taux de variation annuel de 1.7 à 1.3 (entre 1990 et 2009)
- Une commune attractive (solde entrées / sorties)
- Un phénomène de décohabitation faible

Faiblesses

- Un indice de jeunesse peu élevé
- Entre 1999 et 2009 un vieillissement de la population

Opportunités

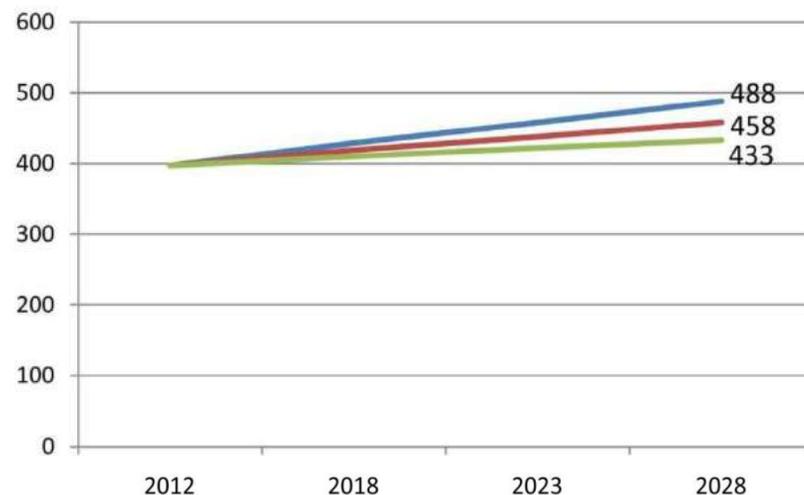
- Un positionnement en limite de l'Île de France avec de nombreux actifs (39%) travaillant dans une autre région
- Des projections INSEE à 2030 qui indiquent le maintien du solde entrée / sortie au niveau du bassin démographique (0.46% contre 0,20 pour la région)

Menaces

- Une part des 45 à 59 ans en augmentation (près de 24%) qui risque de s'accroître
- Des projections INSEE à 2030 qui indiquent une diminution du solde naturel au niveau du bassin démographique (0.09% contre 0.2% pour la période antérieure)

PROJET DE PADD : AXE 1 – Scénarios démographiques

Projections démographiques à l'horizon 2028 sur Ondreville-sur-Essonne



Scénario haut

— Solde annuel identique à celui de la commune de 1999 à 2009 (1.3%)

Scénario médian

— Solde annuel identique à celui du canton de 1999 à 2009 (0.9%)

Scénario modéré

— Solde annuel identique à celui du bassin démographique à l'horizon 2030 (0.55%)

PROJET DE PADD : AXE 1

Scénarios démographiques – besoins en logements

Estimation des besoins en logements

Hypothèses retenues :

- % résidences principales : 79 % (contre 75.5% en 2009)
- % résidences secondaires : 14 % (contre 15.6% en 2009)
- % logements vacants : 7 % (contre 8.9% en 2009)
- nbre de personnes par ménage : 2.4 (contre 2.5 actuellement)

Scénario haut : 52 logements à créer
Scénario médian : 37 logements à créer
Scénario modéré : 23 logements à créer

Compatibilité des différents scénarios avec le SCOT

SCOT

- Objectif cible de création de logements pour CC : 610 sur 20 ans

HYPOTHÈSES

Puiseaux : 50% des constructions neuves
(donnée 2005-2009)

Moyenne pour les 13 communes autres :
23 sur 20 ans

Objectif au prorata de l'évolution du nombre de logements
entre 2005 et 2009 (Ondreville : 9,47% hors Puiseaux)
29 sur 20 ans

Scénario haut : non compatible
Scénario médian : proche de l'objectif au prorata
de l'évolution du nombre de logements
Scénario modéré : compatible

PROJET DE PADD - AXE 1 :

Maintenir le caractère rural de la commune en permettant une croissance démographique modérée

Objectifs

➤ A l'horizon 2028 envisager une évolution démographique légèrement en deçà de celle enregistrée sur les 10 dernières années pour tenir compte des projections démographiques de l'INSEE.

Soit une perspective de 455 à 460 hab. en 2028.

Orientations

- Définir un zonage permettant l'implantation du nombre de logements nécessaires à l'objectif de population (soit près de 50 emplacements) tout en tenant compte :
 - des possibilités de valorisation des dents creuses,
 - des objectifs cibles en termes de consommation d'espace du SCOT et de la nécessaire économie des espaces agricoles.
- Limiter strictement les possibilités d'extension linéaire.
- Eviter l'urbanisation en double rideau.
- N'envisager un renforcement que du seul bourg par un aménagement cohérent et relié de manière fonctionnelle au cœur du village.

PROJET DE PADD - AXE 2 : Offrir un cadre de vie de qualité

Objectifs

➤ **Minimiser l'exposition aux risques naturels et nuisances**

➤ **Maintenir les conditions de sécurité au niveau de la traversée à la Follye**

➤ **Préserver les atouts paysagers d'Ondreville-sur-Essonne**

➤ **Protéger le patrimoine bâti**

Orientations

- **Au-delà de la prise en compte du PPRi limiter les possibilités de densification du bâti (double rideau) dans la vallée.**
- **Ne pas accroître le ruissellement des eaux superficielles** (gestion des eaux à la parcelle, limitation de l'imperméabilisation).
- **Tenir compte des activités agricoles actuelles et futures générant des distances d'éloignement**
- **Intégrer le tracé de la canalisation de gaz pour la définition du zonage.**
- **N'autoriser au sein du bâti que les activités non agricoles ne générant pas de nuisances (bruit, poussières, odeurs) et ne générant pas de trafic non en adéquation avec les possibilités de desserte.**

- **Imposer des entrées charretières.**
- **Envisager des aménagements de sécurité.**
- **Limiter les possibilités de débouchés.**

- **Maintenir les coupures vertes** (lieux dits la Groupe, la Plaine, la Vallée).
- **Contenir le développement de l'urbanisation linéaire aux limites actuelles bâties à la Follye et Fousserau**
- **Préserver le cône de vue en entrée ouest du bourg** (zonage, éléments de paysage, règlement).

- **Veiller à la qualité des rénovations.**
- **Définir des secteurs spécifiques au bâti ancien** (zonage, règlement).
- **Identifier des éléments de paysage** (L123-1-5 7).

PROJET DE PADD - AXE 3 : Préserver l'activité agricole

Objectifs

➤ **Modérer la consommation d'espace agricole**

➤ **Veiller à l'intégrité de l'outil agricole**

➤ **Permettre et encadrer la valorisation des bâtiments agricoles d'intérêt architectural**

Orientations

- Ne pas poursuivre le développement de l'urbanisation linéaire au-delà des limites actuelles du bâti.
- Favoriser la valorisation des « indentations ».
- Renforcer le bourg hors secteur de plaine agricole.

- Ne pas enclaver les sièges d'exploitations agricoles situés en limite de zone bâtie.
- Tenir compte des équipements (forages) et activités spécifiques (élevages) dans la définition du zonage.
- Maintenir des conditions de circulation correcte pour les engins agricoles au niveau des chemins situés en zone bâtie.

- Désigner les bâtiments d'intérêt architectural susceptible de changer d'affectation sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

PROJET DE PADD - AXE 4 : Protéger les milieux naturels

Objectifs

➤ **Contribuer à la bonne qualité (écologique et chimique) de l'Essonne**

➤ **Protéger strictement les sites Natura 2000 et permettre leur mise en valeur écologique**

➤ **Contribuer à la préservation des corridors écologiques**

➤ **Encadrer les évolutions du bâti isolé dans la vallée (moulins)**

Orientations

▪ **Ne pas autoriser dans la zone inondable les bâtiments et installations agricoles ou liés aux loisirs hormis ceux nécessaires à la mise en valeur du site Natura 2000 (ponton de découverte par exemple).**

▪ **N'autoriser que les aménagements nécessaires à leur entretien et mise en valeur au niveau des sites Natura 2000.**
▪ **Dans la vallée de l'Essonne préserver l'espace tampon de jardins à proximité du site Natura 2000 en évitant les doubles rideaux.**
▪ **Permettre la régénération des pelouses (suppression des espaces boisés classés).**

▪ **Etablir un zonage spécifique (N) pour les corridors restrictif au niveau des bâtiments et équipements agricoles.**

▪ **Etablir un zonage spécifique pour le bâti isolé dans la vallée conciliant intérêts paysagers et écologiques.**

PROJET DE PADD - AXE 5 :

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectifs

- **limiter l'urbanisation linéaire**
- **Modérer la consommation d'espace**

Orientations

- **Contenir le développement de l'urbanisation linéaire aux limites actuelles bâties**
- **Valoriser les dents creuses présentes aussi bien au niveau du bourg que des hameaux.**
- **Envisager un renforcement organisé et localisé du bourg, d'une densité satisfaisante, permettant de valoriser un petit espace agricole enclavé.**
- **Prévoir une consommation de l'espace conforme à celle du SCoT (31.5ha sur 20 ans pour 13 communes – Ondreville 9.47 % logements de 2005 à 2009) soit 2ha24 au maximum**

PROJET DE PADD - AXE 6 : Assurer des conditions d'une bonne insertion de la commune dans le tissu socio-économique

Objectifs

➤ Transport et déplacements

➤ Développement des communications numériques

➤ L'équipement commercial

➤ Le développement économique

➤ Le développement des loisirs

Orientations

- Veiller à la création de liaisons douces au sein de la zone de renforcement du bourg
- Gérer les stationnements pour les futurs logements

▪ *Permettre le développement de l'aménagement numérique sur la commune lorsqu'elle sera dotée d'un point de présence optique (selon les recommandations de l'axe n°5 du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du département du Loiret)*

▪ *Permettre l'implantation de commerce(s) de proximité au sein du bourg dans la mesure où l'activité liée n'induit pas de nuisances (bruit, conditions de circulation, stationnement)*

▪ Rendre possible l'implantation d'activités économiques non source de nuisances au sein du bourg et des hameaux

- Permettre les projets de découverte et de valorisation du patrimoine naturel (vallée, coteaux) et architectural (moulins...)
- Autoriser les projets d'accueils (gîtes, chambres d'hôtes, salle de réception) sur la commune

PROJET DE PADD – SCHÉMATISATION

Bâti traditionnel

- Veiller à la qualité des rénovations
- Définir un règlement spécifique au bâti ancien
- Identifier des éléments de paysage

Bâti traditionnel isolé

- Etablir un zonage spécifique conciliant intérêts paysager et écologique

Bâti de type pavillonnaire

Equipements collectifs

Exploitations et hangars agricoles

- Veiller à l'intégrité de l'outil agricole (non enclavement)
- Permettre le changement d'affectation des bâtiments d'intérêt architectural

Coupures vertes

- A maintenir

Maintenir les conditions de sécurité

- Imposer des entrées charretières
- Limiter les possibilités de débouchés

Essonne et Noue

Zone inondable

- N'autoriser aucun bâtiments dans la zone inondable, hormis des aménagements nécessaires à la mise en valeur du site Natura 2000

Site Natura 2000

- N'autoriser que les aménagements nécessaires à la mise en valeur des sites Natura 2000

Zone d'extension du bâti envisagé

Renforcement du bourg par un aménagement cohérent - relié de manière fonctionnelle au coeur du village

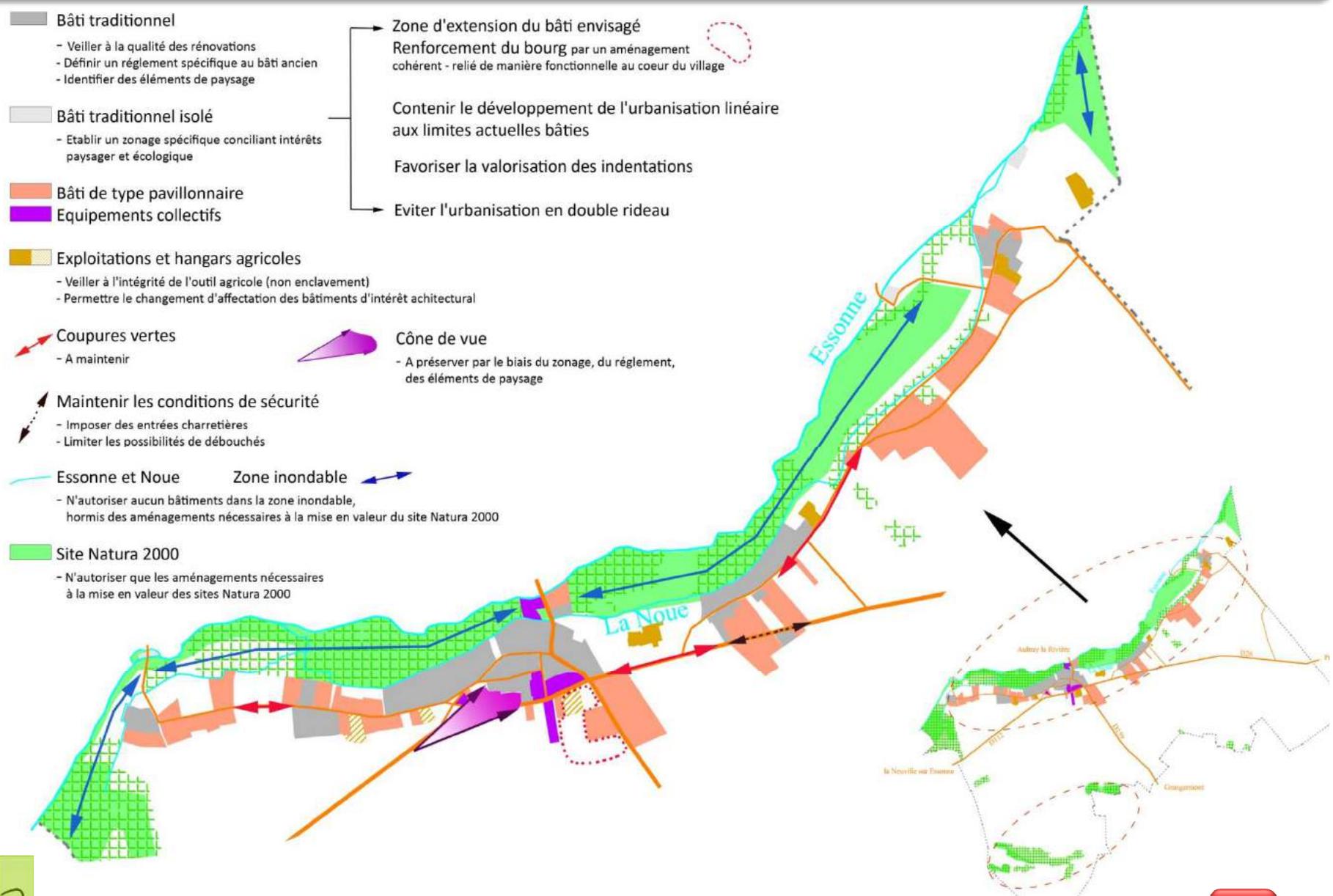
Contenir le développement de l'urbanisation linéaire aux limites actuelles bâties

Favoriser la valorisation des indentations

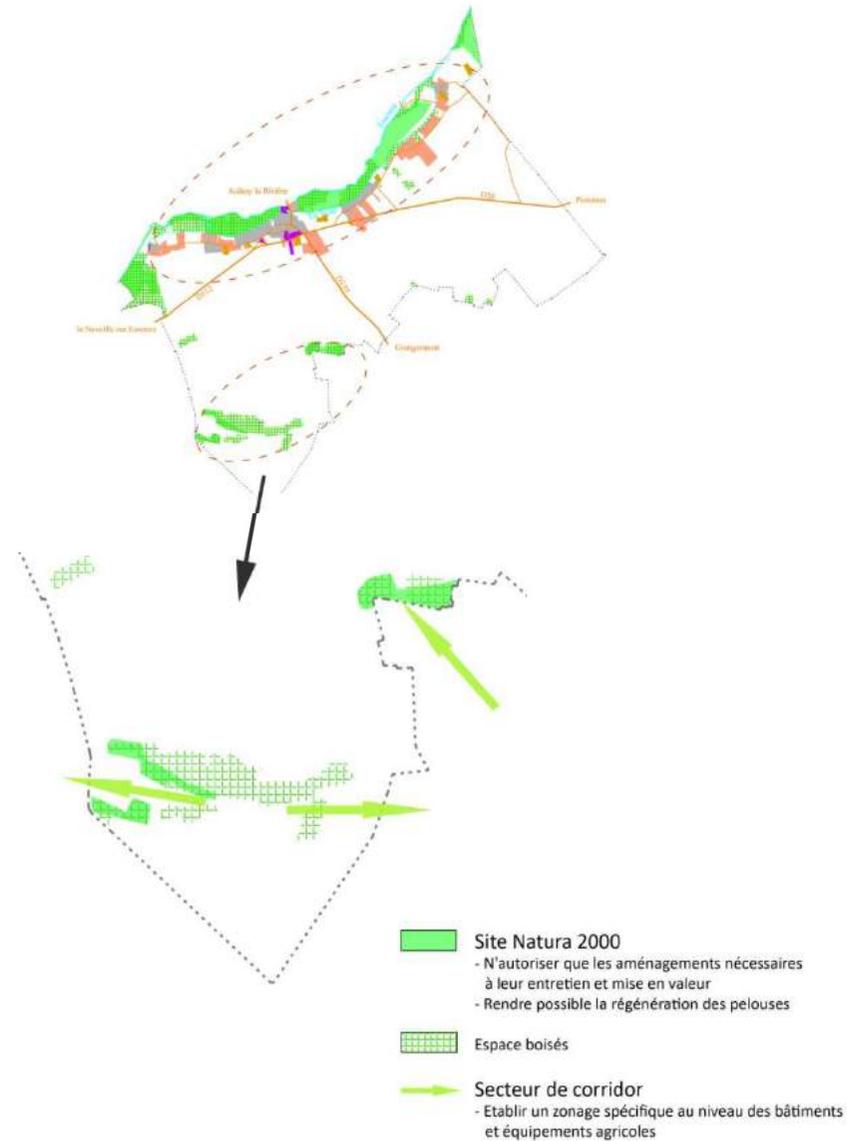
Eviter l'urbanisation en double rideau

Cône de vue

- A préserver par le biais du zonage, du règlement, des éléments de paysage



PROJET DE PADD – SCHÉMATISATION



Zonage

Zone U

- **Ua** : bourg ancien, zones de bâti ancien de Fousserieu, Châtillon, la Groue,
- **Up** : secteur d'intérêt patrimonial
Villa Normande et son jardin, l'église, la place attenante et l'ancien jardin du presbytère,
- **Ui** : zone inondable du PPRi de l'Essonne au niveau du bourg,
- **Ue** : loisirs et d'équipement
(terrain de tennis, parking, lavoir le long de la vallée de l'Essonne, cimetière et son extension),
- **Uj** : jardins

Zone A

Deux secteurs **Ap** de sensibilité paysagère où aucune construction n'est autorisée.
entrée ouest du bourg, cône de vue bourg ancien et église,
cône de vue sur la ferme des Plaines_

Zone N

- **Nna** : sites Natura 2000,
- **Np** : espaces verts public, ensemble de jardins ,une parcelle agricole, situés dans le cône de vue en entrée ouest du bourg sur l'église et le bâti ancien,

Zonage – ensemble de la vallée – zone N, Nna



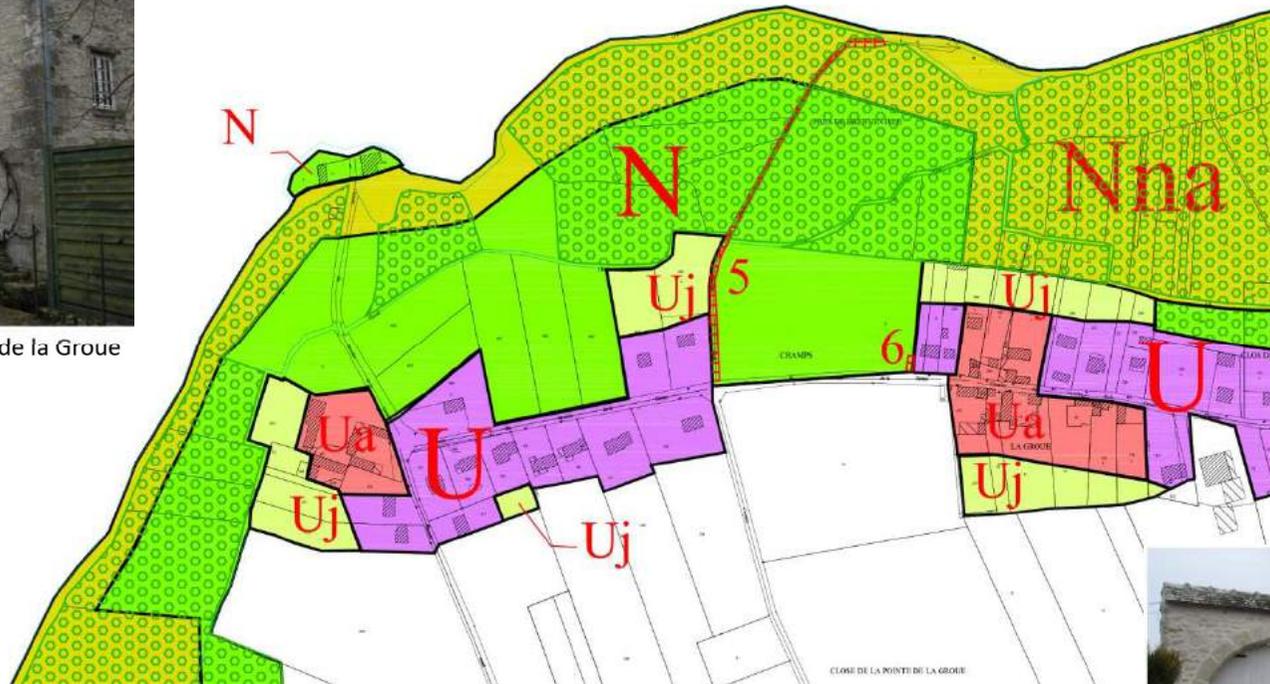
Zonage – Boisements sur coteau



Zonage – La Groue

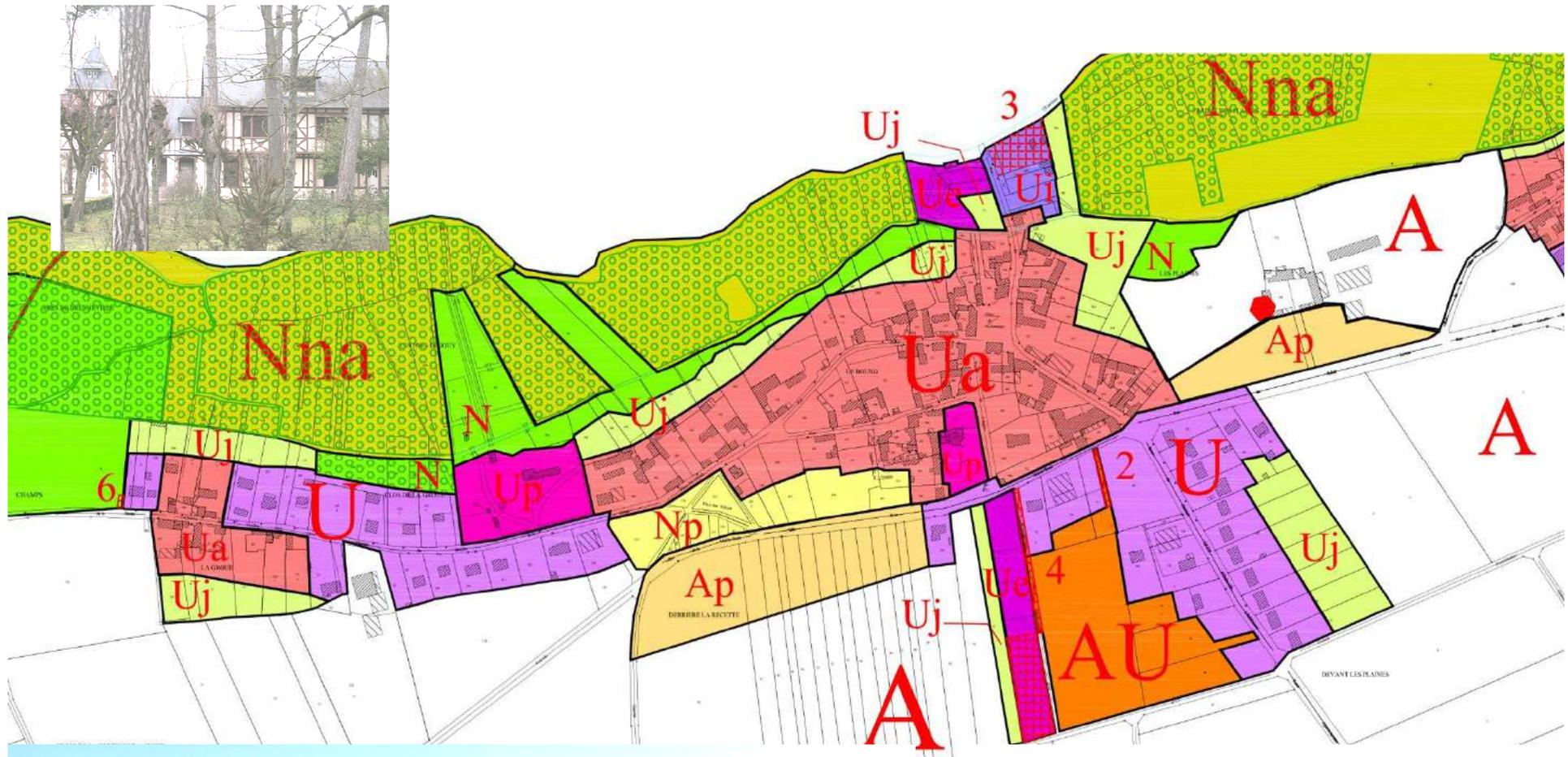


Moulin de la Groue

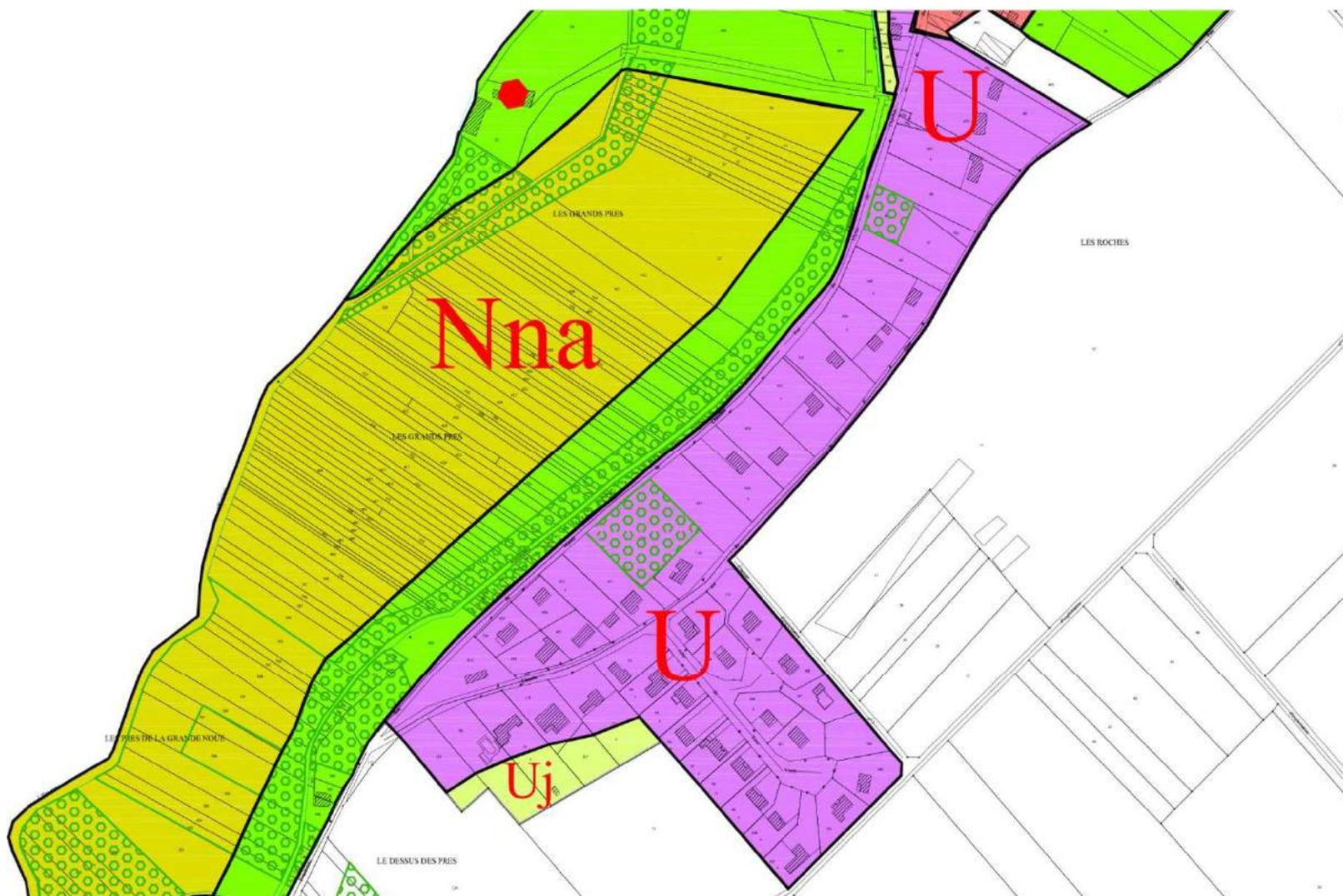


Porte cochère à la Groue

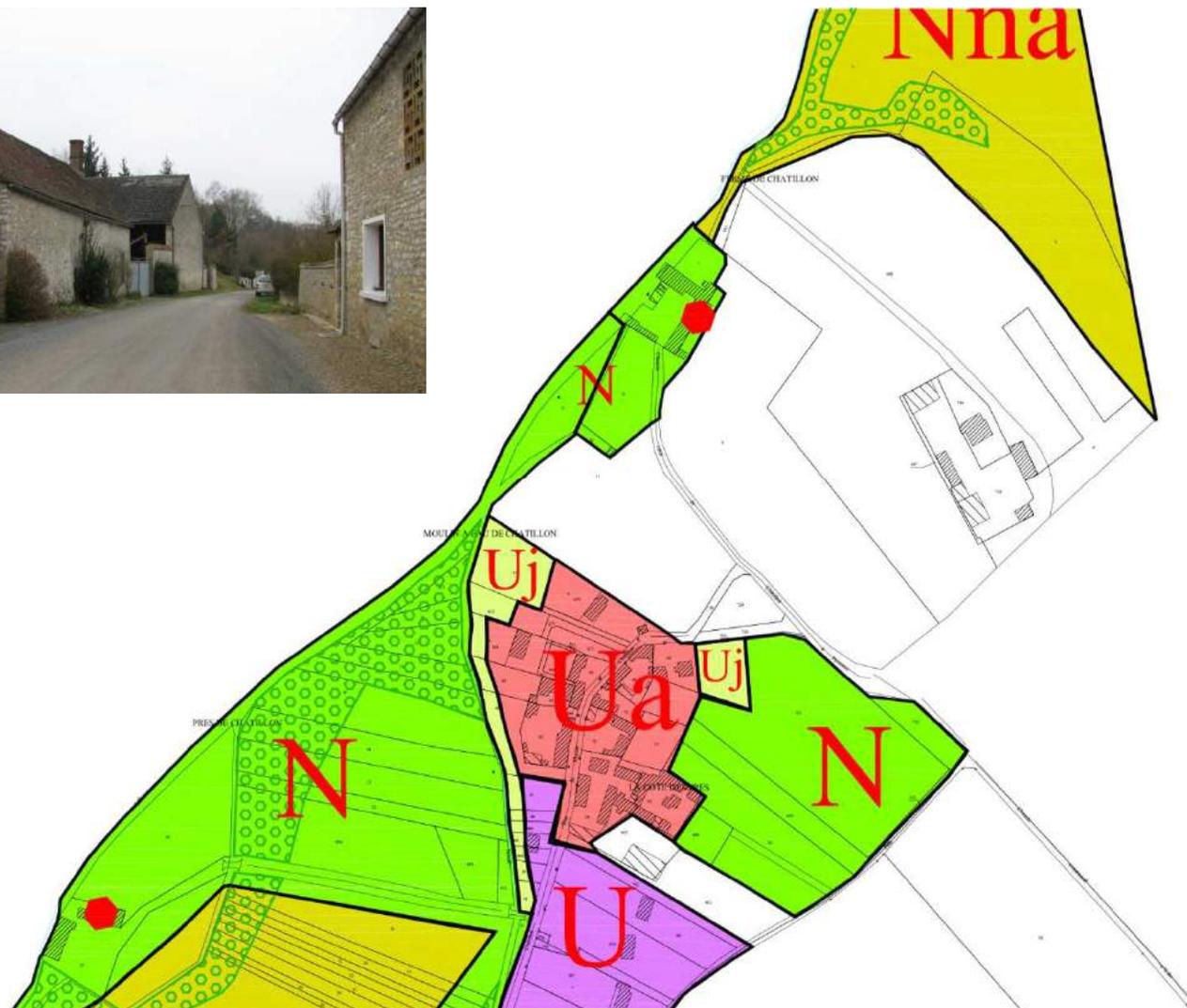
Zonage – Le bourg et ses extensions



Zonage – Entre Fossereau et Chatillon



Zonage – Chatillon



Zonage – « Emplacements disponibles »

➤ **un nombre d'emplacements allant de 44 à 50**

Chatillon – Chatillon sud : 4

Foussereau : 8 à 10

Bourg : 8 à 9

Zone AU de Devant les Plaines : 17 à 20

Ouest du bourg : 3

➤ **Une consommation en extension, hors
enveloppe bâtie de 1.7ha**

Zonage – Une très nette évolution / au POS

➤ Un zonage du POS qui ménage en zones UA, UB et UBa
UN POTENTIEL DE 27 À 35 EMPLACEMENTS EN INDENTATION

sans tenir compte des possibilités de densification

Bourg et extension : 4 - Fossereau et la Follie : 9 à 12,

Chatillon et extension : 9 - La Groue : 5 à 10.

➤ **SOIT UN NOMBRE D'HABITATIONS
RÉALISABLES DE 18 À 23**

(taux de rétention des terrains de 1,5
maximum défini par le SCoT)

Fossereau – La Follie



Zonage – Une très nette évolution / au POS

Des zones NA actuelles consommatrices d'espaces

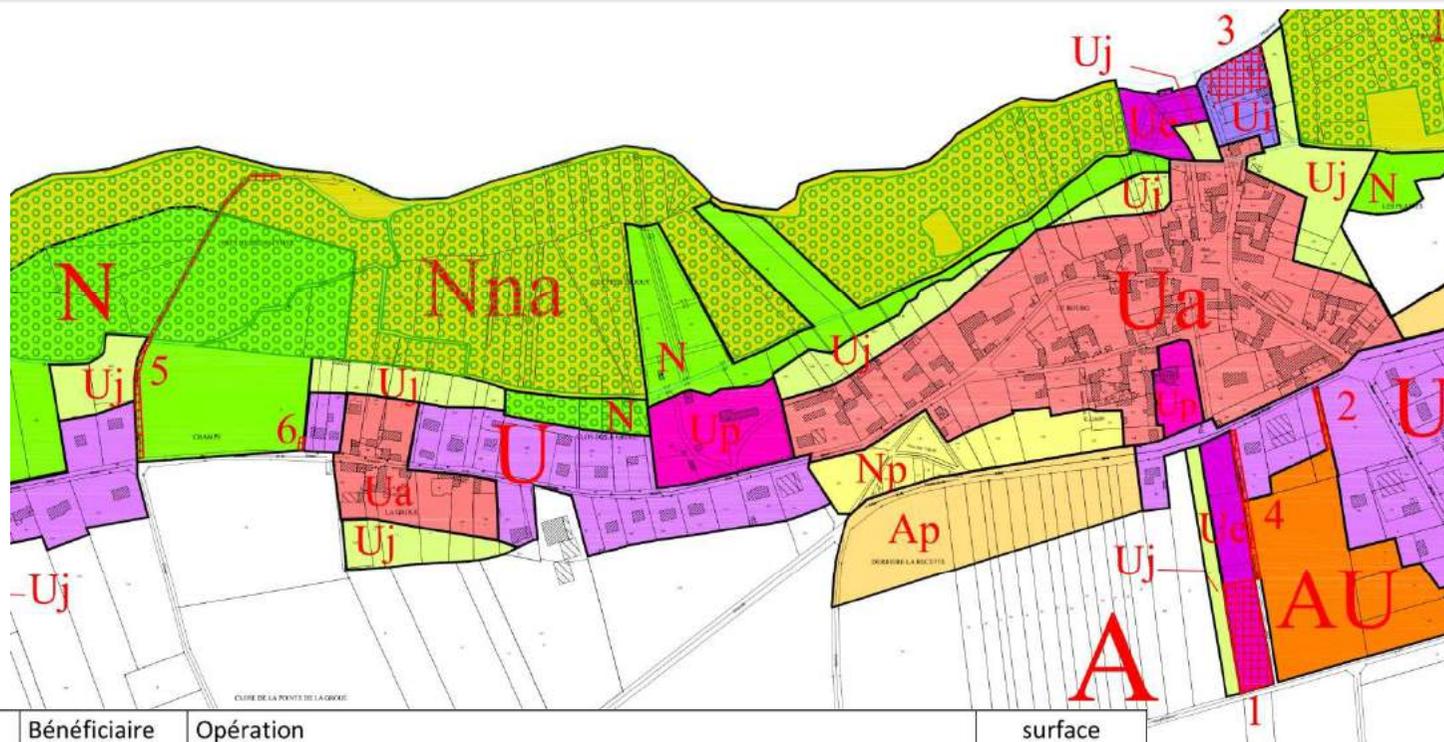
➤ Une surface minimale d'au moins 8ha02.
en grande partie agricole : environ 5ha83.

➤ Un potentiel de 78 habitations



**SCoT : Objectif cible de consommation foncière
en extension du tissu urbain 50 ha pour 20 ans
dont 31.5ha pour les communes rurales et pôles locaux
soit une moyenne /an de 1ha57 pour treize communes**

Zonage – emplacements réservés

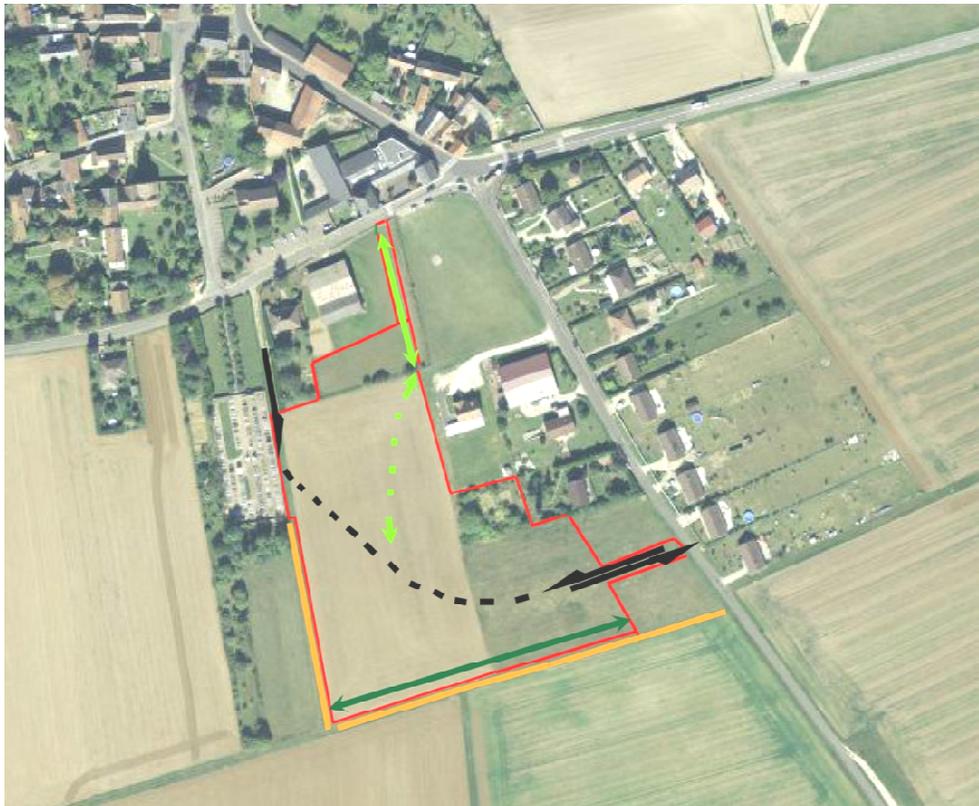


N°	Bénéficiaire	Opération	surface approximative
1	Commune	Extension du cimetière	2 575 m ²
2	Commune	Cheminement piéton zone AU - mairie école (4 m de large)	314 m ²
3	Commune	Création d'un bassin tampon des eaux de ruissellements	1 630 m ²
4	Commune	Débouché de la zone AU sur la rue de la mairie	620 m ²
5	Commune	Chemin menant à l'Essonne	1015 m ²
6	Commune	Création d'un bassin tampon	300 m ²

***n°4 : chemin d'exploitation
ou chemin communal ?***

***n°5 : finalité de cet emplacement
Du POS ?***

Orientation d'Aménagement et de Programmation Zone AU de Devant les Plaines



- Principe d'une voirie de liaison
- Liaison piétonne
- Principe d'une liaison piétonne avec la voirie principale
- Aucun débouché sur le chemin agricole
- ↔ Haie champêtre



Orientation d'Aménagement et de Programmation Moulin de Chatillon

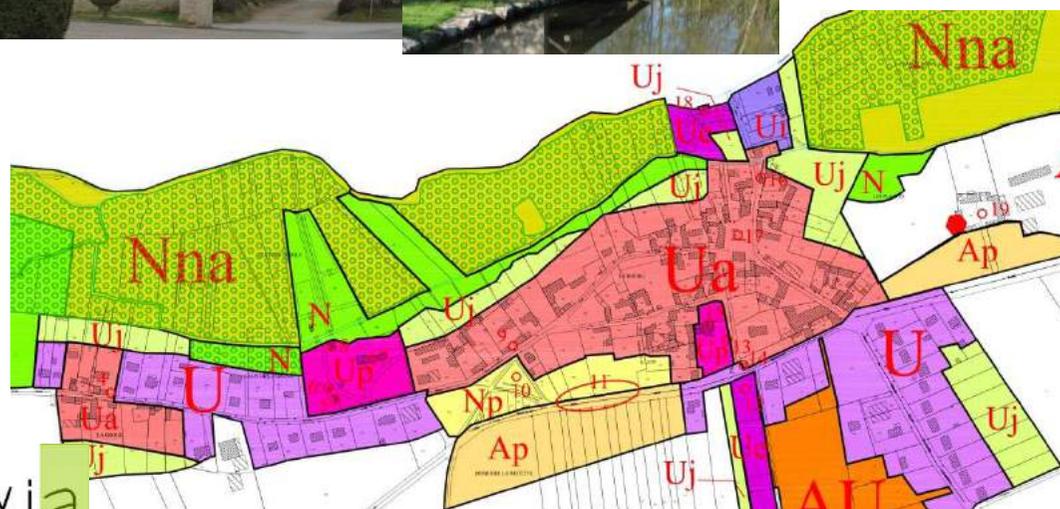
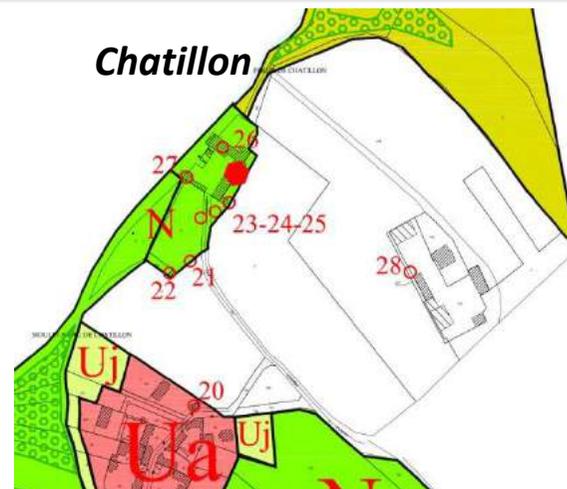
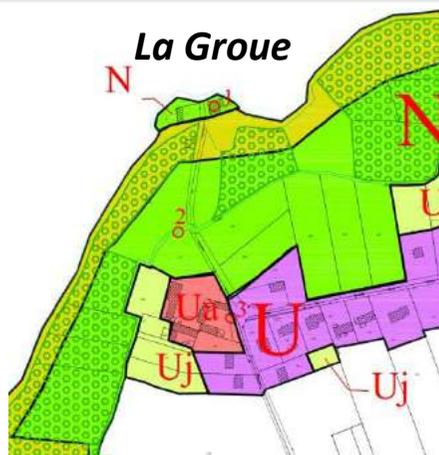


Bande buissonnante installée sur un merlon de 1m50 maximum de haut



Secteur prioritaire d'emplacement des places de stationnement

Eléments de paysage



1. Moulin de la Groue
2. Pont à la Groue
3. Porche au 38 chemin du Moulin
4. Puits chemin du Moulin de la Groue
5. 6.7.8. Villa Normande
9. Porte et mur de clôture
10. Place des Tilleuls
11. Alignement d'arbres allée de la mairie
12. Espace devant le cimetière
13. Mur de clôture à côté de l'église
14. Poste
15. Eglise
16. fontaine (source) en contrebas de la rue de la Porte
17. fontaine sur la place
18. Lavoir
19. Ferme à cour carrée des Plaines
20. Bâtiment le long de la rue du Marais à Chatillon
21. Moulin de Châtillon : mur de clôture
22. Moulin de Châtillon : volière
23. Moulin de Châtillon : mur
24. Moulin de Châtillon : puits
25. Moulin de Châtillon : entrée de cave
26. Moulin de Châtillon : bâtiments
27. Moulin de Châtillon : bâtiment "normand"
28. Ferme fortifiée de Châtillon.

