

Département de l'Essonne

Commune d'Ollainville



Rapport du Commissaire Enquêteur Révision du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique

du 3 octobre 2020 au 7 novembre 2020

Le 27 décembre 2020

Table des matières

1^{ERE} PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	7
1. PREAMBULE	7
1.1. L'enquête publique	7
1.2. Le commissaire enquêteur	7
1.3. Le cadre juridique de l'enquête publique.....	7
2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	8
2.1. Historique du document d'urbanisme municipal	8
2.2. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	8
2.3. Objectif de la révision	9
2.4. Les différentes zones du règlement	10
2.5. Les contraintes supra-communales avec lesquelles le PLU doit être compatible	12
2.5.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	12
2.5.2. Le Schéma de Cohérence Territorial.....	12
2.5.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	13
2.5.4. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappe (SAGE)	14
2.5.5. Le Plan Local de l'Habitat (PLH).....	14
2.5.6. Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)	15
2.6. Les contraintes supra-communales que le PLU doit prendre en compte.....	16
2.6.1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....	16
2.6.2. Eléments relatifs à l'air, à l'énergie et au climat	16
2.6.3. Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France (PPA).....	17
3. PRESENTATION DE LA COMMUNE	18
3.1. Les zones humides	20
3.2. La démographie	21
3.3. L'habitat.....	21
3.4. Les équipements publics	22
3.5. L'économie.....	22
3.6. Les transports et déplacements	22
4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	23

4.1.	Pièces administratives	23
4.2.	Le rapport de présentation	23
4.3.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	25
4.4.	Les Orientations d'Aménagements et de Programmation	26
4.5.	Le règlement	32
4.6.	Le zonage	34
4.7.	Les annexes.....	34
4.8.	L'avis des personnes publiques associées ou consultées	36
4.9.	Le registre	37
5.	ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	38
5.1.	Désignation du commissaire-enquêteur	38
5.2.	Modalités de l'enquête publique	38
5.2.1.	Contact avec la municipalité	38
5.2.2.	Arrêté du maire.....	38
5.2.3.	Date et durée de l'enquête publique	38
5.2.4.	Prolongation de l'enquête	38
5.2.5.	Réception du public par le commissaire-enquêteur.....	39
5.2.6.	Compte-rendu des permanences	39
5.2.7.	Visite des lieux	40
5.2.8.	Contact avec d'autres autorités	40
5.3.	Information du public	40
5.3.1.	Annonces légales	40
5.3.2.	Affichage règlementaire.....	40
5.3.3.	Autres informations du public.....	41
5.3.4.	Réunion publique.....	41
5.3.5.	Consultation préalable des personnes publiques associées	41
5.4.	Clôture de l'enquête	42
5.4.1.	Clôture du registre	43
5.4.2.	Réunion de fin d'enquête.....	43
5.4.3.	Procès-verbal de synthèse des observations.....	43
5.4.4.	Mémoire en réponse.....	43
6.	LES OBSERVATIONS	44
6.1.	Les avis administratifs	44

6.1.1.	L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	44
6.1.2.	L'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPNAF).....	48
6.2.	Synthèse de l'avis des personnes publiques associées	51
6.3.	Les avis détaillés des personnes publiques associées.....	54
6.3.1.	Le Préfet de l'Essonne	54
6.3.2.	Le commissariat à l'énergie atomique et aux énergies alternatives	62
6.3.3.	L'Architecte des bâtiments de France	62
6.3.4.	La chambre de commerce et d'industrie de l'Essonne	63
6.3.5.	La direction départementale de la protection des populations.....	64
6.3.6.	La direction générale de l'aviation civile	64
6.3.7.	L'agence régionale de santé.....	65
6.3.8.	GRT Gaz.....	67
6.3.9.	Réseau de transport d'électricité (RTE)	67
6.3.10.	L'agence des espaces verts de la région Île-de-France	69
6.3.11.	Commission locale de l'eau du SAGE Orge-Yvette.....	70
6.3.12.	Le conseil régional d'Île-de-France	73
6.3.13.	Le conseil départemental de l'Essonne	73
6.3.14.	Le ministère des armées	77
6.3.15.	La chambre d'agriculture de région Île-de-France.....	78
6.3.16.	La direction des services départementaux de l'éducation nationale.....	79
6.3.17.	Île-de-France mobilité	79
6.3.18.	Le syndicat de l'Orge	80
6.4.	Les avis des personnes publiques associées reçu hors délai.....	84
6.5.	Synthèse des observations du public	85
6.6.	Les observations du public (registre papier)	86
6.7.	Les observations du public (registre électronique).....	98
2^{EME} PARTIE – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR		110
7. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR		110
7.1	Rappels sur l'objet et le déroulement de l'enquête publique	110
7.1.1	Objectifs de la révision.....	110
7.1.2	Déroulement de l'enquête publique	112

7.2	Synthèse de l'avis global du public^{et}	113
7.3	Conclusions motivées	115
7.3.1	Contexte	115
7.3.2	Avantages et inconvénients du projet de PLU	116
7.4	Avis favorable	119
	Annexe 1 – Synthèse des observations	120
	Annexe 2 – Tableau de Synthèse	129
	Annexe 3 – Mémoire en réponse de la commune	135
	Annexe 4 – Désignation par le tribunal administratif	195
	Annexe 5 – Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	197
	Annexe 6 – Publicité de l'enquête publique	203

Département de l'Essonne

Commune d'Ollainville



1^{ère} partie - Rapport du
Commissaire-Enquêteur

Enquête publique

du 3 octobre 2020 au 7 novembre 2020

Le 27 décembre 2020

1^{ERE} PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1. PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire-enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ollainville.

1.1. L'enquête publique

Il existe deux principales sortes d'enquêtes :

- Celles relevant du code de l'expropriation,
- Celles relevant du code de l'environnement.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

L'enquête publique est dirigée par un commissaire-enquêteur.

1.2. Le commissaire enquêteur

Il accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, qui est de permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, que l'enquête publique peut permettre de recueillir auprès du public.

C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée d'après une liste d'aptitude départementale, par le président du tribunal administratif.

Ce mode de désignation par une autorité judiciaire, garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies, et, dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions est un avis personnel et que le commissaire-enquêteur, bien que nommé par un juge, n'a pas à dire le droit.

1.3. Le cadre juridique de l'enquête publique

La présente enquête relève du code de l'environnement (cf. articles L et R.123-1 et suivant en annexe 1).

Toutefois, s'agissant du Plan Local d'Urbanisme communal, sa réalisation a pris en compte différents codes, lois ou autres règlements notamment le code général des collectivités locales et le code de l'urbanisme.

2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE¹

2.1. Historique du document d'urbanisme municipal

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ollainville a été approuvé le 25 septembre 2012.

Puis, il a été :

- mis à jour le 23 avril 2013
- modifié le 31 mai 2013,
- mis à jour le 17 juillet 2013,
- modifié le 1^{er} juillet 2015,
- mis à jour le 6 novembre 2015,
- modifié le 4 octobre 2016,
- mis en compatibilité le 7 juillet 2017 et le 1^{er} août 2017
- mis à jour le 6 octobre 2017

Le 23 janvier 2018, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.

2.2. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

La révision du PLU a été prescrite par délibération du 23 janvier 2018.

Par la même délibération, le conseil municipal a décidé de lancer la concertation prévue par les articles L.103-2 et suivants, et L.153-11 du code de l'urbanisme.

La concertation devait consister en les modalités suivantes :

- Organisation d'au moins une réunion publique lors de la discussion sur le diagnostic territorial et du projet de PADD,
- Affichage en mairie de panneaux réalisés par le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU, faisant apparaître les éléments du diagnostic, les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu du PLU et notamment du PADD,
- Mise à disposition des documents d'études sur le site internet de la commune,
- Ouverture en mairie d'un registre à la libre disposition des administrés afin de recueillir les observations,
- Information de la procédure sur le journal municipal « Ollainvillage » et panneaux lumineux.

La mairie se réservant la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

¹ D'après le dossier d'enquête.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 18 décembre 2018.

Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU le 17 décembre 2019.

Au cours de cette même séance, le conseil municipal a considéré que les modalités de concertation préalable prévue par la délibération du 23 janvier 2018 ont bien été respectées.

La commune a saisi l'autorité environnementale le 25 février 2019, dans le cadre de l'examen au cas par cas, afin de connaître sa décision de soumettre ou non la procédure de révision du PLU à une évaluation environnementale.

Par courrier du 30 avril 2019, l'autorité environnementale a répondu que la révision du PLU était soumise à évaluation environnementale.

Il ressort du dossier d'enquête que la concertation avec la population s'est déroulée pendant la durée des études d'élaboration du PLU, conformément aux prescriptions de la délibération 23 janvier 2018, prescrivant le PLU sous la forme de :

- La mise à disposition du public et la tenue d'un registre de concertation en mairie, à l'accueil du public, tout au long de la procédure de révision,
- La tenue, le 1^{er} décembre 2018, du café-forum, dans le cadre de la réalisation du diagnostic et de réfléchir sur les enjeux et les premières orientations du PADD,
- La tenue, le 23 mai 2019, d'une réunion publique qui avait pour objectif de présenter le diagnostic, le nouveau projet (PADD) et sa traduction règlementaire (OAP, zonage, règlement),
- La mise en ligne, régulièrement et au fur et à mesure de l'avancée des études, d'informations et de documents sur le site internet de la commune,
- La publication d'articles dans le magazine municipal « Ollainvillage »,
- La création d'une adresse mail dédiée à la révision du PLU, à destination des habitants souhaitant adresser des remarques et questions.

2.3. Objectif de la révision

La délibération initiale du 23 janvier 2018 a défini les objectifs de la révision, à savoir :

- Maitriser le développement urbain de la commune en favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même, fondée sur une requalification des espaces publics, une valorisation du bâti ancien, un renouvellement urbain et une densification de l'habitat, tout en répondant aux exigences de la loi ALUR,
- Développer et conforter les continuités permettant des déplacements alternatifs en centre-ville, inter-quartier et avec les communes limitrophes,
- Pérenniser le développement des activités économiques et les commerces de proximité du centre-ville,
- Préserver les espaces agricoles,

- Adapter les équipements, services et commerces aux besoins des habitants et aux moyens de la collectivité, tant en termes de construction que de gestion courante,
- Diversifier l'offre de logements en fonction des besoins tout en développant le secteur pavillonnaire et l'accèsion à la propriété,
- Promouvoir un urbanisme durable s'intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables,
- Prendre en compte les évolutions réglementaires (Grenelle II, ALUR, NOTRe, décret du 28 décembre 2015),
- Affirmer la place de la commune au sein de Cœur d'Essonne Agglomération.

En ce qui concerne le logement, le PADD fixe l'objectif de construction d'environ 690 logements à l'horizon 2030, (incluant le ZAC des Belles Vues). Cet objectif permettra à la ville de se rapprocher de l'objectif de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU.

80 % des logements (soit 540 à 560 logements) seront construits dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), principalement en extension d'urbanisation. Le reste des logements (130 à 150 logements) sera réalisé par densification diffuse des zones urbanisées. Certaines OAP incluent le développement d'activités, conformément à l'objectif fixé par le PADD, qui entend poursuivre et favoriser l'accueil des activités économiques sur le territoire.

En ce qui concerne la consommation d'espaces naturels, le PADD fixe un seuil de 41 ha à ne pas dépasser (soit moins de 4% de la superficie communale).

2.4. Les différentes zones du règlement

Le règlement et le plan de zonage comprennent les zones urbaines, naturelles et agricoles.

Il a été élaboré à partir des formes urbaines existantes, des orientations définies dans le PADD et des OAP. Pour les zones urbaines, l'orientation générale du PADD est de respecter les caractéristiques des différents quartiers (centre-bourg, la Roche, quartier d'habitat individuel et collectifs plus ou moins dense..., ainsi plusieurs zones ont été définies pour répondre à cet objectif. Par ailleurs, les secteurs de projet en cours de réalisation ou présents dans la zone urbaine ont été classés en zone urbaine UE. Les secteurs de projet en extension de l'urbanisation (ZAC des Belles vues) ont été classés en zone AUup et sont encadrés par une OAP et un règlement spécifique. Les espaces naturels à préserver et à mettre en valeur sont classés en zone naturelle N.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de trois grandes familles de zones, à savoir :

1) Les zones urbaines mixtes et résidentielles

- UCV, Centre Village : bourg d'Ollainville et la Roche,
- UE, Zone mixte évolutive : habitat, activités,
- UR, Quartiers résidentiels d'habitations,
- UAE, Zones destinées principalement à l'accueil de constructions destinées aux activités économiques,
- UEC, Zone principalement destinée à l'accueil d'équipements collectifs publics et privés,
- UM, Zone réservée à la Défense Nationale.

2) Les zones à urbaniser

- AU, Zone à urbaniser,
- AUp, AUpa et AUi, Secteur de la ZAC des Belles Vues,
- AUr, Zone à urbaniser dans le cadre d'un projet d'aménagement (logements & équipement).

3) Les zones agricoles et naturelles

- N, naturelle,
- A, agricole.

PLU révisé	
ZONES	SURFACES en ha
<i>Zones urbaines</i>	
UCV	9 ha
UE	7,8 ha
UR	110,3 ha
UAE	61,3 ha
UEC	35,6 ha
UM	319,8 ha
TOTAL	543,8 ha
<i>Zone à urbaniser</i>	
AUr + AUp + AUpa	4 + 13,4 + 2,1 = 19,5 ha
AUi	11,1 ha
AU	4 ha
TOTAL	34,6 ha
<i>Zones naturelles</i>	
N	181,4 ha (dont 30,1 ha Nzh)
A	387,5 ha
TOTAL	568,9 ha

2.5. Les contraintes supra-communales avec lesquelles le PLU doit être compatible²

2.5.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le schéma directeur de la région Ile-de-France a été approuvé le 27 décembre 2013.

Il doit être décliné à l'échelon local dans les documents d'urbanisme, afin que ses objectifs soient mis en œuvre localement, dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité.

Afin de justifier de sa compatibilité avec le SDRIF, le PLU doit apporter une démonstration claire et étayée sur les moyens mis en œuvre pour le respect notamment des nouvelles dispositions relatives à la densification et à l'extension.

A l'horizon 2030, à l'échelle communal, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat.

La commune doit permettre une densification à proximité des gares. Le cercle offre une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal, en continuité de ce dernier (soit environ 9,6 hectares).

Par ailleurs, le SDRIF impose la protection de la lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha, hors sites urbains constitués en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières du massif. Le bois de Saint-Eutrope, au nord de la commune est identifié comme un espace boisé et naturel à protéger.

2.5.2. Le Schéma de Cohérence Territorial

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) a été approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne, le 12 décembre 2019³.

Il s'appuie sur les 4 axes suivants :

- Vivre dans une agglomération entre ville et campagne
 - Se mobiliser pour améliorer les déplacements
 - Organiser une structuration urbaine et environnementale harmonieuse
 - S'appuyer sur la trame verte et bleu et les paysages comme socle géographique de la structuration territoriale

- Vivre dans une agglomération qui relève les défis les transitions

² L'Ordonnance 2020-745 du 17/06/20 (JO du 18/06) a rationalisé la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme. Ainsi, si un territoire est couvert par un SCoT, c'est celui-ci qui doit être compatible avec les différents documents sectoriels. L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) s'en trouve simplifiée puisqu'il devra uniquement examiner sa compatibilité avec le SCoT et non plus avec tous les autres documents. Les PLU doivent néanmoins rester compatible avec le plan climat-air-énergie territorial et le plan de mobilité et le programme local de l'habitat.

³ Soit 5 jours avant l'arrêt du projet de PLU.

- Améliorer les performances environnementales du territoire
 - Améliorer la gestion durable de la ressource en eau :
 - Soutenir une économie circulaire
- Vivre dans une agglomération de projets ambitieux, actrice de la région Île-de-France
- Améliorer le ratio habitat-emploi et promouvoir le développement des emplois de proximité
 - Développer des projets ambitieux s'inscrivant dans la dynamique métropolitaine
 - Vers une armature commerciale plus équilibrée et plus efficiente
- Vivre dans une agglomération solidaire
- Développer une offre d'habitat attractive et équilibrée
 - Renforcer l'offre d'équipements et en espaces de loisirs
 - Améliorer la gestion des risques et des nuisances

La commune d'Ollainville fait partie des villes structurantes complémentaires⁴

Le SCoT fixe à 27,6 ha l'enveloppe foncière maximale en extension (extensions à vocation résidentielle dominante)⁵ et à 6 ha l'enveloppe foncière maximale en extension (extensions à vocation d'activités dominante)⁶.

Le DOO indique qu'à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, il sera recherché par les communes une augmentation de 10% de la densité moyenne de l'ensemble de leurs espaces d'habitat et de 15 % pour les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare. En 2013 la densité des espaces d'habitat (en logements / hectare) pour Ollainville était de 13 ; la projection pour 2030 est de 14.

2.5.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La commune dépend du SDAGE du bassin Seine-Normandie qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le schéma 2016-2021 a été approuvé le 5 novembre 2015, puis annulé le 19 décembre 2018.

C'est donc l'ancien SDAGE 2010-2015 qui est de nouveau en vigueur.

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

⁴ Eu égard aux pôles principaux que sont : Arpajon, Brétigny-sur-Orge et Sainte-Geneviève-des-Bois

⁵ Page 24 du DOO

⁶ Page 63 du DOO

2.5.4. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappe (SAGE)

Le SAGE Orge - Yvette a été approuvé par arrêté inter préfectoral du 2 juillet 2014.

Les orientations du SAGE sont au nombre de 4, déclinées comme suit :

- Préservation des zones humides,
- Lutte contre les inondations,
- Gestion des eaux pluviales,
- Conformité des systèmes d'assainissement Sécurisation de l'alimentation en eau potable.

Les règles applicables au domaine de l'eau sont :

- Article 1. Préservation du lit mineur et des berges des cours d'eau,
- Article 2. Préservation des zones de frayères,
- Article 3. Préservation des zones humides identifiées prioritaires.

2.5.5. Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Il a été arrêté par le conseil communautaire du 16 juin 2019.

Il fixe pour les 6 prochaines années, les objectifs du territoire en termes de construction neuve de logements, de rénovation des résidences existantes, d'équilibre du peuplement. Il porte à la fois sur les logements privés et sociaux, le locatif comme l'accession à la propriété, et sur les besoins spécifiques de certaines catégories de population (jeunes, personnes âgées, gens du voyage) ...

Concernant la commune d'Ollainville, l'objectif de production en logements pour le PLH 2018-2023 est a minima de 367 logements. Pour cela, plusieurs projets ont été identifiés par la commune. L'ensemble des logements nécessaires pour être conforme à l'objectif quantitatif du PLH pourront être réalisés au sein des secteurs ciblés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les secteurs et leurs programmations déjà identifiées sont les suivants :

- Environ 30 logements sur le secteur de la Fresque,
- 35 logements sur le secteur d'entrée Nord du centre-ville,
- Environ 100 logements sur le secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg,
- Environ 10 logements sur le secteur des Moulins d'Ollainville,
- 30 à 50 logements sur le secteur de la route de Limours,
- 37 logements sur le site des Corlues,
- Environ 300 logements ZAC des Belles Vues.

Ainsi, les secteurs d'OAP permettent la réalisation de 542 à 562 logements, sur une temporalité plus longue que le PLH. Au sein des éléments de programmation du PLH, sont identifiés la ZAC des Belles Vues, les logements créés sur le secteur d'entrée

Nord du centre-ville et un projet en cours de construction à l'angle de la rue de la République et de la rue de la Roche.

Entre 2018 et 2023, le PLH prévoit parmi les 367 logements à réaliser, la construction de 208 logements locatifs sociaux, dans une perspective de rattrapage des objectifs de la loi SRU. Pour ce faire, les secteurs d'OAP prévoient la construction d'une part importante de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, plusieurs emplacements sont réservés pour mixité sociale au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'urbanisme de 30% et 100%. Ainsi :

- La ZAC des Belles Vues doit permettre la réalisation d'environ 90 logements sociaux,
- La première phase du site des Corlues doit permettre la réalisation d'au minima 20 logements locatifs sociaux,
- Le secteur de la route de Limours prévoit la création de 9 à 15 logements locatifs sociaux,
- Le secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg prévoit dans sa première phase la réalisation d'environ 25 logements locatifs sociaux,
- Le secteur d'entrée Nord du centre-ville doit permettre l'accueil d'environ 16 logements locatifs sociaux.

Ainsi, au sein des sites d'OAP sont identifiés entre 160 et 166 logements locatifs sociaux. À ceux-ci s'ajoutent un certain nombre de projets identifiés par la commune :

- 8 logements locatifs sociaux route d'Arpajon,
- 7 logements locatifs sociaux rue du Coteau,
- 2 logements locatifs sociaux rue de la République,
- 79 logements locatifs sociaux route d'Arpajon,
- 33 logements locatifs sociaux rue des Primevères.

Ces projets représentent un total de 129 logements locatifs sociaux. De ce fait, le total des logements locatifs sociaux identifiés dans le tissu urbain sur des projets déjà engagés ou dans les OAP représente environ 290 logements, excédant les objectifs du PLH. Le PLU permet donc à la commune d'assurer une compatibilité avec le PLH 2018-2023 de Cœur d'Essonne Agglomération.

2.5.6. Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)

Le PDUIF a été approuvé le 19 juin 2014. Il a pour objectif de définir les principes d'organisation des déplacements de personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé.

Le PDUIF fixe notamment des prescriptions pour le stationnement véhicule et vélo selon le type de construction.

2.6. Les contraintes supra-communales que le PLU doit prendre en compte

2.6.1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE d'Ile-de-France a été adopté le 21 octobre 2013 par le préfet de la région d'Ile-de-France, après approbation par le conseil régional le 26 septembre 2013.

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques),
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique,
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Concernant la commune, le SRCE identifie :

- Préserver le corridor fonctionnel de la sous-trame arborée dans le bois de Saint-Eutrope,
- Restaurer le corridor à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité au nord de la commune,
- Restaurer le corridor alluvial multitrane en contexte urbain dans le fond de la vallée de la Rémarde,
- Traiter prioritairement le secteur de concentration de mares et de mouillères qui est actuellement recoupé par des infrastructures de transport.

Aussi ces éléments doivent être protégés, préservés ou restaurés.

2.6.2. Eléments relatifs à l'air, à l'énergie et au climat

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) a été validé par le préfet de région le 14 décembre 2012.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

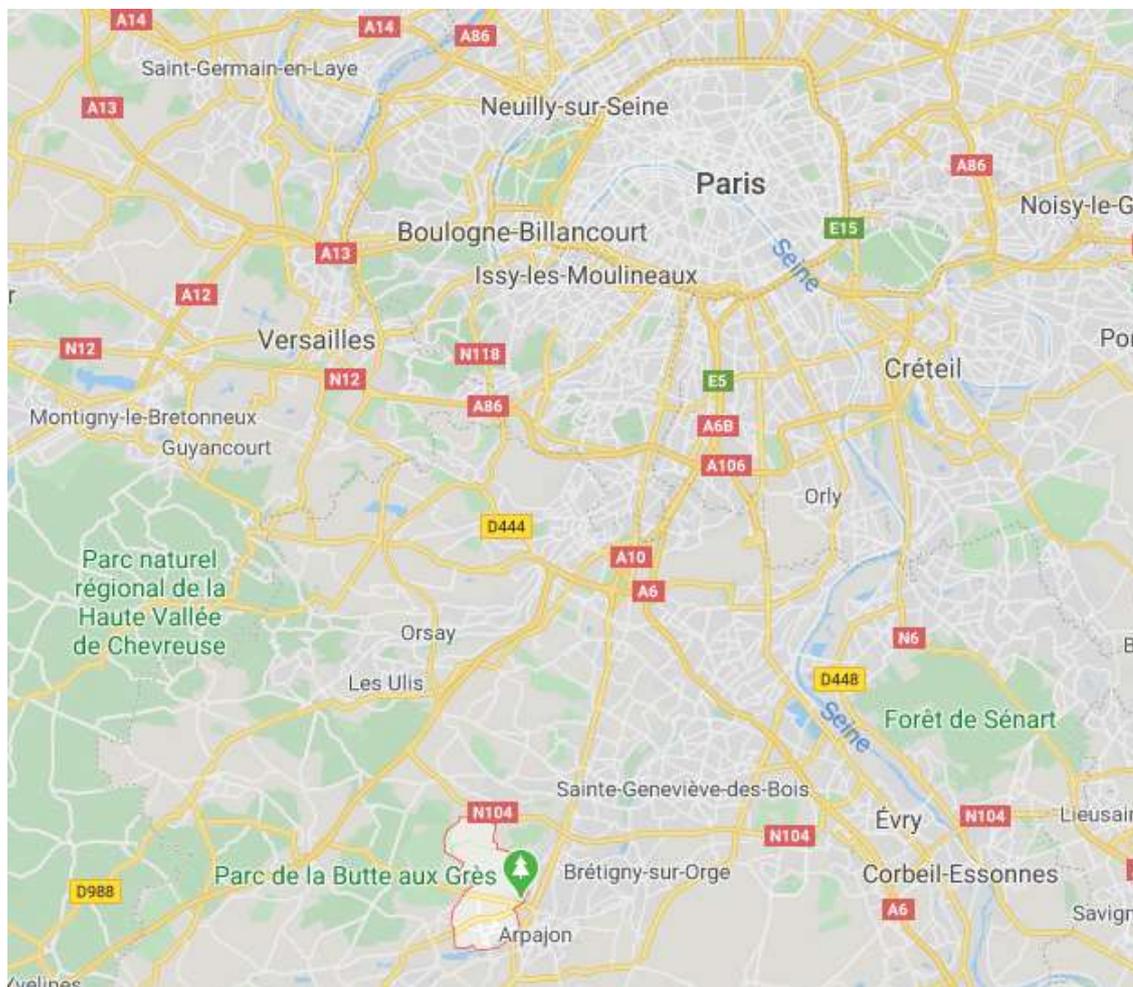
- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

2.6.3. Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France (PPA)

Approuvé le 25 mars 2013, il fixe les mesures pour améliorer la qualité de l'air à l'échelle régionale, en agissant sur tous les secteurs responsables des émissions polluantes.

3. PRESENTATION DE LA COMMUNE⁷

Ollainville est une commune de 11 km² qui compte environ 4 700 habitants. Située à 26 km au sud de Paris, elle est limitrophe d'Arpajon et est située cœur du département de l'Essonne, dans la région naturelle du Hurepoix. Elle est membre de l'agglomération « Cœur d'Essonne » qui regroupe 203 000 habitants.



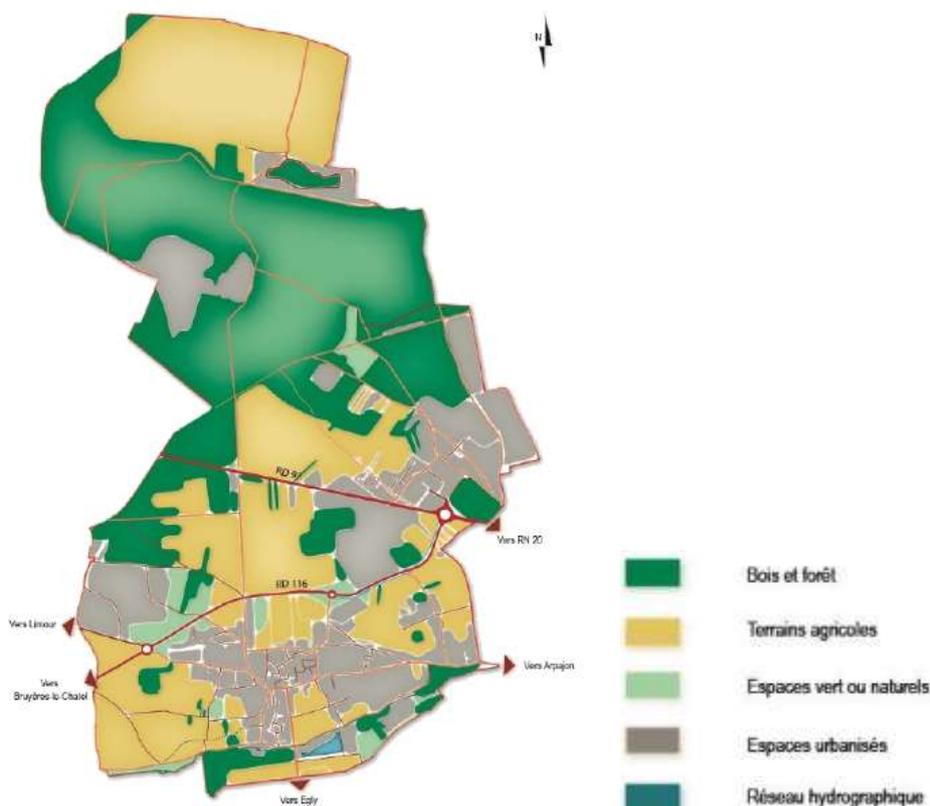
Sa localisation sur la RN 20, et la proximité de deux gares RER, qui lui confèrent une très bonne accessibilité, ont accéléré son développement depuis plus de 20 ans. Ollainville est passé d'un village de villégiature à forte dominante agricole à une petite ville attractive pour les actifs des pôles d'emplois du nord de l'Essonne, Massy et Orly notamment, qui y cherchent la qualité de vie d'une commune rurale et la proximité des zones d'emplois. Par conséquent, la pression urbaine y est forte depuis le début des années 80.

Les principales caractéristiques de la commune sont l'accueil sur une grande partie Nord de son territoire de terrains militaires (370 ha) et la présence de deux entités urbaines : La Roche et le bourg d'Ollainville.

Aujourd'hui, la commune est constituée par trois grands ensembles :

⁷ Rapport de présentation, Wikipédia, site internet de la mairie, et Insee.

- L'espace urbain, située au sud-est, qui couvre 250 hectares (23% du territoire),
- L'espace agricole, qui enserme les deux bourgs (357 ha, 31% du territoire). Celui-ci n'est pas homogène : la partie ouest et nord, composée de tailles importantes, apparaît plus pérenne que les champs exploités à l'Est, entourés par l'urbanisation, peu accessibles, et dont certains sont en friche,
- L'espace boisé, qui occupe une grande partie de la moitié nord de la commune (368 ha, 32% du territoire).



Ollainville montre une succession de trois étages de plateaux.

L'Orge occupe une petite plaine alluviale en bas de la commune. Elle est occupée par des prés, des étangs (anciennes gravières), d'anciennes friches industrielles reconverties. Le point bas est à cinquante-deux mètres d'altitude.

L'étage intermédiaire à quatre-vingt-dix mètres d'altitude est un plateau occupé par le centre-ville, des cultures et une partie du camp militaire. La qualité du sol en est variable et permet selon les endroits de cultiver des céréales ou de faire du maraichage (terre légère sur certaines parcelles de la Roche). La meulière et le grès y sont présents par banc plus ou moins près sous la couche de terre arable, l'argile y est très présente en formations argileuse de Meulière de Montmorency. La meulière a été exploitée pour la fabrication de meules à Maison Rouge.

Le plateau supérieur est au niveau de la Beauce (Bassin parisien). Il est occupé par l'autodrome et par les cultures autour de la ferme de Couard. Il culmine à cent soixante-sept mètres et est constitué de limon des plateaux.

La commune est traversée par la Rémarde, affluent de l'Orge, au sud de la commune. La vallée de la Rémarde et de l'Orge est occupée par des zones et milieux humides qui jouent un rôle important dans la régulation du débit de la Rémarde et plus largement de l'Orge.

3.1. Les zones humides

La vallée de la Rémarde comporte de nombreuses zones humides et est bordée à certains endroits par des boisements parfois issus de prairies qui se sont enfrichées. Les zones humides sont importantes car elles permettent de limiter les inondations et constituent un lieu important pour la biodiversité dans la trame verte et bleue de la vallée de l'Orge. Un certain nombre de zones humides et de zones de frayères potentielles a par ailleurs été identifié dans le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette.

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France (DRIEE) selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.



Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes 3 et 5. La classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser, et la classe 5 correspond aux zones en eau.

Le Rouillon est identifié comme zone en eau. Ses abords sont considérés comme des zones humides ou potentiellement humides de classe 3. Il faudra donc vérifier dans ces zones la présence effective ou non d'une zone humide avant de construire.

Dans le SAGE Orge-Yvette, aucune zone humide supplémentaire n'est identifiée par rapport à l'étude de la DRIE

3.2. La démographie

La population n'a cessé de croître depuis la fin des années 60. Néanmoins, deux phases se distinguent : De 1968 à 1990, la croissance annuelle est de 7% ; Ensuite la croissance varie entre 1,1 et 1,5% par an.

En comparaison avec l'Essonne et l'Île-de-France, la population y est plus jeune (près de 62% à moins de 45 ans). Toutefois, on note un vieillissement de la population dû au départ des jeunes adultes vers les centres urbains et d'un encrage des tranches les plus âgées.

Enfin, on observe le même phénomène qu'ailleurs en France : le nombre de personnes par ménage diminue. Cette diminution de la taille moyenne des ménages alimente la demande en logements de petite taille.

La population est moins diplômée que la moyenne Essonnienne ou d'Île-de-France. Les employés représentent 29,5%, les professions intermédiaires 28,3% et les cadres que 20,2%. Néanmoins, le revenu médian est supérieur à celui de l'Essonne ou d'Île-de-France.

Le taux d'emploi (actif ayant un emploi) est de 73,8% contre 67,3% pour l'Essonne. Le taux de chômage est de 6,6% contre 11,3 en Île-de-France. Il reste faible même s'il a tendance à augmenter.

3.3. L'habitat

En 2015, on dénombre 1737 logements sur la commune, dont 81,5% sont des maisons. Il s'agit de grands logements (5 pièces ou plus) qui représente 54% des logements.

Le parc de logements n'est pas caractérisé par son ancienneté puisque les trois quarts ont été construits après 1971. 80% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.

En 2018, le nombre de logements sociaux est de 9,4%

Les programmes immobiliers à venir et connus à la date de fin septembre 2018 sont nombreux. Hors ZAC, l'ensemble de ces programmes devraient permettre la construction de 250 logements supplémentaires.

La ZAC des Belles Vues devrait permettre la construction d'environ 300 logements supplémentaires, dont 60 logements locatifs sociaux.

3.4. Les équipements publics

La commune possède un bon niveau d'équipement général. On note toutefois un déséquilibre entre La Roche et le Bourg

A La Roche

- Ecoles maternelle et primaire
- Parc public de la Butte aux Grès
- Bâtiment de l'Orangerie–bibliothèque annexe
- Cuisine centrale communale
- Centre de loisirs primaire et maternel

Au bourg

- Mairie
- Ecoles primaire et maternelle
- Terrain multisports
- Espace Louis Aragon
- Bibliothèque municipale...

Le collège est implanté entre les deux, avec le gymnase.

3.5. L'économie

La commune recense 1351 emplois en 2015 (contre 1444 en 2010). Il y a une tendance décroissante. Ollainville fait donc partie des communes qui perdent des emplois, au profit d'autres territoires.

Le secteur tertiaire est majoritaire (54% des établissements, mais seulement 8,6% des emplois).

Cinq établissements de 50 salariés et plus sont à l'origine de 864 emplois, soit 70,9%.

3.6. Les transports et déplacements

La commune dispose d'un bon réseau :

- La RN 20 qui la rend facilement accessible depuis Paris et les pôles d'emplois du nord de l'Essonne,
- La Francilienne, troisième périphérique de l'Île-de-France.

La commune est aussi traversée par la RD 116 qui relie Arpajon et Dourdan et la RD 97 qui relie Arpajon à Limours.

Concernant les transports en commun, la commune est proche des gares d'Arpajon et d'Egley (à moins d'un kilomètre du centre-ville) et dispose de cinq liaisons de bus.

Les trois quarts des déplacements se font en voiture, sachant que seuls 16% des actifs résidant à Ollainville exercent leur emploi sur le territoire communal.

4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE⁸

4.1. Pièces administratives

- La délibération du 23 janvier 2018 prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de concertation,
- Les délibérations du 18 décembre 2018 relatives au débat sur les orientations du PADD,
- La délibération du 17 décembre 2019, arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation,
- Un document de 32 pages détaillant le bilan de la concertation,
- L'arrêté du maire d'Ollainville n° ARRURB2020/53 du 25 août 2020 prescrivant l'enquête publique,
- L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France n° MRAe 2020-5256 du 27 mars 2020, ainsi que le mémoire en réponse de la commune,
- Les insertions de l'avis dans les journaux « Le Parisien » et « Le Républicain », éditions des 17 septembre 2020 et 8 octobre 2020.

4.2. Le rapport de présentation

Selon l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au

⁸ D'après le rapport de présentation

regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

En l'espèce, le rapport de présentation était composé des 4 documents suivants :

➤ Le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Il s'agit d'un document de 93 pages reliées qui comporte 3 chapitres, outre une introduction et un glossaire :

- Le diagnostic territorial,
- Le diagnostic socio-économique,
- L'état initial de l'environnement

➤ La justification des choix retenus

Il s'agit d'un document de 104 pages reliés qui comporte 5 chapitres, outre une introduction :

- Explication des choix retenus pour établir le PADD,
- Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques,
- Justification des OAP,
- Justification de la délimitation des zones et du règlement,
- Justification des autres dispositions particulières du PLU

➤ L'évaluation environnementale

Il s'agit d'un document de 96 pages reliées qui comporte 5 chapitres qui fait suite à la décision de l'autorité environnementale du 30 avril 2019 de soumettre la révision du PLU à évaluation environnementale :

- Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du PLU,
- Enjeux environnementaux et caractéristiques des secteurs les plus susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du plan,
- L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement,
- Les indicateurs de suivi,
- Le résumé non technique.

- L'étude justifiant la modulation de l'inconstructibilité aux abords de la RD 116d, au titre de l'article L.111-6 à 8 du code de l'urbanisme.

Ce document de 15 pages reliées traite de :

- L'analyse du site,
- La justification de la modulation de la bande d'inconstructibilité, le long de la RD 960 au regard des critères fixés par l'article L.111-6 à 8 (orientations, et dispositions motivant la modulation).

4.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

En l'espèce, onze grandes orientations, détaillées dans un document de 23 pages structurent le PADD d'Ollainville :

- Orientation 1 : Le logement :
 - Tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale,
 - Répondre à la diversité des besoins des habitants,
 - Maîtriser le développement,
 - Objectif de construction de logements à l'horizon 2030.
- Orientation 2 : L'aménagement :
 - Conforter le bourg,
 - Limiter l'extension de l'urbanisation et prendre en compte les risques,
 - Créer de l'urbain qualitatif, bien intégré et agréable à vivre.
- Orientation 3 : Les équipements :
 - Anticiper l'arrivée de population liée au projet du quartier des Belles Vues,

- Conforter l'offre en équipement.
- Orientation 4 : Les commerces et services :
 - Valoriser et développer le commerce et les services de centre bourg,
 - Compléter l'offre commerciale et de services.
- Orientation 5 : Les loisirs :
 - Encourager la découverte du territoire communal,
 - Garantir la qualité des sites et maintenir une offre d'hébergement touristique.
- L'environnement naturel et agricole :
 - Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue,
 - Maintenir l'activité agricole et soutenir le développement des circuits courts,
 - Assurer la prévention des risques et réduire la pollution.
- Les mobilités :
 - Prendre en compte le besoin en stationnement résidentiel futur et la problématique du stationnement actuel,
 - Favoriser le développement de la pratique du covoiturage,
- Le patrimoine :
 - Valoriser et entretenir le patrimoine Ollainvillois.
- L'activité économique :
 - Assurer la pérennité de l'activité agricole,
 - Accueillir de nouvelles entreprises et développer l'artisanat, en proposant des emplois adaptés à la population locale.
- Les réseaux d'énergie :
 - Favoriser une évolution plus écologique des quartiers : énergie renouvelables, traitement des eaux pluviales, etc.,
- Les communications numériques :
 - Assurer un accès performant aux réseaux sur l'ensemble du territoire.

4.4. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation

Conformément aux articles L.151-6 et 7 du code de l'urbanisme, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les

entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,

- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Le PLU d'Ollainville a défini, dans un document de 20 pages reliées, neuf orientations d'aménagement et de programmation :

- Les OAP du centre-bourg





○ 1-1 - Secteur de la fresque

Secteur situé au cœur du centre-bourg, le site de projet doit permettre la réalisation d'une trentaine de logements et conforter l'implantation des petits commerces et des professions libérales, notamment de santé, tout en valorisant le caractère de centre-bourg du secteur (par exemple par la conservation ou la recréation d'éléments identitaires de la ferme originelle tels que des porches).

Inclus dans le réseau de places du centre-bourg (place de la Paix, place du Marché et place à l'intersection de la rue de la République et de la rue Charles Baudelaire), il constitue l'occasion d'une extension et d'une valorisation de la place de la Paix.

La réalisation d'un projet doit par ailleurs permettre une amélioration et une sécurisation des liaisons douces au sein du centre-ville par une valorisation des espaces publics et un apaisement de la voirie de la rue de la République.

Enfin, la dénivellation nord-sud doit permettre la réalisation d'un parc de stationnement semi-enterré intégrant une trentaine de places de parking publiques.

○ 1-2 - Entrée Nord du centre-bourg

Secteur d'entrée du centre-bourg, celui-ci est tout à fait indiqué pour accueillir de petites activités économiques permettant une confortation de la dynamique économique de la ville, au service de ses habitants et permettant la création d'emplois de proximité. En effet, sa situation permet aux activités implantées de bénéficier d'une bonne visibilité. De plus, ce site doit également, dans sa partie Sud accueillir une opération de logement comportant au moins 50% de logements sociaux.

L'OAP proposée sur ce site a pour ambition de mettre en œuvre une intégration paysagère et urbaine optimale grâce notamment au

ménagement de transitions paysagères, du maintien et à la valorisation de l'alignement d'arbres existants, ainsi que la création de continuités douces.

○ 1-3 - Secteur d'urbanisation sud du centre-bourg

Espace actuellement agricole enclavé au sein des espaces urbanisés, le secteur est à proximité directe du centre-bourg d'Ollainville, ainsi que de la gare d'Egly. Ce secteur doit ainsi permettre la création d'une offre diversifiée de logements (dont environ 30% de logements sociaux et une résidence intergénérationnelle), bien intégrée au sein du tissu urbain de la ville.

L'utilisation, effectuée en plusieurs temps, devra mettre en œuvre des principes paysagers et de préservation de l'environnement, ainsi qu'une prise en compte fine de la pente, des zones humides au sud du secteur et du positionnement de la ligne aérienne à haute tension.

○ 1-4 - Moulin d'Ollainville

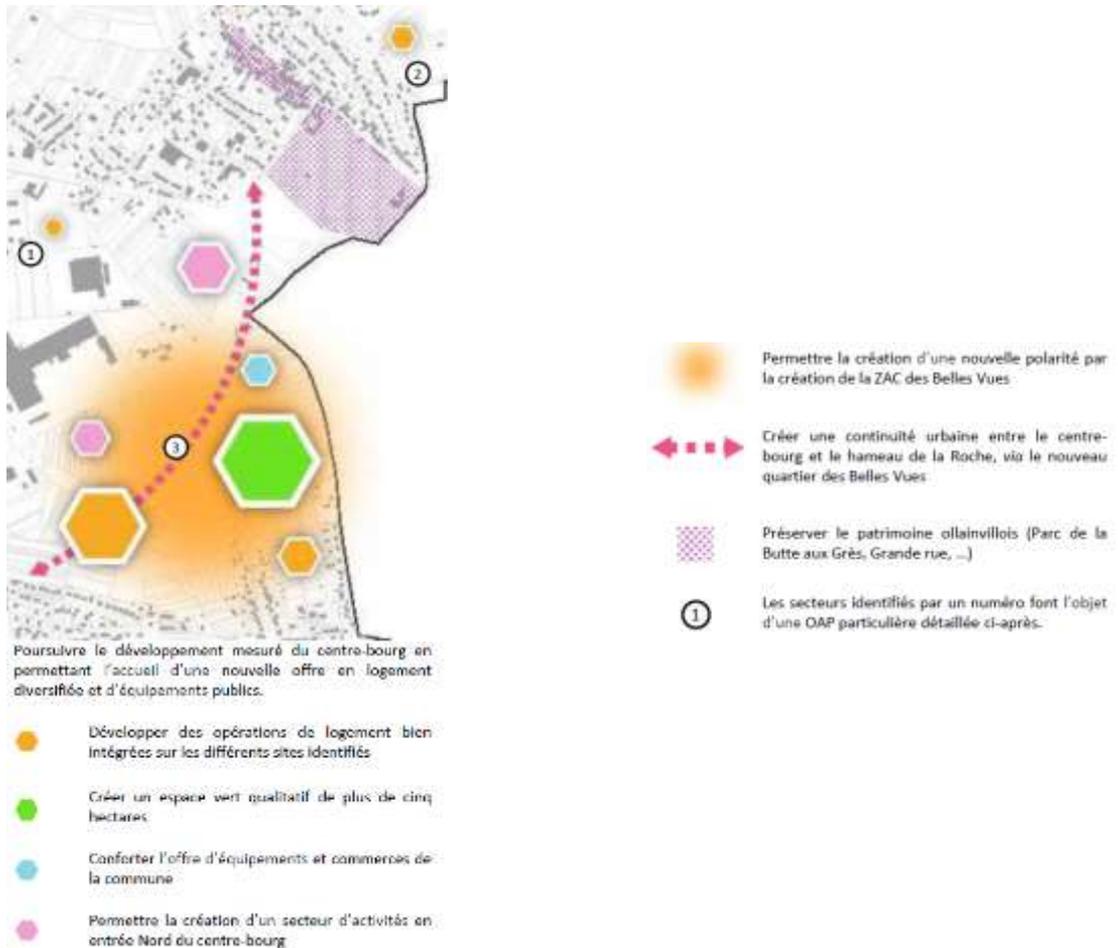
Le secteur des Moulins d'Ollainville entend permettre la réalisation d'une offre de logements bien intégrée dans son environnement urbain et naturel.

Le projet prévoit la création d'une dizaine de logements sous la forme de logements individuels et une petite opération de logements collectifs en réhabilitation de l'ancien moulin. Une attention particulière est portée sur l'intégration paysagère de l'opération par rapport aux espaces naturels de la vallée de l'Orge et de la Rémarde, ainsi qu'à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti existant.

○ 1-5 - Secteur pour la création d'un équipement évènementiel

La présente OAP entend permettre la création d'un équipement de fêtes, de structures légères d'hébergement et de deux aires de jeux. Le secteur de projet est isolé des habitations pour permettre une limitation des nuisances auditives pour les habitants alentour. Aujourd'hui constitué d'un boisement peu qualitatif, le projet entend s'appuyer néanmoins sur la végétation existante (notamment les arbres principaux), pour garantir une bonne intégration paysagère du projet et limiter son impact dans le grand paysage agricole. De surcroît, une attention particulière est apportée à une limitation forte de l'imperméabilisation du sol, notamment par l'emploi de matériaux perméables pour les circulations et l'espace de stationnement.

➤ Les OAP sur les principaux sites d'enjeux (hors bourg)



○ 2-1 - Secteur d'urbanisation de la route de Limours

Le secteur de la Route de Limours entend permettre :

- En partie Ouest, la sanctuarisation des zones humides et la renaturation du site.
- En partie Est la réalisation d'une offre de logements comprenant une part minimale de 30 % de logements sociaux, dans le prolongement de l'opération déjà mise en œuvre sur le secteur. Cette opération sera conditionnée à la suppression des nuisances liées aux activités économiques industrielles au sud du site et à l'amélioration de l'accessibilité du terrain.

○ 2-2 - Les Corlues

Dans le cadre de ses obligations triennales de production de logements sociaux, la commune d'Ollainville met en place les conditions de réalisation d'un projet de construction de logements comprenant un minimum de 50%

de logements locatifs sociaux, pour la première phase, et un minimum de 30% pour la seconde.

L'opération aura deux phases successives :

- La première permettant la réalisation de 37 logements dont 20 logements locatifs sociaux.
- La seconde entend également permettre le développement d'une offre de logements mixtes avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux. Ce programme ne pourrait être réalisé qu'à l'issue de la réalisation de la phase 1 et en fonction des besoins identifiés.

○ 2-3 - ZAC des Belles Vues

Le projet d'écoquartier des Belles Vues, situé sur les communes d'Ollainville et d'Arpajon s'inscrit dans une démarche ambitieuse de développement durable. À l'échelle d'Ollainville, le projet doit permettre la création d'une véritable continuité urbaine entre les deux pôles de la ville : le centre-bourg et le quartier de la Roche.

Le projet se fonde sur le respect et la mise en valeur de la topographie générale du site. Structuré autour des pentes et courbes naturelles du site, le projet doit garantir une intégration harmonieuse dans le paysage.

Il s'agit de permettre la mise en œuvre d'un écoquartier avec une bonne mixité fonctionnelle. Ainsi, le quartier doit permettre à terme l'accueil d'un millier de logements (dont environ 300 à Ollainville, comprenant environ 30 % de logements locatifs sociaux et une structure d'habitat adapté de 60 logements entrant également dans le contingent de logements locatifs sociaux), ainsi qu'une offre d'activités économiques devant être créatrice d'emplois locaux, d'équipements et d'un parc central de 5 hectares.

En ce qui concerne l'offre d'habitat, il s'agit d'obtenir une certaine diversité, avec à la fois la construction de maisons de ville de 90 à 120 m² avec jardin, de petits immeubles collectifs et de parcelles constructibles de tailles variées. Les logements doivent par ailleurs répondre à des objectifs architecturaux ambitieux, notamment par le développement, dans la mesure du possible, d'une architecture bioclimatique.

Une végétalisation importante des espaces publics et privés entend notamment permettre une bonne perméabilité des sols, ainsi qu'un cadre de vie paysager.

➤ 3 - L'OAP thématique sur la trame verte et bleue

Ollainville a la particularité de posséder de grands espaces de nature, diversifiés et qualitatifs, qu'il s'agisse de la forêt de la Roche Turpin (comprenant notamment le Bois Talon ou le Bois de St-Eutrope), la vallée de l'Orge et de la Rémarde, les mares, mouillères et rus, les espaces agricoles ou les haies et bosquets ponctuant ceux-ci.



La vallée de l'Orge et de la Rémarde induit par ailleurs une dénivellation importante sur l'ensemble de la ville, qui doit être prise en compte. Toutes ces ressources participent aujourd'hui à la qualité de vie ollainvilloise et la préservation de ces richesses naturelles constitue un enjeu important pour une ville inscrite dans une démarche de développement durable (nature en ville, déplacements doux, îlots de fraîcheur...). Les espaces naturels inclus dans la ville sont également à prendre en compte, permettant une valorisation de la nature en ville et un développement de la biodiversité au sein des espaces urbanisés.

L'OAP entend de surcroît permettre une valorisation des continuités écologiques existantes et d'échelles différentes.

4.5. Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme. Il peut notamment comporter l'interdiction de construire, délimiter les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Le document de 177 pages présentait l'ensemble des zones du PLU avec la réglementation applicable dans chacune des zones :

Le PLU d'Ollainville contient :

➤ 6 zones urbaines U :

- Zone UCV, qui correspond au centre village : bourg d'Ollainville et la Roche,
- Zone UE, qui correspond aux zones mixtes évolutives : habitat, activité,
- Zone UR, qui correspond aux quartiers résidentiels d'habitations,
- Zone UAE, qui correspond aux zones destinées principalement à l'accueil de constructions destinées aux activités économiques,
- Zone UEC, qui correspond aux zones principalement destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectifs et services publics,
- Zone UM, qui correspond à la zone réservée à la Défense Nationale.

➤ 4 zones naturelles AU

- Zone AU, destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
- Zone AU_p, qui correspond au secteur mixte à dominante résidentielle du projet de la ZAC des Belles Vues. Elle comprend un sous-secteur AU_{pa} destiné à accueillir des constructions marquant l'entrée principale du quartier.
- Zone AU_r, qui est destinée à être urbanisée pour accueillir des logements et éventuellement des équipements dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.
- Zone AU_i, qui est destinée à être urbanisée pour accueillir des activités économiques et éventuellement des équipements dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC des Belles Vues.
- 1 zone naturelle N qui couvre l'ensemble des espaces naturels de la commune qui présentent un intérêt écologique ou paysager : forêt, parcs, fonds de vallée... Elles sont protégées, les constructions y sont interdites ou extrêmement limitées.
 - Les secteurs N1 sont destinés à l'accueil des parcs de stationnement du CEA,
 - Les secteurs N_{zh} sont destinés à la préservation des zones humides avérées,
 - Le secteur Ne correspond au parc de la ZAC des Belles Vues et est destiné à être aménagé en espace naturel pouvant accueillir des installations sportives et de loisirs accessibles au public.
- 1 zone agricole A qui couvre l'ensemble des espaces agricoles de la commune.

Le STECAL A1 vise à la réalisation d'une salle des fêtes. Il est encadré par une OAP.

Par ailleurs, le règlement comprend les annexes suivantes :

- Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le règlement,
- Cahier de recommandations,
- Documents graphiques SAGE (enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides),
- Cartes d'aléas du PPRI des vallées de l'Orge et de la Sallemouille,
- Gestion des déchets,
- Etude d'entrée de ville dans le cadre de la ZAC des Belles Vues.

4.6. Le zonage

Il s'agit d'un unique plan à l'échelle 1/5000^{ème},

Le plan de zonage fait apparaître : les 41 emplacements réservés suivants :

- La liste des 33 emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 1° du code de l'urbanisme,
- La liste des 8 emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme.

4.7. Les annexes

Le dossier contenait trois sortes d'annexes :

➤ **Les servitudes d'utilité publique**

Le dossier contenait la réglementation, les plans, documentations, relatifs aux servitudes suivantes :

- Servitudes de passage dans le lit ou sur les berges des cours d'eau non domaniaux (L'Orge, La Rémarde, Cours d'eau de la commune d'Arpajon, Fossé de la Grande vidange),
- Servitude de protection des monuments historiques (église Saint-Pierre d'Egly),
- Servitude aux abords des champs de tir (emprise militaire terrain militaire de Linas-Montlhéry),
- Servitudes relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz ou assimilés, d'hydrocarbures et de produits chimiques,
- Servitudes pour la construction et l'exploitation de canalisations de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression d'intérêt général,

- Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation des canalisations de transport de gaz,
- Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine,
- Servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles et des plans de prévention des risques miniers,
- Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques,
- Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

➤ **Les servitudes sanitaires**

Ce dossier contenait :

- Les plans du réseau d'eau potable et de l'assainissement,
- La notice sanitaire et traitement des déchets,
- Le règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés,
- Le règlement d'assainissement,
- Un dossier relatif au contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et les résultats des analyses effectuées.

➤ **Les annexes informatives**

Le dossier contenait les pièces suivantes :

- Une carte de recensement et des zones de préemption des espaces naturels sensibles et la liste des parcelles en zone de préemption,
- Un dossier relatif à la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) du bassin de Trévoix et prairie de Guisseray,
- Un dossier relatif aux aléas retrait-gonflement des argiles,
- La convention relative à l'intervention de la SAFER Ile-de-France dans la commune (ainsi que la délibération du 16 mars 1990 relative à cette convention),
- La délibération du 16 mars 1990 instituant le droit de préemption urbain sur la commune, ainsi que la délibération du 26 mars 2013 l'actualisant,
- La délibération du 30 mars 1993 du conseil général de l'Essonne approuvant l'inventaire des espaces naturels sensibles du secteur de la vallée de l'Orge et ses affluents,
- Le rapport de mesure de champ électromagnétique in situ (route de la Roche),

- Le plan de circulation des engins agricoles,
- La cartographie des zones humides,
- La cartographie du classement sonore du réseau routier départemental pour la commune,
- L'arrêté du préfet de l'Essonne du 1er août 2017 portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC des Belles Vues sur les territoires des communes d'Arpajon et d'Ollainville et mettant en compatibilité les PLU de ces communes, ainsi que l'exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération,
- Une carte de géothermie de la commune,
- Une cartographie du bassin du SAGE « Orge-Yvette » et le programme d'actions de prévention des inondations,
- Les indicateurs Airparif pour la commune,
- Les délibérations (22 novembre 2013 et modificatives du 1er octobre 2019) instituant la taxe d'aménagement sur la commune et décidant du taux, ainsi que les plans,
- La délibération du 4 octobre 2013 sur l'extension du périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) du Hurepoix sur la commune.

4.8. L'avis des personnes publiques associées ou consultées

La commune a notifié le projet de PLU aux différentes personnes publiques dont la liste se trouve au § 5.3.5.

Les personnes publiques suivantes ont donné leur avis dans les délais :

- La direction générale de l'aviation civile, le 16 janvier 2020,
- La direction des services départementaux de l'éducation nationale Essonne, le 23 janvier 2020,
- Réseau de transport d'électricité, le 28 janvier 2020,
- L'architecte des bâtiments de France, le 29 janvier 2020,
- La commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), (séance du 31 janvier 2020),
- Le ministère des armées (Etat-major de zone de défense de Paris), le 31 janvier 2020,
- L'agence régionale de santé, le 4 février 2020,
- GRT gaz, le 24 février 2020,
- Le commissariat à l'énergie atomique, le 4 mars 2020,
- SAGE Orge-Yvette, du 12 mars 2020,

- Ile-de-France Mobilité, le 13 mars 2020,
- Le Sous-préfet de Palaiseau, représentant l'Etat, le 23 mars 2020,
- La mission régionale d'autorité environnementale, avis du 27 mars 2020⁹,
- La chambre d'agriculture de région IDF, le 30 mars 2020,
- Le conseil départemental de l'Essonne, le 2 avril 2020,
- La Chambre de commerce et d'industrie de l'Essonne, le 10 avril 2020,
- La direction départementale de la protection des populations, le 28 avril 2020,
- Syndicat de l'Orge, le 10 avril 2020,
- Le conseil régional d'Île-de-France, le 4 avril 2020,
- L'agence des espaces verts, le 22 mai 2020,

L'examen des observations des personnes publiques associées se trouve au §6.3.

4.9. Le registre

Le registre de 32 pages à feuillets non mobiles, a été paraphé par mes soins avant l'ouverture de l'enquête. Il a été clôturé par mes soins à l'issue de la dernière permanence qui correspondait au dernier jour de l'enquête.

Appréciation du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

L'article R153-8 du code de l'urbanisme dispose notamment que le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement¹⁰ et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Le dossier comprenait toutes les pièces prévues par l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Chaque pièce était identifiée et le dossier était agréable à lire.

Toutefois, il comportait quelques erreurs ou imprécisions concernant les documents en vigueur tels que le SDAGE, le SAGE, ou le SCoT.

⁹ Etant rappelé que la MRAé étant une autorité administrative et non une personne publique associée.

¹⁰ Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme (en l'espèce, l'article L.151-2 du code de l'urbanisme).

5. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

5.1. Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n° E20000032/78 du 30 juin 2020, Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

5.2. Modalités de l'enquête publique

5.2.1. Contact avec la municipalité

Dès la notification de ma désignation en qualité de commissaire-enquêteur, j'ai pris contact avec les services de la commune d'Ollainville afin de pouvoir disposer dans les meilleurs délais, du dossier de PLU et de définir les modalités de l'enquête. Nous avons convenu d'une 1^{ère} réunion pour ce faire.

Cette réunion a eu lieu dès le 8 juillet 2020 à la mairie d'Ollainville avec Monsieur GIRAUDEAU, maire et Monsieur MALECAMP, 1^{er} adjoint chargé de l'urbanisme.

Le dossier m'a été présenté par Monsieur le maire, puis nous avons abordé l'organisation de l'enquête : durée, date des permanences, arrêté, affichage, publicité, ...

Les modalités d'organisation de l'enquête, et en particulier les dates d'enquête et des permanences, ont été confirmées, lors de ce 1^{er} rendez-vous, et conformément à l'article R.123-9 du code de l'environnement.

Par la suite, des contacts ont eu lieu par téléphone et par courriel.

5.2.2. Arrêté du maire

L'arrêté n° ARRURB2020/53 du 25 août 2020 de Monsieur le maire d'Ollainville a précisé les modalités d'enquête, conformément à l'article R123-9 du code de l'environnement.

5.2.3. Date et durée de l'enquête publique

L'enquête publique, d'une durée de 36 jours consécutifs, a eu lieu du samedi 3 octobre 2020 au samedi 7 novembre 2020 à la mairie d'Ollainville. Elle était conforme aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'environnement.

5.2.4. Prolongation de l'enquête

Nonobstant l'instauration du confinement en cours (vers la fin) de l'enquête, il n'y a pas eu nécessité de prolonger l'enquête publique, dans la mesure où la dernière permanence a pu se tenir comme prévu et que le public pouvait déposer ses observations sur le registre électronique, ce qu'il n'a pas manqué de faire les deux derniers jours.

5.2.5. Réception du public par le commissaire-enquêteur

Les permanences ont été fixées, notamment une « en nocturne », de manière à permettre la plus grande participation du public. Un nombre de 4 permanences nous a semblé suffisant compte tenu que l'enquête concernait également le règlement Local de Publicité de la commune.

Celles-ci ont eu lieu les :

- Samedi 3 octobre 2020 de 8h30 à 12h
- Mardi 13 octobre 2020 de 17h à 20h
- Lundi 26 octobre 2020 de 13h à 16h30
- Samedi 7 novembre 2020 de 8h30 à 12h

Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions.

En dehors de mes permanences, le public a pu prendre connaissance du dossier aux heures habituelles d'ouverture de la mairie à savoir les :

- Lundis : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30
- Mardis : de 8h30 à 12h00 et de 16h60 à 20h00
- Mercredis : de 8h30 à 12h00
- Jeudis : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30
- Vendredis : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30
- Samedi : de 8h30 à 12h00 (à l'exception des samedis 17, 24 et 31 octobre 2020)

Il convient aussi de noter que le dossier était consultable sur le site internet de la mairie.

5.2.6. Compte-rendu des permanences

1^{ère} permanence

Elle a eu lieu dans une petite salle de réunion attenante à l'accueil. Je pouvais recevoir le public en toute confidentialité. Il y a eu quatre personnes qui sont venues consulter le dossier ou poser des questions. Une personne a déposé une observation.

2^{ème} permanence

Elle a eu lieu toujours dans la même petite salle attenante à l'accueil. Trois personnes sont venues consulter le dossier et me faire part d'observations orales (elles ont consigné leurs observations ultérieurement). Deux personnes à propos de l'OAP 1 dont elles sont propriétaires des parcelles concernées et une personne, l'aménageur des parcelles relatives à l'OAP 2.

3^{ème} permanence

Elle a eu lieu toujours dans la même petite salle attenante à l'accueil. Trois personnes sont venues consulter le dossier et me faire part d'observations orales. Une personne a consigné son observation dans le registre.

4^{ème} permanence

Elle s'est déroulée, nonobstant le confinement intervenu entre temps. La commune était ouverte et il était possible, pour le public, de se déplacer moyennant l'attestation de sortie.

Elle a eu lieu toujours dans la même petite salle attenante à l'accueil. Trois personnes sont venues consulter le dossier et consigner leurs observations sur le registre.

5.2.7. Visite des lieux

Le 13 octobre après-midi, je me suis rendu sur différents lieux intéressés par l'enquête, notamment les OAP.

5.2.8. Contact avec d'autres autorités

Je n'ai pas eu recours à d'autres organismes ou autorités pour les besoins de cette enquête.

5.3. Information du public

5.3.1. Annonces légales

La commune a fait publier un premier avis dans les journaux suivants :

- ✓ Le Parisien (édition de l'Essonne), du 17 septembre 2020,
- ✓ Le Républicain, du 17 septembre 2020.

Un deuxième avis a été publié dans les mêmes journaux :

- ✓ Le Parisien (édition de l'Essonne), du 8 octobre 2020,
- ✓ Le Républicain, du 8 octobre 2020.

5.3.2. Affichage réglementaire

Les affiches ont été apposées sur les panneaux administratifs disposés dans les lieux suivants :

- Mairie,
- Rue de la mairie, devant la Maison pour Tous,
- Rue de la Mairie,
- Rue des Près,
- Rue de Trévoix,

- Rue de la République Place de la Chapelle,
- Angle de la route d'Arpajon et de la rue du chemin Creux,
- Angle de la route d'Arpajon et de la rue Soufflet,
- Rue de la Roche,
- Angle rue de Bison et Grande Rue,
- Angle de la Grande Rue et de la rue du Château,
- Grande Rue (Parc de la Buttes aux Grès),
- Rue des écoles.

Une attestation du brigadier-chef de la police municipale d'Ollainville en atteste (cf. annexe).

5.3.3. Autres informations du public

En dehors de l'information légale, le public a pu être informé par les moyens suivants :

- ✓ Avis d'enquête paru sur site Internet de la commune,
- ✓ Consultation du dossier sur le site internet de la commune.

5.3.4. Réunion publique

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée.

5.3.5. Consultation préalable des personnes publiques associées

En application des articles L 153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU a été transmis, pour avis, aux personnes publiques suivantes :

- Préfecture de l'Essonne,
- Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- Direction départementale des territoires de l'Essonne,
- Direction départementale des territoires de l'Essonne (service publicité),
- Direction départementale des territoires de l'Essonne (service économie agricole),
- Conseil Régional d'Île-de-France,
- Conseil Départemental de l'Essonne,
- Chambre d'agriculture d'Île-de-France,
- Chambre de commerce et d'industrie,
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- Syndicat de l'Orge,
- SYORP,
- Régie de l'eau,
- SAGE Orge-Yvette,

- Île-de-France Mobilités,
- Commune de Marcoussis,
- Commune de Montlhéry,
- Commune de Linas,
- Commune d'Arpajon,
- Commune de Saint-Germain des Arpajon,
- Commune d'Egly,
- Commune de Bruyère-le-Châtel,
- Sous-Préfecture de Palaiseau,
- SIREDOM,
- Agence Régionale de Santé,
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine,
- DRIEE IDF Vincennes,
- DRIEE IDF Evry,
- Direction Départementale de la Protection des Populations,
- Etablissement du service d'infrastructure de La Défense IDF,
- Direction de la Sécurité de l'Aviation Civile Nord,
- DRAC,
- DSDEN,
- GRT GAZ Région Val de Seine,
- RTE,
- CEA,
- Monsieur le délégué à la sûreté nucléaire et à la radioprotection pour les activités et installations intéressant la défense,
- Agglomération Cœur d'Essonne,
- RTE GRPE maintenance,
- GRT GAZ direction des opérations,
- TOTAL France,
- CEA DAM Bruyère,
- État-major de la zone de défense Paris,
- Agence des espaces verts,
- Syndicat RN 20,
- CAUE.

L'examen des observations des personnes publiques associées se trouve au §6.1.

5.4. Clôture de l'enquête

L'enquête a pris fin au terme de la date fixée par l'arrêté du maire, à savoir le samedi 7 novembre 2020 à 12h. J'ai vérifié que l'accès au registre électronique était clos à cette même heure.

5.4.1. Clôture du registre

J'ai procédé à la clôture de l'enquête et à la signature du registre papier à la date et l'heure de fin d'enquête. Le registre papier comptabilise 11 observations, concernant uniquement le PLU.

Par ailleurs, le registre électronique comptabilise 15 observations, dont plusieurs concernent le Règlement Local de Publicité. Une est en double avec le registre papier.

On retiendra donc 23 observations¹¹ pour la partie PLU.

5.4.2. Réunion de fin d'enquête

A l'issue de la dernière permanence, nous avons procédé, avec la responsable du service urbanisme au comptage du nombre d'observations et avons résumé sommairement les différents thèmes qui s'en dégagent.

Nous nous sommes accordés sur les modalités de remise de la synthèse des observations et avons convenu d'une date de réunion avec le maire et son adjoint à l'urbanisme.

5.4.3. Procès-verbal de synthèse des observations

La synthèse des observations a été communiquée à la commune d'Ollainville, dans les délais impartis, au cours d'une réunion qui s'est tenue en mairie d'Ollainville le 12 novembre 2020.

La synthèse se décompose en un résumé des observations des personnes publiques associées ou consultées, ainsi que de celles du public, ainsi qu'un tableau synthétique.

5.4.4. Mémoire en réponse

La commune d'Ollainville m'a adressé, le 15 décembre 2020, un mémoire de 50 pages, en réponse aux observations par courrier électronique (cf. annexe 2), comme il avait été convenu. Celui-ci n'étant que partiel, la commune a complété son envoi le 17 décembre 2020.

Toutefois, il manquait encore la note justifiant la compatibilité entre le PLU et le SCoT au regard du nombre d'hectares de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers autorisée et la consommation réelle.

Cette dernière note de 3 pages m'est parvenue le 22 décembre 2020.

Finalement, au total, le mémoire en réponse fait 60 pages (57 pages pour le mémoire + 3 pour la note).

¹¹ 11 dans le registre papier + 15 dans le registre électronique = 26. Il convient d'enlever 1 unité vue qu'une observation est en double (courrier papier annexée dans le registre papier + registre électronique). 2 observations ne concernent que le RLP. Parmi ces 23 observations, une est mixte avec le RLP. On la retrouvera donc également dans le rapport RLP.

6. LES OBSERVATIONS

Elles comprennent les avis administratifs ainsi que les observations des personnes publiques associées ou consultées et celles du public.

Les observations ci-dessous ont été reprises et parfois résumées par le commissaire enquêteur. Pour de plus amples exposés des observations, on se reportera au dossier d'enquête et aux registres.

Les observations en réponse de la commune sont insérées, le cas échéant, en caractère de couleur rouge et en italique, au fur et à mesure des observations.

6.1. Les avis administratifs

6.1.1. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Par décision n° MRAe 91-014-2019 du 30 avril 2019, la mission régionale d'autorité environnementale a décidé que la révision du PLU de la commune d'Ollainville était soumise à évaluation environnementale.

Cette décision était motivée par l'absence d'objectifs chiffrés en termes de croissance démographique et de limitation de la consommation d'espaces, ainsi que par la possibilité d'incidences négatives du PLU sur l'environnement (atteinte de la trame verte et bleue notamment) et la santé humaine (exposition de population aux risques naturels et technologiques et aux pollutions sonore et atmosphérique).

Par décision n° MRAe 2020-5256 du 27 mars 2020, la MRAe a rendu son avis¹² dont voici la synthèse :

Le projet de révision de PLU d'Ollainville vise principalement à permettre la réalisation de 690 logements à l'horizon 2030, dont près de 300 logements dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Belles Vues. Huit orientations d'aménagement et de programmation (OAP) encadrent les secteurs de développement, destinées à accueillir des logements, des activités et des commerces. Elles induisent une consommation d'espaces naturels et agricoles d'environ 40 hectares.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU d'Ollainville et dans son évaluation environnementale sont :

- la réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et par la densification du tissu bâti existant ;
- la préservation et la protection des milieux naturels et des zones humides ;

¹² Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la personne publique responsable de la procédure, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

- la gestion durable des déplacements et la limitation de l'exposition de la population aux pollutions (bruit, air) induites par la présence d'infrastructures de transports ;
- la limitation de l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques ;
- la préservation du paysage et du patrimoine.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU comporte des orientations qui entendent prendre en compte ces enjeux environnementaux. Toutefois, à partir d'un état initial de l'environnement peu caractérisé, l'évaluation environnementale du PLU reste de portée trop générale. Elle ne démontre pas suffisamment comment le PLU permet effectivement la mise en œuvre des ambitions du PADD, notamment s'agissant de la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Plus globalement, la MRAe constate que l'évaluation environnementale n'a pas été pleinement exploitée comme un outil d'aide à la décision. Elle recommande notamment :

- de préciser les objectifs de croissance démographique et d'emplois ;
- de justifier la compatibilité du projet de révision avec les dispositions définitives du SCoT Cœur d'Essonne Agglomération ;
- de préciser la sensibilité des enjeux environnementaux les plus importants du territoire, et d'indiquer comment le PLU peut y répondre ;
- d'approfondir et de mieux structurer l'analyse des incidences du projet de révision du PLU, et, le cas échéant, de définir des mesures visant à réduire ou éviter ces incidences, en particulier sur la consommation de terres agricoles ou boisées ;
- de justifier l'ensemble des choix d'ouverture à l'urbanisation, y compris ceux figurant déjà dans le PLU en vigueur, au regard de leurs incidences environnementales et de compléter la justification des choix retenus par l'exposé des solutions de substitution raisonnables ;
- de compléter et clarifier le résumé non technique ;
- d'établir le bilan détaillé des surfaces naturelles et agricoles qui pourront être consommées et de justifier la consommation de ces espaces ;
- de procéder à une analyse plus approfondie du potentiel de densification du tissu bâti existant, avant de confirmer les extensions urbaines et démontrer la capacité du PLU, conformément aux orientations du PADD, à préserver la viabilité des exploitations des terres agricoles du fait de leur enclavement par l'urbanisation ;
- de détailler et justifier les modifications des classements en espaces boisés classés (EBC) et si nécessaire de prévoir des mesures d'évitement et de réduction adaptées ;

- d'analyser les incidences de l'OAP 1.5 sur le bois Piffret en tenant compte de l'objectif du SCoT de conserver la fonctionnalité écologique de ce réservoir de biodiversité et, au besoin, d'adopter des mesures de réduction, voire d'évitement en reconsidérant la localisation de ce projet ;
- de caractériser et délimiter les zones humides probables dans les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, de renforcer les dispositions du règlement relatives aux zones humides avérées, de protéger et d'identifier sur le plan de zonage l'intégralité des zones humides avérées inventoriées par le SAGE Orge-Yvette ;
- d'approfondir l'analyse des incidences des secteurs de développement du PLU sur le paysage, en particulier en ce qui concerne les OAP 1.5, 1.3 et 1.4 ;
- d'analyser les incidences du projet de PLU sur les déplacements, afin le cas échéant, de modifier certaines dispositions de façon à adapter ou échelonner dans le temps le développement urbain, en fonction des capacités des réseaux de transports et notamment de la réalisation du TSCP sur la RN20 ;
- de justifier les choix d'aménagement de la ZAC des Belles Vues, de l'OPA 2.3 et de l'OAP 2.1, secteur route de Limours, par une analyse plus approfondie des incidences sanitaires liées à l'exposition de population au bruit des infrastructures de transports ;
- d'adopter si nécessaire des dispositions dans le règlement du PLU pour prendre en compte le risque d'inondation par remontées de nappes et de caractériser le risque d'inondation par débordement de la Rémarde ;
- d'analyser l'exposition de populations aux champs électromagnétiques induits par les lignes électriques à très haute tension dans l'OAP 1.3, de caractériser le risque nucléaire lié au CEADAM et préciser, le cas échéant, de quelle manière le PLU prend en compte ces risques.

Tableau pages suivantes : les réponses que la commune avait inséré dans le dossier d'enquête :

Dans le cadre du mémoire en réponse, la commune complète la réponse à la 1ère remarque en précisant qu'un objectif démographique équivalant à 6 500 habitants en 2030, avec 2,5 personnes par logement sera intégré au PADD.

Remarques de la MRAe	Retours Ville / propositions de prise en compte
La MRAe recommande à la commune de préciser dans le PADD les objectifs de croissance démographique et d'emplois qu'elle entend atteindre dans le cadre de la révision du PLU;	En cohérence avec les objectifs affichés dans les justifications, le PADD pourra être complété sur ce point.
La MRAe recommande à la commune de justifier la compatibilité du projet de révision avec les dispositions définitives du SCoT Cœur d'Essonne Agglomération;	La justification avec le SCOT, maintenant qu'il a été approuvé, sera actualisé et développé.
La MRAe recommande de préciser la sensibilité des enjeux environnementaux les plus importants du territoire, et d'indiquer comment le PLU peut y répondre ;	L'état initial de l'environnement sera précisé, en particulier sur les secteurs concernés par des projets, comme cela est fait dans l'évaluation environnementale.
La MRAe recommande d'approfondir et de mieux structurer l'analyse des incidences du projet de révision du PLU, et, le cas échéant, de définir des mesures visant à réduire ou éviter ces incidences, en particulier sur la consommation de terres agricoles ou boisées ;	Le chapitre « analyse des incidences » de l'évaluation environnementale sera revu de manière à suivre les recommandations de la MRAE.
La MRAe recommande de justifier l'ensemble des choix d'ouverture à l'urbanisation, y compris ceux figurant déjà dans le PLU en vigueur, au regard de leurs incidences environnementales et de compléter la justification des choix retenus par l'exposé des solutions de substitution raisonnables ;	La justification des sites ouverts à l'urbanisation sera renforcée, en particulier au regard de leurs incidences environnementales et les solutions de substitution mises en évidence.
La MRAe recommande de compléter et clarifier le résumé non technique ;	Cette partie sera ajustée de manière à gagner en lisibilité.
<p>La MRAe recommande d'établir le bilan détaillé des surfaces naturelles et agricoles qui pourront être consommées et de justifier la consommation de ces espaces ;</p> <p>La MRAe recommande de procéder à une analyse plus approfondies du potentiel de densification du tissu bâti existant, avant de confirmer les extensions urbaines et démontrer la capacité du PLU, conformément aux orientations du PADD, à préserver la viabilité des exploitations des terres agricoles du fait de leur enclavement par l'urbanisation ;</p>	<p>Le bilan de la consommation sera affiné et précisé, notamment au regard du SCOT.</p> <p>Le potentiel de densification du tissu bâti a été réalisé. Il pourra être approfondi si nécessaire.</p> <p>Le diagnostic agricole sera complété de manière, également, à montrer la viabilité des exploitations dans le cadre du nouveau PLU.</p>
<p>La MRAe recommande de détailler et justifier les modifications des classements en espaces boisés classés (EBC) et si nécessaire de prévoir des mesures d'évitement et de réduction adaptées ;</p> <p>La MRAe recommande d'analyser les incidences de l'OAP 1.5 sur le bois Piffret en tenant compte de l'objectif du SCoT de conserver la fonctionnalité écologique de ce réservoir de biodiversité et, au besoin, d'adopter des mesures de réduction, voire d'évitement en reconsidérant la localisation de ce projet ;</p>	<p>Le détail de toutes les évolutions concernant les EBC sera présenté et justifié.</p> <p>Concernant le deuxième point cela dépendra du maintien ou non de cette OAP.</p>
La MRAe recommande de caractériser et délimiter les zones humides probables dans les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, de renforcer les dispositions du règlement relatives aux zones humides avérées, de protéger et d'identifier sur le plan de zonage l'intégralité des zones humides avérées inventoriées par le SAGE Orge-Yvette ;	<p>Les zones humides probables sont d'ores et déjà délimitée par la DRIEE, compétente en la matière (carte des zones humides figurant en annexe du règlement).</p> <p>Un regard spécifique sera porté sur les zones humides avérées de manière à compléter, si nécessaire, leur identification sur le plan de zonage et leur protection.</p>

<p>La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des incidences des secteurs de développement du PLU sur le paysage et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • justifier le choix d'implantation du secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) (OAP 1.5), au regard des incidences du projet sur le grand paysage agricole ; • préciser comment l'OAP 1.3 permet le maintien des perspectives paysagères sur les co- teaux sud de l'Orge et de la Rémarde ; • préciser comment l'OAP 1.4 intègre les principes d'une réflexion paysagère et architec- turale en adéquation avec la sensibilité patrimoniale et paysagère du site. 	<p>Concernant le premier point cela dépendra du maintien ou non de cette OAP. Sur les deux autres points, un regard spécifique pour voir comment ces deux OAP peuvent être complétées ou précisées sera apporté. Dans tous les cas, la justification de ces deux OAP sera renforcée sur le volet paysager et patrimonial.</p>
<p>La MRAe recommande d'analyser les incidences du projet de PLU sur les déplacements, afin le cas échéant, de modifier certaines dispositions de façon à adapter ou échelonner dans le temps le développement urbain, en fonction des capacités des réseaux de transports et notamment de la réalisation du TSCP sur la RN20 ;</p>	<p>La réalisation d'une étude déplacement spécifique à l'échelle du territoire n'est pas du ressort du PLU. Toutefois les incidences du projet peuvent être complétées sur la question des déplacements. De plus, des éléments spécifiques de l'étude d'impact de la ZAC sur ce thème peuvent être repris et intégrés au PLU.</p>
<p>La MRAe recommande de justifier les choix d'aménagement de la ZAC des Belles Vues, de l'OPA 2.3 et de l'OAP 2.1, secteur route de Limours, par une analyse plus approfondie des incidences sanitaires liées à l'exposition de population au bruit des infrastructures de transports ;</p>	<p>Concernant les OAP 2 .1 et 2.2, cette thématique pourra être approfondie sous réserve des données disponibles Pour ce qui est de la ZAC, des éléments spécifiques de l'étude d'impact sur ce thème peuvent être repris et intégrés au PLU.</p>
<p>La MRAe recommande d'adopter si nécessaire des dispositions dans le règlement du PLU pour prendre en compte le risque d'inondation par remontées de nappes et de caractériser le risque d'inondation par débordement de la Rémarde ;</p>	<p>Concernant le premier point des recommandations spécifiques pourraient être apportées, soit dans le règlement, soit dans les OAP, en cas de risque avéré. Sur le deuxième point, le PLU sera complété grâce aux éléments de l'étude d'aléas destinée à caractériser les zones inondables de la Rémarde, et, si nécessaire, le dispositif réglementaire sera complété.</p>
<p>La MRAe recommande d'analyser l'exposition de populations aux champs électromagnétiques induits par les lignes électriques à très haute tension dans l'OAP 1.3, de caractériser le risque nucléaire lié au CEA- DAM et préciser, le cas échéant, de quelle manière le PLU prend en compte ces risques.</p>	<p>Concernant le premier point, des compléments seront apporté sous réserve de données disponibles. Un regard sur des mesures complémentaires à mettre en place sera apporté. Sur le deuxième point, des compléments au diagnostic seront également apportés sous réserve de données disponibles.</p>

6.1.2. L'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPNAF)

Lors de sa séance du 31 janvier 2020, la CDPENAF a émis un avis défavorable sur l'ensemble des points suivants :

Sur la consommation des espaces naturels et forestiers, la commission :

- S'interroge sur le projet de ZAC des Belles Vues, consommant près de 30 ha de surfaces agricoles pour la création de 1000 logements. Cette consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, bien que permise par le SDRIF, est importante.

La ZAC des Belles Vues, déclarée d'intérêt public, est un projet porté depuis une dizaine d'année par les communes d'Arpajon et Ollainville (la ZAC a été créée le 25 novembre 2010). Les PLU d'Ollainville et Arpajon ont fait l'objet d'une mise en compatibilité approuvée en 2016. Suite à cela, la phase opérationnelle de cette zone d'aménagement a été lancée. Le groupe scolaire cité dans l'OAP est notamment en cours de construction. De ce fait, ce projet d'échelle intercommunale et pour lequel de nombreuses procédures ont été

suivies n'a pas lieu d'être remis en cause et ne fait pas l'objet de la procédure de révision du PLU.

De plus, sans transport associés, ce secteur repose principalement sur la circulation automobile et va créer des flux importants.

Il est à noter que des problèmes de ruissellement pourraient survenir dans les secteurs bâtis en forte pente.

- Relève la présence de 33 emplacements réservés occasionnant une consommation importante de surfaces agricoles.

Les 33 emplacements réservés ont pour objet essentiel le passage dans le domaine public d'espaces de circulation aujourd'hui occupés par des aménagements publics (trottoirs principalement). Ces emplacements réservés n'occasionnent ainsi pas de consommation d'espaces agricoles à proprement parler. Une étude attentive de leur emplacement et de la réalité de l'occupation du sol aurait permis aisément de constater qu'ils n'engendrent pas de consommation des espaces agricoles.

- S'interroge sur la pertinence du classement de la zone entourant la base militaire en UM. En effet, ce secteur majoritairement boisé est décrit par le SCOT de Cœur d'Essonne Agglomération comme un réservoir de biodiversité arbustive de niveau 1 et des Espaces Boisés Classés y ont été créés. Ces éléments appuient la préconisation d'un zonage N pour les secteurs non concernés par les extensions prévues de la base militaire.

Les ajustements sur ce secteur devront également prendre en compte le retour du Ministère des armés. Le classement en zone UM est conservé pour des questions évidentes de fonctionnement de la base Militaire.

- Regrette qu'aucun diagnostic agricole de la commune n'ait été réalisé. Le devenir des serres existantes n'est pas clair.

Des éléments de diagnostic sont proposés au sujet de l'agriculture dans le rapport de présentation. Il sera complété, notamment au sujet du devenir des serres enclavées à proximité directe du centre-ville.

- Relève une interdiction des ICPE soumises à autorisation au sein de la zone A. Pour ne pas empêcher l'installation d'activités agricoles comme l'élevage ou la méthanisation, la commission demande que les ICPE agricoles soient permises.

*• Il est possible d'autoriser tout type d'ICPE.
• Cependant le caractère péri urbain du territoire peut justifier de l'interdiction, dans le PLU, des ICPE les plus importantes, à savoir celles soumises à autorisation préalable.
La Ville ne souhaite pas autoriser les ICPE soumise à autorisation.*

- Souhaite que soit réalisé un plan de circulation des engins agricoles et forestiers, de manière à les prendre en compte dans les projets d'aménagement et lors des travaux de construction.

Le PLU pourra être modifié en ce sens sous réserve d'avoir les éléments.

- La commission constate la présence de surface cultivées classés en zone N et souhaite qu'elles fassent l'objet d'un classement en zone A.

• Sur la base des superficies déclarées à la PAC, ces ajustements pourront être effectués dans un souci de clarté.

• Néanmoins, l'exploitation de terres agricoles en zone N n'est pas interdite par le PLU.

Les zones N seront réétudiées par rapport aux superficies déclarées à la PAC.

- La commission souhaite attirer l'attention de la commune sur le fait que l'artificialisation des sols, associée aux particularités géologiques du territoire (alternance de strates perméables et imperméables, nappe phréatique perchée), est susceptible de provoquer des inondations et des glissements de terrain sous le poids des constructions.

Sur les STECAL, la commission :

- La présence du STECAL A1 (salle des fêtes) en zone agricole va consommer des surfaces tout en étendant les zones de non traitement (ZNT).

Ce projet est abandonné à la suite de la phase de consultation des PPA et de l'enquête publique. Le STECAL A1 et l'OAP ne sont donc plus d'actualité.

- Le secteur UAE, entourant le commissariat à l'énergie atomique, a été agrandi et deux STECAL N1 viennent le compléter. Ces secteurs doivent être considérés comme des extensions et intégrés au diagnostic de consommation de la commune.

Ces STECAL ont fait l'objet d'une déclaration de projet approuvée en 2019. Ces STECAL seront intégrés à la consommation de l'espace, comme l'ensemble des STECAL

Sur les bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination :

- La commission demande que les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination excluent les deux bâtiments les plus au sud de secteur (anciens bâtiments agricoles) pour ne concerner que les trois bâtiments initialement considérés.

L'autorisation d'urbanisme actant le changement de destination de ces bâtiments devra obtenir un avis conforme de la CDPENAF avant de pouvoir s'appliquer.

Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée dans le PLU approuvé.

6.2. Synthèse de l'avis des personnes publiques associées

On peut regrouper les avis des PPA dans les 8 catégories suivantes :

➤ **Incompatibilités du PLU :**

- Incompatibilité avec le SCoT : 41 ha consommés au lieu de 27,6 autorisés,
- Incompatibilité avec le PLH : concernant le secteur de La Roche et rue de la République,
- Incompatibilité avec la loi SRU : sur le nombre de logements sociaux à atteindre.
- Incompatibilité concernant la zone UAE (entrée nord CEA). Agrandissement à comptabilisé en consommation d'espace (mais accord pour la CCI).

➤ **OAP « Equipement évènementiel » :**

- Incompatibilité avec le SCoT,
- Consommation importante d'espaces agricoles (concerne l'ensemble des OAP),
- Attention à porte à l'aménagement des parkings,
- Implantation non pertinente.

➤ **Règlement / cartographie :**

- Faire figurer le PPRi Orge-Sallemouille,
- Revoir la délimitation des zones Nzh,
- Intégrer la carte du SAGE,
- Servitude des 50 mètres qui empiète sur les installations du CEA,
- Mettre en zone A des zones cultivés en N (CDPNAF),
- Mauvaise cartographie pour certains secteurs A, N ou EBC,
- Supprimer le débord du périmètre de protection de l'église d'Egly,
- Identifier les installation RTE sur les plans et revoir les règles pour permettre les installations électriques RTE,
- Apporter des précisions sur les affouillements des sols, sur les arbres existants,
- Modifier le débit de fuite et clarifier le 0 rejet (CLE SAGE), mettre en exergue le 0 rejet (CD),
- Augmenter le pourcentage de pleine-terre au détriment de celui d'emprise au sol,
- Incohérence cartographique des ENS,
- Erreurs matérielles (ex : Rémarde / Orge, au lieu de Rouillon)

- Intégrer une cartographie des axes de ruissellement,
 - Incohérence entre cartographie du PADD et zonage (ministère des armées),
 - Indiquer les surfaces totales ainsi que les densités de logements prévus pour les 7 OAP,
 - Incohérence zonage parcelles agricoles PAC en N,
 - Incohérences parcelles A avec des EBC,
 - Mauvaise information sur la référence du SDAGE en vigueur,
 - Définir les termes « perméable » et « aménageable »,
 - Actualiser les plans des réseaux d'assainissement,
 - Revoir le zonage de la station d'épuration et des locaux afférents,
 - Faire apparaître les cours d'eau sur le zonage,
 - Incohérence entre le règlement zone UR prévoyant une bande d'inconstructibilité de 5 m, et l'OAP 1.4, prévoyant une bande plus large de 10 m,
 - Affiner le règlement de la zone Nzh,
 - Rappeler dans le règlement, la disposition ZH2 du SAGE (procéder à étude du sol avant tout travaux),
 - L'identification de certaines zones humides sur le plan de zonage porte à confusion.
- **Environnement / risques :**
- Des EBC ont été enlevés à tort,
 - Reclasser en zone N l'œdipode et parc des talwegs,
 - OAP 1-3 : risque de traversé HT ; risque de débordement,
 - OAP 1-4 : moulins,
 - Risque retrait-gonflement : AU et Aur,
 - Mettre en N la base militaire,
 - Exclure les anciens bâtiments agricoles du changement de destination,
 - Risques géologiques, inondations, glissements de terrain,
 - Défavorable à la réduction des bandes réglementaires pour l'urbanisation des abords des voies routières à fort trafic,
 - Sélectionner des essences de végétaux avec risques allergisants faibles,
 - Manque d'étude de risque bruit sur tout le territoire,
 - Manque les composantes de la trame verte et bleue,
 - Intégrer les cartes ZH du SAGE (plus pertinentes),

- Mieux présenter les ENS,
 - Mentionner que les aménageurs devront faire une étude avant tout travaux dans les ZH,
 - Moulins d'Ollainville : prévoir une bande inconstructible de 10 m,
 - ZAC des Belles Vues : prévoir une bande inconstructible de 10 m à compter des berges,
 - Rappeler dans chaque OAP la gestion des eaux pluviales à la parcelle,
 - Prévoir des clôtures végétalisées en dehors des milieux naturels,
 - Préservation et réhabilitation des Moulins : il faut distinguer la protection et l'effacement des ouvrages hydrauliques.
- **Emplacements réservés / servitudes :**
- Servitude qui empiète sur la zone UAE (CEA),
 - Trop de consommation d'emplacements réservés,
 - Autoriser les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (GRT Gaz),
 - Les ouvrages électriques ne sont pas bien représentés sur les plans de servitudes,
 - Servitudes électriques I4 pas à jour,
 - ER 27 situé près d'un emplacement électrique,
 - Prévoir emplacement réservé pour accès à la ZAC des Belles Vues (CD).
- **Agriculture :**
- Absence de plan de circulation agricole,
 - Absence de diagnostic agricole,
 - Autoriser les ICPE agricoles,
 - Quid de la ferme OAP 1 ?
 - Limiter le changement de destination de la ferme de Couard,
 - Zone de non traitement : avis défavorable (chambre d'agriculture) à tout projet limitrophe des zones agricoles.
- **Transport / Mobilité :**
- Absence ou déficit de transport associé à la ZAC des Belles Vues,
 - Incompatibilité avec les règles PDUIF pour les stationnements de bureaux et vélos.

➤ **Commerces :**

- Etudier le potentiel d'implantation commercial pour éviter la concurrence négative,
- Permettre le changement de destination pour l'artisanat (chambre agriculture).

6.3. Les avis détaillés des personnes publiques associées

6.3.1. Le Préfet de l'Essonne

Par courrier du 23 mars 2020, le préfet fait le constat de l'incompatibilité du projet de PLU avec le potentiel d'extension urbaine défini au sein du SCoT de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne, dont l'approbation a eu lieu quelques jours avant l'arrêt du PLU, ainsi que de l'absence de démonstration de la compatibilité du futur PLU avec la loi SRU.

Par conséquent, il indique que son avis ne saurait être favorable que sous réserve de la prise en compte de ses observations à savoir :

➤ Prospective et besoins en matière d'habitat

Malgré des imprécisions au dossier sur le volet quantitatif de la production de logement, le projet de PLU affiche une ambition cohérente avec l'objectif du PLH puisqu'il envisage la construction d'environ 690 logements à l'horizon 2030,

L'horizon du PLU étant fixé à 2030, le projet de PLU gagnerait à mieux démontrer sa compatibilité avec le PLH et avec la loi SRU en intégrant des projections intermédiaires à l'horizon 2023 et 2025,

Le PLU approuvé intégrera, dans son rapport de présentation, des projections intermédiaires à horizon 2023 et 2025.

Deux secteurs identifiés dans la monographie communale du PLH, « rue de la Roche » (35 logements dont 26 LLS, soit 75%) et « rue de la République » (32 LLS), ne font pas l'objet, au sein du projet de PLU, des dispositions prévues par le PLH :

- Le projet de « La Roche » ne correspond pas à ce qui est prévu au PLH en termes de proportion de LLS attendues : 75% de LLS au sein du PLH mais l'OAP 1.2 « Entrée nord du centre-ville » et l'emplacement réservé « H » figurant au plan de zonage ne prévoit que 50% de LLS,
- Le projet « rue de la République » n'est pas inscrit au PLU (zone UE sans OAP ni emplacement réservé)

Une mise en cohérence sur ce point doit être effectuée.

Concernant le projet rue de la Roche, il apparaît que le projet a évolué depuis son inscription au PLH : le nombre de logements sociaux n'a pas évolué, mais le programme a été réévalué au profit de logements privés. C'est pourquoi la part de logements sociaux a évolué.

- *Rue de la Roche : le programme a effectivement évolué mais la part de logements privés s'est transformée en LLI (Logements Locatifs accessibles).*
- *Le projet rue de la République n'est pas inscrit au PLU dans la mesure où ce projet est déjà engagé. Un emplacement réservé pour mixité sociale peut toutefois être intégré.*
- *Rue de la république : en cours de réalisation avec 100% de LLS. Il sera ajouté sur le plan de zonage un emplacement réservé avec 100% de LLS sur ce site.*

Concernant la compatibilité du futur document d'urbanisme avec l'article 55 de la loi SRU, l'objectif affiché au sein du PADD du projet de PLU est de « *tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale* ». La construction d'environ 690 logements envisagés (incluant les 290 LLS) porterait le parc de résidence principales en 2030 à 2322 unités, ce qui engendrerait, à l'horizon du PLU, un besoin de 581 LLS pour atteindre le taux de 25% exigé. Ainsi, les projections présentées au sein du projet de PLU ne permettent pas d'atteindre le taux attendu de 25% (165 LLS existants + 290 prévus au PLU = 455).

Des efforts supplémentaires apparaissent donc nécessaires afin que le PLU démontre sa compatibilité avec la loi SRU, telles que l'augmentation du pourcentage de LLS sur certains projets (dont certains ne comportent que 30% de LLS) ou l'inscription de règles de mixité sociale dans le tissu urbain, en diffus, en sus des sites identifiés pour anticiper d'éventuelles mutations qui auraient pour effet d'augmenter le nombre de résidences principales.

La ville devrait compter en 2025 : 446 logements sociaux soit 21,5% du parc.

Concernant l'accueil et l'habitat des gens du voyage, à l'exception de la zone militaire UM, le règlement du projet de PLU interdit, dans l'ensemble des zones, le stationnement isolé de caravanes. Il convient donc de prévoir des zones ou secteurs dans lesquels l'installation de ce mode d'habitat sera possible.

Le stationnement isolé de caravane sera autorisé en zone UCV.

➤ Gestion économe de l'espace

Concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le PADD fixe un seuil de 41 ha d'extension urbaine autorisée, ce qui s'inscrit en compatibilité avec le SDRIF. Toutefois, le SCoT fixe à 27,6 ha les extensions à vocation résidentielle dominante et 6 ha pour les extensions à vocation d'activité dominante (ces enveloppes potentielles maximales s'appliquent à compter de la date d'arrêt du SCoT, soit le 21 février 2019 ; les espaces ayant fait l'objet d'une viabilisation avant cette date ne seront pas décomptés des quotas de consommation alloués).

La consommation de 41ha affichée par le PLU arrêté est donc plus élevée que celle prévue au sein du SCoT de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne et les capacités d'extension au sein du PLU approuvé devront être redéfinies.

De surcroît, deux extensions urbaines apparaissent au sein du projet de PLU et ne sont pas comptabilisées ni justifiées, alors qu'elles apparaissent incompatibles

avec les cartographies du SCoT. Le document d'orientations et d'objectifs du SCoT (DOO, pages 27 et 66), qui a une portée limitative, ne présente pas à ces endroits de possibilités d'extension urbaine.

Il s'agit de :

- La zone UAE, en entrée nord du centre-bourg qui, bien que déjà classée en zone UAE au PLU opposable, n'est pas urbanisée et est classée en zone agricole au mode d'occupation des sols 5MOS) 2017,
- La zone UAE correspondant au commissariat à l'énergie atomique (CEA) : pour rappel, cette zone a récemment fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 26 mars 2019 pour réalisation de travaux et aménagements de stationnements sur le site du CEA dans le cadre du plan Vigipirate (création de deux sous-secteurs N1). Or, le projet de PLU étend le périmètre de la zone UAE à l'est sur des terres en zone agricole (A) et à urbaniser (AUAE).

Le PLU se place dans un rapport de compatibilité avec le SCOT, et particulièrement sur la question de la consommation d'espace. Pour ce faire, une superposition du plan de zonage et des enveloppes urbaines identifiées par le SCOT a été réalisée. Cette superposition permet d'apprécier la compatibilité du PLU avec le SCOT.

Comme mis en évidence par la cartographie ci-après superposant le plan du SCOT « Conjuguer développement urbain compact et qualité des espaces vécus » (p. 27 du DOO du SCOT) et le plan de zonage du PLU, il apparaît que l'ensemble des zones AU sont situées sur des enveloppes prévues par le SCOT.

La ZAC des Belles Vues (zones AUp, AUi, AUpa et N) est couverte par les enveloppes suivant les orientations suivantes : « Privilégier les projets mixtes en intensification des tissus urbains : enveloppes non limitatives », ou « limiter les extensions des projets mixtes : enveloppe limitative »

Les autres zones AU du plan de zonage du PLU sont identifiées soit :

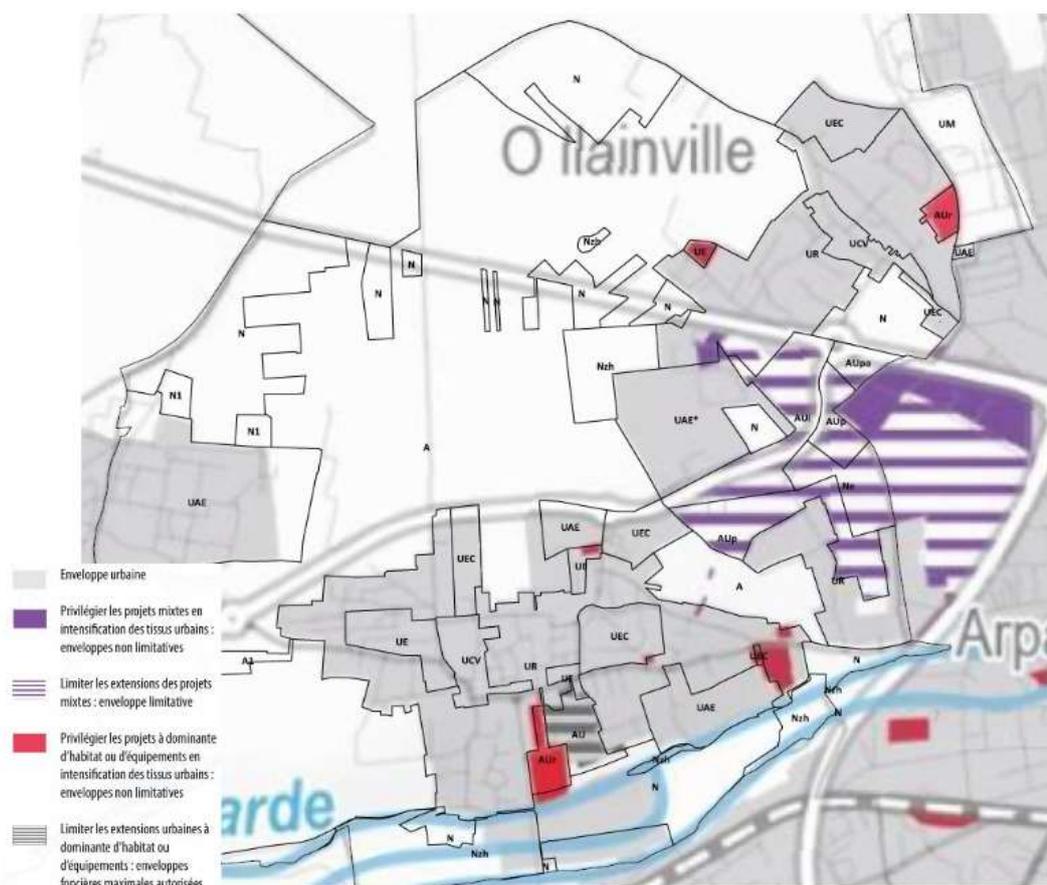
- * Sur des enveloppes urbaines identifiées par le SCOT, avec l'objectif de « privilégier les projets en intensification des tissus urbains : enveloppes non limitatives » (zones AUr correspondant aux OAP « Secteur d'urbanisation sud du centre-bourg » et « Les Corlues »),
- * Sur des secteurs couverts par l'orientation « limiter les extensions urbaines : enveloppes foncières maximales autorisées » (zone AU, fermée à l'urbanisation).

Plusieurs enveloppes définies par le SCOT pour « **privilégier les projets en intensification des tissus urbains : enveloppes non limitatives** » sont identifiées en zone U (zones UE et UR). Ces zones sont identifiées comme telles vu qu'elles sont déjà urbanisées ou accueillent des projets en cours de réalisation et sont desservies par les réseaux urbains. Elles font l'objet d'extraits en photo aérienne ci-après.

Par ailleurs, le secteur couvert par l'OAP « Entrée de ville nord du centre-bourg », en zone UAE au plan de zonage, est identifié comme faisant partie de l'enveloppe urbaine par le SCOT.

La seule zone urbaine non comprise dans l'enveloppe du SCoT comme zone urbaine ou zone d'extension est la partie est de la zone UAE dédiée au CEA. Il s'agit d'un site appartenant au CEA qui est aujourd'hui bâti. Son classement en UAE permet donc de reconnaître l'existant. La conserver en A aurait été une erreur manifeste d'appréciation, et n'aurait pas eu d'impact sur son développement, le CEA ne déposant pas d'autorisation d'urbanisme.

Il est à noter que le SCOT identifie pour la commune d'Ollainville une « enveloppe foncière maximale » de 27,6 ha. Cette enveloppe ne correspond qu'au secteur d'urbanisation de la ZAC des Belles Vues, dont le parc (5,8 ha, en zone N au plan de zonage du PLU), est exclu. Il apparaît néanmoins que les enveloppes identifiées sur le plan du SCOT « Conjuguer développement urbain compact et qualité des espaces vécus » (p. 27 du DOO du SCOT) correspondent aux secteurs de projet de la commune en extension ou en intensification de l'urbanisation.



Superposition réalisée avec le SCOT approuvé et le plan de zonage du PLU arrêté. Le secteur A1, à l'ouest du centre-bourg, sera délimité en A au plan de zonage du PLU pour approbation.

La consommation d'espace telle qu'elle est exprimée au sein du rapport de présentation du PLU suivant un objectif de modération, correspond aux secteurs de consommation effective, identifiée de manière précise (secteurs déjà urbanisés et en zone urbaine exclus) :

- La ZAC des Belles Vues (15,5 ha en zones AUUp et AUUpa, 11,1 ha en zone AU),
- Le secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg – première phase (2,5 ha en zone Aur),
- Le secteur des Corlues (1,5 ha en zone Aur),

- Le secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg – deuxième phase (4 ha en zone à urbaniser fermée à l'urbanisation).

Ces secteurs, inscrits en zone à urbaniser, **représentant une superficie totale de 34,6 ha**, sont identifiés comme consommation d'espace au titre du PLU. Ils se situent dans un rapport de compatibilité avec le SCOT, étant identifiés sur des secteurs enveloppes identifiées pour : « privilégier les projets en intensification des tissus urbains : enveloppes non limitatives » ou « limiter les extensions urbaines : enveloppes foncières maximales autorisées ».

Extraits en photo aérienne des secteurs en zone UE et UR situés sur des enveloppes définies au SCOT pour « Privilégier les projets en intensification des tissus urbains : enveloppes non limitatives » :

Route d'Arpajon :



Rue de la Roche :



Rue des Primevères :



Un troisième secteur d'extension urbaine – zone A1 au sud-ouest de la commune, sous-secteur créé en zone agricole afin d'y implanter un équipement évènementiel : salle des fêtes et éléments techniques, structures d'hébergements en bois, aires de jeux, orangerie éphémère de 625 m2 – bien qu'identifié par le SCoT en tant qu'extension urbaine à dominante d'habitat ou d'équipement, ne peut être considéré comme une extension autorisée par le SDRIF (continuité avec l'espace urbanisé) et son retrait au sein du SCoT approuvé a été demandé dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité (recours gracieux en cours).

Ce projet est abandonné à la suite de la phase de consultation des PPA et de l'enquête publique. Le STECAL A1 et l'OAP ne sont donc plus d'actualité.

La consommation effective prévue par le PLU arrêté est donc supérieure au 41ha affichés au sein du PADD et devra être revue et justifiée au regard des possibilités offertes par le SCoT.

- Prise en compte des risques, préservation des milieux naturels et du patrimoine
Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, le plan de zonage devrait faire figurer l'emprise du zonage réglementaire du PPRI de l'Orge et de la Sallemouille.

La délimitation des secteurs concernés par le PPRI de l'Orge et de la Sallemouille seront intégrés au PLU approuvé.

L'OAP 1.3 « sud du centre-bourg » est traversé par une ligne à très haute tension. Compte tenu des précautions émises par l'AFSSET, il est nécessaire d'examiner avec attention, en lien avec RTE et l'ARS, l'implantation des différentes composantes du projet et les distances à respecter.

Des dispositions spécifiques visant à la protection des populations par rapport aux lignes à très haute tension seront intégrées à l'OAP et au dispositif réglementaire.

De surcroît, il convient de préciser les dispositions prises afin d'intégrer le risque inondation par débordement sur le secteur (proximité de la Rémarde).

Dans le cas où le site serait effectivement concerné par la zone inondable, le risque inondation serait pris en compte dans l'aménagement. Ce point d'attention sera intégré à l'OAP.

L'OAP 1.4 « moulins d'Ollainville » prévoit une bande d'inconstructibilité de 10 m depuis les berges de la Rémarde. Toutefois, la Rémarde fait l'objet d'une étude d'aléa inondation et que dans le cas où le risque serait concerné par la zone inondable, l'aménagement du site devra intégrer la connaissance du risque inondation.

Des dispositions seront intégrées dans ce sens au sein de l'OAP.

Quid du devenir de la ferme (OAP 1.1 presque).

Les recommandations de l'UDAP seront prises en compte dans le PLU approuvé.

L'aléa retrait-gonflement des argiles devrait également être rappelée pour les zones AU et AUr (en plus des autres secteurs déjà rappelés) d'autant que l'OAP 1.3 est concerné par ce risque naturel.

Ce risque sera rappelé dans l'OAP et le règlement

De nombreux EBC ont été substitués par des espaces paysagers instaurés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (protection moins contraignante).

Toutefois, plusieurs EBC, dont certains appartiennent à la forêt de la Roche Turpin, ont été levés. Une justification est attendue au sein du PLU et pour les parcelles identifiées en espace vert foncé par le SDRIF, il convient de restaurer cette protection. De plus, le DOO du SCoT (p.31 et p.35) prescrit l'identification précise au sein du PLU des espaces arbustifs et arborés de niveau 1 et 2 ainsi que la préservation des corridors écologiques (forêt de Turpin).

Une justification complémentaire sera assurée concernant les espaces forestiers en zone UM. Pour les autres espaces, le dispositif réglementaire pourra être ajusté en fonction de l'existant.

La zone classée Ne (Parc du Talweg), qui autorise les installations sportives et de loisirs accessibles au public, comporte les mesures d'évitement et de compensation à l'établissement de la ZAC des Belles Vues. La mesure 12.4 de l'arrêté préfectoral n°2019-PREF/DCPPAT/BUPPE/052 du 12 mars 2019 sanctuarise cet espace et interdit de fait toute possibilité de construction. Il convient donc de reclasser l'ensemble de la zone Ne en zone N pour la rendre inconstructible, conformément à cet arrêté.

Le dispositif réglementaire sera ajusté en ce sens.

Ce même arrêté prévoit une zone de compensation en faveur de l'Ædipode turquoise (669 m²), prenant effet au nord-ouest de la zone Ne, sur le périmètre de la zone AU_i, mais non identifiée dans celle-ci. Un reclassement en zone N est également à prévoir pour cette parcelle.

Remarques complémentaires du préfet :

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la publication du document d'urbanisme sur le Géoportail est obligatoire.

La publication du document au standard CNIG est prévue après son approbation.

Actualiser les données démographiques.

Une actualisation de ces données pourra être faite.

Intégrer un plan de circulation des engins agricoles et forestiers.

Intégrer la carte SAGE Orge-Yvette qui est plus précise que celle de la DRIEE, et revoir la délimitation de la zone Nzh.

Cette carte sera intégrée au rapport de présentation et les zones Nzh ajustées dans le plan de zonage en fonction des écarts identifiés.

Il est recommandé de rappeler qu'en zone N, le logement et l'hébergement sont autorisés pour les « constructions existantes », donc légalement établies.

Ce rappel sera effectué dans les dispositions générales et le lexique du règlement.

Dans un souci de gestion économe de l'espace, il est nécessaire d'encadrer les possibilités d'extension et d'annexe des habitations au sein du règlement des zones A et N.

La règle d'emprise au sol maximale des constructions autorisées au sein du règlement de la zone N est fixée à 5%. Au vu de la taille des parcelles en zone N, ce taux offre donc des droits à construire importants. Il convient alors, en zone N, de définir une limite maximale en surface exprimée en m².

Le tableau présenté au chapitre 1 de la zone N (page 134), autorise 50 m² d'extension. Or, le paragraphe 2.1.4 (p.137) indique que cette emprise au sol ne vaut que pour la zone N1. Il faut donc apporter une précision au tableau sur ce point.

• Les 5% d'emprise au sol ne concernent que les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les équipements sportifs en zone Ne et les exploitations forestières des autres zones N. Pour nous, le règlement est donc assez strict. Il n'empêche qu'il est possible, pour aller dans le sens de la remarque de l'Etat, de doubler cette règle avec un seuil maxi en m².

• Pour ce qui est des 50m² d'extension autorisé au sein du tableau des destinations, il s'agit de surface de plancher tandis qu'au paragraphe 2.1 .4 il s'agit d'une emprise au sol. Les deux règles ne sont donc pas incompatibles.

Le tableau des destinations autorisées (chapitre 1 du règlement de la zone N) est ajusté de la manière suivante : « En cas de reconstruction à l'identique d'une construction existante, ou d'une extension d'une construction existante dans la limite de 50 20 m² de surface de plancher. »

La disposition imposant les clôtures favorables au passage de la petite faune est à reporter a minima au sein du règlement des zones N et UM, cette dernière disposant d'une importante superficie boisée, et constituant un corridor visé par le SRCE (dans un souci de cohérence avec l'OAP 3).

Si c'est possible en zone N, cela doit être validé par le Ministère des Armées en zone UM.

Les installations classées soumises à autorisation préalable sont interdites au sein de la zone A, ce qui peut constituer un frein à l'installation d'activités agricoles comme l'élevage ou la méthanisation.

Ce point peut être ajusté si cela est souhaité.

La disposition prévoyant de privilégier la plantation d'essences végétales locales ou indigènes, mériterait d'être complétée par une recommandation visant à sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible.

Un tableau sera intégré en annexe du règlement et du PLU.

La légende du plan de zonage concernant les emplacements réservés pour mixité sociale n'est pas claire (triangles rouges à faire apparaître).

La légende sera clarifiée sur ce point.

Le plan de servitude parait ancien et ne semble pas reporter correctement les ouvrages électriques (servitudes) de RTE.

La servitude T (aéronautique) doit être ajoutée aux annexes.

Concernant les monuments historiques, le plan de servitude intègre à tort le débord du périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église d'Egly, ce monument ayant fait l'objet de la mise en place sur la commune d'Egly, d'un périmètre délimité des abords (PDA).

Le plan des servitudes pourra être ajusté en fonction d'éléments fournis par les services de l'Etat (plan actualisé).

Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, depuis le 1^{er} janvier 2020, une nouvelle cartographie de ce phénomène est en vigueur. Le décret du 22 mai 2019, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020 définit les zones exposées à ce phénomène, le contenu et la durée de validité des études géotechniques à réaliser. Repris dans le code de la construction et de l'habitation, il est créé une obligation nouvelle consistant, en cas de vente de terrain non bâti constructible, de réaliser une étude géotechnique préalable par le vendeur. Le constructeur d'un ouvrage est tenu, soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de faire lui-même réaliser cette étude et d'en suivre les recommandations, soit de respecter des techniques particulières de constructions définies par voie réglementaire, si une étude géotechnique préalable a été effectuée.

Le plan figurant au sein des annexes sera ajusté en fonction d'un nouveau plan en vigueur. Ces dispositions réglementaires pourront être intégrées aux dispositions générales du règlement.

6.3.2. Le commissariat à l'énergie atomique et aux énergies alternatives

Par courrier du 2 mars 2020, le CEA demande d'enlever la servitude des 50 mètres inconstructible autour du massif forestier et qui empiète sur ses installations :

Au nord du CEA apparaît une bande de terrain inconstructible de 50 mètres à partir de la lisière du massif forestier. Celle-ci, matérialisée par un trait vert, empiète sur l'INBS du CEA (installation nucléaire de base secrète) et sur la zone UAE constructible qui lui correspond.

Sachant que l'INBS comporte déjà des constructions, il nous semble préjudiciable de laisser apparaître, dans ce nouveau PLU, une zone dans laquelle deux réglementations incompatibles se superposent et placerait le CEA en écart, a posteriori.

*La bande de 50 m ne figurera pas sur les emprises du CEA situées en zones UAE.
En effet, il s'agit d'un site urbain constitué au sein duquel la bande d'inconstructibilité de 50 mètres ne s'applique pas.*

6.3.3. L'Architecte des bâtiments de France

Par courrier du 29 janvier 2020, l'Architecte des Bâtiments de France émet différentes observations :

- Le débord du périmètre de protection de l'église d'Egly pourrait être supprimé, car avec la mise en place du périmètre des abords autour de l'église par la commune d'Egly, ce résidu de débord n'a plus lieu d'être.
- Aucune indication n'est donnée quant au devenir de la ferme située au cœur de l'OAP 1.
- Concernant l'OAP 4 et les Moulins d'Ollainville, afin de ne pas dénaturer ce site, une attention particulière devra être portée aux constructions individuelles envisagées en évitant les constructions banalisantes (type pavillons standardisés).
- Concernant l'installation d'un complexe d'équipement évènementiel (OAP 5) en dehors de l'enveloppe urbaine, qui générera une voie pénétrante et un parking au sein d'une zone boisée, pour éviter un impact trop fort sur ce secteur naturel, il conviendrait de placer les zones dédiées aux constructions pérennes et temporaires ainsi qu'aux parkings, le plus proche de la route de Bruyères.

OAP 1 :

1. Il est possible de soumettre le projet à une étude historique et à un diagnostic structurel (soit dans l'OAP, soit dans le règlement).

2. Il est aussi possible de préciser dans l'OAP que les constructions devront faire référence au patrimoine préexistant, potentiellement par une forme urbaine adaptée.

3. Enfin, le bâtiment de la ferme peut être protégé au sein du PLU en tout ou partie.

Les élus ont rencontré la famille Petit, actuels propriétaire de la ferme. Ces derniers ne souhaiteraient pas tout ouvrir à l'urbanisation, mais conserver une partie du bâti. Cette option remettrait en question la faisabilité de l'opération. L'EPFIF reviendra vers le propriétaire pour mettre en œuvre une estimation du bien.

L'OAP précisera que les constructions devront faire référence au patrimoine préexistant, potentiellement par une forme urbaine adaptée ; le bâtiment de la ferme pourra être protégé au sein du PLU en tout ou partie.

OAP 4 :

Ces préconisations pourront être intégrées dans l'OAP.

OAP 5 :

Cette OAP et les dispositifs réglementaires liés à ce projet sont abandonnés.

6.3.4. La chambre de commerce et d'industrie de l'Essonne

Par courrier du 10 avril 2020, la CCI Essonne :

- Souscrit aux règles d'usage des sols du zonage UAE,

- La prise en compte du projet de ZAC des Belles Vues constitue un enjeu fort de ce PLU. Le déficit d'offres de transport en commun constitue une préoccupation importante et les réponses apportées autour de ce projet ne nous semblent pas suffisantes en l'état,

Le développement et l'organisation des transports en commun n'est pas une compétence d'échelle communale. Cependant, il apparaît que la commune souscrit à cette préoccupation, comme en témoigne l'orientation du PADD dédiée : « Poursuivre l'amélioration de la desserte en transports en commun notamment vers les gares d'Egly et d'Arpajon (Synchronisation des horaires, etc.) ».

Par ailleurs, dans le cadre d'un renforcement de cet objectif à l'échelle du secteur de projet de la ZAC des Belles Vues, la phrase suivante pourra être intégrée : « La mise en œuvre du projet pourra permettre une confortation de l'offre de transports en commun, notamment depuis la ZAC, jusqu'à la gare d'Arpajon ».

- Approuve le fait que le linéaire de l'OAP centre-bourg, fasse l'objet d'un rayonnement commercial à protéger sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme,
- Plusieurs secteurs font l'objet de projets d'implantation de commerces en rez-de-chaussée. Il pourrait être pertinent que le potentiel d'implantation d'activités commerciales soit étudié au niveau de la commune afin d'éviter des effets concurrentiels négatifs sur ces polarités existantes.

Une étude spécifique sur les implantations commerciales potentielles pourra être effectuée en fonction des besoins identifiés par les élus de la commune, possiblement en collaboration avec les services de la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Par ailleurs, il pourra être intégré dans les OAP « Entrée nord du centre-ville » et « ZAC des Belles Vues », la question de la nécessité d'une complémentarité avec les commerces préexistants, afin d'éviter tout risque de concurrence.

6.3.5. La direction départementale de la protection des populations

Par courrier du 28 avril 2020, la DDPP91 indique qu'aucune installation classée pour la protection de l'environnement et gérée par elle n'étant répertoriée sur le territoire de la commune, le document n'appelle aucun commentaire de sa part.

6.3.6. La direction générale de l'aviation civile

Par courrier du 16 janvier 2020, la DGAC informe que le territoire de la commune est concerné par la servitude T7 établie à l'extérieur des zones de dégagement. Celle-ci oblige toute construction ou installation de plus de 50 m de hauteur à faire l'objet d'une demande d'accord préalable du ministre chargé de l'aviation civile. Elle joint l'ensemble des éléments concernant cette servitude.

Ces éléments seront intégrés aux annexes.

6.3.7. L'agence régionale de santé

Par courrier du 4 février 2020, l'ARS émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte des remarques suivantes :

- La prise en compte des enjeux sanitaires n'est pas clairement identifiée et assez mise en valeur alors qu'ils sont liés à ceux de l'environnement,

Il sera fait mention d'une prise en compte d'un objectif de mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé dans le PADD ; la création d'aménagements favorables à la limitation de l'impact du bruit des infrastructures de transports sur les habitants pourra être intégrée aux secteurs d'OAP impactés. Des dispositions complémentaires pourront, sur ces points, être intégrées dans les dispositions générales du règlement.

- Le PLU aurait gagné à être innovant sur la thématique bruit,
- Elle aurait apprécié une analyse des mesures ERC pouvant être mise en œuvre sur l'ensemble de la commune,

L'évaluation environnementale pourra être complétée sur ce point en fonction des possibilités.

- Concernant l'eau destinée à la consommation humaine, l'ARS rappelle que la commune n'est pas concernée par des périmètres de protection de captages et que par conséquent l'enjeu est faible,
- Concernant la qualité et l'usage des sols et sous-sols, aucune information quant à l'état de pollution des sols n'est mentionnée,

Il sera fait mention de la nécessité de vérifier la pollution des sols et la compatibilité de leur état avec l'usage prévu dans les OAP sectorielles.

- Le règlement du PLU n'évoque pas les possibilités de stationnement et d'installation de bornes de recharges dédiées aux véhicules hybrides et électriques alors que cela figure au code de la construction et de l'habitation,

Le rappel de ces dispositions réglementaires sera fait dans les dispositions générales du règlement.

- Le code de l'urbanisme prévoit une bande d'inconstructibilité de 75 mètres le long de la RD116. Le projet urbain du PLU prévoit l'implantation d'activité de bureaux et commerces au sein de cette bande d'inconstructibilité, au-delà sont prévus des logements sociaux. Sur la base des études scientifiques et épidémiologiques du CERTU et de l'ORS, l'ARS n'est pas favorable de façon générale à la réduction des bandes réglementaires pour l'urbanisation des abords des voies routières à fort trafic. En effet, il convient de préserver une distance suffisante des axes routiers à fort trafic. Toutefois, l'ARS note que le projet ne prévoit pas d'habitation dans cette bande,

- Concernant les espaces verts, l'ARS recommande de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible. Un guide pourrait être utilement intégré au PLU. Cet aspect est d'autant plus important à proximité des établissements accueillant des populations « sensibles » (écoles notamment),

Ce guide sera intégré en annexe du règlement.

- Concernant la qualité de l'environnement sonore, l'ARS aurait apprécié une analyse plus approfondie et exhaustive des sources de bruit sur tout le territoire d'Ollainville (pas seulement des OAP). Il est à noter que les cartes ne sont pas très lisibles.

Les cartes de bruit seront précisées et complétées à l'échelle communale en fonction des données disponibles (Bruitparif).

- Concernant l'OAP « entrée de ville nord du centre-ville, le site est impacté par les nuisances sonores des axes routiers environnants. Des activités et commerces seront implantés dans la bande d'inconstructibilité et dans la continuité seront construits des logements sociaux. Ces derniers sont situés plus loin de l'axe routier bruyant mais l'ARS regrette l'absence d'objectifs d'atteinte des niveaux sonores recommandés par l'OMS,

L'évaluation environnementale sera modifiée p. 19 et fera référence aux seuils identifiés par l'OMS. L'OAP précisera que les logements prévus devront intégrer des dispositions spécifiques pour réduire les nuisances sonores, ceci afin de garantir l'atteinte des niveaux recommandés par l'OMS.

- Des lignes hautes tensions traversent certaines parcelles dédiées à l'habitation de l'OAP « secteurs d'urbanisation sud du centre-bourg », mais aucune MERC n'est proposée ; l'ARS regrette l'absence d'éléments dans le diagnostic initial de l'environnement sur cette problématique sanitaire. Compte tenu de la présence probable d'enfants dans les logements prévus, l'implantation de bâtiments d'habitation sur ce terrain devra être examinée avec attention.

L'évaluation environnementale sera complétée sur ce point concernant le secteur d'OAP.

L'état initial de l'environnement sera complété au sujet des lignes à haute tension.

Les dispositions de l'OAP seront complétées pour s'assurer que ce risque technologique sera pris en compte.

Concernant la lutte antivectorielle, ce risque peut être mentionné dans le PLU. Pour ce qui est des dispositions réglementaires, le PLU ne semble pas être le document le plus adapté.

6.3.8. GRT Gaz

GRT Gaz, dans un courrier du 24 février 2020 rappelle que la commune est impactée par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression lui appartenant.

C'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, que devront être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-42 et L.152-7 du code de l'urbanisme). Cette intégration devra intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU.

En ce qui concerne les SUP « maîtrise de l'urbanisation », prenant en compte la maîtrise des risques à proximité des canalisations de transport de gaz naturel, et à défaut d'avoir été notifiées par la préfecture de département par voie d'arrêté, GRT Gaz invite la commune à contacter la DDT Essonne 91 détentrice de ces données et qui a obligation de les porter à la connaissance de la commune.

GRT Gaz demande à ce que le PLU précise de consulter GRT Gaz dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de ses ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Cette information sera intégrée aux dispositions générales du règlement.

GRT Gaz souhaite que soient autorisées dans le règlement du PLU « les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Cette disposition sera intégrée de manière transversale.

Les documents informatifs fournis par GRT Gaz seront intégrés aux annexes du PLU.

6.3.9. Réseau de transport d'électricité (RTE)

Dans un courrier du 28 janvier 2020, RTE rappelle que le territoire communal est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension. Certaines lignes font partie des lignes stratégiques identifiées dans le SDRIF.

En application du SDRIF, le préfet de région Ile-de-France a validé en date du 23 septembre 2015 une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements. Cette doctrine vise à instaurer de façon systématique dans les PLU des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositifs permettant de pérenniser un voisinage compatible.

Cette doctrine s'accompagne d'une fiche qui préconise : « l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage » et précise que « pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seules peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut ».

Cette disposition sera intégrée dans les dispositions générales du règlement

L'étude du projet de PLU amène RTE à formuler les demandes d'adaptation suivantes :

- Les ouvrages électriques ne sont pas bien représentés sur les plans de servitudes.

A voir en fonction d'un nouveau plan des servitudes transmis par les services de l'Etat. Il est précisé que le plan des servitudes ne fait pas partie des pièces obligatoire du dossier de PLU, au contraire du tableau des servitudes.

- La liste des servitudes n'est pas à jour. Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4, ainsi que les coordonnées du groupe de maintenance réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur la commune.

*La liste des servitudes d'utilité publique sera complétée, en fonction également d'une nouvelle liste transmise par les services de la DDT.
Les coordonnées de RTE seront ajustées sur la liste des servitudes I4.*

- Un ouvrage du réseau public de transport d'électricité se situe à proximité de l'emplacement n° 27 réservés à un aménagement de voirie. Les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés.

Ces informations seront ajoutées dans les dispositions générales du règlement du PLU.

- RTE demande de reformuler différents articles du règlement :
 - « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique... »,
 - « La hauteur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques... »,
- Plus généralement, RTE demande :
 - « Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes »,
 - « Que les ouvrages de transport d'électricité HTB sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou /et techniques ».

Les ajustements demandés par RTE seront effectués au sein du règlement.

- RTE demande la matérialisation plu précise des lignes électriques pour l'OAP « secteur d'urbanisation sud du centre-bourg.
- Enfin, RTE informe la commune d'un projet en cours sur le territoire de la commune de liaison souterraine 225 kv n° 1 Liers – Villejust – Le Petit-bois.

Ces informations seront ajoutées dans les dispositions générales du règlement du PLU.

Les pièces fournies par RTE seront intégrées en annexe du PLU.

Par ailleurs, il sera intégré aux OAP la nécessité de contacter les gestionnaires des infrastructures de transport d'électricité dans le cadre de la réalisation de projets sur ces secteurs, et de prendre en compte le risque technologique afférent dans la mise en œuvre de projets de constructions.

6.3.10. L'agence des espaces verts de la région Île-de-France

Par courrier du 22 mai 2020, l'agence émet les observations suivantes :

Les espaces agricoles bien que représentant 31% du territoire, ne sont décrits que sur une seule page du diagnostic.

Un diagnostic précisant la typologie de l'agriculture sur le territoire aurait pu être réalisé.

Il conviendrait de joindre au PLU, un plan de circulation des engins agricoles.

Le rapport de présentation sera complété sur ces points dans la mesure des données disponibles.

Il pourrait être indiqué que l'agence des espaces verts de la région Île-de-France est un établissement public qui contribue à l'aménagement du territoire pour améliorer le cadre de vie des Franciliens, notamment en gérant pour le compte de la région près de 15 000 ha de forêts, sites naturels et agricoles.

Sur Ollainville, le périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) couvre une superficie de 176 ha dont 134 ha agricoles et 42 ha naturels ou boisés.

La totalité de l'emprise agricole couverte par le PIRF est en zone agricole (A), ce qui correspond parfaitement aux enjeux et objectifs du PRIF. Cependant, les bâtiments de la ferme de Couard sont classés en « bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ». Située au sein de l'emprise agricole, cette ferme a une vocation agricole historique.

Le rapport de présentation sera complété sur la question du PRIF avec l'ensemble des éléments indiqués dans l'avis de l'AEV.

Aussi, il conviendrait de limiter cette possibilité de changement de destination à une seule partie des bâtiments.

Il s'agit d'une erreur matérielle, seuls les bâtiments les plus au nord seront identifiés pour changement de destination.

Le STECAL de la zone A1 (salle de fêtes) est situé sur des espaces boisés, au sein de l'emprise agricole et en dehors de toute continuité avec l'espace urbanisé. Afin de prendre en compte l'objectif de « zéro artificialisation nette » défini en 2018 dans le plan biodiversité du gouvernement et repris dans la stratégie régionale pour la biodiversité de la région, une implantation au sein de l'emprise urbaine serait plus pertinente.

Ce projet est abandonné à la suite de la phase de consultation des PPA et de l'enquête publique. Le STECAL A1 et l'OAP ne sont donc plus d'actualité.

Le chapitre 1 de la zone agricole ne précise rien quant aux affouillements et exhaussements de sols ; il est donc important de préciser si les exhaussements de sol d'une hauteur inférieure à 2 m sont ou non autorisés.

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont pas autorisés en zone A. Cela sera précisé dans le règlement.

Le chapitre 2 pourrait préciser que les arbres existants seront conservés ou « remplacés par des plantations équivalentes et conformes à la liste des plantes locales fournie par l'agence régionale de la biodiversité ».

Le complément sera intégré au règlement du PLU.

Il manque la carte des composantes de la trame verte et bleue.

Le rapport de présentation sera complété sur cette question avec l'ensemble des éléments indiqués dans l'avis de l'AEV.

A la lecture de la photo aérienne des espaces naturels et boisés, le plan de zonage appelle quelques ajustements, notamment dans le secteur du PRIF (cf. courrier de l'agence des espaces verts).

Le plan de zonage sera ajusté sur ce point.

Par ailleurs, certains secteurs sont classés en zone A alors qu'ils pourraient être soit en zone N, soit en zone A avec un espace paysager non constructible au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les éléments boisés ont été identifiés et seront basculés en zone N.

Par ailleurs, le plan de zonage sera ajusté concernant :

- la bande d'inconstructibilité de 50 m qui doit être prolongée à l'extrémité nord de la commune (espace agricole du plateau de Couard qui borde un massif forestier de plus de 100 ha*
- le petit boisement situé à l'Est des écuries de la Futaie et au nord du circuit « Espace Plus » qui doit passer en N au lieu de A.*

6.3.11. Commission locale de l'eau du SAGE Orge-Yvette

La commission a donné un avis favorable sous réserve de prendre en compte de ses remarques formulées dans un document n° 91-2019-PLIU-007 du 12 mars 2020.

La commission, notamment :

- Demande d'intégrer dans la partie « Etat initial de l'environnement » de son rapport de présentation, les cartes zones humides actualisées qu'elle a élaborées (car ayant été réactualisées, il existe une légère différence avec celles du PLU),

*Ces ajustements seront effectués dans l'Etat Initial de l'Environnement.
Cette carte sera intégrée à l'Etat Initial de l'Environnement.*

- Demande également que soit complété la page 68 en indiquant la présence de zone humide de classe 2,

Ces ajustements seront effectués dans l'Etat Initial de l'Environnement.

- Demande de modifier le débit de fuite indiqué par 1,2L/s/ha pour une fuite de référence de 50 mm sur 12h, à la page 67 notamment,
- Demande également que soit clarifié l'objectif du 0 rejet (le SAGE demande que le 0 rejet (infiltration à la parcelle) soit recherché dans chaque projet d'aménagement a minima pour les pluies courantes. En cas d'impossibilité d'infiltrer et en complément des techniques alternatives mises en place il est demandé de respecter un débit de fuite donné),

Ces ajustements seront effectués dans l'Etat Initial de l'Environnement et dans le règlement.

- Demande de compléter le paragraphe dédié au SDAGE en ajoutant une nouvelle colonne dédiée au SDAGE 2010-2015 (page 34/104 – justification des choix),

Les justifications des choix seront ajustées par un complément concernant le SDAGE.

- L'utilisation de la terminologie ERC (Eviter, Réduire, Compenser) pour l'ensemble des thématiques concernées par les OAP porte à confusion. En effet, les indications inscrites dans ce paragraphe correspondent à des orientations ou des objectifs dans le cadre de l'élaboration des OAP, mais ce ne sont pas des mesures ERC. Par conséquent, la commission demande de modifier l'intitulé de ces paragraphes afin d'éviter toute confusion sur les véritables mesures ERC que la commune ou les aménageurs seront susceptibles de porter dans le cadre des OAP,

La terminologie sera ajustée dans l'évaluation environnementale afin de lever toute confusion potentielle.

- Regrette que le PADD ne soit pas plus précis sur les orientations et objectifs en matière de restauration de milieux naturels et de mise en œuvre du 0 rejet par des techniques alternatives,

Le PADD sera complété sur ce point précis, en faisant mention de cet objectif.

- Souhaite être associée le plus tôt possible aux OAP de la commune concernée par les ZH avérées et/ou probables et invite la commune à chercher, en collaboration avec le responsable de l'aménagement, à éviter ou réduire

autant que faire se peut le dommage causé aux zones humides. Concernant la présence des zones humides probables, le porteur de projet devra procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères définis par la loi n°2019-773 du 24 juillet 2019, pour confirmer ou infirmer la présence de ZH, avant toute modification d'usage du sol,

La nécessité de procéder à une caractérisation des zones humides probables pour de potentiels porteurs de projet pourra être intégrée à l'OAP. Toutefois, il est à noter que cette précision est déjà apportée au sein du règlement.

- Souhaite que la commune intègre le syndicat de l'Orge ainsi que l'animateur de la commission locale de l'eau en amont des projets d'aménagements sur les OAP concernées par les thématiques « fonctionnalités des milieux aquatiques et zones humides » et « gestion quantitative » du SAGE,

Les orientations concernant l'OAP 1.4 seront précisées, en lien avec les besoins et bonnes pratiques identifiées par les techniciens du CLE du SAGE. Si nécessaire, l'évaluation environnementale pourra être précisée au sujet de l'état initial du site.

- Demande de préciser dans les OAP la nécessité de promouvoir le 0 rejet, et en cas d'impossibilité technique de promouvoir des techniques alternatives pour la gestion des pluies courantes associées et un ouvrage de rétention qui tient compte du débit de fuite et de la pluie de référence associée inscrits dans le règlement du syndicat de l'Orge,

Les OAP seront complétées de manière transversale sur ce point, a priori au sein des introductions générales des secteurs 1 et 2.

- Souhaite que la commune actualise la cartographie zone humide du SAGE à partir de la cartographie qu'elle joint en annexe de l'avis,

Cet ajustement sera effectué sur le plan de zonage. Si nécessaire, l'animateur de la CLE sera contacté en amont de l'approbation.

- Invite fortement la commune à augmenter le pourcentage de pleine-terre au détriment de celui d'emprise au sol afin d'éviter d'avoir des projets trop impactants pour la gestion des eaux pluviales et non compatibles avec les dispositions du SAGE,

Les dispositions concernant les parts d'espaces verts de pleine-terre pourront être accrues. Ces ajustements du règlement demandent un positionnement spécifique des élus.

Un échange sera mené avec le SAGE pour identifier les modifications du dispositif réglementaire à envisager.

- Demande que le 0 rejet (infiltration à la parcelle) soit recherché dans chaque projet d'aménagement a minima pour les pluies courantes. En cas d'impossibilité d'infiltrer et en complément des techniques alternatives mises en place il est demandé de respecter un débit de fuite donné. La CLE demande la modification des phrases erronées (le règlement fait état à

plusieurs reprises d'un débit de fuite nul dans le cas d'une pluie de 50 mm en 4h),

Ce point règlementaire sera ajusté afin d'être en parfaite cohérence avec les dispositions prévues par le SAGE.

- Souhaite que la commune intègre les cartes des zones humides du SAGE et de la DRIEE dans les annexes du PLU.

Ces cartes seront intégrées aux annexes du PLU en tant qu'annexes informatives.

Schéma Directeur d'assainissement : A demander à la commune pour intégration.

Axe de ruissellement : En fonction des éléments connus de la ville, l'OAP TVB pourra être complétée sur ce point.

6.3.12. Le conseil régional d'Île-de-France

Par courrier du 4 avril 2020, le conseil régional, rappelle que le PLU d'Ollainville s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial régional. Toutefois estime qu'il serait pertinent de revoir la localisation du projet de salle des fêtes qui est proposé sur des terres agricoles et en discontinuité des espaces déjà urbanisés.

Ce projet est abandonné à la suite de la phase de consultation des PPA et de l'enquête publique. Le STECAL A1 et l'OAP ne sont donc plus d'actualité.

Par ailleurs Une orientation visant à la résorption des points de fragilités identifiés dans le SRCE sera intégrée au sein de l'OAP consacrée à la Trame Verte et Bleue. L'évaluation environnementale fera également l'objet de compléments.

Concernant le scénario de développement de l'emploi retenu au regard des enjeux exprimés dans le SCoT, les justifications des choix seront complétées.

Concernant la prise en compte de la continuité agricole inscrite sur la carte SDRIF afin de maintenir la circulation des engins agricoles entre les espaces nord d'Ollainville et la commune de Marcoussis, un complément sera effectué dans l'OAP Trame Verte et Bleue.

6.3.13. Le conseil départemental de l'Essonne

Par courrier du 2 avril 2020, le conseil départemental de l'Essonne émet un avis favorable et propose à la commune d'intégrer les observations suivantes :

- Concernant les accès à la ZAC Belles-Vues, la validation technique départementale, quant aux conditions d'accès, ne pourra être donnée qu'à la production de plans détaillés permettant de définir avec précision les besoins d'emprises et de modification du domaine public routier,

Les terrains nécessaires à la sécurisation des accès devront faire l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune ou de Cœur d'Essonne

Agglomération. Les travaux à réaliser devront être mis à la charge de l'aménageur,

La réalisation de plans détaillés des aménagements routiers n'a pas pour objet d'être effectuée dans le cadre du PLU, mais bien plutôt dans celui de la réalisation de la ZAC.

- Concernant les projets d'OAP (secteur de Frileuse et secteur équipement évènementiel) qui nécessitent de mobiliser la route départementale 152, ils devront être soumis au département le plus en amont possible de leur mise en œuvre,
- Mentionner, dans le volet déplacement du rapport de présentation, que le Département de l'Essonne a adopté par délibération du 28 mai 2018, un plan vélo définissant les orientations stratégiques et opérationnelles de sa politique en faveur du vélo,

Ce document sera mentionné dans le rapport de présentation.

- Mieux présenter les Espaces Naturels et Sensibles (ENS) en indiquant notamment que seules les parcelles situées au sein des zones dites de préemption peuvent faire l'objet d'une acquisition (par les collectivités locales, EPCI...),

Ces compléments seront intégrés au rapport de présentation.

- Mentionner, dans le rapport de présentation, que les périmètres ENS s'appliquent uniquement aux zones N des PLU et, exceptionnellement, aux zones A dans le cas de remises bisées, haies, bosquets, mares...
- Certaines incompatibilités entre le zonage du PLU et les zones de recensement au titre des ENS sont relevées dans une carte que le département joint en annexe de ses observations,

Ces ajustements seront effectués dans la perspective de l'approbation du PLU révisé.

Le guide des aides et le livret technique des plantations à utiliser dans les ENS seront intégrés aux annexes du PLU.

- Les zones de préemption ne peuvent inclure des espaces faisant partie des grands ensembles agricoles car le droit de préemption de la SAFER est susceptible de s'exercer sur les parcelles concernées,
- Le rapport de présentation pourrait être complété en précisant la compétence des départements pour élaborer et mettre en œuvre le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). La commune n'étant pas actuellement inscrite à ce plan, le département fait une proposition cartographiée à discuter,

Le rapport de présentation sera complété sur ce point.

La question de l'inscription de la commune au PDIPR pourra être discutée après l'approbation du PLU.

- Page 67 et 68 de l'état initial de l'environnement, il y a lieu de mentionner La Rémarde et l'Orge au lieu du Rouillon,

Le rapport de présentation sera ajusté sur ce point.

- Compléter le plan de zonage en y intégrant la carte des zones humides réalisée par la commission locale de l'eau du SAGE Orge-Yvette, qui est plus précise que celle de la DRIEE,

Le rapport de présentation sera ajusté sur ce point.

Par ailleurs, l'ajustement des zones Nzh et zones humides sera effectué sur le plan de zonage. Si nécessaire, l'animateur de la CLE sera contacté en amont de l'approbation.

- Mentionner, dans les OAP concernées par la présence de zones humides probables, que les porteurs de projet devront réaliser une caractérisation des terrains, par une identification selon des critères pédagogiques et floristiques, qui permettra de confirmer ou non la présence de zones humides, avant d'engager toute opération d'aménagement,

La nécessité de procéder à une caractérisation des zones humides probables pour de potentiels porteurs de projet pourra être intégrée aux OAP. Toutefois, il est à noter que cette précision est déjà apportée au sein du règlement pour les OAP concernées par des zones humides identifiées.

- Rajouter l'information selon laquelle la commune a subi d'importantes inondations suite au débordement de la Rémarde, en 2016, outre celles subies par l'Orge et la Sallemouille,

Le rapport de présentation sera complété sur ce point. De même, il sera fait mention de la préparation actuelle du PPRi de la Rémarde et de ses affluents.

- Intégrer une cartographie de l'axe des ruissellements,

Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point en fonction des données à disposition et accessibles permettant l'identification de ces axes de ruissellement.

- Indiquer que la gestion de l'eau est assurée par la Régie Eau Cœur d'Essonne et le traitement par le syndicat de l'Orge,

Le rapport de présentation sera complété et ajusté sur ce point.

- Concernant l'OAP des « Moulins d'Ollainville » il est préconiser une modélisation des crues et d'intégrer au PLU, les conditions et précautions par rapport aux risques d'inondation de ces parcelles, ainsi qu'une bande inconstructible de 10 mètres à compter des berges,

Concernant l'OAP des Moulins d'Ollainville, un complément sera effectué au sujet des risques potentiels d'inondation. Un complément pourra également être intégré au règlement (avec potentiellement une cartographie en annexe du règlement), en fonction des éléments à disposition de la commune.

- Concernant la ZAC Belles Vues, une bande inconstructible de 10 mètres à compter des berges, est préconisée,

Par ailleurs, sur ces deux OAP sera rappelé l'existence d'une bande de 10 mètres par rapport aux cours d'eau, d'une manière similaire à celle dont elle est exprimée dans les dispositions générales du règlement.

- Annexer les zonages d'assainissement et des eaux pluviales au PLU,

Les annexes seront complétées sur ce point, en collaboration avec les services gestionnaires de ces réseaux.

- Mettre en exergue la règle du zéro rejet conformément au règlement du syndicat de l'Orge,

Ces ajustements seront effectués dans le règlement.

- Modifier le règlement du PLU en ce qui concerne l'obligation du prétraitement des eaux de lessivage des parcs de stationnement et des chaussées ; la mise en œuvre systématique de ce type de dépollution étant largement remise en cause,

Ces ajustements seront effectués dans le règlement.

- La réalisation d'un atlas de biodiversité communal permettrait d'établir un diagnostic précis des espaces patrimoniales présentes sur la commune,

Des compléments seront apportés sur ce point au rapport de présentation. Si les délais le permettent, un enrichissement plus important de ces volets pourra être effectué.

En fonction des souhaits des élus, l'élaboration d'un Atlas de la biodiversité communale pourrait être envisagée après l'approbation du PLU révisé.

- Il faudrait traduire l'ambition communale concernant la trame verte et bleue, sur le plan de zonage,

Ces enjeux et orientations sont déjà traduits de manière réglementaire par plusieurs zones et outils : les zones N et Nzh, les espaces boisés classés, les espaces paysagers non-constructibles et les zones humides et présumées humides identifiées sur le plan de zonage. Dès lors, l'intégration d'une nouvelle zone Ntvb n'apparaît pas indispensable, les enjeux identifiés trouvant déjà des réponses dans le dispositif réglementaire.

- Accompagner les habitants dans la démarche JNS (jardins naturels sensibles),

Cet élément pourra être spécifié dans le rapport de présentation.

- Présenter, dans le PADD, les mesures prises pour traiter la problématique des déchets, et compléter les chiffres du tonnage des déchets en les mettant en perspective avec les ratios régionaux et nationaux,

Il sera fait référence aux documents spécifiés dans l'avis du Conseil Départemental. L'étude comparée de l'évolution du tonnage des déchets par habitant ne semble en revanche pas pouvoir être effectuée dans l'état actuel

des données disponibles, identifiées dans le rapport de présentation à l'échelle du SIREDOM. Elle pourra l'être en fonction de potentielles nouvelles données à l'échelle de la commune, du département, de la région et/ou à l'échelle nationale.

- Mentionner la dernière version du plan de prévention de l'atmosphère,
- Intégrer les cartes stratégiques du bruit et les plans de prévention du bruit dans l'environnement,

Le rapport de présentation sera complété et ajusté sur ces différents points. Les documents concernés, notamment au sein du rapport de présentation seront ajustés sur ce point.

- Mettre à jour le diagnostic qui recense quatorze sites industriels à risque alors que la base de données BASIAS en recense quinze,

Le rapport de présentation sera ajusté sur ce point.

- Mettre davantage en exergue le risque lié au transport des matières dangereuses, en particulier le gaz à haute pression, au sud et au nord de la commune, ainsi que pour les hydrocarbures, dans la partie nord.

Les dispositions générales du règlement pourront être complétées par un rappel des règles s'appliquant conformément aux servitudes concernant le transport de matières dangereuses. Parallèlement, l'emplacement des réseaux pourront, en fonction de l'accès aux données, mises en évidence à titre indicatif sur le plan de zonage.

6.3.14. Le ministère des armées

Le gouverneur militaire de Paris, dans un courrier du 31 janvier 2020 adressé au directeur départemental des territoires de l'Essonne, indique que le plan de zonage a bien pris en compte les sollicitations du ministère des armées pour permettre la réalisation du stand de tir.

Toutefois, dans un souci de conformité entre les dossiers 3¹³ et 6¹⁴, il demande de bien vouloir modifier le périmètre de la zone intitulée « *entretenir et valoriser les équipements existants, permettre les évolutions des sites du centre de l'énergie atomique et installations militaires* » ainsi que celui de la zone intitulée « *préserver les espaces naturels de proximité, intégrés au tissu urbain et/ou espaces végétalisés à proximité des espaces urbanisés* », comme indiqué sur la cartographie qu'il joint afin de les faire correspondre à celles du plan de zonage.

- *La cartographie du PADD peut être ajustée pour permettre une meilleure cohérence avec le plan de zonage*
- *Cette évolution n'a pas d'impact sur les droits à construire réels de la zone.*

¹³ PADD : page 22 et 23

¹⁴ Plan de zonage

6.3.15. La chambre d'agriculture de région Île-de-France

Par courrier du 30 mars 2020, la chambre d'agriculture émet un avis défavorable pour les raisons suivantes :

- Elle constate l'absence de diagnostic agricole, pièce obligatoire pour les PLU. La commune étant le siège de nombreuses exploitations horticoles avec la présence de serres en activité et d'autres désaffectées, l'absence d'analyse de l'activité agricole et notamment horticole dans la révision du PLU pourrait engendrer des conséquences néfastes à l'économie agricole locale,

Des éléments de diagnostic sont proposés au sujet de l'agriculture dans le rapport de présentation. Il sera toutefois complété de manière à être le plus exhaustif possible.

- Il manque le plan de circulation agricole. Cet oubli doit être rectifié et les nouvelles opérations de constructions et d'aménagements urbains doivent être réalisées en étroite concertation avec la profession agricole afin de ne pas créer de nouveaux problèmes de circulation agricole,

Parmi les éléments permettant de compléter le diagnostic agricole, figure effectivement le plan des circulations agricoles.

- Le changement de destination vers l'hébergement est prévu pour un ensemble de bâtiments. Cela est trop restrictif ; il faudrait l'ouvrir à l'artisanat,

La ville ne souhaite pas autoriser la destination « artisanat et commerce de détail ».

- Il serait préférable d'autoriser les ICPE agricoles en zone A,

Ce point peut tout à fait être ajusté.

- Il n'est pas indiqué les surfaces totales ainsi que les densités de logements prévus pour les 7 OAP,

Ces éléments apparaissent dans les justifications des choix. Toutefois, ils peuvent être également indiqué au sein des OAP pour plus de visibilité.

- Suite aux arrêtés municipaux de certaines communes franciliennes et au projet de réglementation des zones de non traitement (ZNT), la chambre d'agriculture de région IDF donne un avis défavorable sur tous les projets d'urbanisation limitrophes de terres agricoles dans l'attente de décisions nationale sur la réglementation des ZNT,

Nous en prenons acte.

- Des parcelles agricoles déclarées à la PAC sont classées en N et Nzh ; elles doivent être reclassées en A et Azh,

Le classement en N n'empêche pas l'activité agricole. Toutefois le point sera fait et le zonage sera ajusté si nécessaire.

- Certaines parcelles A ont des Espaces Boisées Classées. Quand il s'agit de boisement réel, il faut les classées en N ou alors lever le zonage EBC,

Les EBC ne concernent que les zones N. Les espaces boisés ou paysagers à protéger en zone A ont été classés en Espace Paysager Protégé (EPP) et non en EBC. Un point de vérification sera néanmoins fait et le plan sera ajusté en ce sens si nécessaire.

- La localisation du STECAL en zone A pour une salle des fêtes, n'est pas des plus pertinents,

Ce projet est abandonné à la suite de la phase de consultation des PPA et de l'enquête publique. Le STECAL A1 et l'OAP ne sont donc plus d'actualité

- Il faut prendre en compte les gabarits agricoles pour les aménagements des 33 emplacements réservés.

Ces emplacements réservés ont pour objet essentiel le passage dans le domaine public d'espaces de circulation aujourd'hui occupés par des aménagements publics (trottoirs principalement). Ils n'occasionnent donc pas de consommation d'espaces agricoles à proprement parler.

6.3.16. La direction des services départementaux de l'éducation nationale

Par courrier du 23 janvier 2020, la directrice académique indique que la création d'un nouveau groupe scolaire à l'horizon 2022-2023 composé de quatre classes de maternelles et de 6 classes élémentaires, dans le futur quartier des Belles-Vues s'avère opportune, car elle vise à répondre aux besoins des habitants et permettra de ne pas saturer les autres équipements.

6.3.17. Île-de-France mobilité

Par courrier du 13 mars 2020, IDF Mobilités indique qu'il apparait que le règlement de PLU n'est pas totalement compatible avec les prescriptions ou recommandations du Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF). IDF Mobilité joint un tableau d'analyse de ces incompatibilités où il ressort qu'il y a lieu de modifier les points suivants :

Construction de bureau :

- Indiquer notamment sur le plan de zonage, le périmètre de 500 mètres autour de la gare d'Egly,

Le périmètre de 500 mètres sera intégré sur le plan de zonage.

- Définir l'expression « station de TC », en précisant les points de desserte pris en compte,
- En instaurant, dans les zones AUp et AUi, une norme plafond (1 place maximum pour 55 m² de surface de plancher), le projet contraint davantage le stationnement automobile en termes de nombre de places de

stationnement dans ces deux zones qu'ailleurs sur le territoire communal. Or, la localisation de ces deux zones est très excentrée par rapport à la gare RER. A défaut d'une offre de stationnement privée suffisante, le risque de report du stationnement automobile sur la voirie publique est probable. Il serait donc préférable de suivre la recommandation du PDUIF et d'inscrire une norme plancher (au minimum 1 place pour 55 m² de SDP) plutôt qu'une norme plafond.

Le règlement pourra être ajusté dans ce sens.

Construction à usage d'habitation :

- Le calcul de la norme plancher recommandée par le PDUIF dans les opérations de logements pour les véhicules motorisés, fait ressortir un nombre de 2,45 places par logement.

Nombre de stationnement pour les vélos :

- Remplacer « bâtiment à usage principal d'habitation » par « bâtiment à usage principal de bureaux », dans le règlement des zones AU_p et AU_i (page 13 du projet de règlement,

Cette erreur matérielle sera ajustée dans le PLU approuvé.

- Norme plancher pour les constructions à usage d'activité, commerce de plus de 500 m² de SDP, industries et équipements publics :
 - o Instaurer une norme de stationnement vélo pour les constructions à usage d'équipements publics dans les zones où ces constructions sont autorisées,
 - o Instaurer une norme de stationnement vélo pour les constructions à usage d'entrepôt dans les zones où ces constructions sont autorisées.

Une norme de stationnements des cycles sera intégrée dans le PLU approuvé ; celle-ci sera compatible avec le PDUIF.

- Normes plancher pour les constructions à usage d'établissements scolaires :
 - o Inscrire a minima la norme de stationnement vélo prescrite par le PDUIF de 1 place pour 8 à 12 élèves dans les constructions à usage d'établissements scolaires. Cette norme constitue en effet une prescription et non une recommandation du PDUIF. Elle doit donc figurer dans le projet de règlement du PLU pour les zones qui autorisent les constructions à usage d'établissements scolaires.

Une norme de stationnements des cycles sera intégrée dans le PLU approuvé ; celle-ci sera compatible avec le PDUIF.

6.3.18. Le syndicat de l'Orge

Par courrier du 10 avril 2020, le syndicat de l'Orge émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

Le SDAGE réglementairement en vigueur est celui de 2010-2015 suite à l'annulation de l'arrêté du 1^{er} décembre 2015 annulant le SDAGE 2016-2021,

Il serait utile de rappeler, dans le rapport de présentation, que l'agglomération Cœur d'Essonne est l'entité compétente pour la collecte des eaux usées et des eaux pluviales et le syndicat de l'Orge en matière de transport des eaux usées et pluviales et en matière de traitement des eaux usées,

Ces compléments seront intégrés au rapport de présentation.

Les OAP ne sont pas desservies par les réseaux d'assainissement ; le syndicat souhaite être informé de l'évolution des réseaux d'assainissement afin de pouvoir prévoir les ouvrages de transport et de traitement,

Il serait utile de préciser, dans chacune des OAP prévues, le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle, comme c'est déjà le cas pour l'OAP 1.5,

Ces compléments seront intégrés dans les OAP.

Il serait utile de définir une emprise au sol maximale autorisée pour les zones UM, AUPa et A. Pour la zone UE, il est prévu qu'1 m² d'espace perméable ou éco aménageable équivaudrait à 0,6 m² d'espace de pleine terre. Il conviendrait de préciser la définition apportée aux termes « perméable » et « éco aménageable »,

En zone A, il conviendrait d'intégrer une emprise

- pour les constructions à destination de logement autorisées dans la zone (exemple : 200m² maximum)*
- pour les constructions agricoles (bâtiments agricoles : 10% / serres : 50%)*
- pour les équipements d'intérêt collectif : 10%*

La zone UM est constituée en grande majorité d'EBC. Pour le reste, le règlement vise à répondre aux besoins de l'activité militaire

Concernant la zone AUPa, la révision n'a fait que reprendre la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU visant à permettre la mise en œuvre de la ZAC.

La Ville confirme ces propositions.

Les plans des réseaux d'assainissement annexés au PLU datent de 1993. Une actualisation de ces documents serait la bienvenue,

Ces documents seront actualisés en fonction des possibilités d'accès à des plans actualisés.

Concernant la station d'épuration, elle est, ainsi que les locaux du syndicat, classée en zone N et espaces paysagers non constructibles qui ne permet aucune évolution pour ces équipements. Ce secteur doit être intégré dans une zone indicée particulière permettant au syndicat d'assurer ses missions de service public,

Un sous-secteur de la zone N pourra être proposé dans ce cadre.

La traduction cartographique de l'OAP trame verte et bleue ne permet pas de mettre en avant la protection accordée des cours d'eau. Il serait utile de faire apparaître le Grand Rué, situé en limite de commune. De même, il est recommandé de faire apparaître les cours d'eau sur le plan de zonage,

L'OAP sera ajustée dans ce sens.

Il est relevé une incohérence entre la rédaction du règlement de la zone UR, prévoyant une bande d'inconstructibilité de 5 m, et l'OAP 1.4, prévoyant une bande plus large de 10 m,

Le règlement sera ajusté dans ce sens, pour le secteur concerné par l'OAP 1.4.

La prise en compte de la trame verte et bleue dans les différentes OAP pourrait être portée par la prescription de clôtures végétalisées, en particulier aux abords des milieux naturels et des cours d'eau,

Les OAP seront complétées sur ces points.

Le syndicat souhaite être associé à tout aménagement modifiant le fonctionnement des fossés, notamment au sein de la zone UAE (identifié en tant que cours d'eau en forme de L sur le plan de zonage),

Pour plus de visibilité, il est conseillé de faire apparaître l'enveloppe d'emprise du PPRI sur le plan de zonage,

La limite du PPRI apparaîtra de manière indicative au plan de zonage.

Afin de compléter les cartes de la DRIEE, il serait judicieux de faire apparaître, dans le rapport de présentation, la carte des zones humides du SAGE,

L'ajustement des zones Nzh et zones humides sera effectué sur le plan de zonage. Si nécessaire, l'animateur de la CLE sera contacté en amont de l'approbation.

Il est conseillé de mener d'ores-et-déjà une étude d'identification des zones humides susceptibles d'être impactées par OAP. En cas de nécessité, il pourrait être défini d'éventuelles zones de compensation,

L'identification des zones humides n'est pas possible dans le temps imparti avant l'approbation prévue du PLU révisé. Cette identification sera effectuée au fur et à mesure des projets et reviendra à la charge des maîtres d'ouvrage.

Le syndicat propose d'affiner le règlement de la zone Nzh (cf. courrier du syndicat),

Le dispositif réglementaire sera ajusté dans ce sens.

Il conviendrait, afin de relayer l'enveloppe des zones humides probables représentées sur le plan de zonage, de rappeler dans le règlement, la disposition ZH2 du SAGE. Elle précise que les porteurs de projets doivent procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide, avant toute modification d'usage du sol,

Le règlement sera ajusté dans ce sens.

Le syndicat s'interroge sur les critères utilisés pour la délimitation du zonage Nzh qui diffère sensiblement des zones humides avérées identifiées par le SAGE. Certaines zones identifiées comme zones humides ont été reportées au plan de zonage comme

zones humides probables comme par exemple la partie ouest du Parc de l'eau du syndicat,

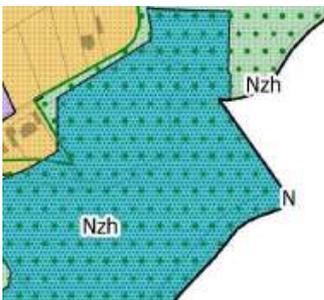
La délimitation du zonage Nzh sera revue d'ici l'approbation afin d'être parfaitement conforme avec les zones humides identifiées par le SAGE. La lisibilité de celles-ci sera par ailleurs améliorée.

La typologie employée pour identifier les zones humides probables au plan de zonage n'est pas clairement visible, ce qui peut devenir une gêne sur certains secteurs, notamment en zone urbaine, et secteur des OAP,

L'identification de certaines zones humides sur le plan de zonage porte à confusion (cf. courrier du syndicat),



Cette zone pourra être ajustée en fonction de l'identification des zones humides effectuée par le SAGE.



Cette erreur matérielle (lettre N) sera ajustée.

Concernant la préservation et la réhabilitation des moulins, il faut distinguer la protection des bâtiments et l'effacement des ouvrages hydrauliques,

Cette précision sera apportée pour une bonne réglementation de la préservation des moulins au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Concernant les liaisons douces de l'OAP 1.3 vers la vallée de l'Orge et le secteur où passe la promenade du syndicat, il est nécessaire que le règlement précise la possibilité de réaliser des aménagements doux dans la vallée, y compris dans les secteurs protégés au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement apportera ces précisions. La carte sera intégrée au rapport de présentation.

6.4. Les avis des personnes publiques associées reçus hors délai

L'article R.143-4 du code de l'urbanisme prévoit que les personnes publiques associées ont trois mois pour donner leur avis et qu'à défaut celui-ci est réputé favorable.

- En l'espèce, la communauté d'agglomération a fait part de son avis par courrier du 27 octobre 2020, très largement hors délai compte tenu de l'accusé de réception du projet de PLU que la région avait reçu le 6 janvier 2020.

Le courrier est adressé au maire de la commune d'Ollainville et ne fait pas référence à l'enquête publique. Au contraire, il fait référence expressément au fait que le dossier lui a été transmis en tant que personne publique associée. Il ne peut donc pas être traité en tant qu'observation.

En tout état de cause, il émettait un avis favorable.

Appréciation du commissaire enquêteur sur l'avis des PPA et les réponses de la commune

Il y a eu 18 avis de personnes publiques associées auxquels il faut ajouter les 2 avis des autorités administratives (MRAé + CDPNAF).

Les avis sont très fournis et contiennent de multiples observations ou constats d'incohérences ou d'erreurs matériels. Parfois des PPA font des observations identiques.

Le préfet de l'Essonne fait le constat de l'incompatibilité du PLU avec le SCoT au regard de la surface consommée à titre d'extension de l'urbanisation.

La commune produit des éléments qui font ressortir une contradiction entre les chiffres et la cartographie du SCoT, puisqu'une superposition du plan du PLU avec celui du SCoT fait ressortir une enveloppe d'extension commune.

Concernant les autres points, la commune y répond en général favorablement.

Toutefois, il persiste des incohérences dans les réponses.

Concernant le plan de circulation des engins agricoles réclamé par plusieurs PPA, la commune répond notamment que le rapport sera complété dans la mesure des données disponibles. Or, il me semble que la mise en place de ce plan relève des pouvoirs de police du maire et qu'elle ne nécessite pas de données extérieures si ce n'est que ce plan doit être réalisé en concertation avec les agriculteurs usagers de ces engins.

Concernant la possibilité d'autoriser les installations classées en zone agricole, la commune répond à la CDPNAF qu'elle ne souhaite pas autoriser les ICPE, alors qu'elle répond à la chambre d'agriculture que ce point peut tout à fait être ajusté !

La commune devra donc trancher et définir ce qu'elle souhaite.

6.5. Synthèse des observations du public

Les 23 observations écrites peuvent être classées selon les trois grands thèmes suivants :

➤ ZAC des Belles Vues

- Non conforme à la loi ALUR du fait d'une surconsommation d'espaces agricoles,
- La commune ne répond pas précisément à l'avis du MRAé,
- Projet disproportionné et tourné vers Arpajon,
- Accroissement excessif de la population,
- L'estimation initiale du nombre de logements de la ZAC n'a pas pris en compte les 300 logements en cours,
- 11 transgressions au label national écoquartier,
- Pas de transports (en commun, cheminement piéton pour aller aux collèges...) associés à la ZAC des Belles Vues, dangerosité de la RN 20.

➤ OAP

- OAP 1.2 « Entrée nord du centre-ville » : demande de modification, par son aménageur, en vue d'un projet médico-social,
- OAP 2.1 « Secteur Route de Limours » : prévoir un accès route de Limours pour éviter un enclavement,
- OAP 2.1 « Secteur Route de Limours » : rajouter au nombre de logements indiqués entre 30 et 50, la notion de densité à l'hectare, soit entre 30 et 50 logements à l'hectare,
- OAP 1.1 « Secteur de la Fresque » : demande d'augmentation des droits à construire des logements pour compenser l'obligation de commerce,
- OAP 1.5 « Equipement évènementiel » : avis négatifs.

➤ Modification du règlement / zonage

- Autoriser l'implantation d'antennes de télécommunication (et leurs équipements afférents) dans les zones U et A,
- Demande de levée partielle de l'espace EBC (manifestement non boisé) sur la parcelle AA 163, 1 rue Résidence de la mare des champs,
- Proposition de modification de l'article UR6 pour les parcelles situées en angle,
- Proposition de modification de l'article UR7 pour prendre en compte l'existence de murs aveugles.
- Zone UAE* : conserver un débit de fuite limité à 3j/s/ha tel que le PLU actuel en vigueur (au lieu de nul comme le prévoit le projet de PLU).

- Rendre constructible le fond du terrain sis au 15 rue Soufflet,
- Rendre constructible (UR2) les parcelles sises chemin rural des buchettes,
- Rendre constructible les fonds de propriétés de la rue du petit Rué (parcelles 218, 220, 221, 223, 225), de A à UR1,
- Rendre constructible les parcelles AE107, AE117 et AE 119, rue de la Fontaine,
- Conteste le passage en zone N de terrains acquis au prix du constructible et précédemment en U,
- Demande de passage de la ferme de Couard (qui n'a plus d'exploitation agricole) en constructible.

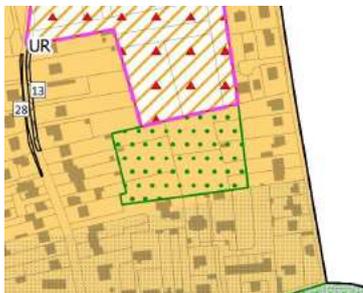
6.6. Les observations du public (registre papier)

Observation n° 1 : M. Raphaël SAUNIER, 3 rue du Belvédère villa 44 – 74150 RUMILLY, ainsi que sa mère Madame SAUNIER Françoise, ses sœurs Mesdames GUERTON Marie-France, FOURNIER Ghislaine

Concerne la propriété située au 15 rue Soufflet à Ollainville.

Nous souhaiterions rendre constructible le fond du terrain, soit à partir de la limite du lot 170 (anciennement terrain de M. et Mme LOYON), soit à partir de la limite du lot 29 (terrain de M. et Mme DACOSTA).

La taille du terrain est de plus en plus difficile à entretenir pour notre mère. Nous voudrions vendre le fond du terrain qui pourrait devenir accessible depuis le futur quartier d'habitation « Belles Vues », prévu dans le secteur.



Avis de la commune

L'objectif de la commune sur ce secteur est la protection d'un vaste cœur d'îlot vert et non construit aujourd'hui. La protection de ce cœur d'îlot a justifié la mise en place d'un espace paysager protégé, qui ne grève pas les droits à construire sur les parties de terrains desservis par la voie.

Avis du commissaire enquêteur

Je prends note de l'avis de la commune, qui se justifie au regard de la superficie de ce terrain et du fait qu'il y a déjà beaucoup de logements prévus dans le PLU. Toutefois, attention à ce que cet espace ne se retrouve pas enclavé et sans entretien, ce qui aurait l'effet inverse de celui recherché.

Observation n° 2 : SCI La Roche, rue Christophe de Saulx 91310 Montlhéry, représentée par Monsieur Hervé DEMEURE

Propriétaire d'un terrain situé route de la Roche à Ollainville, parcelles cadastrées section AN, 138 et 140, d'une contenance d'environ 14 000m².

Ce terrain fait l'objet de l'OAP « Entrée Nord du centre bourg » destinée à accueillir une zone d'activité. L'artisanat et la PME étaient les cœurs cibles, la ville et nous même étions confiants pour développer l'activité économique et l'emploi sur ce secteur.

Toutefois, les évènements récents liés à la Covid 19, crise sanitaire et économique, se sont imposés obligeant à revoir le risque d'implantation d'une telle zone :

- Se trouver en entrée de ville avec une zone d'activité, sans activité,
- Risques commerciaux et financiers pour l'aménageur.

En parallèle, durant l'été 2020, deux investisseurs et porteurs de projet ont sollicité la ville pour créer un pôle santé multidisciplinaire.

Toutes ces raisons ont amené à repenser le projet pour le transformer, l'améliorer afin qu'il ait un sens pour chacun et qu'il s'intègre dans un sens d'intérêt collectif.

Le nouveau projet

Il s'agit de créer un pôle santé unique en Ile-de-France qui répondra aux attentes de la population ;

- Un pôle grand âge comprenant un EHPAD de 70 lits et une résidence seniors de 70 appartements avec les services associés,
- Un pôle médicosocial comprenant un centre de médecine nucléaire (2 gamma-caméras scintigraphie et 2 TEP-scanner) et une maison médicale et paramédicale de consultation pluridisciplinaire,
- Un pôle enfance avec une micro-crèche d'une quinzaine de berceaux,
- Un équipement complémentaire dédié à la santé, dans un deuxième temps.

Les objectifs du projet

Améliorer l'offre de soins dans le territoire du Sud de l'Essonne.

Regrouper différents domaines médicaux et paramédicaux dans un seul centre, ce qui facilite l'accès aux soins à la population et réduire les charges de la sécurité sociale sur le sujet de frais de transport des patients.

Proposer aux personnes âgées un logement et un hébergement de qualité associés à des services et un accès aux soins facilité.

Créer un espace multifonctionnel vivant et intergénérationnel.

Construire des bâtiments dans un esprit développement durable très axé sur le bas carbone et la qualité de vie.

Le projet reçoit un fort soutien des collectivités auxquelles il a été présenté : ville, communauté d'agglomération et département de l'Essonne. L'Agence Régionale de Santé est également sollicitée pour apporter son concours.

Les enjeux par rapport au projet de PLU

Le PLU tel que présenté actuellement ne correspond plus à la nouvelle destination souhaitée. Il convient d'en revoir quelques points afin de la rendre compatible avec les nouvelles ambitions.

Toutefois, il faut noter que le projet n'entraîne ni densification, ni consommation d'espaces non urbanisés par rapport au projet inscrit dans le PLU. De même, les orientations du PADD ne sont pas remises en question.

La SCI La Roche joint un plan de masse (au stade AVP) qui permet de comprendre les grands principes d'organisation et d'évaluer les surfaces envisagées pour chacun des bâtiments.

Avis de la commune

La commune souhaitant accompagner ce projet permettant notamment l'amélioration de l'offre de soins sur le territoire, l'OAP et le dispositif réglementaire concernant le secteur évolueront dans ce sens.

Avis du commissaire enquêteur

Je partage sans réserve l'avis de la commune. La modification de la destination d'une OAP, en cours d'enquête, n'est pas anodin. Toutefois, la crise sanitaire que nous subissons a entraîné un effondrement, sans doute durable, du marché du bureau et il aurait été totalement incohérent de ne pas réagir.

Au contraire, la commune profite de l'enquête pour opérer une modification qui a le mérite de répondre à une demande durable et semble avoir le soutien des collectivités auxquelles le projet a été présenté.

Si la destination change, le projet n'entraîne ni densification, ni consommation d'espaces non urbanisés par rapport au projet initial.

Observation n° 3 : M. Michel WITTMER, 21 rue du sentier à Ollainville

Après consultation des nouvelles modifications du PLU, j'ai le regret de constater que le courrier sans réponse à ma demande de continuité en zone UR2 pour mes parcelles ne semble pas avoir été prise en considération.

J'ai du mal à comprendre que dans une zone passée constructible à la précédente modification du PLU (2015), on puisse m'interdire de construire et d'utiliser comme passage, le chemin rural récemment empierré avec la présence d'équipements publics (pompe de relevage tout à l'égout, réseau pluvial, ligne EDF moyenne tension), du fait d'un passage intempestif des gens du voyage.

Il est vrai qu'il est facile d'écrire et de crier fort que tout le monde doit pouvoir se loger et d'empêcher les gens qui le souhaitent, de le faire.

Que penser d'être puni à cause de ses installations sous l'autorité et la responsabilité du maire.

En déléguant une partie de ses pouvoirs à l'Etablissement Public Foncier, la municipalité, délibérément, contraint et prive les petits propriétaires Ollainvillois de leur choix et pour partie de leur jouissance zone AU.

Il me semble que depuis un certain temps le mode d'aménagement privilégie davantage les promoteurs constructeurs au détriment de projets particuliers.

Pourtant ces lotissements constitués, pour la plupart du temps, d'une voie d'accès privée et quelques fois même clôturés ne facilitent pas l'intégration des nouveaux arrivants et constituent des apports massifs de population augmentant les problèmes de circulation et de stationnement que cela engendre, l'objectif de croissance de 50% en 10 ans semble excessif.

Le tissu urbain construit majoritairement de maisons individuelles semble vouloir devenir au grand galop très collectif.

Concentration de population = concentration de conflits.

Les travaux de voirie en projet rue de Gay Pigeon semblent être bien précoces et onéreux, les futures opérations prévues dans cette zone devraient facilement être à la charge des futurs constructeurs (TLE), afin d'éviter les dégradations prévisibles par le futur chantier et un financement par les habitants.

Avis de la commune

Cette parcelle est intégrée dans une zone AU, aujourd'hui non constructible, notamment pour des questions d'accessibilité. Le passage en zone UR2 ne réglerait donc pas le problème de constructibilité du terrain.

La mise en place d'un projet d'ensemble permettra de régler ce problème en prévoyant la réalisation de voies d'accès et de dessertes adaptées à l'évolution du site.

Avis du commissaire enquêteur

Une partie de la parcelle se trouvera en UR (inchangée), donc constructible, et une autre en AU (à urbaniser dans le futur) contre agricole dans le PLU en vigueur.

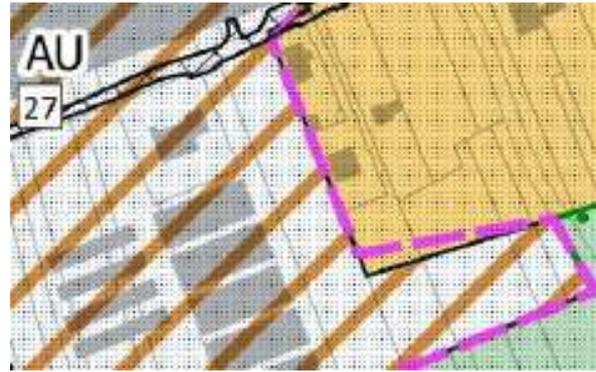
Il y a donc une avancée.

Cette situation reste néanmoins insatisfaisante pour M. WITTMER, dont la parcelle se situe dans une zone équipée en termes de réseaux. Toutefois la commune se base sur l'absence d'accessibilité pour délivrer une autorisation de construire (sur la partie UR).

La contestation de l'inaccessibilité ne relève pas de l'enquête publique, mais d'un recours amiable ou judiciaire.



(PLU en vigueur)



(Projet de PLU en révision)

Dans sa réponse, la commune envisage un projet d'ensemble. Aussi, ce zonage mixte est-il pertinent ?

Une vue aérienne et une visite sur place démontrent un habitat diffus et désordonné. Le traitement de cette zone doit être prioritaire, si ce n'est à court terme, au moins à moyen terme...



(Vue aérienne du secteur)

Observation n° 4 : Mme Isabelle SALTA, 24 rue du petit rué à Ollainville

Concerne les parcelles n° 226 et 218.

Demande à ce que ces deux parcelles soient situées en zone constructible.

La parcelle n° 218 est à ce jour en zone agricole. Cela ne permet pas l'extension de la surface habitable permettant à notre famille de s'établir dans la durée sur la commune d'Ollainville.

Avis de la commune

Cette parcelle constituant un fond de jardin et n'étant pas cultivée pourra repasser en zone UR. Cela augmentera les droits à construire du terrain et permettra l'agrandissement au besoin de la construction principale. Cependant un espace paysager protégé sera institué pour ne pas permettre le développement de construction nouvelle en limite avec la zone agricole.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse concerne un ensemble de parcelles. En effet, les fonds de parcelles sont en zone A, alors qu'il s'agit de jardins. Il s'agit là d'une erreur matérielle qu'il convient

tout à fait de modifier (à moins qu'à l'origine on ait voulu établir ce zonage pour éviter les constructions de 2^{ème} ligne en « drapeau »).



Il convient donc de rectifier ce zonage en UR. Cela n'aura aucune incidence sur la consommation d'espace agricole puisqu'il ne s'est jamais agi, en réalité, de parcelles agricoles.

Pour éviter les constructions en « drapeau », j'approuve l'instauration d'un espace protégé sur ces fonds de parcelles (L.151-23 du code de l'urbanisme).

Observation n° 5 : M. Jean-Michel GIRAUDEAU, à Ollainville

Insuffisamment couverte par les réseaux de communication mobile, la commune d'Ollainville ne possède pas à ce jour, d'antennes de télécommunication sur son territoire.

Au vu de la nouvelle norme de réseau mobile qui permet de proposer des débits plus rapides et de répondre au développement des usages d'internet depuis le mobile, les antennes relais de téléphonie mobile doivent être déployées.

Sollicitée actuellement par bon nombre d'opérateurs désireux d'installer des antennes relais sur la commune d'Ollainville, la municipalité se doit, afin de répondre aux besoins de ses administrés, de faciliter dans le cadre d'une nouvelle réglementation urbanistique, l'installation de ces dites antennes.

Au regard de ce constat, il est nécessaire, dans le cadre de la révision générale du PLU d'Ollainville, d'autoriser l'implantation d'antennes de télécommunication, au sein des zones U et plus particulièrement des zones A.

Dans les zones A, outre l'autorisation d'implantation des antennes, il est indispensable de ne pas limiter la hauteur des ouvrages afin de permettre la réalisation d'équipements répondant aux besoins identifiés.

Il sera nécessaire de préciser dans le règlement, que les antennes relais de téléphonie mobile ne seront pas concernées par les contraintes de hauteur s'agissant de constructions ayant un caractère d'équipement d'intérêt général et d'un équipement d'intérêt collectif et de service public.

Cette autorisation de construction en zone A, concernera exclusivement les ouvrages liés au développement des réseaux téléphoniques (antennes, locaux techniques, voies d'accès...).

Avis de la commune

Cette remarque visant à l'amélioration de la couverture du réseau téléphonique sera prise en compte dans le PLU approuvé.

Avis du commissaire enquêteur

J'en prends note.

Observation n° 6 : M. Olivier MALECAMP, à Ollainville

Je souhaiterais apporter deux remarques concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme et notamment à l'OAP du chemin de la Ferme des Maures (OAP 2.1 secteur route de Limours).

La première pour l'accessibilité de cette zone et la deuxième pour la densité de logements.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone va engendrer un flux de véhicules supplémentaires nécessitant une réflexion sur les circulations et les moyens d'accès à cet aménagement urbain. La sécurité des futurs résidents mais aussi celle de nos administrés actuels de la route de Limours est et doit être une priorité municipale. Aussi, il serait important de prévoir, en plus de la voirie prévue dans cette OAP par le chemin de la ferme des maures, un autre accès débouchant également sur la route de Limours, à un autre endroit dans cette zone. Cette liaison supplémentaire à prendre en compte dans cette OAP éviterait une enclave de cette zone d'habitat.

Pour être conforme aux directives déclinées par le PLH de la CDEA 2020-2025, il faudrait rajouter au nombre de logement indiqué entre 30 et 50, la notion de densité à l'hectare, soit entre 30 et 50 logements à l'hectare.

Avis de la commune

Afin de limiter l'impact de cette zone d'urbanisation nouvelle sur les riverains, un nouvel accès sera intégré à l'OAP.

Cet ajustement sera effectué dans l'ensemble des documents concernés.

Avis du commissaire enquêteur

J'en prends note.

Observation n° 7 : Cœur d'Essonne Agglomération, 1 place Saint-Exupéry 91704 Sainte-Geneviève-des-Bois cedex.

L'agglomération fait part de son avis favorable au projet de PLU que lui a adressé le maire dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées.

Avis de la commune

Sans Objet.

Avis du commissaire enquêteur

Il s'agit manifestement de l'avis d'une PPA, qui doit être traité en tant que tel et non en tant qu'observation du public. On se reportera au paragraphe 6.4 du présent rapport traitant de l'avis des PPA reçu hors délai.

Observation n° 8 : Essonne Habitat, 2 allée Eugène Mouchot à Ris Orangis, représentée par M. Christophe DECROIX, responsable du service Maîtrise d'Ouvrage
Concernes la parcelle AA n° 163 pour 50 558 m², située 1 rue Résidence de la mare des Champs à Ollainville.

La demande porte sur la levée partielle d'une zone EBC actuellement présente sur cette parcelle pour les raisons suivantes :

Un espace qui n'est manifestement pas boisé,

Notre parcelle contribue déjà largement aux zones EBC de la commune,

Des zones urbanisées et en cours d'urbanisation adjacentes,

La possibilité de développer une petite opération cohérente avec son environnement et d'intérêt général (logement locatif social ou accession maîtrisée).

Essonne Habitat joint une note de 8 pages détaillant et illustrant sa demande.





Avis de la commune

L'espace concerné n'est pas classé en EBC mais en espace paysagé protégé. Il n'est pas souhaitable aujourd'hui de supprimer une protection liée à la préservation de la nature en ville sur cette parcelle déjà largement bâtie.

Avis du commissaire enquêteur

Effectivement, il s'agit d'un espace protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et non d'un espace boisé classé. Sur le fond, la commune ne souhaite pas de nouvelles constructions sur cette parcelle et je prends note de sa réponse.

Observation n° 9 : Société SPIE Batignolles immobilier, représenté par M. Olivier SIOSSIAN

Concerne le règlement du PLU, zone UAE* (partie 5, chapitre 3, page 68).

Prévoir un débit de fuite limité à 3l/s/ha

En effet, pour garantir un débit de fuite nul (comme prévu dans le projet de PLU), il est nécessaire d'avoir la capacité d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

Or, en zone UAE*, qui est une zone présumée humide repérée au PLU, la perméabilité des sols est globalement faible et donc insuffisante pour permettre une infiltration des eaux pluviales.

La société joint le rapport d'étude géothermique à l'appui de son argumentation indiquant que les perméabilités sont de faibles à moyenne dans le remblai, et globalement faibles dans les argiles sableuses et les sables argileux, d'après les sondages réalisés sur le site.

Avis de la commune

Par cette disposition réglementaire, la commune répond aux prescriptions du SAGE Orge-Yvette.

Avis du commissaire enquêteur

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE dispose que « la gestion quantitative répond, à minima et dans l'ordre de priorité, aux objectifs suivants :

1. Un objectif de « zéro rejet » avec une infiltration maximale recherchée pour les eaux de pluie à l'amont.

2. Lorsque le « zéro rejet » ne peut être mis en œuvre, en raison des caractéristiques du sol ne permettant pas l'infiltration ou pour de fortes pluies, les débits de rejet au milieu sont régulés selon des débits de fuites et pour des niveaux de protection définis par bassin versant. Ces derniers sont semblables à ceux déjà en vigueur pour les rejets d'eaux pluviales aux réseaux (cf. tableau ci-après).

Bassin versant	Pluie de référence (au minimum)	Débit de fuite
Orge aval	55 mm en 4 heures	1 L/s/ha
Orge amont	50 mm sur 12 heures	1,2 L/s/ha
Yvette hors territoire de compétence du SIAHVV	67 mm sur 12 heures	1 L/s/ha
Yvette (sur le territoire de compétence du SIAHVV)	50 mm sur 4 heures	1,2 L/s/ha
Rémarde aval	50 mm sur 12 heures	1,2 L/s/ha
Rémarde amont	67 mm sur 12 heures	1 L/s/ha
Prédecelle	Pluie d'occurrence cinquennale	1 L/s/ha

Ces critères, déjà affichés dans le premier SAGE de 2006, sont à utiliser par défaut, sauf lorsque les collectivités concernées (y compris les syndicats de rivière) ou les services de l'Etat ont des connaissances démontrant qu'ils s'avèrent localement insuffisants ».

De plus l'article 53-2 du règlement du SIVOA prévoit des dérogations au principe du zéro rejet : « De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s ».

Observation n° 10 : Indivision PETIT, 78/81 rue de la République à Ollainville, représenté par M. Patrick PETIT

Nous souhaitons exprimer nos inquiétudes concernant cette OAP de centre-bourg, programme d'envergure projeté uniquement sur notre propriété.

Ce plan, envisagé par la mairie et sans concertation des propriétaires, est très ambitieux.

Nous désirons par ce courrier, défendre nos intérêts et exprimer nos attentes.

Rappelons tout d'abord qu'il n'est pas acquis que la propriété soit à vendre, du moins, dans sa totalité.

Ensuite, si vous tenez à ce projet dans un délai raisonnable, il serait souhaitable de nous y associer et nous vous suggérons de reconsidérer certaines idées comme :

L'agrandissement de la place de la Paix, avec l'obligation de démolir la maison de nos parents, cette idée contrarie la famille et nos souvenirs d'enfance. Cette maison est en bon état..., nous ne sommes pas prêts à la sacrifier pour une valorisation de l'espace public.

Si cela devait vraiment se faire...Ce projet d'emprise diminue sérieusement la surface au sol et donc la superficie constructible de la parcelle. Pour compenser cette perte financière, nous sollicitons la possibilité d'augmenter d'un étage la hauteur du bâti afin de récupérer en partie cette surface perdue.

L'obligation de créer certains commerces en RDC vient justifier et renforcer la demande précédente. Les commerces demandent plus de hauteur que les logements et la valeur vénale des commerces est bien inférieure à celle des logements.

L'aménagement d'un parking public semi-enterré : on ne sait pas si le sous-sol permet ce projet en zone humide ou probablement à un coût exorbitant... Ce projet incertain demande une étude du sous-sol mais ce n'est pas à nous de la financer.

La limitation du nombre de logements et le choix de maisons diminuent la surface du bâti et viennent sérieusement impacter le bilan financier et rendent cette OAP peu attrayante pour les aménageurs.

Nous pensons que ces dispositions sont tout à fait contraires aux nouvelles lois de densification urbaine, nous allons les étudier plus précisément, mais nous sollicitons déjà un peu plus de liberté sur vos données.

Ce projet d'amélioration de l'espace public est tout à fait honorable mais la contribution pour cet ensemble doit être publique et non pas en déduction de notre foncier. Nous attirons, une nouvelle fois, votre attention sur la nécessité d'un équilibre financier sur un projet d'aménagement, condition indispensable pour un compromis acceptable.

Avis de la commune

L'OAP sur le secteur de la Fresque n'a pas vocation à évoluer du fait qu'elle permet la réalisation d'un projet permettant au requérant la valorisation de son terrain, tout en garantissant une bonne intégration urbaine de la future opération de logements, tant sur le plan paysager que fonctionnel.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune manque de précisions au regard de celle apportée à l'architecte des bâtiments de France (cf. supra), où il est dit que le projet pourrait être soumis à un diagnostic historique et culturel et que le bâtiment de la ferme pourrait être protégé. Cela pourrait répondre à l'aspect sentimental de l'observation de la famille PETIT.

Sur le fond, il convient de rappeler que le PLU est d'abord une opération matérielle, qui consiste avant tout à définir un zonage, avant d'être une opération juridique. Matériellement le zonage est une opération de composition urbaine qui consiste à délimiter un certain nombre d'aires géographiques, des zones à l'intérieur du territoire couvert par le PLU, des sous-ensembles donc distincts les uns des autres en

raison de leur vocation à laquelle on les destine : habitat, commerces, loisirs, ... Chaque zone a donc sa cohérence interne, due aux utilisations des sols qu'elle autorise, et à sa spécificité par rapport aux zones voisines.

Cette opération de zonage est souvent très délicate aussi bien du point de vue technique que politique et financier, à cause des enjeux qu'elle soulève. En outre, il a été jugé que les auteurs d'un document d'urbanisme ne sont pas étroitement liés par l'état des lieux existants, non plus que par des autorisations accordées antérieurement. Il leur appartient seulement de déterminer les partis d'aménagement, donc de fixer un zonage, en tenant compte de la situation existante mais aussi des perspectives.

Le zonage est une opération nécessaire à un bon urbanisme. Il n'en constitue pas moins un système de découpage du territoire, souvent générateur d'exclusions.

Par conséquent, la commune est parfaitement dans son droit en ce qu'elle a créé cette OAP.

Quant à la famille PETIT, elle n'a aucune obligation de réaliser l'opération, ni de vendre.

Observation n° 11 : M. et Mme GUERRY, 49 route de Limours à Ollainville

Propriétaire de la parcelle AD 90 et AD 93.

Ils ont acheté cette propriété en juin 2019 sur la base d'un terrain constructible, notamment pour de l'activité commerciale. Ce terrain a fait l'objet d'une division parcellaire et d'un permis de construire d'un bâtiment commercial ainsi que deux logements de fonction.

La division de la parcelle a créé un lotissement qui reste valable 5 ans.

Compte tenu du surcoût du projet, entraînant une taxe d'aménagement très importante de l'ordre de 36 000 euros, les propriétaires ont souhaité, à titre conservatoire, annuler le permis de construire, en attendant de revoir le financement de leur projet et de redéposer, ultérieurement, un nouveau permis.

Entre temps, la présente révision du PLU classe leurs parcelles en zone N (alors même que le secteur est urbanisé et comprend plusieurs habitations groupées), rendant, sauf à ce que le lotissement reste valable 5 ans, leur terrain inconstructible et leur cause un très important préjudice, notamment financier du fait qu'ils ont acheté leur propriété au prix du foncier constructible.

Ce classement en N déprécie considérablement leur patrimoine.

Avis de la commune

Ce projet, situé sur une zone humide potentielle, n'est pas identifié au SCoT comme un espace d'extension de l'urbanisation. L'inscrire en zone constructible dans le cadre de la révision générale nuirait à la sécurité juridique de la procédure.

Une procédure ad-hoc pourra être envisagée ultérieurement pour rendre tout ou partie de ce terrain constructible si des études complémentaires permettraient d'identifier les impacts du projet sur ce secteur.

Avis du commissaire enquêteur

Effectivement le secteur n'est pas identifié au SCoT comme une espace d'extension de l'urbanisation. Toutefois, la parcelle est actuellement, (en attendant l'approbation définitive du projet de PLU par le conseil municipal après la présente enquête publique), pourtant bien en zone constructible AUAE ?

M. et Mme GUERRY ont pourtant bien obtenu un permis de construire, avant qu'ils en demandent, pour des raisons fiscales, et sans doute trop précipitamment, l'annulation.

La commune n'aurait-elle pas pu prévenir ces administrés du risque encouru par l'annulation de ce permis au regard de l'élaboration d'un nouveau projet de PLU ?

Il y a une certaine forme d'injustice dans le fait d'acheter un terrain sur la base d'un prix constructible pour qu'il devienne inconstructible quelques temps après, au regard d'une suspicion de zone inondable.

Aussi, il conviendrait que la commune indique quelle procédure et quelles études elle envisage, et à quelle échéance.

6.7. Les observations du public (registre électronique)

Observation n° 1 : Identification par adresse électronique

Propriétaire de 2 terrains agricoles à Ollainville parcelles AE107, AE117 et AE119 rue de la Fontaine. Je souhaiterais connaître le devenir de ceux-ci durant le prochain PLU, en termes de possibilités de construction.

Avis de la commune

Les fonds de parcelles concernés constituent des cœurs d'îlot verts support de la nature en ville qui doivent être préservés. Par ailleurs, dans un souci de limitation de l'extension des zones d'urbanisation, il n'est pas souhaitable d'autoriser de nouvelles constructions au sein de ces espaces pour le moment.

Avis du commissaire enquêteur

Avis partagé.

Observation n° 2 et 3 : Identification par adresse électronique, 7 rue du Long Réage à Ollainville

Concerne le 7 rue du Long Réage

1^{ère} observation :

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le cas des propriétés situées à l'angle de deux voies n'est pas pris en compte dans le PLU de la commune.

Exemple : UR6, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Il faudrait ajouter :

« Lorsqu'il s'agit d'une construction édifiée sur un terrain d'angle, dans ce cas la construction peut être implantée en retrait* de l'une des limites de l'emprise publique ».*

ou :

« En cas de propriété située à l'angle de deux voies, ce retrait peut être réduit ».

ou :

« En cas de propriété située à l'angle de deux voies, ce retrait peut être par rapport à l'une ou l'autre voie ».

*Terrain d'angle. Sont considérés comme terrains d'angles, les terrains situés à l'intersection d'au moins deux voies distinctes.

2^{ème} observation :

Le cas des murs aveugles compte dans le PLU de la commune.

UR7 si la façade en vis à vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues directes distance minimum 8 mètres. La réglementation applicable aux fenêtres et aux vues demande une distance minimale à respecter de 1,90 mètre entre l'ouverture et la limite de la propriété voisine. Cette règle non applicable, lorsque la vue donne sur une voie publique, sur un mur aveugle ou sur le toit de la maison voisine.

Il faudrait ajouter :

« Lorsque la vue donne sur une voie publique, sur un mur aveugle ou sur le toit de la maison voisine, la distance minimale à respecter est de 1,90 mètre entre l'ouverture et la limite de la propriété voisine ».

Avis de la commune

Le règlement de la zone UR sera ajusté pour mieux prendre en compte la problématique spécifique des terrains d'angles.

La règle édictée en UR7 ne concerne pas l'implantation par rapport à une voie publique. Pour les autres demandes, il n'est pas souhaitable de réduire les règles d'implantations pour les façades ouvrant des vues, afin de préserver l'équilibre bâti et le bon voisinage des habitants des secteurs pavillonnaires.

Avis du commissaire enquêteur

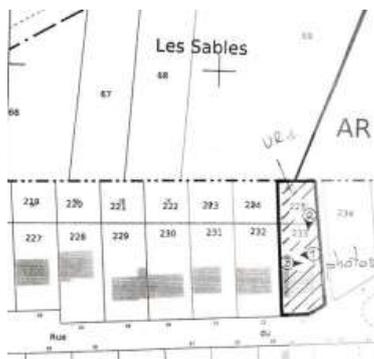
Je prends note de la réponse de la commune en regrettant qu'elle ne précise pas exactement quelle règle elle entend appliquer de manière à vérifier si elle répond positivement ou pas à l'observation.

Observation n° 4 : Monsieur DELAIRE, 10 rue du petit Rué à Ollainville

Lors de la révision du PLU de la commune d'Ollainville, pouvez-vous faire passer la parcelle 225, se trouvant en zone A, en zone UR1. Cette parcelle fait partie intégrante de ma propriété divisée en deux lots l'une en zone UR1 et l'autre en zone A.

Nous serions également dans la cohérence et la continuité des parcelles voisines 234, 235 situées en zone UR1.

Cette unification en une zone unique UR1 aura pour conséquence d'augmenter la surface constructible de la maison, et permettre l'agrandissement de celle-ci.



Avis de la commune

Cette parcelle constituant un fond de jardin et n'étant pas cultivée pourra repasser en zone UR. Cela augmentera les droits à construire du terrain et permettra l'agrandissement au besoin de la construction principale. Cependant un espace paysager protégé sera institué pour ne pas permettre le développement de construction nouvelle en limite avec la zone agricole.

Avis du commissaire enquêteur

Cf. supra, ma réponse à l'observation n° 4 du § 6.6 (registre papier)

Observation n° 5 : M. Pierre-Yves NICOL, Breuillet

Un STECAL est prévu en zone A du PLU pour la création d'une salle des fêtes privée et non d'un projet municipal. La commune d'Ollainville possède déjà une salle des fêtes.

Ce projet est consommateur d'espaces agricoles et défigurerait le paysage ; Il est contraire à la loi ALUR. Il procède d'un arrangement entre la municipalité et un privé sur lequel elle ne communique pas.

Il existe certainement dans les Z.A des environs des espaces disponibles pour construire un tel équipement.

Le projet de la ZAC des belles Vues n'est pas non plus conforme à la loi ALUR puisqu'il consomme des terres agricoles. Et surtout il est enclavé par la barrière infranchissable de la RN 20 et ne dispose pas de transports en commun ni de cheminement doux pour se rendre à la gare d'Arpajon et à son centre-ville, et surtout aux trois lycées présents sur la commune. L'échangeur sur la RN 20 n'est pas accessible aux piétons et ne dispose que d'une passerelle très en amont. Malgré son extrême dangerosité il est à craindre que certains prennent le risque d'emprunter ce raccourci.

Il faudrait prévoir un franchissement au droit de la ZAC pour les piétons, les cyclistes et éventuellement un transport en commun en site propre.

Avis de la commune

Ce STECAL sera supprimé du projet de PLU révisé.

Avis du commissaire enquêteur

La ZAC des Belles Vues a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique par le préfet de l'Essonne.

La question de la mobilité pour se rendre à la gare d'Arpajon reste entier.

Observation n° 6 : Société Essonne Habitat, 2, allée Eugène Mouchot à Ris Orangis, représentée par M. Christophe DECROIX, responsable du service Maîtrise d'Ouvrage Offre nouvelle

Avis du commissaire enquêteur

Cette observation envoyée également par courrier postal a été consignée dans le registre papier ; Cf. observation du registre n° 8 du registre papier (§ 6.6).

Observation n° 7 : Cf. rapport du commissaire enquêteur sur le Règlement Local de Publicité

Observation n° 8 : Cf. rapport du commissaire enquêteur sur le Règlement Local de Publicité

Observation n° 9 : SCI du Poteau Blanc, représenté par M. MUCHEMBLED, 71 rue Alfred Dubois à Marcoussis

La SCI DU POTEAU BLANC est propriétaire de l'ensemble des parcelles agricoles cadastrées n°A130, A131, A132 et A547, situées au lieudit COUARD sur le territoire de la commune d'Ollainville.

Cet ensemble qui comprend un corps de ferme, d'anciennes maisons ouvrières, des granges et hangars, un petit bâtiment isolé et une ancienne étable est située en zone agricole A* du PLU de la commune et comporte divers bâtiments anciens à usage notamment d'habitation.

Cette zone n'est plus exploitée depuis de nombreuses années, aucun agriculteur n'étant plus intéressé.

D'ailleurs en 2016 la SAFER ne s'était nullement opposée à l'acquisition de l'ensemble par la SCI DU POTEAU BLANC qui n'a pas de vocation agricole par son objet social.

Il sera utilement précisé que la Direction de l'environnement de l'Essonne a confirmé, par un courrier du 20 juillet 2016, que la zone se situait hors zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles n'étant pas située dans une telle zone.

Le classement en zone A* de cette zone n'a plus de sens.

Son changement d'affectation ne causerait absolument aucune nuisance, d'autant plus qu'elle revêt un caractère limité. En revanche son maintien est très préjudiciable.

En novembre 2019 la Ville a suggéré un tel changement de destination au regard de ces circonstances d'autant plus que plusieurs projets permettant de revitaliser le territoire ont été approuvés. La commune a en particulier sollicité la reconnaissance d'un STECAL en vue de la réalisation d'un projet privé dans une zone et pour un projet similaire à celui de la SCI sur l'une des parcelles.

Nous demandons donc un changement d'affectation pour un classement en zone constructible U.



Avis de la commune

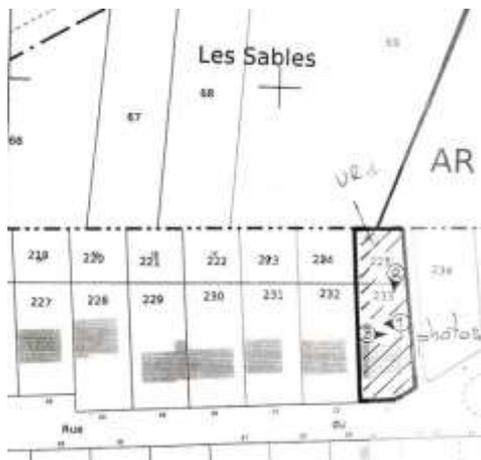
Une disposition a déjà été intégrée dans le projet de PLU révisé arrêté pour permettre le changement de destination des bâtiments vers du logement. Il n'est en revanche pas question d'augmenter la constructibilité de ce site localisé au cœur d'une vaste zone agricole cultivée.

Avis du commissaire enquêteur

Dans sa réponse à l'agence des espaces verts, la commune a reconnu une erreur matérielle, en précisant que seuls les bâtiments les plus au nord seront identifiés pour changement de destination.

Observation n° 10 : M. ou Mme BONIFACE, 18 rue du petit rué à Ollainville

Propriétaire de la parcelle 229 et 221 cette dernière étant en zone non constructible, nous sommes favorables pour que cette parcelle 221 soit reconnue en zone constructible dans le seul but de perdurer sur la commune.



Avis de la commune

Cette parcelle constituant un fond de jardin et n'étant pas cultivée pourra repasser en zone UR. Cela augmentera les droits à construire du terrain et permettra l'agrandissement au besoin de la construction principale. Cependant un espace paysager protégé sera institué pour ne pas permettre le développement de construction nouvelle en limite avec la zone agricole.

Avis du commissaire enquêteur

Cf. supra, ma réponse à l'observation n° 4 du § 6.6 (registre papier)

Observation n° 11 : M. Cyril ROUSSEAU, 14 rue du petit rué à Ollainville

Nous avons fait construire à Ollainville en 2003 sur la parcelle n°231 laquelle est complétée par une parcelle non constructible n°223.

Dans le cadre de la révision du PLU, nous souhaiterions faire intégrer la parcelle 223 en zone constructible. Nous sommes installés sur Ollainville et souhaitons pouvoir y rester. Pour cela nous souhaiterions avoir la capacité d'envisager des extensions.

Avis de la commune

Cette parcelle constituant un fond de jardin et n'étant pas cultivée pourra repasser en zone UR. Cela augmentera les droits à construire du terrain et permettra l'agrandissement au besoin de la construction principale. Cependant un espace paysager protégé sera institué pour ne pas permettre le développement de construction nouvelle en limite avec la zone agricole.

Avis du commissaire enquêteur

Cf. supra, ma réponse à l'observation n° 4 du § 6.6 (registre papier)

Observation n° 12 : Essonne Nature Environnement, 14, rue de la Terrasse à Epinay-sur-Orge, représenté par Jean-Pierre Moulin, Président, et **Orge Hurepoix Environnement** représenté par Emmanuel Désert, Président

Notre appréciation sur le projet de révision du PLU repose sur la prise en considération des avis rendus par

- la CDPNAF, qui a rendu un avis négatif en raison de la consommation trop importante de terres agricoles, (cf. §6.1.2) et,
- la MRAé (cf. §6.1.1).

Ces deux structures ont clairement invité la commune à modifier son projet de révision du PLU.

Essonne Nature Environnement estime que, dans son mémoire en réponse à l'avis du MRAé, la commune a apporté des réponses totalement imprécises aux recommandations émises, avec un engagement hypothétique de prise en compte dans le futur, de ces recommandations.

Par conséquent, les associations concluent à un avis négatif.

Avis de la commune

Pas de prise en compte particulière.

Avis du commissaire enquêteur

Je prends note de l'avis négatif de l'association Essonne Nature Environnement

Observation n° 13 : Identification par adresse électronique

Si la limitation de la taille des panneaux publicitaires et de l'implantation de panneaux lumineux publicitaires est à saluer pour la préservation du caractère rural

du centre bourg d'Ollainville et la limitation de la pollution visuelle, il est inacceptable que le projet de la ZAC des Belles-vues soit maintenu dans le PLU.

La dimension disproportionnée de ce projet par rapport à la surface du bâti existant viendra déséquilibrer fortement notre commune.

De plus, avec l'implantation à l'extrémité Est de la commune, la population de la ZAC des Belles-vues sera naturellement tournée vers Arpajon – La Petite Folie et s'exclura de facto de la vie ollainvilloise et des commerces ollainvillois.

En opposition totale avec les règlements en vigueur sur la préservation des terres agricoles et le renouvellement urbain tels que le SDRIF, le ZAN ou la loi ALUR, le PLU doit être modifié pour ne pas permettre la réalisation de la ZAC des Belles vues.

Avis de la commune

Pas de prise en compte particulière.

Avis du commissaire enquêteur

Cf. observation n° 3 du rapport sur le RLP, pour ce qui se rapporte à ce sujet.

Concernant la ZAC des Belles Vues, indépendamment de ce que l'on peut penser sur le fond, elle a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par le préfet de l'Essonne.

Observation n° 14 : Association Breuillet Nature, représentée par Emmanuel DESERT, Président

Avis de l'association :

1. Une urbanisation récente très importante qui ne justifie plus le nombre de logements très élevé arrêté dans le projet de la ZAC des Belles Vues

Rappelons que le nombre très conséquent de logements prévus dans le projet de la ZAC des Belles Vues avait été justifié dans le cadre du PLH (Programme Local de l'Habitat) de la communauté de communes de l'Arpajonnais par des estimations de besoins importants de logements sans prise en compte des programmes de construction de logements en cours.

Ces programmes qui totalisent plus de 300 logements permettraient de réduire de façon notable la quantité de logements du projet de la ZAC des Belles Vues pour répondre aux recommandations de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAé) d'Île-de-France sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) d'Ollainville (91) dans son avis n°-2020-5256 et prendre en compte l'avis négatif de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 31 Janvier 2020 sur le projet de révision du PLU d'OLLAINVILLE en raison de la consommation trop importante de terres agricoles (40 hectares) de ce projet (annexe 1) .

Le constat sur place des constructions de logements en cours (annexe 2) est le suivant :

- Route de la Roche, de part et d'autre de l'allée de la Fontaine aux berges :

- 36 logements réalisés,
- 35 logements à caractère social en cours de construction,
- Rue Gay Pigeon : finalisée
 - 83 logements à caractère social finalisés dans une nouvelle résidence,
 - 10 maisons individuelles et 18 appartements en cours de construction dans une nouvelle résidence,
- Le long de la route d'Arpajon et de la rue de St Arnoult :
 - 31 maisons individuelles réalisées,
 - 38 logements à caractère social finalisés,
- Rue des Corlus:
 - 16 maisons individuelles réalisées,
 - 20 logements à caractère social en cours de construction.

TOTAL : 303 logements.

Par ailleurs, elle regrette l'absence de réponse concrète apportée par la mairie d'Ollainville aux recommandations de la MRAé d'Île-de-France (*cf. observation précédente n° 12*).

2. Les importantes transgressions au label national écoquartier du projet de la ZAC des Belles Vues mettent en avant la nocivité environnementale de ce projet

La SORGEM, société d'économie mixte (SEM) dont Frédéric PETITTA, Maire de Sainte Geneviève des Bois, est Président directeur général, chargé de l'aménagement et de la commercialisation du projet de la ZAC des Belles Vues.

Il est regrettable que cette SEM ait présenté à l'origine ce projet comme un écoquartier puis, se ravisant, comme un "quartier de vie exemplaire" (<http://un-terrain-en-essonne.fr/decouvrez-le-quartier-de-vie-exemplaire-desbelles-vues/>) alors que 11 engagements sur 20 ne sont pas respectés pour disposer du label national écoquartier.

L'association présente un tableau avec les critères du label écoquartier, présentant les 11 transgressions au label national qu'elle a recensées dans le projet de la ZAC :

- Terres agricoles et agriculteurs sacrifiés,
- Une concertation après l'enquête publique et le refus d'une réunion publique pendant cette enquête,
- Une "ville nouvelle" et étalement urbain sur 56 hectares,
- Créer la dépendance envers la voiture et couper les habitants des commerces de centre-ville,
- Créer la dépendance envers la voiture et une localisation de l'habitat le long de la RN 20 bruyante et polluée,
- La disharmonie du projet urbain dans le contexte local et la destruction des belles vues paysagères,
- Le patrimoine naturel qui justifie l'appellation Belles Vues sera détruit,

- Eloignement du centre-ville d'Arpajon avec la coupure de la RN 20 et éloignement donc de la diversité des commerces et des services publics, notamment culturels et sociaux,
- L'insuffisance des investissements pour répondre aux besoins de transport doit être soulignée,
- Une urbanisation destructrice des terres agricoles, éloignée des transports en commun et des commerces et services de centre-ville,
- Destruction de 56 hectares de terres agricoles, soit directement cultivés, soit en jachère.

Ces graves transgressions démontrent la nocivité environnementale de ce projet.

En particulier, la destruction d'une superficie importante de terres agricoles, l'éloignement des transports en commun, la coupure par la RN 20 des commerces et des services du centre-ville d'Arpajon, la forte dépendance des futurs habitants envers la voiture automobile est à déplorer.

Ce constat est d'autant plus regrettable que la Région Ile-de-France a annoncé en 2019 qu'elle ne financera pas le projet de Transports collectifs en site propre (TCSP) sur l'axe routier très fréquenté de la RN 20 et le gouvernement a fixé en 2019 le zéro artificialisation nette comme directive d'aménagement du territoire incontournable.

Au regard à la fois de l'absence de justification du nombre de logements très élevé arrêté dans le projet de la ZAC des Belles Vues et de la nocivité environnementale de ce projet, l'association Breuillet Nature donne un avis défavorable au projet de révision du PLU d'Ollainville.

L'association joint un document de 6 pages appuyé de photographies constatant les constructions en cours.

Avis de la commune

Pas de prise en compte particulière.

Avis du commissaire enquêteur

L'association émet des observations très intéressantes et pertinentes, concernant notamment la prise en compte des programmes de logements en cours.

L'association fait également ressortir les inconvénients de la ZAC des Belles Vues. Toutefois, il convient de rappeler que cette ZAC a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique de la part du préfet.

Observation n° 15 : M. et Mme MAURICE à Ollainville

Nous habitons à Ollainville sur la parcelle n°228 laquelle est complétée par une parcelle non constructible n°220.

Dans le cadre de la révision du PLU, nous souhaiterions faire intégrer la parcelle 220 en zone constructible.

Nous aimons cette commune et souhaiterions y rester durant de nombreuses années. Pour ce faire, nous avons des projets d'extensions qui requièrent une surface constructible supérieure.

Le reclassement de la parcelle 220 en zone constructible nous y aiderait.

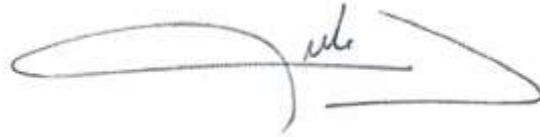
Avis de la commune

Cette parcelle constituant un fond de jardin et n'étant pas cultivée pourra repasser en zone UR. Cela augmentera les droits à construire du terrain et permettra l'agrandissement au besoin de la construction principale. Cependant un espace paysager protégé sera institué pour ne pas permettre le développement de construction nouvelle en limite avec la zone agricole.

Avis du commissaire enquêteur

Cf. supra, ma réponse à l'observation n° 4 du § 6.6 (registre papier)

Fait à Nozay, le 27 décembre 2020



**Le commissaire-enquêteur
Patrick GAMACHE**

Département de l'Essonne

Commune d'Ollainville



2^{ème} partie - Conclusions du
Commissaire-Enquêteur

Enquête publique

du 3 octobre 2020 au 7 novembre 2020

Le 27 décembre 2020

2^{EME} PARTIE – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

7. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

7.1 Rappels sur l'objet et le déroulement de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ollainville a été approuvé le 25 septembre 2012.

Puis, il a été :

- mis à jour le 23 avril 2013
- modifié le 31 mai 2013,
- mis à jour le 17 juillet 2013,
- modifié le 1^{er} juillet 2015,
- mis à jour le 6 novembre 2015,
- modifié le 4 octobre 2016,
- mis en compatibilité le 7 juillet 2017 et le 1^{er} août 2017
- mis à jour le 6 octobre 2017

Le 23 janvier 2018, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 18 décembre 2018.

Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU le 17 décembre 2019.

7.1.1 Objectifs de la révision

Les objectifs de la révision du PLU tels qu'indiqués dans la délibération du 23 janvier 2018 étaient :

- Maitriser le développement urbain de la commune en favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même, fondée sur une requalification des espaces publics, une valorisation du bâti ancien, un renouvellement urbain et une densification de l'habitat, tout en répondant aux exigences de la loi ALUR,
- Développer et conforter les continuités permettant des déplacements alternatifs en centre-ville, inter-quartier et avec les communes limitrophes,
- Pérenniser le développement des activités économiques et les commerces de proximité du centre-ville,
- Préserver les espaces agricoles,
- Adapter les équipements, services et commerces aux besoins des habitants et aux moyens de la collectivité, tant en termes de construction que de gestion courante,

- Diversifier l'offre de logements en fonction des besoins tout en développant le secteur pavillonnaire et l'accès à la propriété,
- Promouvoir un urbanisme durable s'intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables,
- Prendre en compte les évolutions réglementaires (Grenelle II, ALUR, NOTRe, décret du 28 décembre 2015),
- Affirmer la place de la commune au sein de Cœur d'Essonne Agglomération.

Quant au PADD, il a formulé les onze orientations suivantes :

- Orientation 1 : Le logement :
 - Tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale,
 - Répondre à la diversité des besoins des habitants,
 - Maîtriser le développement,
 - Objectif de construction de logements à l'horizon 2030.
- Orientation 2 : L'aménagement :
 - Conforter le bourg,
 - Limiter l'extension de l'urbanisation et prendre en compte les risques,
 - Créer de l'urbain qualitatif, bien intégré et agréable à vivre.
- Orientation 3 : Les équipements :
 - Anticiper l'arrivée de population liée au projet du quartier des Belles Vues,
 - Conforter l'offre en équipement.
- Orientation 4 : Les commerces et services :
 - Valoriser et développer le commerce et les services de centre bourg,
 - Compléter l'offre commerciale et de services.
- Orientation 5 : Les loisirs :
 - Encourager la découverte du territoire communal,
 - Garantir la qualité des sites et maintenir une offre d'hébergement touristique.
- Orientation 6 : L'environnement naturel et agricole :
 - Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue,
 - Maintenir l'activité agricole et soutenir le développement des circuits courts,
 - Assurer la prévention des risques et réduire la pollution.
- Orientation 7 : Les mobilités :
 - Prendre en compte le besoin en stationnement résidentiel futur et la problématique du stationnement actuel,
 - Favoriser le développement de la pratique du covoiturage,
- Orientation 8 : Le patrimoine :
 - Valoriser et entretenir le patrimoine Ollainvillois.

- Orientation 9 : L'activité économique :
 - Assurer la pérennité de l'activité agricole,
 - Accueillir de nouvelles entreprises et développer l'artisanat, en proposant des emplois adaptés à la population locale.
- Orientation 10 : Les réseaux d'énergie :
 - Favoriser une évolution plus écologique des quartiers : énergie renouvelables, traitement des eaux pluviales, etc.,
- Orientation 11 : Les communications numériques :
 - Assurer un accès performant aux réseaux sur l'ensemble du territoire.

En ce qui concerne le logement, le PADD fixe l'objectif de construction d'environ 690 logements à l'horizon 2030, (incluant le ZAC des Belles Vues). Cet objectif permettra à la ville de se rapprocher de l'objectif de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU.

80 % des logements (soit 540 à 560 logements) seront construits dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), principalement en extension d'urbanisation. Le reste des logements (130 à 150 logements) sera réalisé par densification diffuse des zones urbanisées. Certaines OAP incluent le développement d'activités, conformément à l'objectif fixé par le PADD, qui entend poursuivre et favoriser l'accueil des activités économiques sur le territoire.

En ce qui concerne la consommation d'espaces naturels, le PADD fixe un seuil de 41 ha à ne pas dépasser (soit moins de 4% de la superficie communale).

7.1.2 Déroulement de l'enquête publique

J'ai été désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles par décision n° E20000032/78 du 30 juin 2020.

Le maire d'Ollainville a défini les modalités d'organisation de l'enquête, en concertation avec le commissaire-enquêteur par arrêté n° ARRURB2020/53 du 25 août 2020.

L'enquête publique s'est déroulée pendant 36 jours consécutifs, du samedi 3 octobre 2020 au samedi 7 novembre 2020, à la mairie d'Ollainville.

Au cours de l'enquête, j'ai tenu 4 permanences qui ont eu lieu les :

- Samedi 3 octobre 2020 de 8h30 à 12h
- Mardi 13 octobre 2020 de 17h à 20h
- Lundi 26 octobre 2020 de 13h à 16h30
- Samedi 7 novembre 2020 de 8h30 à 12h

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions : le public a eu correctement accès à l'information¹⁵, et il a pu être reçu dans de bonnes conditions matérielles, dans la salle de réunion de l'accueil.

J'ai reçu entre 2 et 4 personnes à chaque permanence. Le public était varié (habitants, professionnels, aménageurs...) tout comme les thèmes abordés et les observations déposées.

7.2 Synthèse de l'avis global du public¹⁶ et ¹⁷

Il n'y a pas véritablement d'observations qui finissent par un avis express – pour ou contre – le PLU. En réalité, les 23 observations écrites traitent de différents sujets que l'on peut néanmoins regrouper autour des 3 grands thèmes suivants :

ZAC des Belles Vues

- Non conforme à la loi ALUR du fait d'une surconsommation d'espaces agricoles,
- La commune ne répond pas précisément à l'avis du MRAé,
- Projet disproportionné et tourné vers Arpajon,
- Accroissement excessif de la population,
- L'estimation initiale du nombre de logement de la ZAC n'a pas pris en compte les 300 logements en cours,
- 11 transgressions au label national écoquartier,
- Pas de transports (en commun, cheminement piéton pour aller aux collèges...) associés à la ZAC des Belles Vues, dangerosité de la RN 20.

OAP

- OAP 1.2 « Entrée nord du centre-ville » : demande de modification, par son aménageur, en vue d'un projet médico-social,
- OAP 2.1 « Secteur Route de Limours » : prévoir un accès route de Limours pour éviter un enclavement,
- OAP 2.1 « Secteur Route de Limours » : rajouter au nombre de logements indiqués entre 30 et 50, la notion de densité à l'hectare, soit entre 30 et 50 logements à l'hectare,
- OAP 1.1 « Secteur de la Fresque » : demande d'augmentation des droits à construire des logements pour compenser l'obligation de commerce,
- OAP 1.5 « Equipement évènementiel » : avis négatifs.

¹⁵ Le dossier était notamment accessible sur le site Internet de la commune.

¹⁶ Il s'agit bien ici d'une synthèse de l'avis du public qui n'engage pas le commissaire enquêteur qui a essayé d'être le plus synthétique possible. L'avis du commissaire enquêteur est émis au chapitre suivant §7.3. Pour de plus amples exposés de la synthèse et des observations, on se reportera à la partie rapport.

¹⁷ En ce qui concerne la synthèse de l'avis des PPA, on se reportera à la partie « rapport ».

Modification du règlement / zonage

- Autoriser l'implantation d'antennes de télécommunication (et leurs équipements afférents) dans les zones U et A,
- Demande de levée partielle de l'espace EBC (manifestement non boisé) sur la parcelle AA 163, 1 rue Résidence de la mare des champs,
- Proposition de modification de l'article UR6 pour les parcelles situées en angle,
- Proposition de modification de l'article UR7 pour prendre en compte l'existence de murs aveugles.
- Zone UAE* : conserver un débit de fuite limité à 3j/s/ha tel le PLU actuel en vigueur (au lieu de nul comme le prévoit le projet de PLU).
- Rendre constructible le fond du terrain sis au 15 rue Soufflet,
- Rendre constructible (UR2) les parcelles sises chemin rural des buchettes,
- Rendre constructible les fonds de propriétés de la rue du petit Rué (parcelles 218, 220, 221, 223, 225), de A à UR1,
- Rendre constructible les parcelles AE107, AE117 et AE 119, rue de la Fontaine,
- Contesté le passage en zone N de terrains acquis au prix du constructible et précédemment en U,
- Demande de passage de la ferme de Couard (qui n'a plus d'exploitation agricole) en constructible.

7.3 Conclusions motivées

7.3.1 Contexte

Concernant la ZAC des Belles Vues

Le projet de PLU de la commune d'Ollainville est ambitieux en termes de développement et de construction de logements.

Le projet emblématique de la ZAC des Belles Vues, faisant l'objet de l'OAP n° 2.3, a soulevé beaucoup de critiques, voire d'oppositions, tant de la part du public (dont des associations de défense de l'environnement), que des personnes publiques associées ou des autorités administratives.

Je comprends les reproches émis quant à la consommation importante de terres agricoles et au nombre important de logements auxquels viendront s'ajouter les autres programmes.

Ces griefs me paraissent fondés.

Toutefois, la ZAC, partie intégrante du projet de PLU, a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté du préfet de l'Essonne en date du 1^{er} août 2017.

Dans l'exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération, le préfet a considéré que le projet était notamment :

- en cohérence avec les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et du Programme Local de l'Habitat (PLH),
- que les atteintes à l'environnement sont faibles et peuvent faire l'objet de mesures correctrices.

Cet arrêté déclarant le projet d'aménagement de la ZAC des Belles Vues d'utilité publique, n'ayant pas, à ma connaissance, fait l'objet de contestation en son temps, le projet est devenu définitif et il n'y a plus lieu de le remettre en cause dans le cadre de cette procédure de révision du PLU.

Concernant l'incompatibilité soulevé par le Préfet

Dans son avis, le préfet de l'Essonne a soulevé l'incompatibilité du projet de PLU avec le SCoT de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne du fait de la consommation prévue par le PLU de 41 ha¹⁸ alors que le SCoT n'en autorise que 33,6 ha (27,6 ha pour les extensions à vocation résidentielle dominante + 6 ha pour les extensions à vocation d'activité dominante).

Dans la note spécifique de son mémoire réponse, la commune produit une cartographie superposant le plan du SCoT et celui du PLU, et répond que l'ensemble des zones AU est située sur des enveloppes prévues par le SCoT.

¹⁸ Page 10 du PADD. Il s'agit en fait d'un seuil maximal à ne pas dépasser.

Par ailleurs, elle rappelle que la consommation d'espaces telle qu'elle est exprimée au sein du rapport de présentation du PLU¹⁹ suivant un objectif de modération, correspond aux secteurs de consommation effective, identifiée de manière précise (secteurs déjà urbanisés et en zone urbaine exclues) :

- La ZAC des Belles Vues (26,6 ha dont 15,5 ha en zones AUp et AUpa et 11,1 ha en zone AUj)²⁰,
- Le secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg – première phase (2,5 ha en zone Aur),
- Le secteur des Corlues (1,5 ha en zone Aur),
- Le secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg – deuxième phase (4 ha en zone à urbaniser, fermée à l'urbanisation).

Ces secteurs, inscrits en zone à urbaniser, représentent une surface de 34,6 ha.

Cette surface de 34,6 ha reste supérieure au seuil de 33,6 ha (étant rappelé que dans ce seuil, seulement 27,6 ha concernent les extensions à vocation résidentielle dominante).

Il ressort donc de ce qui précède que la consommation d'espaces affichée au PLU est supérieure à celle affichée au SCoT, alors que les cartographies se superposent !

La question est de savoir ce qui prime. Les chiffres ou les plans graphiques ?

Il convient de rajouter que la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne, compétente pour l'élaboration du SCoT, n'a pas soulevé d'incompatibilités dans son courrier du 27 octobre 2020²¹. Elle se contente de suggérer une actualisation de la cartographie du rapport de présentation (dossier « justification ») ainsi que les surfaces maximales d'extension urbaine autorisées.

En tout état de cause, il n'appartient pas au commissaire enquêteur, d'interpréter l'avis d'une personne publique associée ou les éléments produits en réponse, par le maître d'ouvrage. Il lui appartient encore moins de dire le droit.

Je me contente ici d'exposer une difficulté qui ressort de cette enquête.

7.3.2 Avantages et inconvénients du projet de PLU

Sans qu'il soit nécessaire d'y revenir en détail, je note avec satisfaction que la commune a indiqué, dans son mémoire en réponse aux observations, qu'elle prenait en compte une très large majorité des observations émises tant par les personnes publiques associées que par le public (ajustements, rectifications d'erreurs, ajouts d'informations...).

¹⁹ Dossier 2.2 : Justification des choix, page 38.

²⁰ La zone restant N pour 5,8 ha à l'intérieure de la ZAC est exclue.

²¹ Avis arrivé très largement hors délai, mais qu'il y a lieu de prendre en considération pour la cause.

Néanmoins, il ressort du mémoire en réponse, que la commune a apporté pour certaines observations, soit des réponses contradictoires, soit des réponses imprécises :

- Concernant le plan de circulation des engins agricoles réclamé par plusieurs PPA, la commune répond notamment que le rapport sera complété dans la mesure des données disponibles. Or, la mise en place de ce plan relève des pouvoirs de police du maire et ne nécessite pas de données extérieures si ce n'est que ce plan doit être réalisé en concertation avec les agriculteurs usagers de ces engins.
 - J'é mets la **réserve** que la commune élabore un plan de circulation des engins agricoles.
- Concernant la possibilité d'autoriser les installations classées en zone agricole, la commune répond à la CDPNAF qu'elle ne souhaite pas autoriser les ICPE, alors qu'elle répond à la chambre d'agriculture que ce point peut tout à fait être ajusté !
 - J'é mets la **réserve** que la commune clarifie sa position.

Le projet PLU prévoit de nombreuses Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

L'OAP 1.5 (projet privé de salle des fêtes) : je note que la commune renonce à l'OAP. Cette décision était inéluctable car l'OAP était devenue incompatible avec le SCoT. La communauté d'agglomération Cœur d'Essonne avait dû, en effet, y renoncer du fait d'un recours engagé par le préfet dans le cadre du contrôle de légalité lors de l'élaboration du SCoT. La commune n'a donc pas d'autre choix que d'y renoncer. Sur le fond, c'est bien dommage car il s'agissait d'une entreprise économique n'ayant pas ou très peu de conséquences sur l'environnement. Ce projet était éloigné des habitations et permettait de mettre en valeur ce petit bois isolé en plein champ.

L'OAP 1.2 Entrée de ville, fait l'objet d'une modification majeure de son orientation. J'approuve sans réserve le changement de destination intervenu au cours de cette enquête. Initialement, l'OAP concernait une zone d'activité artisanale et de PME. Toutefois, la crise économique issue de la crise sanitaire a mis en évidence les risques de se trouver en entrée de ville, et sans compter les risques financiers, avec une zone d'activité, sans activité. La commune propose de transformer cette OAP en pôle de santé (centre de médecine nucléaire, maison médicale, Ehpad, résidence seniors, crèche). Son positionnement, à l'entrée de ville, et surtout au centre géographique de l'Essonne est optimale et permettra de desservir notamment le sud du département de l'Essonne en manque d'infrastructures.

Finalement, la crise sanitaire a mis en évidence la fragilité du projet initial et la commune a profité de l'aubaine de l'enquête public pour revoir, à temps, son projet.

Je note que la commune et l'aménageur ont fait part de ce changement, publiquement, dans le registre papier, vers le début de l'enquête (2^{ème} permanence),

ce qui laissait, le temps, à d'éventuels contestataires de faire leurs objections ou observations bien avant la fin de l'enquête. Il n'y a eu aucune remarque à ce sujet.

L'OAP 1.1 Secteur de la Fresque, fait l'objet de mécontentement de la part des propriétaires des parcelles, compte tenu de que cette OAP impose des commerces et des aménagements publics. Ces servitudes diminuent l'espace disponible pour du logement, et donc de la valeur des parcelles. Comme je l'ai rappelé dans le rapport, le PLU est une servitude d'urbanisme qui s'impose à tout le territoire communal.

Matériellement le zonage est une opération de composition urbaine qui consiste à délimiter un certain nombre d'aires géographiques, des zones à l'intérieur du territoire couvert par le PLU, des sous-ensembles donc distincts les uns des autres en raison de leur vocation à laquelle on les destine : habitat, commerces, équipements, ... Chaque zone a donc sa cohérence interne, due aux utilisations des sols qu'elle autorise, et à sa spécificité par rapport aux zones voisines.

Cette opération de zonage est souvent très délicate aussi bien du point de vue technique que politique et financier, à cause des enjeux qu'elle soulève.

Il appartient aux élus de déterminer les partis d'aménagement, donc de fixer un zonage, en tenant compte de la situation existante mais aussi des perspectives.

Le zonage est une opération nécessaire à un bon urbanisme. Il n'en constitue pas moins un système de découpage du territoire, souvent générateur d'exclusions.

Par conséquent, la commune est parfaitement dans son droit en ce qu'elle a créé cette OAP.

Quant à la famille PETIT, elle n'a aucune obligation de réaliser l'opération, ni de vendre.

→ Avant tout lancement de l'opération, je **recommande** à la commune d'effectuer une étude sur le potentiel d'implantation d'activités commerciales afin d'éviter des effets concurrentiels négatifs sur ces polarités existantes. Cela répondrait d'ailleurs à l'objectif d'adapter les commerces aux besoins des habitants

En conclusion, le projet de PLU répond aux objectifs exprimés dans la délibération prescrivant sa révision, notamment en ce qu'il permet de :

- Requalifier, dynamiser et étendre le centre-bourg : OAP 1.1 secteur de la fresque, avec l'extension de la place ; OAP 1.3 secteur d'urbanisation du sud du centre-bourg, en requalifiant cette espace agricole enclavé et permettant des logements à proximité de la gare d'Egly,
- Pérenniser le développement économique : OAP 1.1 secteur de la fresque, pour les commerces ; OAP 1.2 secteur entrée Nord, même si elle a changé de destination en passant d'une zone à vocation PME-PMI à une zone à vocation sociale et médicale,

- Revalorisation du bâti ancien : OAP 1.4 Réhabilitation des moulins, changement de destination pour un bâtiment de la ferme Couard (au nord de la commune),
- Conformité aux évolutions réglementaires : avec le nombre important de logements sociaux envisagés, la commune devrait se rapprocher de l'objectif de 25% imposé par la loi SRU.

7.4 Avis favorable

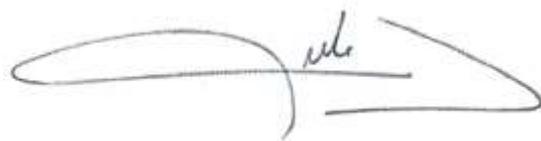
Compte tenu de l'avis du public, de l'avis des personnes publiques associées, des réponses du maire d'Ollainville aux observations du public ou des personnes publiques associées, ainsi que des avantages et inconvénients du projet tel qu'ils m'apparaissent et que j'ai développés ci-dessus, j'émet un **avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme d'Ollainville, **assorti des réserves et recommandations suivantes** :

→ J'émet la **réserve** que la commune élabore un plan de circulation des engins agricoles,

→ J'émet la **réserve** que la commune clarifie sa position, sur la possibilité d'autoriser les installations classées en zone agricole,

→ Avant tout lancement de l'opération, je **recommande** à la commune d'effectuer une étude sur le potentiel d'implantation d'activités commerciales

Fait à Nozay, le 27 décembre 2020



Le commissaire-enquêteur
Patrick GAMACHE

ANNEXE 1

Synthèse des observations

Plan Local d'Urbanisme d'Ollainville

Département de l'Essonne

Commune d'Ollainville



Procès-verbal de synthèse des observations

Article R.123-18 du code de l'environnement

Enquête publique

du 3 octobre 2020 au 7 novembre 2020

Le 12 novembre 2020

Table des matières

1. Textes réglementaires	3
2. Résumé du déroulement de l'enquête	3
3. Synthèse de l'avis et des observations des personnes publiques associées	3
4. Synthèse des observations du public.....	7

Plan Local d'Urbanisme d'Ollainville

1. Textes réglementaires

Le présent procès-verbal est établi conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement :

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée ».

2. Résumé du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et un climat serein. Outre l'avis du MRAe et du CDPENAF¹, il y a eu 18 personnes publiques associées ou consultées qui ont donné leur avis. Auxquelles il faut ajouter celle de la communauté d'agglomération « Cœur d'Essonne » qui est parvenu hors délai.

On notera plusieurs avis négatifs ou réserves.

Du côté du public, on dénombre 23 observations.

3. Synthèse de l'avis et des observations des personnes publiques associées

Les 20 observations des PPA et autorités administratives sont regroupées dans les 8 catégories suivantes :

Incompatibilités du PLU :

- Incompatibilité avec le SCoT : 41 ha consommés au lieu de 27,6 autorisés,
- Incompatibilité avec le PLH : concernant le secteur de La Roche et rue de la République,
- Incompatibilité avec la loi SRU : sur le nombre de logements sociaux à atteindre.
- Incompatibilité concernant la zone UAE (entrée nord CEA). Agrandissement à comptabilisé en consommation d'espace (mais accord pour la CCI).

¹ Qui ne sont pas juridiquement des Personnes Publiques Associées

Plan Local d'Urbanisme d'Ollainville

OAP « Equipement évènementiel » :

- Incompatibilité avec le SCoT,
- Consommation importante d'espaces agricoles (concerne l'ensemble des OAP),
- Attention à porte à l'aménagement des parkings,
- Implantation non pertinente.

Règlement / cartographie :

- Faire figurer le PPRi Orge-Sallemouille,
- Revoir la délimitation des zones Nzh,
- Intégrer la carte du SAGE,
- Servitude des 50 mètres qui empiète sur les installations du CEA,
- Mettre en zone A des zones cultivés en N (CDPNAF),
- Mauvaise cartographie pour certains secteurs A, N ou EBC,
- Supprimer le débord du périmètre de protection de l'église d'Egly,
- Identifier les installations RTE sur les plans et revoir les règles pour permettre les installations électriques RTE,
- Apporter des précisions sur les affouillements des sols, sur les arbres existants,
- Modifier le débit de fuite et clarifier le 0 rejet (CLE SAGE), mettre en exergue le 0 rejet (CD),
- Augmenter le pourcentage de pleine-terre au détriment de celui d'emprise au sol,
- Incohérence cartographique des ENS,
- Erreurs matérielles (ex : Rémarde / Orge, au lieu de Rouillon)
- Intégrer une cartographie des axes de ruissellement,
- Incohérence entre cartographie du PADD et zonage (ministère des armées),
- Indiquer les surfaces totales ainsi que les densités de logements prévus pour les 7 OAP,
- Incohérence zonage parcelles agricoles PAC en N,
- Incohérences parcelles A avec des EBC,
- Mauvaise information sur la référence du SDAGE en vigueur,
- Définir les termes « perméable » et « aménageable »,
- Actualiser les plans des réseaux d'assainissement,
- Revoir le zonage de la station d'épuration et des locaux afférents,
- Faire apparaître les cours d'eau sur le zonage,
- Incohérence entre le règlement zone UR prévoyant une bande d'inconstructibilité de 5 m, et l'OAP 1.4, prévoyant une bande plus large de 10 m,

Plan Local d'Urbanisme d'Ollainville

- Affiner le règlement de la zone Nzh,
- Rappeler dans le règlement, la disposition ZH2 du SAGE (procéder étude du sol avant tout travaux),
- L'identification de certaines zones humides sur le plan de zonage porte à confusion.

Environnement / risques :

- Des EBC ont été enlevés à tort,
- Reclasser en zone N l'œdipode et parc des talwegs,
- OAP 1-3 : risque de traversé HT ; risque de débordement,
- OAP 1-4 : moulins,
- Risque retrait-gonflement : AU et Aur,
- Mettre en N la base militaire,
- Exclure les anciens bâtiments agricoles du changement de destination,
- Risques géologiques, inondations, glissements de terrain,
- Défavorable à la réduction des bandes réglementaires pour l'urbanisation des abords des voies routières à fort trafic,
- Sélectionner des essences de végétaux avec risques allergisants faibles,
- Manque d'étude de risque bruit sur tout le territoire,
- Manque les composantes de la trame verte et bleue,
- Intégrer les cartes ZH du SAGE (plus pertinentes),
- Mieux présenter les ENS,
- Mentionner que les aménageurs devront faire une étude avant tout travaux dans les ZH,
- Moulins d'Ollainville : prévoir une bande inconstructible de 10 m,
- ZAC des Belles Vues : prévoir une bande inconstructible de 10 m à compter des berges,
- Rappeler dans chaque OAP la gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- Prévoir des clôtures végétalisées en dehors des milieux naturels,
- Préservation et réhabilitation des Moulins : il faut distinguer la protection et l'effacement des ouvrages hydrauliques.

Emplacements réservés / servitudes :

- Servitude qui empiète sur la zone UAE (CEA),
- Trop de consommation d'emplacements réservés,
- Autoriser les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (GRT Gaz),

Plan Local d'Urbanisme d'Ollainville

- Les ouvrages électriques ne sont pas bien représentés sur les plans de servitudes,
- Servitudes électriques 14 pas à jour,
- ER 27 situé près d'un emplacement électrique,
- Prévoir emplacement réservé pour accès à la ZAC des Belles Vues (CD).

Agriculture :

- Absence de plan de circulation agricole,
- Absence de diagnostic agricole,
- Autoriser les ICPE agricoles,
- Quid de la ferme OAP 1 ?
- Limiter le changement de destination de la ferme de Couard,
- Zone de non traitement : avis défavorable (chambre d'agriculture) à tous les projets limitrophes des zones agricoles.

Transport / Mobilité :

- Absence ou déficit de transport associé à la ZAC des Belles Vues,
- Incompatibilité avec les règles PDUIF pour les stationnements de bureaux et vélos.

➤ Commerces :

- Etudier le potentiel d'implantation commercial pour éviter la concurrence négative,
- Permettre le changement de destination pour l'artisanat (chambre agriculture).

Plan Local d'Urbanisme d'Ollainville

4. Synthèse des observations du public

Les 23 observations écrites traitent de différents sujets que l'on peut néanmoins regrouper autour des 3 grands thèmes suivants :

ZAC des Belles Vues

- Non conforme à la loi ALUR du fait d'une surconsommation d'espaces agricoles,
- La commune ne répond pas précisément à l'avis du MRAé,
- Projet disproportionné et tourné vers Arpajon,
- Accroissement excessif de la population,
- L'estimation initiale du nombre de logement de la ZAC n'a pas pris en compte les 300 logements en cours,
- 11 transgressions au label national écoquartier,
- Pas de transports (en commun, cheminement piéton pour aller aux collèges...) associés à la ZAC des Belles Vues, dangerosité de la RN 20.

OAP

- OAP 1.2 « Entrée nord du centre-ville » : demande de modification, par son aménageur, en vue d'un projet médico-social,
- OAP 2.1 « Secteur Route de Limours » : prévoir un accès route de Limours pour éviter un enclavement,
- OAP 2.1 « Secteur Route de Limours » : rajouter au nombre de logements indiqués entre 30 et 50, la notion de densité à l'hectare, soit entre 30 et 50 logements à l'hectare,
- OAP 1.1 « Secteur de la Fresque » : demande d'augmentation des droits à construire des logements pour compenser l'obligation de commerce,
- OAP 1.5 « Equipement évènementiel » : avis négatifs.

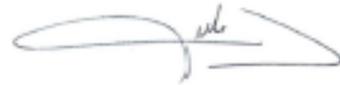
Modification du règlement / zonage

- Autoriser l'implantation d'antennes de télécommunication (et leurs équipements afférents) dans les zones U et A,
- Demande de levée partielle de l'espace EBC (manifestement non boisé) sur la parcelle AA 163, 1 rue Résidence de la mare des champs,
- Proposition de modification de l'article UR6 pour les parcelles situées en angle,
- Proposition de modification de l'article UR7 pour prendre en compte l'existence de murs aveugles.
- Zone UAE* : conserver un débit de fuite limité à 3j/s/ha tel le PLU actuel en vigueur (au lieu de nul comme le prévoit le projet de PLU).
- Rendre constructible le fond du terrain sis au 15 rue Soufflet,

Plan Local d'Urbanisme d'Ollainville

- Rendre constructible (UR2) les parcelles sises chemin rural des buchettes,
- Rendre constructible les fonds de propriétés de la rue du petit Rué (parcelles 218, 220, 221, 223, 225), de A à UR1,
- Rendre constructible les parcelles AE107, AE117 et AE 119, rue de la Fontaine,
- Conteste le passage en zone N de terrains acquis au prix du constructible et précédemment en U,
- Demande de passage de la ferme de Couard (qui n'a plus d'exploitation agricole) en constructible.

Le 12 novembre 2020



ANNEXE 2

Tableau de Synthèse

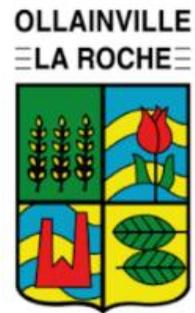
Origine	Incompatibilités / Logements / Population	OAP Salle des fêtes	Règlement / cartographie à revoir	Environnement / Risques	Emplacements réservé / Servitudes	Agriculture	Transport / Mobilité	Commerces	Demande de changement de zonage
Préfet	* Avec Scot : 41 ha au lieu de 27,6 * Avec PLH : La Roche & Rue de la République * Avec loi SRU : Sur le nombre de log sociaux à atteindre * Entrée Nord CEA (zone UAE)	* Incompatibilité SCoT	* Faire figurer le PPRI Orge-Sallemouille * Revoir la délimitation des zones Nzh * Intégrer la carte du SAGE	* EBC enlevés * Reclasser en zone N l'œdipode et Parc des talwegs * OAP 1-3 : Risque traversée HT /Risque débordement * OAP 1-4 : moulins * Retrait-gonflement : AU et AUR		* Absence de Plan de circulation engin agricole			
CEA			* Servitude des 50 mètres qui empiète sur des installations		* Servitude qui empiète sur zone UAE				
CDPNAF	* Zone UAE (CEA) Agrandissement de la zone à comptabiliser en consommation	* consommation importante d'espace agricole	* Mettre en A des zones cultivées en N	* Mettre en N la base militaire * exclure les anciens bât agricoles du chang de destination * Risques géologiques, inondation, glissement de terrain,...	*Trop de consommation d'emplacements réservés	* Absence de diagnostic * Absence de plan de circulation EA * Autoriser les ICPE Agricoles	* Pas de transport associé à la ZAC Belles Vues		
ABF		* Attention porter à l'aménagement des parkings...	* Supprimer débord périmètre protection église Egly			* Quid ferme OAP 1			
CCI	* D'accord avec les règles UAE						* Déficit de transport en commun ZAC Belles Vues	* Etudier le potentiel d'implantation commercial pour éviter concurrence négative	
L'ARS				* Pas favorable à réduction des bandes réglementaires pour l'urbanisation des abords des voies routières à fort trafic * Sélectionner essences avec risque allergisant faibles * Manque étude de risque bruit sur tout le territoire * OAP 1-3 : Risque traversée HT					
GRT Gaz					* souhaite que soient autorisées « les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».				

RTE			<ul style="list-style-type: none"> * Revoir les règles pour permettre les installations électriques * Identifier les installation sur les plans 		<ul style="list-style-type: none"> * ouvrages électriques ne sont pas bien représentés sur les plans de servitudes * servitudes électriques 14 pas à jour * ER 27 situé près d'un emplacement électrique 				
Agence Espaces Verts		* Implantation non pertinente	<ul style="list-style-type: none"> * Précision sur les affouillement de sols * précision sur arbres existants * mauvaise cartographie pour certains secteurs A, N ou espaces boisés 	* Manque les composantes de la trame verte et bleue		<ul style="list-style-type: none"> * Plan de circulation engin agricole * Limiter chang destination ferme de Couard 			
CLE SAGE Orge-Yvette			<ul style="list-style-type: none"> * modifier le débit de fuite * clarifier le 0 rejet * augmenter le pourcentage de pleine-terre au détriment de celui d'emprise au sol 	* intégrer les cartes ZH du SAGE (plus pertinentes)					
Conseil Régional		* Implantation non pertinente							
Conseil Départemental			<ul style="list-style-type: none"> * incohérence cartographie des ENS * erreurs matérielles (Rémarde/Orge au lieu de Rouillon) * intégrer une cartographie des axes de ruissellement * mettre en exergue le 0 rejet 	<ul style="list-style-type: none"> * Mieux présenter les ENS * intégrer les cartes ZH du SAGE (plus pertinentes) * Mentionner que les aménageurs devront faire une étude avant tout travaux dans les ZH * moulins d'Ollainville = prévoir une bande inconstructible de 10 m * ZAC Belles Vues, une bande inconstructible de 10 mètres à compter des berges 	* Prévoir emplacement réservé pour accès ZAC Belles Vues				
Ministère des armées			Incohérence entre cartographie du PADD et du plan de zonage						
Chambre d'agriculture		* Implantation non pertinente	<ul style="list-style-type: none"> * indiquer les surfaces totales ainsi que les densités de logements prévus pour les 7 OAP * Incohérence zonage parcelles agricoles PAC en N * Incohérence parcelles A avec des EBC 			<ul style="list-style-type: none"> * Absence de diagnostic agricole * Absence de plan de circulation * Autoriser les ICPE Agricoles * Zone de non traitement : avis défavorable à tous projet limitrophe des zones agricoles 		* Permettre le changement de destination pour l'artisanat	
IDF Mobilités							* Incompatibilité avec règles PDUIF pour les stationnements de bureaux et vélos		

Syndicat de l'Orge			<ul style="list-style-type: none"> * Mauvaise information sur la référence du SDAGE en vigueur * Définir les termes « perméable » et « éco aménageable » * Actualiser les plans des réseaux d'assainissement * Revoir le zonage de la station d'épuration et des locaux afférents * faire apparaître les cours d'eau sur le zonage * incohérence entre règlement zone UR, prévoyant une bande d'inconstructibilité de 5 m, et l'OAP 1.4, prévoyant une bande plus large de 10 m * Mettre carte Zones Humides du SAGE * Faire apparaître PPRi sur plan de zonage * Affiner le règlement de la zone Nzh * rappeler dans le règlement, la disposition ZH2 du SAGE (procéder à étude du sol avant tout travaux) * L'identification de certaines zones humides sur le plan de zonage porte à confusion 	<ul style="list-style-type: none"> * Rappeler dans chaque OAP la gestion des eaux pluviales à la parcelle * prévoir clôtures végétalisées, en abords des milieux naturels et des cours d'eau * préservation et la réhabilitation des moulins, il faut distinguer la protection des bâtiments et l'effacement des ouvrages hydrauliques 					
Registre papier 1 Raphaël SAUNIER									* Rendre constructible le fond du terrain sise au 15 rue Soufflet
Registre papier 2 SCI La Roche		* Demande de modification de l'OAP "Entrée Nord du centre-bourg" par son aménageur.							
Registre papier 3 Michel WITTMER	* Accroissement de population de 50% est excessif								* Demande de classement de ses parcelles sises chemin rural des buchettes en UR2
Registre papier 4 Isabelle SALTA									* Demande à ce que la parcelle 218 (rue du petit rué) devienne constructible.
Registre papier 5 Jean-Michel GIRAUDEAU			* Autoriser les antennes de télécommunication dans les zones U et surtout A						
Registre papier 6 Olivier MALECAMP		* OAP chemin de la ferme des maures : prévoir un accès depuis la route de Limours pour éviter enclavement. * Rajouter la notion de densité à l'hectare : 30 à 50 logements							

Registre papier 7 Cœur d'Essonne Agglomération	<i>N'est pas une observation ; mais réponse PPA arrivée hors délai.</i>								
Registre papier 8 Essonne Habitat			* Parcelle AA n° 163 située 1 rue Résidence de la mare des Champs : demande de levée partielle de l'EBC car espace manifestement pas boisé						
Registre papier 9 SPIE Batignolles Immobilier				* zone UAE* : conserver un débit de fuite limité à 3l/s/Ha tel que le PLU en vigueur (au lieu de nul comme prévu dans le projet PLU)					
Registre papier 10 Indivision PETIT		* OAP secteur de la Fresque : demande d'augmenter les droits à construire des logements pour compenser l'obligation de commerces							
Registre papier 11 M. et Mme GUERRY									* Conteste le passage en zone N de terrains constructibles et acquis à ce prix.
Registre électronique 1 Nom ?									* Parcelles AE107, AE117 et AE119 rue de la Fontaine, demande de passage en constructible
Registre électronique 2 et 3 Nom ?			* Proposition de modification de l'article UR6 pour les parcelles situées en angle. * Proposition de modification de l'article UR7 pour prendre en compte l'existence de murs aveugles.						
Registre électronique 4 M. DELAIRE									* Demande à ce que la parcelle 225 (rue du petit rué) devienne constructible.
Registre électronique 5 Pierre-Yves NICOL	* ZAC Belles vues non conforme à loi ALUR (trop consommation espaces agricoles)	* Contre le STECAL salle des fêtes contraire à loi ALUR						* Pas de transport associé à la ZAC Belles Vues	
Registre électronique 6 Essonne Habitat	<i>Voir registre papier n° 8</i>								
Registre électronique 7	<i>Cf. rapport du commissaire enquêteur sur le Règlement Local de Publicité</i>								
Registre électronique 8	<i>Cf. rapport du commissaire enquêteur sur le Règlement Local de Publicité</i>								
Registre électronique 9 SCI du Poteau Blanc							* Ferme Couard : Plus d'exploitation, plus de vocation agricole : demande de passage en constructible		

Registre électronique 10 M. et Mme BONIFACE									* Demande à ce que la parcelle 221 (rue du petit rué) devienne constructible.
Registre électronique 11 Cyril ROUSSEAU									* Demande à ce que la parcelle 223 (rue du petit rué) devienne constructible.
Registre électronique 12 Essonne Nature Environnement Orge Hurepoix Environnement	* Avis négatif : trop de consommation d'espaces agricoles * Réponses imprécises à l'avis de la MRAe								
Registre électronique 13 ?	* ZAC Belles vues disproportionnée et population tournée vers Arpajon.								
Registre électronique 14 Breuillet Environnement	* ZAC Belles vues : consommation trop importante d'espaces agricoles (40 ha) * L'estimation du nb de logement de la ZAC n'a pas pris en compte les logements en cours (300) * 11 transgressions au label national écoquartier du projet de la ZAC						* Pas de transport associé à la ZAC Belles Vues		
Registre électronique 15 M. et Mme MAURICE									* Demande à ce que la parcelle 220 (rue du petit rué) devienne constructible.



Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations

Préambule :

Le présent tableau recense et synthétise l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et du public reçu sur le projet de PLU, arrêté lors du Conseil Municipal du 17 décembre 2019, dans le cadre de la consultation des PPA et de l'enquête publique, conformément à la procédure de révision d'un PLU. Il a pour objectif d'analyser la manière dont ces avis seront être pris en compte en vue de la finalisation du dossier et de son approbation.

Tableau de synthèse et d'analyse des avis PPA

Remarques des Personnes Publiques Associées	Prise en compte dans le PLU	Remarques spécifiques de la commune – positionnement des élus
Agence Régionale de Santé		
<p>L'ARS note que la commune met en avant des enjeux environnementaux dans le PLU et la mise en œuvre des OAP, toutefois, la prise en compte des enjeux sanitaires n'est pas clairement identifiée et assez mise en valeur alors qu'ils sont liés à ceux de l'environnement (cf. Urbanisme favorable à la santé). Ainsi, même si, pour la thématique bruit, le règlement rappelle l'obligation de prendre en compte l'isolation acoustique vis-à-vis des infrastructures identifiées au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, le PLU aurait gagné à être innovant sur cet aspect</p>	<p>Il sera fait mention d'une prise en compte d'un objectif de mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé dans le PADD ; la création d'aménagements favorables à la limitation de l'impact du bruit des infrastructures de transports sur les habitants pourra être intégrée aux secteurs d'OAP impactés. Des dispositions complémentaires pourront, sur ces points, être intégrées dans les dispositions générales du règlement.</p>	
<p>Par ailleurs, les mesures ERC sont décrites pour chaque OAP, ce qui est satisfaisant. Toutefois, l'ARS aurait apprécié une analyse des mesures ERC pouvant être mise en œuvre sur l'ensemble de la commune.</p>	<p>L'évaluation environnementale pourra être complétée sur ce point en fonction des possibilités</p>	
<p>Aucune information quant à l'état de pollution des sols n'est mentionnée. De manière générale, l'ARS rappelle qu'il convient de vérifier la compatibilité de l'état des sols avec l'usage prévu tel que mentionné dans le rapport de présentation.</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Compte tenu des projets d'aménagements sur des sites pour lesquels il conviendra de vérifier l'absence de pollution, la pollution des sols apparaît comme un enjeu moyen.</p>	<p>Il sera fait mention de la nécessité de vérifier la pollution des sols et la compatibilité de leur état avec l'usage prévu dans les OAP sectorielles.</p>	
<p>L'évaluation environnementale mentionne que le PLU doit favoriser l'installation de bornes de recharge pour véhicules hybrides et électriques. Toutefois, l'ARS note que le règlement du PLU n'évoque pas les possibilités de stationnement et d'installation de bornes de recharges dédiées aux véhicules hybrides et électriques alors que cela figure aux articles L111-5-2 à L111-5-4 et R111-14-2 à R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>Le rappel de ces dispositions réglementaires sera fait dans les dispositions générales du règlement.</p>	

<p>Aussi, l'ARS recommande de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible. A cet effet, le guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) pourrait être utilement intégré dans les documents du PLU (règlement, annexe). Par ailleurs, cet aspect est</p>	<p>Ce guide sera intégré en annexe du règlement.</p>	
<p>Plusieurs axes de transport terrestre, classés en fonction de leur densité de trafic et du bruit qui en découle, sont présents sur la commune d'Ollainville (EI, p.79). D'après le dossier, la commune est concernée par les nuisances sonores, notamment aux abords de la RN20, toutefois très peu d'habitants subissent un niveau sonore supérieur à 65 dB (EE, p.19). L'ARS aurait apprécié une analyse plus approfondie et exhaustive des sources de bruit sur tout le territoire d'Ollainville (pas seulement les OAP). Il est à noter que les cartes ne sont pas très lisibles.</p>	<p>Les cartes de bruit seront précisées et complétées à l'échelle communale en fonction des données disponibles (Bruitparif).</p>	
<p>L'ARS rappelle que selon l'OMS, un L_{den} de 45 dB(A) est le seuil à partir duquel les perturbations sur le sommeil sont jugées modérées à fortes et un L_{den} de 55 dB(A) est le seuil à partir duquel l'OMS considère qu'une forte gêne est ressentie par les populations résidentes. Le dossier aurait pu préciser les éventuelles mesures d'aménagement et de conception permettant d'atteindre ces objectifs.</p>	<p>L'évaluation environnementale sera modifiée p. 19 et fera référence aux seuils identifiés par l'OMS.</p>	
<p>Concernant l'OAP « entrée de ville nord du centre-ville », le site est impacté par les nuisances sonores des axes routiers environnants (EE, p.29). Des activités et commerces seront implantés dans la bande d'inconstructibilité et dans la continuité seront construits des logements sociaux. Ces derniers sont situés plus loin de l'axe routier bruyant mais l'ARS regrette l'absence d'objectifs d'atteinte des niveaux sonores recommandés par l'OMS.</p>	<p>L'OAP précisera que les logements prévus devront intégrer des dispositions spécifiques pour réduire les nuisances sonores, ceci afin de garantir l'atteinte des niveaux recommandés par l'OMS.</p>	
<p><u>Lutte antivectorielle (risque de transmission de maladies par les moustiques)</u> Le PLU devrait mentionner ces éléments réglementaires, et pourrait proposer des dispositions notamment constructives permettant de limiter les possibilités de propagation de ce vecteur.</p>	<p>Ce risque peut être mentionné dans le PLU. Pour ce qui est des dispositions réglementaires, le PLU ne semble pas être le document le plus adapté.</p>	
<p>Concernant l'OAP « secteur d'urbanisation sud du centre-bourg », des lignes hautes tensions traversent certaines parcelles dédiées notamment à l'habitation mais aucune MERC n'est proposée (EE, p.33). L'ARS regrette notamment l'absence d'élément dans le diagnostic initial de l'environnement du PLU sur cette problématique sanitaire. L'ARS rappelle que dans son avis du 29 mars 2010, « l'AFSSET estime qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions. Cette recommandation peut prendre la forme de la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'établissements recevant du public (hôpitaux, écoles...) qui accueillent des personnes sensibles (femmes enceintes et enfants) d'au minimum de 100 mètres de part et d'autre des lignes de transports d'électricité à très hautes tensions. » Compte tenu de la présence probable d'enfants dans les logements prévus, l'implantation de bâtiment d'habitation sur ce terrain devra être examinée avec attention.</p>	<p>L'évaluation environnementale sera complétée sur ce point concernant le secteur d'OAP. L'Etat initial de l'environnement sera complété au sujet des lignes à haute tension. Les dispositions de l'OAP seront complétées pour s'assurer que ce risque technologique sera pris en compte.</p>	

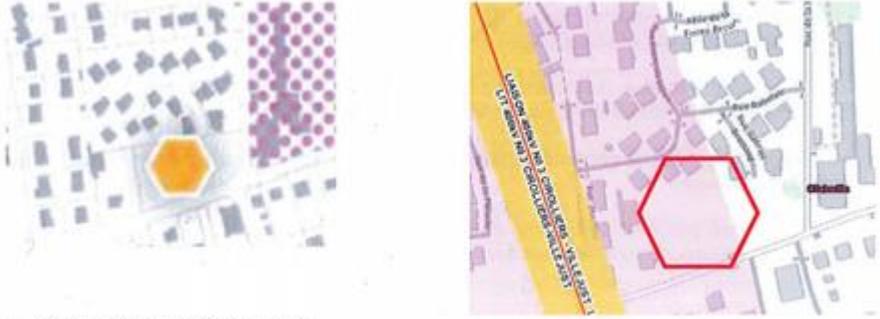
Architecte des Bâtiments de France		
<p>Concernant l'OAP n°1 Secteur de la Fresque, aucune indication n'est donnée quant au devenir de la ferme située au cœur de cette OAP. Cette ferme est un des rares vestiges de l'activité agricole de la commune. Sa typologie, malgré ses transformations, est caractéristique des fermes de l'Essonne et constitue un intérêt non négligeable. Doté d'un petit centre ancien, la commune devrait s'attacher à préserver son patrimoine rural identitaire. Il serait ainsi nécessaire d'engager avant tout projet de démolition, une étude historique et un diagnostic structurel qui permettraient de concevoir un projet adapté à ce type de patrimoine.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Il est possible de soumettre le projet à une étude historique et à un diagnostic structurel (soit dans l'OAP, soit dans le règlement). 2. Il est aussi possible de préciser dans l'OAP que les constructions devront faire référence au patrimoine préexistant, potentiellement par une forme urbaine adaptée. 3. Enfin, le bâtiment de la ferme peut être protégé au sein du PLU en tout ou partie. 	<p>Les élus ont rencontré la famille Petit, actuels propriétaire de la ferme. Ces derniers ne souhaiteraient pas tout ouvrir à l'urbanisation, mais conserver une partie du bâti. Cette option remettrait en question la faisabilité de l'opération. L'EPFIF reviendra vers le propriétaire pour mettre en œuvre une estimation du bien.</p> <p>L'OAP précisera que les constructions devront faire référence au patrimoine préexistant, potentiellement par une forme urbaine adaptée ; le bâtiment de la ferme pourra être protégé au sein du PLU en tout ou partie.</p>
<p>L'OAP n°4 Les Moulins d'Ollainville s'intègre dans un contexte paysager composé d'un petit patrimoine de qualité. Afin de ne pas dénaturer ce site, une attention particulière devra être portée aux constructions individuelles envisagées. Ainsi les constructions banalisantes (type pavillons standardisés) devront être évitées et une qualité architecturale en référence au lieu devra être recherchée.</p>	<p>Ces préconisations pourront être intégrées dans l'OAP.</p>	
<p>L'OAP n°5 projette l'installation d'un complexe d'équipement événementiel en dehors de l'enveloppe urbaine, générant une voie pénétrante et un parking au sein d'une zone boisée. Pour éviter un impact trop fort sur ce secteur naturel, il conviendrait de placer les zones dédiées aux constructions pérennes et temporaires ainsi qu'aux parkings, le plus proche de la route de Bruyères.</p>	<p>Cette OAP et les dispositifs réglementaires liés à ce projet sont abandonnés.</p>	
Direction générale de l'Aviation civile		
<p>Proposition d'intégration en annexe des éléments concernant la servitude T7</p>	<p>Ces éléments seront intégrés aux annexes.</p>	

Centre de l'Energie Atomique		
<p>Par ailleurs, le projet appelle une observation de ma part. Au Nord du CEA apparaît une bande de terrain inconstructible de 50 mètres à partir de la lisière du massif forestier. Celle-ci, matérialisée par un trait vert, empiète sur l'INBS du CEA (Installation Nucléaire de Base Secrète) et sur la zone UAE constructible qui lui correspond (voir annexe 1).</p> <p>Sachant que l'INBS comporte déjà des constructions, il nous semble préjudiciable de laisser apparaître, dans ce nouveau PLU, une zone dans laquelle deux réglementations incompatibles se superposeraient et placerait le CEA en écart, a posteriori.</p> <p>Par conséquent, je vous demande de bien vouloir ajuster le projet de PLU afin d'enlever cette contrainte dans l'emprise de l'UAE.</p>	<p>La bande de 50 m ne figurera pas sur les emprises du CEA situées en zones UAE.</p> <p>En effet, il s'agit d'un site urbain constitué au sein duquel la bande d'inconstructibilité de 50 mètres ne s'applique pas.</p>	
Education Nationale		
<p>Aucune remarque particulière sur le document de PLU.</p>		
Ministère des Armées		
<p>Demande de modification de la cartographie du PADD :</p> <p>Toutefois, dans un souci de conformité entre les dossiers n° 3 et N° 6, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir modifier le périmètre de la zone intitulée « <i>entretenir et valoriser les équipements existants, permettre les évolutions des sites du centre de l'énergie atomique et installations militaires</i> » ainsi que celui de la zone intitulée « <i>préserver les espaces naturels de proximité, intégrés au tissu urbain et /ou espaces végétalisés à proximité des espaces urbanisés</i> » comme indiqué sur la cartographie en pièce jointe afin de les faire correspondre à celles du plan de zonage.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • La cartographie du PADD peut être ajustée pour permettre une meilleure cohérence avec le plan de zonage • Cette évolution n'a pas d'impact sur les droits à construire réels de la zone. 	

GRT Gaz		
<p>En conséquence, nous demandons que le PLU précise de consulter GRTgaz – Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques & Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de nos ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.</p>	<p>Cette information sera intégrée aux dispositions générales du règlement.</p>	
<p>Enfin, nous souhaitons que soient autorisées dans le règlement d'urbanisme du PLU, les occupations et utilisations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Cette disposition sera intégrée de manière transversale.</p>	
<p>Plusieurs documents informatifs sont joints au courrier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage • Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation • Une fiche d'information sur le porter à connaissance dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses • Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement • Une fiche reflexe « que faire en cas d'accident » • Un plan de situation au 1/25000^{ème} des ouvrages situés sur la commune concernée. 	<p>Ces documents seront intégrés au annexes du PLU.</p>	
RTE		
<p>Cette fiche préconise « l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage » et précise que « pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut. »</p> <p>Cette fiche http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2015-09-23_Fiche2_Regles-speciales.pdf comprend également des paragraphes types pouvant être insérés dans le PLU en fonction des zones dans lesquelles se trouvent les ouvrages électriques.</p> <p>Les lignes électriques haute tension précitées traversent les zones A – AU – AUR – N – Nzh – UAE – UEC – UM – UR de votre commune.</p>	<p>Cette disposition sera intégrée dans les dispositions générales du règlement</p>	
<p>Ajuster la carte des servitudes d'utilité publique :</p> <p>Après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés.</p> <p>A cet effet, vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de les situer.</p>	<p>A voir en fonction d'un nouveau plan des servitudes transmis par les services de l'Etat.</p>	

	Il est précisé que le plan des servitudes ne fait pas partie des pièces obligatoire du dossier de PLU, au contraire du tableau des servitudes.	
<p>Compléter et corriger la liste des servitudes d'utilité publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Liaison aérienne 400 kV n° 1 CIROLLIERS – VILLEJUST (*Réseau stratégique) • Liaison aérienne 400 kV n° 2 CIROLLIERS – VILLEJUST (*Réseau stratégique) • Liaison aérienne 400 kV n° 3 CIROLLIERS – VILLEJUST (*Réseau stratégique) • Liaison aérienne 225 kV n° 1 LIERS-VILLEJUST (*Réseau stratégique) • Liaison aérienne 225 kV n° 1 LOGES (LES) - PETIT-BOIS (LE) – VILLEJUST (*Réseau stratégique) • Liaison souterraine 225 kV n° 1 LOGES (LES) - PETIT-BOIS (LE) - VILLEJUST • Liaison aérienne 90 kV n° 1 ARPAJON – OLLAI - VILLEJUST • Poste électrique LE PETIT BOIS • Poste électrique OLLAINVILLE <p>Sur la liste des servitudes I4, doivent également être ajustées les coordonnées de RTE :</p> <p>RTE Tél. : 01 30.96.30.80 Groupe Maintenance Réseaux SUD OUEST Fax : 01.30.96.31.70 7, avenue Eugène Freyssinet 78286 GUYANCOURT CEDEX</p>	<p>La liste des servitudes d'utilité publique sera complétée, en fonction également d'une nouvelle liste transmise par les services de la DDT.</p> <p>Les coordonnées de RTE seront ajustées sur la liste des servitudes I4.</p>	
<p>La note d'information évoquée précédemment vous précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis. • Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités. 	Ces informations seront ajoutées dans les dispositions générales du règlement du PLU.	
<p>Un ouvrage du réseau public de transport d'électricité se situe à proximité de l'emplacement n° 27 réservé à un aménagement de voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Liaison aérienne 400 kV n° 3 CIROLLIERS – VILLEJUST (*Réseau stratégique) <p>Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.</p>	Ces informations seront ajoutées dans les dispositions générales du règlement du PLU.	
<p>Règlement : RTE demande à ce que deux articles soient modifiés :</p>	Les ajustements demandés par RTE seront effectués au sein du règlement.	

<ul style="list-style-type: none"> • Chapitre 1 des zones A – AU - AUR – N – Nzh – UAE – UEC - UM – UR (Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités / destinations et sous destinations autorisées ou autorisées sous conditions) «Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif sont autorisées dans l’ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.. » • Chapitre 2 – 1 - Article 5 des zones A – AU - AUR – N – Nzh – UAE – UEC - UM – UR (hauteur maximale des constructions) Nos ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : «La hauteur n’est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif dans l’ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.. » <p>RTE demande à ne pas être mentionné dans plusieurs articles</p> <p>Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d’indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Que les règles de prospect et d’implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d’électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l’objet d’un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. ○ Que les ouvrages de Transport d’Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques. 		
<p>OAP :</p> <p>Indiquer dans les deux secteurs concernés par des ouvrages gérés par RTE, la nécessité, dans le cas de projet, de consulter le GMR Sud-Ouest :</p> <p>Les deux secteurs sont les suivants :</p>	<p>Il sera intégré aux OAP la nécessité de contacter les gestionnaires des infrastructures de transport d’électricité dans le cadre de la réalisation de projets sur ces secteurs, et de prendre en compte le risque technologique afférent dans la mise en œuvre de projets de constructions.</p>	

		
<p>Plusieurs pièces annexes fournies en pièce jointe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plaquette « Maîtriser l'urbanisation aux abords du réseau stratégique » ; - Note d'information relative aux lignes et canalisations électriques ; - Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines et aériennes. 	<p>Ces pièces seront intégrées en annexe du PLU.</p>	
SAGE Orge-Yvette		
<p>→ La CLE du SAGE Orge-Yvette demande à la commune d'Ollainville d'intégrer dans la partie « Etat Initial de l'environnement » de son rapport de présentation les cartes zones humides actualisées élaborées par la CLE du SAGE Orge-Yvette (page 68 notamment en complément de la carte DRIEE).</p> <p>→ La CLE du SAGE demande également que soit complété la page 68 en indiquant la présence de zone humide de classe 2.</p>	<p>Ces ajustements seront effectués dans l'Etat Initial de l'Environnement.</p>	
<p>Afin de préciser les enveloppes d'alerte, la CLE avait transmis la carte actualisée des zones humides avérées sur le territoire d'Ollainville. Il s'agit d'ajouter la carte dans l'état initial de l'environnement. Cette dernière est déjà traduite dans le règlement écrit.</p>	<p>Cette carte sera intégrée à l'Etat Initial de l'Environnement.</p>	
<p>→ La CLE du SAGE Orge-Yvette demande à la commune d'Ollainville de modifier le débit de fuite indiqué par 1,2L/s/ha pour une pluie de référence de 50 mm sur 12h, à la page 67 notamment.</p> <p>Le SAGE demande que le 0 rejet (infiltration des EP à la parcelle) soit recherché dans chaque projet d'aménagement a minima pour les pluies courantes. En cas d'impossibilité d'infiltrer et en complément des techniques alternatives mises en place il est demandé de respecter un débit de fuite donné.</p>	<p>Ces ajustements seront effectués dans l'Etat Initial de l'Environnement et dans le règlement.</p>	

<p>Dans le paragraphe F. dédié au SDAGE, la commune ne parle pas du SDAGE 2010-2015 qui est celui actuellement en vigueur.</p> <p>→ La CLE du SAGE Orge-Yvette demande à la commune d'Ollainville de compléter le paragraphe dédié au SDAGE en ajoutant une nouvelle colonne dédiée au SDAGE 2010-2015 (page 34/104 – Justification des choix).</p>	<p>Les justifications des choix seront ajustées par un complément concernant le SDAGE.</p>	
<p>La présentation des OAP dans l'étude environnementale interroge la CLE. En effet, l'utilisation de la terminologie ERC (Eviter, Réduire, Compenser) pour l'ensemble des thématiques concernées par les OAP porte à confusion. En effet, les indications inscrites dans ce paragraphe correspondent à des orientations ou des objectifs dans le cadre de l'élaboration des OAP, mais ce ne sont pas des mesures ERC.</p> <p>→ La CLE du SAGE Orge-Yvette demande à la commune d'Ollainville de modifier l'intitulé de ces paragraphes afin d'éviter toute confusion sur les véritables mesures ERC que la commune ou les aménageurs seront susceptibles de porter dans le cadre des OAP.</p>	<p>La terminologie sera ajustée dans l'évaluation environnementale afin de lever toute confusion potentielle.</p>	
<p>Le PADD comporte des objectifs généraux de préservation/restauration des zones humides et des milieux aquatiques (en lien avec la trame verte et bleue), de prévention des inondations, d'amélioration de la qualité de l'eau. Ces objectifs sont repris dans l'OAP 3 relative à la TVB ainsi que ponctuellement dans l'OAP 1.4, 2.1, 2.3.</p> <p>→ La CLE du SAGE regrette que le PADD ne soit pas plus précis sur les orientations et objectifs en matière de restauration de milieux naturels et de mise en œuvre du 0 rejet par des techniques alternatives.</p>	<p>Le PADD sera complété sur ce point précis, en faisant mention de cet objectif.</p>	

<p>Les OAP fixent des objectifs en matière de préservation et restauration des milieux naturels, d'aménagement paysagers, qui globalement sont compatibles avec les dispositions du SAGE sur la thématique fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides. Néanmoins, la CLE du SAGE regrette que les aménagements envisagés et leurs impacts sur l'état initial des milieux naturels ne soient pas plus détaillés.</p> <p>A titre d'exemple, l'OAP 1.4 indique notamment les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encourager la mise en valeur des berges de la Rémarde en aménageant notamment un itinéraire de promenade, - Mettre en œuvre un aménagement garantissant une préservation optimale de la biodiversité et des fonctions hydrologiques. <p>La terminologie « Encourager » ne donne que trop peu d'indication sur les aménagements écologiques susceptibles d'être réalisés en parallèle de l'aménagement d'un itinéraire de promenade. Idem pour l'aménagement garantissant une préservation optimale de la biodiversité et des fonctions hydrologiques. S'agit-il d'un besoin de restauration de la ripisylve, de renaturation et reméandrage du cours d'eau sur le linéaire de l'OAP. Ainsi, les OAP gagneraient à être plus explicites sur l'état initial du site afin de mieux comprendre les aménagements susceptibles d'être réalisés.</p>	<p>Les orientations concernant l'OAP 1.4 seront précisées, en lien avec les besoins et bonnes pratiques identifiées par les techniciens du CLE du SAGE. Si nécessaire, l'évaluation environnementale pourra être précisée au sujet de l'état initial du site.</p>	
<p>La CLE du SAGE apprécie la démarche d'OAP dédiée à la Trame Verte et Bleue. Dans la même philosophie que les autres OAP, elle aurait souhaité avoir plus de précision sur la mise en application de cette OAP.</p> <ul style="list-style-type: none"> → La CLE souhaite être associée le plus tôt possible aux OAP de la commune concernée par les ZH avérées et/ou probables et invite la commune à chercher, en collaboration avec le responsable de l'aménagement, à éviter ou réduire autant que faire se peut le dommage causé aux zones humides. Concernant la présence des zones humides probables, le porteur de projet devra procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères définis par la loi n°2019-773 du 24 juillet 2019, pour confirmer ou infirmer la présence de ZH, avant toute modification d'usage du sol. → La CLE du SAGE souhaite que la commune intègre le Syndicat de l'Orge ainsi que l'animateur de la CLE en amont des projets d'aménagements sur les OAP concernées par les thématiques « fonctionnalités des milieux aquatiques et zones humides » et « Gestion quantitative » du SAGE. 	<p>La nécessité de procéder à une caractérisation des zones humides probables pour de potentiels porteurs de projet pourra être intégrée à l'OAP. Toutefois, il est à noter que cette précision est déjà apportée au sein du règlement.</p>	
<p>Les OAP ne tiennent pas compte de l'objectif de 0 rejet par infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En effet, aucune information générale ou précise relative à la gestion des eaux pluviales n'apparaît dans les OAP.</p> <ul style="list-style-type: none"> → La CLE du SAGE demande à la commune d'Ollainville de préciser dans les OAP la nécessité de promouvoir le 0 rejet, et en cas d'impossibilité technique de promouvoir des techniques alternatives pour la gestion des pluies courantes associées et un ouvrage de rétention qui tient compte du débit de fuite et de la pluie de référence associée inscrits dans le règlement du syndicat de l'Orge. 	<p>Les OAP seront complétées de manière transversale sur ce point, a priori au sein des introductions générales des secteurs 1 et 2.</p>	

<p><u>Plan de zonage et règlement écrit du PLU</u></p> <p>En prenant en compte les mêmes remarques que pour le rapport de présentation, la CLE souhaite que la commune actualise la cartographie zones humides présentées dans le plan de zonage. La CLE insiste sur la nécessité d'avoir une cartographie cohérente par rapport aux connaissances mises à disposition de la commune (carte ZH du SAGE, carte de la DRIEE classe 2, études pédologiques et floristiques issues de permis d'aménager).</p> <p>→ La CLE du SAGE souhaite que la commune d'Ollainville actualise la cartographie Zone humide du SAGE à partir de la cartographie jointe en annexe du présent avis. L'animateur de la CLE se tient à votre entière disposition pour vous accompagner dans cette démarche.</p>	<p>Cet ajustement sera effectué sur le plan de zonage. Si nécessaire, l'animateur de la CLE sera contacté en amont de l'approbation.</p>	
<p>Le Règlement écrit spécifie pour chaque type de zone un coefficient minimal d'espace de pleine terre. La CLE du SAGE alerte la commune sur les incohérences entre les coefficients de pleine terre proposés et l'objectif de 0 rejet ou tout simplement de mise en œuvre de techniques alternatives (noues infiltrantes, bassin végétalisés...).</p> <p>En effet, les coefficients proposés sont trop permissifs. Sous-entendu, si l'aménageur occupe à l'extrême les capacités d'emprise au sol maximum autorisées alors la quasi-totalité des projets ne pourront prétendre au 0 rejet.</p> <p>Seules les zones UR et AUr, dans le cas où les aménagements de gestion des eaux pluviales seraient conçus à l'échelle des trois tranches proposées pourraient potentiellement respecter le 0 rejet.</p> <p>→ La CLE du SAGE invite fortement la commune d'Ollainville à augmenter le pourcentage de pleine-terre au détriment de celui d'emprise au sol afin d'éviter d'avoir des projets trop impactant pour la gestion des eaux pluviales et non compatibles avec les dispositions du SAGE. L'animateur de la CLE du SAGE se tient à votre disposition pour vous apporter plus de précision.</p>	<p>Les dispositions concernant les parts d'espaces verts de pleine-terre pourront être accrues. Ces ajustements du règlement demandent un positionnement spécifique des élus.</p>	<p>Un échange sera mené avec le SAGE pour identifier les modifications du dispositif réglementaire à envisager.</p>
<p>Le règlement fait état à plusieurs reprises d'un débit de fuite nul dans le cas d'une pluie de 50 mm en 4h. La CLE du SAGE s'interroge sur la signification de cette phrase est souhaité qu'elle soit clarifiée.</p> <p>Pour rappel le SAGE demande que le 0 rejet (infiltration des EP à la parcelle) soit recherché dans chaque projet d'aménagement a minima pour les pluies courantes. En cas d'impossibilité d'infiltrer et en complément des techniques alternatives mises en place il est demandé de respecter un débit de fuite donné.</p> <p>→ La CLE du SAGE demande la modification de ces phrases par un paragraphe cohérent avec les dispositions du SAGE en matière de gestion des eaux pluviales (cf paragraphe ci-dessus)</p>	<p>Ce point réglementaire sera ajusté afin d'être en parfaite cohérence avec les dispositions prévues par le SAGE.</p>	

<p>Annexes du PLU</p> <p>→ La CLE du SAGE souhaite que la commune d'Ollainville d'intégrer les cartes des Zones humides du SAGE et de la DRIEE dans les annexes du PLU.</p>	<p>Ces cartes seront intégrées aux annexes du PLU en tant qu'annexes informatives.</p>	
<p>Le PLU ne présente pas de Schéma directeur d'assainissement ou de zonages des réseaux (EU, EP). Ces éléments et connaissances sont pourtant essentielles dans un PLU.</p>	<p>A demander à la commune pour intégration.</p>	
<p>De plus, bien que le PLU insiste sur l'importance de l'intégration paysagère des projets et sur la préservation des haies et resserres, le SAGE incite la commune à identifier les axes de ruissellement préférentiels connus sur la commune d'Ollainville afin de pouvoir programmer des actions ou inscrire des mesures visant la réduction du phénomène de ruissellement dans les documents du PLU.</p>	<p>En fonction des éléments connus de la ville, l'OAP TVB pourra être complétée sur ce point.</p>	
CDPENAF		
<p>La commission s'interroge sur le projet de ZAC des Belles Vues, consommant près de 30 ha de surfaces agricoles pour la création de 1000 logements. Cette consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, bien que permise par le SDRIF, est importante. De plus, sans transports associés, ce secteur repose principalement sur la circulation automobile et va créer des flux importants. Il est à noter que des problèmes de ruissellement pourraient survenir dans les secteurs bâtis en forte pente.</p>	<p>La ZAC des Belles Vues, déclarée d'intérêt public, est un projet porté depuis une dizaine d'année par les communes d'Arpajon et Ollainville (la ZAC a été créée le 25 novembre 2010). Les PLU d'Ollainville et Arpajon ont fait l'objet d'une mise en compatibilité approuvée en 2016. Suite à cela, la phase opérationnelle de cette zone d'aménagement a été lancée. Le groupe scolaire cité dans l'OAP est notamment en cours de construction. De ce fait, ce projet d'échelle intercommunale et pour lequel de nombreuses procédures ont été suivies n'a pas lieu d'être remis en cause et ne fait pas l'objet de la procédure de révision du PLU.</p>	
<p>La commission relève la présence de 33 emplacements réservés occasionnant une consommation importante de surfaces agricoles.</p>	<p>Les 33 emplacements réservés ont pour objet essentiel le passage dans le domaine public d'espaces de circulation aujourd'hui occupés par des aménagements publics (trottoirs principalement). Ces emplacements</p>	

	réservés n'occasionnent ainsi pas de consommation d'espaces agricoles à proprement parler. Une étude attentive de leur emplacement et de la réalité de l'occupation du sol aurait permis aisément de constater qu'ils n'engendrent pas de consommation des espaces agricoles.	
La commission s'interroge sur la pertinence du classement de la zone entourant la base militaire en UM. En effet, ce secteur majoritairement boisé est décrit par le SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération comme un réservoir de biodiversité arbustive de niveau 1 et des Espaces Boisés Classés y ont été créés. Ces éléments appuient la préconisation d'un zonage N pour les secteurs non concernés par les extensions prévues de la base militaire.	Les ajustements sur ce secteur devront également prendre en compte le retour du Ministère des armés.	Le classement en zone UM est conservé pour des questions évidentes de fonctionnement de la base Militaire.
La commission regrette qu'aucun diagnostic agricole de la commune n'ait été réalisé. Le devenir des serres existantes n'est pas clair.	Des éléments de diagnostic sont proposés au sujet de l'agriculture dans le rapport de présentation. Il sera complété, notamment au sujet du devenir des serres enclavées à proximité directe du centre-ville.	
La commission relève une interdiction des ICPE soumises à autorisation au sein de la zone A. Pour ne pas empêcher l'installation d'activités agricoles comme l'élevage ou la méthanisation, la commission demande que les ICPE agricoles soient permises.	<ul style="list-style-type: none"> • Il est possible d'autoriser tout type d'ICPE. • Cependant le caractère péri urbain du territoire peut justifier de l'interdiction, dans le PLU, des ICPE les plus importantes, à savoir celles soumises à autorisation préalable. 	La Ville ne souhaite pas autoriser les ICPE soumise à autorisation.
La commission souhaite que soit réalisé un plan de circulation des engins agricoles et forestiers, de manière à les prendre en compte dans les projets d'aménagement et lors des travaux de construction.	Le PLU pourra être modifié en ce sens sous réserve d'avoir les éléments.	
La commission constate la présence de surfaces cultivées classées en zone N et souhaite qu'elles fassent l'objet d'un classement en zone A.	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la base des superficies déclarées à la PAC, ces ajustements pourront être effectués dans un souci de clarté. 	Les zones N seront ré-étudiées par rapport aux superficies déclarées à la PAC.

	<ul style="list-style-type: none"> Néanmoins, l'exploitation de terres agricoles en zone N n'est pas interdite par le PLU. 	
La présence du STECAL A1 (salle des fêtes) en zone agricole va consommer des surfaces agricoles tout en étendant les Zones de Non Traitement (ZNT).	Le STECAL A1 n'induit aucune consommation d'espace agricole, celui-ci étant situé sur un taillis non cultivé et peu qualitatif d'un point de vue environnemental. L'occupation de ce site n'est donc pas agricole. Par ailleurs, il est à noter que la question des Zones de Non Traitement n'est pas du ressort du PLU.	Ce projet est abandonné à la suite de la phase de consultation des PPA et de l'enquête publique. Le STECAL A1 et l'OAP ne sont donc plus d'actualité.
Le secteur UAE, entourant le Commissariat à l'Énergie Atomique, a été agrandi et deux STECALs NI viennent le compléter. Ces secteurs doivent être considérés comme des extensions et intégrés au diagnostic de consommation de la commune.	Ces STECAL ont fait l'objet d'une déclaration de projet approuvée en 2019. Ces STECAL seront intégrés à la consommation de l'espace, comme l'ensemble des STECAL	
La commission demande que les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination excluent les deux bâtiments les plus au Sud du secteur (anciens bâtiments agricoles) pour ne concerner que les trois bâtiments initialement considérés. L'autorisation d'urbanisme actant le changement de destination de ces bâtiments devra obtenir un avis conforme de la CDPENAF avant de pouvoir s'appliquer.	Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée dans le PLU approuvé.	
Île de France Mobilités		
Indiquer sur le plan de zonage le périmètre de 500 mètres autour de la gare d'Egly	Le périmètre de 500 mètres sera intégré sur le plan de zonage.	
En zones AUp et AUi, il serait préférable de suivre la recommandation du PDUiF et d'inscrire une norme plancher (au minimum 1 place pour 55 m ² de surface de plancher) plutôt qu'une norme plafond.	Le règlement pourra être ajusté dans ce sens.	

<p>Extrait des normes inscrites au projet de PLU d'Ollainville¹ arrêté en conseil municipal le 17/12/2019</p>	<p>Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'île-de-France Mobilités ?</p>	<p>Cette erreur matérielle sera ajustée dans le PLU approuvé.</p>	
<p><u>Dispositions générales</u> <u>sauf zones AUp et AUi</u></p> <p><u>Bâtiment à usage principal de bureaux</u> 1,5% de la surface de plancher</p> <p><u>Zones AUp et AUi</u></p> <p><u>Bâtiment à usage principal d'habitation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie minimale de 3 m² - superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher 	<p>NON</p> <p><u>Observations</u></p> <p><i>Il faudrait sans doute remplacer « bâtiment à usage principal d'habitation » par « bâtiment à usage principal de bureaux » dans le règlement des zones AUp et AUi (en page 13 du projet de règlement du PLU).</i></p>		
<p>Extrait des normes inscrites au projet de PLU d'Ollainville¹ arrêté en conseil municipal le 17/12/2019</p>	<p>Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'île-de-France Mobilités ?</p>	<p>Une norme de stationnements des cycles sera intégrée dans le PLU approuvé ; celle-ci sera compatible avec le PDUiF.</p>	
<p><u>Dispositions générales sauf zones AUp et AUi ;</u> <u>Zones AUp et AUi</u></p> <p><u>Bâtiments à usage commercial de plus de 500 m²</u> 1,5% de la surface de plancher</p> <p><u>Bâtiments à usage principal d'industrie ou d'artisanat</u> 1,5% de la surface de plancher</p> <p><u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u></p> <p>Le nombre de places de stationnement des cycles exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.</p>	<p>OUI,</p> <p>1/ Pour instaurer une norme de stationnement vélo pour les constructions à usage d'équipements publics dans les zones où ces constructions sont autorisées</p> <p>2/ Pour instaurer une norme de stationnement vélo pour les constructions à usage d'entrepôt dans les zones où ces constructions sont autorisées</p>		

<p>Dispositions générales sauf zones AUp et AUI ; Zones AUp et AUI</p> <p><u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u></p> <p>Le nombre de places de stationnement des cycles exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.</p> <p>Notamment pour les établissements d'enseignement, les besoins pourront être évalués selon les normes fixées par le PDUIF.</p>	<p>OUI,</p> <p>pour inscrire a minima la norme de stationnement vélo prescrite par le PDUIF de 1 place pour 8 à 12 élèves dans les constructions à usage d'établissements scolaires</p> <p>Cette norme constitue en effet une <i>prescription et non une recommandation</i> du PDUIF. Elle doit donc figurer dans le projet de règlement du PLU pour les zones qui autorisent les constructions à usage d'établissements scolaires.</p>	<p>Une norme de stationnements des cycles sera intégrée dans le PLU approuvé ; celle-ci sera compatible avec le PDUIF.</p>	
Avis du représentant de l'Etat			
<p>Les objectifs de production annuelle de logements prévus par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), à savoir 1350 logements par an à l'échelle de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération ne figurent pas au sein du rapport de présentation.</p>		<p>Les objectifs de ce Schéma seront intégrés au rapport de présentation.</p>	
<p>L'horizon du PLU étant fixé à 2030, le projet de PLU gagnerait à mieux démontrer sa compatibilité avec le PLH et avec la loi SRU en intégrant des projections intermédiaires à horizon 2023 et 2025.</p>		<p>Le PLU approuvé intégrera, dans son rapport de présentation, des projections intermédiaires à horizon 2023 et 2025.</p>	
<p>Par ailleurs, deux secteurs identifiés dans la monographie communale du PLH, "Rue de la Roche" (35 logements dont 26 LLS, soit 75%) et "Rue de la République" (32 LLS), ne font pas l'objet au sein du projet de PLU des dispositions prévues par le PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le projet de "la Roche" ne correspond pas à ce qui est prévu au PLH en termes de proportion de LLS attendue : 75% de LLS au sein du PLH mais l'OAP 1.2 « Entrée nord du centre-ville » et l'emplacement réservé « H » figurant au plan de zonage ne prévoient que 50% de LLS ; • celui de la "Rue de République" n'est pas inscrit au PLU (zone UE sans OAP ni emplacement réservé). 	<ul style="list-style-type: none"> • Concernant le projet rue de la Roche, il apparaît que le projet a évolué depuis son inscription au PLH : le nombre de logements sociaux n'a pas évolué, mais le programme a été réévalué au profit de logements privés. C'est pourquoi la part de logements sociaux a évolué. • Le projet rue de la République n'est pas inscrit au PLU dans la mesure où ce projet est déjà engagé. Un emplacement réservé pour mixité sociale peut toutefois être intégré. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rue de la Roche : le programme a effectivement évolué mais la part de logements privés s'est transformée en LLI (Logements Locatifs accessibles). • Rue de la République : en cours de réalisation avec 100% de LLS. Il sera ajouté sur le plan de zonage un emplacement réservé avec 100% de LLS sur ce site. 	

<p>Des efforts supplémentaires apparaissent donc nécessaires afin que le PLU démontre sa compatibilité avec la loi SRU, tels que l'augmentation du pourcentage de LLS sur certains projets (dont certains ne comportent que 30% de LLS) ou l'inscription de règles de mixité sociale dans le tissu urbain, en diffus, en sus des sites identifiés pour anticiper d'éventuelles mutations qui auraient pour effet d'augmenter le nombre de résidences principales.</p>	<p>En attente de l'analyse de la commune</p>	<p>La ville devrait compter en 2025 446 logements sociaux soit 21,5% du parc.</p>
<p>Par ailleurs, 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 « <i>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 (...)</i> ». Or, à l'exception de la zone militaire UM, le règlement du projet de PLU interdit, dans l'ensemble des zones, le stationnement isolé de caravanes. Il convient donc de prévoir des zones ou secteurs dans lesquels l'installation de ce mode d'habitat sera possible.</p>	<p>Il convient de définir une zone ou le stationnement isolé de caravane est autorisé.</p>	<p>Le stationnement isolé de caravane sera autorisé en zone UCV.</p>
<p>La consommation de 41 ha affichée par le PLU arrêté est donc plus élevée que celle prévue au sein du SCoT de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne et les capacités d'extension au sein du PLU approuvé devront être redéfinies.</p>	<p>Voir note ciblée sur ces enjeux.</p>	
<p>De surcroît, deux extensions urbaines apparaissent au sein du projet de PLU et ne sont pas comptabilisées ni justifiées, alors qu'elles apparaissent incompatibles avec les cartographies du SCoT. Les pages 27 et 66 du DOO, qui ont une portée limitative, ne présentent pas à ces endroits de possibilité d'extension urbaine.</p> <p>Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la zone UAE, en entrée nord du centre-bourg qui, bien que déjà classée en zone urbaine UAE au PLU opposable, n'est pas urbanisée et est classée en zone agricole au mode d'occupation des sols (MOS) 2017 ; • la zone UAE correspondant au Commissariat à l'Energie Atomique (CEA) : pour rappel, cette zone a récemment fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 26 mars 2019 pour réalisation de travaux et aménagements de stationnements sur le site CEA dans le cadre du plan vigipirate (création de deux sous-secteurs N1). Or, le projet de PLU étend le périmètre de la zone UAE à l'est sur des terres classées en zone agricole (A) et à urbaniser (AUAE) ; 	<p>Voir note ciblée sur ces enjeux.</p>	
<p>Un troisième secteur d'extension urbaine - zone A1 au sud-ouest de la commune, sous-secteur créé en zone agricole afin d'y implanter un équipement événementiel : salle des fêtes et éléments techniques (cuisine, toilettes), structures d'hébergement en bois, aires de jeux, orangerie éphémère de 625 m² - bien qu'identifié par le SCoT en tant qu'extension urbaine à dominante d'habitat ou d'équipement, ne peut être considéré comme une extension autorisée par le SDRIF (continuité avec l'espace urbanisé) et son retrait au sein du SCoT approuvé a été demandé dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité (recours gracieux en cours).</p>	<p>Voir note ciblée sur ces enjeux.</p>	<p>Ce projet est abandonné à la suite de la phase de consultation des PPA et de l'enquête publique. Le STECAL A1 et l'OAP ne sont donc plus d'actualité.</p>
<p>Conformément à l'article R.151-31 du code de l'urbanisme, le plan de zonage devrait faire figurer l'emprise du zonage réglementaire du PPRI de l'Orge et de la Sallemouille.</p>	<p>La délimitation des secteurs concernés par le PPRI de l'Orge et de</p>	

	la Sallemouille seront intégrés au PLU approuvé.	
destination de logement, reste à définir, est envisagée en lieu et place de serres. Cette importante disponibilité foncière est traversée par une ligne à très haute tension à prendre en compte. Compte-tenu des précautions émises par l'Agence Française de Sécurité Sanitaire de l'Environnement et du Travail (AFSSET) afin de limiter l'exposition des personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très haute tension, il sera nécessaire d'examiner avec attention, en lien avec la Société Réseau Transport Électricité (RTE) et l'Agence Régionale de Santé (ARS), l'implantation des différentes composantes du projet et les distances à respecter.	Des dispositions spécifiques visant à la protection des populations par rapport aux lignes à très haute tension seront intégrées à l'OAP et au dispositif réglementaire.	
De surcroît, le secteur est situé à proximité de la Rémarde et il convient de préciser les dispositions prises afin d'intégrer le risque inondation par débordement de cours d'eau sur le secteur. Pour rappel, la Rémarde fait l'objet d'une étude d'aléa visant à caractériser les problématiques d'inondation et à connaître les zones inondables. Dans le cas où le site serait effectivement concerné par la zone inondable, le risque inondation devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.	Dans le cas où le site serait effectivement concerné par la zone inondable, le risque inondation serait pris en compte dans l'aménagement. Ce point d'attention sera intégré à l'OAP.	
Il en est de même pour le projet du moulin d'Ollainville (OAP 1.4) qui envisage la création d'une dizaine de logements sous la forme de logements individuels et une petite opération de logements collectifs en réhabilitation de l'ancien moulin. L'OAP prévoit la mise en œuvre d'une bande inconstructible de 10 mètres depuis les berges de la Rémarde « afin de garantir une préservation du cours d'eau et de ses berges ». Toutefois il doit être également rappelé que la Rémarde fait l'objet d'une étude d'aléa inondation et que dans le cas où le site serait concerné par la zone inondable, l'aménagement du site devra intégrer la connaissance du risque inondation.	Des dispositions seront intégrées dans ce sens au sein de l'OAP.	
Concernant ce dernier secteur, ainsi que celui de la Fresque (OAP n°1), la commune a été destinataire de remarques de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne (UDAP) au titre du conseil architectural, urbain et paysage. Une prise en compte de ces remarques est attendue afin de favoriser la préservation des éléments de patrimoine caractéristiques de la commune..	Les recommandations de l'UDAP seront prises en compte dans le PLU approuvé.	
S'agissant de l' aléa retrait-gonflement des argiles , une cartographie et une plaquette d'information concernant ce risque figurent en annexe du PLU et le règlement rappelle pour les zones AU _i , AU _p et N qu'elles sont concernées par un aléa moyen à fort. Toutefois, cette indication devrait également être rappelée pour les zones AU et AU _r concernées par un aléa fort, d'autant que le projet, encadré par l'OAP 1.3, est concerné par ce risque naturel.	Ce risque sera rappelé dans l'OAP et le règlement.	
levés. Une justification est attendue au sein du PLU et pour les parcelles identifiées en espace vert foncé par le SDRIF, il convient de restaurer cette protection. De plus le DOO du SCoT (p.31 et p.35) prescrit l'identification précise au sein du PLU des espaces arbustifs et arborés de niveau 1 et 2 ainsi que la préservation des corridors écologiques (forêt de Turpin).	Une justification complémentaire sera assurée concernant les espaces forestiers en zone UM. Pour les autres espaces, le dispositif réglementaire pourra être ajusté en fonction de l'existant.	

<p>La zone classée en Ne (Parc du Talweg), qui autorise les installations sportives et de loisirs accessibles au public, comporte les mesures d'évitement et de compensation à l'établissement de la ZAC des Belles Vues. La mesure 12.4 de l'arrêté préfectoral n°2019-PREF/DCPPAT/BUPPE/052 du 12 mars 2019 sanctuarise cet espace et interdit de fait toute possibilité de construction. Il convient donc de reclasser l'ensemble de la zone Ne en zone N pour la rendre inconstructible, conformément à cet arrêté.</p>	<p>Le dispositif réglementaire sera ajusté en ce sens.</p>	
<p>Depuis le 1^{er} janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme est obligatoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'évolution du document d'urbanisme.</p>	<p>La publication du document au standard CNIG est prévue après son approbation.</p>	
<p>Les données démographiques figurant p.7 (INSEE 2010) mériteraient d'être actualisées avec des données plus récentes.</p>	<p>Une actualisation de ces données pourra être faite.</p>	
<p>La carte jointe au présent avis, issue du SAGE Orge-Yvette, est à ajouter au sein du rapport de présentation (doc 2.1 p.68), car plus précise que celle des enveloppes d'alertes fournies par la DRIEE. Cette carte figure pourtant en annexe du PLU mais n'a pas été actualisée. La délimitation de la zone Nzh est donc à revoir.</p>	<p>Cette carte sera intégrée au rapport de présentation et les zones Nzh ajustées dans le plan de zonage en fonction des écarts identifiés.</p>	
<p>En zone N du règlement, le logement et l'hébergement sont autorisés pour les « constructions existantes », donc légalement établies, au regard du décret n° 2015-1738 du 28 décembre 2015. Il est recommandé de le rappeler dans les dispositions générales et le lexique du règlement.</p>	<p>Ce rappel sera effectué dans les dispositions générales et le lexique du règlement.</p>	
<p>Dans un souci de gestion économe de l'espace, il est nécessaire d'encadrer les possibilités d'extension et d'annexe des habitations au sein du règlement des zones A et N.</p> <p>La règle d'emprise au sol maximale des constructions autorisée au sein du règlement de la zone N est fixée à 5 %. Au vu de la taille des parcelles en zone N, ce taux offre donc des droits à construire importants. Il convient alors, en zone N, de définir une limite maximale en surface exprimée en m².</p> <p>Le tableau présenté au chapitre I de la zone N (p.134), autorise 50 m² d'extension. Or, le paragraphe 2.1.4 (p.137) indique que cette emprise au sol ne vaut que pour la zone N1. Il faut donc apporter une précision au tableau sur ce point.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les 5% d'emprise au sol ne concernent que les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les équipements sportifs en zone Ne et les exploitations forestières des autres zones N. Pour nous, le règlement est donc assez strict. Il n'empêche qu'il est possible, pour aller dans le sens de la remarque de l'Etat, de doubler cette règle avec un seuil maxi en m². • Pour ce qui est des 50m² d'extension autorisé au sein du tableau des destinations, il 	<p>Le tableau des destinations autorisées (chapitre 1 du règlement de la zone N) est ajusté de la manière suivante :</p> <p>« En cas de reconstruction à l'identique d'une construction existante, ou d'une extension d'une construction existante dans la limite de 50 20 m² de surface de plancher. »</p>

	s'agit de surface de plancher tandis qu'au paragraphe 2.1 .4 il s'agit d'une emprise au sol. Les deux règles ne sont donc pas incompatibles.	
En matière de continuités écologiques, dans un souci de cohérence et de compatibilité avec l'OAP n°3 « Trame verte et bleue » qui entend « conforter les continuités écologiques existantes, favoriser la création de nouvelles continuités écologiques, notamment entre les différents espaces naturels », la disposition imposant les clôtures favorables au passage de la petite faune est à reporter a minima au sein du règlement des zones N et UM, cette dernière disposant d'une importante superficie boisée, et constituant un corridor visé par le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE).	Si c'est possible en zone N, cela doit être validé par le Ministère des Armées en zone UM.	
Les installations classées soumises à autorisation préalable sont interdites au sein de la zone A, ce qui peut constituer un frein à l'installation d'activités agricoles comme l'élevage ou la méthanisation.	Ce point peut être ajusté si cela est souhaité.	
En matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, le règlement prévoit, au sein de plusieurs zones, de privilégier la plantation d'essences végétales locales ou indigènes au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux. Cette disposition mériterait d'être complétée par une recommandation visant à sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible. A cet effet, le guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) pourrait être utilement intégré au sein des documents du PLU (règlement, annexes).	Un tableau sera intégré en annexe du règlement et du PLU.	
La légende du plan de zonage concernant les emplacements réservés pour mixité sociale n'est pas claire (triangles rouges à faire apparaître).	La légende sera clarifiée sur ce point.	
Le plan des servitudes paraît ancien et ne semble pas reporter correctement les ouvrages électriques (servitudes I4) du réseau de transport d'électricité (RTE). Une carte fournie par le gestionnaire de la servitude est jointe à cet avis. La servitude T7 (servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières) doit être ajoutée aux annexes. Un tableau des servitudes actualisé est joint à cet avis ainsi qu'une notice concernant cette servitude. De plus, concernant les monuments historiques, le plan des servitudes intègre à tort le débord du périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église d'Egly, ce monument ayant fait l'objet de la mise en place sur la commune d'Egly d'un périmètre délimité des abords (PDA).	Le plan des servitudes pourra être ajusté en fonction d'éléments fournis par les services de l'Etat (plan actualisé).	

<p>Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, pour information, depuis le 1er janvier 2020 une nouvelle cartographie de ce phénomène, provenant notamment d'une actualisation des données collectées, est en vigueur. Cette cartographie, d'ores et déjà consultable sur le site georisques.gouv.fr, est liée au décret du Conseil d'État du 22 mai 2019, entré en vigueur au 1er janvier 2020. Ce dernier définit les zones exposées à ce phénomène, le contenu et la durée de validité des études géotechniques à réaliser. Ce décret est l'un des textes d'application de l'article 68 de la loi ELAN qui crée dans le Code de la Construction et de l'Habitation les articles L. 112-20 à L. 112-25. Ces articles créent des obligations nouvelles afin d'éviter les sinistres sur les constructions liés au retrait-gonflement des argiles. En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. Le constructeur d'un ouvrage est tenu, soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de faire lui-même réaliser cette étude de conception et d'en suivre les recommandations, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.</p>	<p>Le plan figurant au sein des annexes sera ajusté en fonction d'un nouveau plan en vigueur. Ces dispositions réglementaires pourront être intégrées aux dispositions générales du règlement.</p>	
MRAE		
<p><i>La MRAE recommande à la commune de préciser dans le PADD les objectifs de croissance démographique et d'emplois qu'elle entend atteindre dans le cadre de la révision du PLU.</i></p>	<p>En cohérence avec les objectifs affichés dans les justifications, le PADD pourra être complété sur ce point.</p>	<p>Un objectif démographique équivalant à 6 500 habitants en 2030, avec 2,5 personnes par logement sera intégré au PADD.</p>
<p><i>La MRAE recommande de justifier la compatibilité du projet de révision du PLU d'Ollainville avec l'ensemble des dispositions définitives du SCoT Cœur d'Essonne Agglomération, notamment en termes de consommation d'espaces non artificialisés.</i></p>	<p>La justification avec le SCOT, maintenant qu'il a été approuvé, sera actualisé et développé.</p>	
<p><i>La MRAE recommande de préciser la sensibilité des enjeux environnementaux les plus importants du territoire, et d'indiquer comment le PLU peut y répondre dans son champ de compétences.</i></p>	<p>L'état initial de l'environnement sera précisé, en particulier sur les secteurs concernés par des projets, comme cela est fait dans l'évaluation environnementale.</p>	
<p><i>La MRAE recommande d'approfondir et de mieux structurer l'analyse des incidences du projet de révision du PLU, puis, le cas échéant, de définir des mesures précises et spécifiques visant à réduire ou éviter ces incidences, en particulier sur la consommation de terres agricoles ou boisées, notamment à l'échelle des secteurs de projet encadrés par les OAP.</i></p>	<p>Le chapitre «analyse des incidences» de l'évaluation environnementale sera revu de manière à suivre les recommandations de la MRAE.</p>	
<p><i>La MRAE recommande de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• justifier l'ensemble des choix d'ouverture à l'urbanisation, y compris ceux figurant déjà dans le PLU en vigueur, au regard de leurs incidences environnementales ;</i> <i>• compléter la justification des choix retenus par l'exposé des solutions de substitution raisonnables.</i> 	<p>La justification des sites ouverts à l'urbanisation sera renforcée, en particulier au regard de leurs incidences environnementales et les</p>	

	solutions de substitution mises en évidence.	
La MRAe recommande de compléter et de clarifier le résumé non technique, dans le sens d'une meilleure lisibilité par le public.	Cette partie sera ajusté de manière à gagner en lisibilité.	
La MRAe recommande : <ul style="list-style-type: none"> • d'établir le bilan détaillé des surfaces naturelles et agricoles qui pourront être consommées dans le cadre du PLU révisé et de justifier la consommation de ces espaces ; • de procéder à une analyse plus approfondies du potentiel de densification du tissu bâti existant, avant de confirmer les extensions urbaines induisant une consommation d'espaces naturels ou agricoles ; • de démontrer la capacité du PLU, conformément aux orientations du PADD, à préserver la viabilité des exploitations des terres agricoles du fait de leur enclavement par l'urbanisation. 	<p>Le bilan de la consommation sera affiné et précisé, notamment au regard du SCOT.</p> <p>Le potentiel de densification du tissu bâti a été réalisé. Il pourra être approfondi si nécessaire.</p> <p>Le diagnostic agricole sera complété de manière, également, à montrer la viabilité des exploitations dans le cadre du nouveau PLU.</p>	
La MRAe recommande de : <ul style="list-style-type: none"> • détailler et justifier les modifications des classements en espaces boisés classés (EBC) au regard des caractéristiques écologiques des secteurs concernés, afin d'apprécier les impacts de ces évolutions sur les milieux naturels et si nécessaire de prévoir des mesures d'évitement et de réduction adaptées ; • analyser les incidences de l'OAP 1.5 sur le bois Piffret en tenant compte de l'objectif du SCoT de conserver la fonctionnalité écologique de ce réservoir de biodiversité et, au besoin, adopter des mesures de réduction, voire d'évitement en reconsidérant la localisation de ce projet . 	<p>Le détail de toutes les évolutions concernant les EBC sera présenté et justifié.</p> <p>Concernant le deuxième point cela dépendra du maintien ou non de cette OAP.</p>	
La MRAe recommande : <ul style="list-style-type: none"> • de caractériser et délimiter les zones humides probables dans les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ; • de renforcer les dispositions du règlement relatives aux zones humides avérées, afin de garantir la préservation des zones humides et leurs fonctionnalités ; • de protéger et d'identifier sur le plan de zonage l'intégralité des zones humides avérées inventoriées par le SAGE Orge-Yvette dans son atlas cartographique actualisé, en anticipant sur son opposabilité au SCoT. 	<p>Les zones humides probables sont d'ores et déjà délimitée par la DRIEE, compétente en la matière (carte des zones humides figurant en annexe du règlement).</p> <p>Un regard spécifique sera porté sur les zones humides avérées de manière à compléter, si nécessaire, leur</p>	

	identification sur le plan de zonage et leur protection.	
<p>La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des incidences des secteurs de développement du PLU sur le paysage et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • justifier le choix d'implantation du secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) (OAP 1.5), au regard des incidences du projet sur le grand paysage agricole ; • préciser comment l'OAP 1.3 permet le maintien des perspectives paysagères sur les coteaux sud de l'Orge et de la Rémarde ; • préciser comment l'OAP 1.4 intègre les principes d'une réflexion paysagère et architecturale en adéquation avec la sensibilité patrimoniale et paysagère du site. 	<p>Concernant le premier point cela dépendra du maintien ou non de cette OAP.</p> <p>Sur les deux autres points, un regard spécifique pour voir comment ces deux OAP peuvent être complétées ou précisées sera apporté. Dans tous les cas, la justification de ces deux OAP sera renforcée sur le volet paysager et patrimonial.</p>	
<p>La MRAe recommande d'analyser les incidences du projet de PLU sur les déplacements, afin de justifier les choix de développements urbains et , le cas échéant, de modifier certaines dispositions du PLU de façon à adapter ou échelonner dans le temps le développement urbain, en fonction des capacités des réseaux de transports et notamment de la réalisation du TSCP sur la RN20.</p>	<p>La réalisation d'une étude déplacement spécifique à l'échelle du territoire n'est pas du ressort du PLU. Toutefois les incidences du projet peuvent être complétées sur la question des déplacements. De plus, des éléments spécifiques de l'étude d'impact de la ZAC sur ce thème peuvent être repris et intégrés au PLU.</p>	
<p>La MRAe recommande de justifier les choix d'aménagement de la ZAC des Belles Vues, de l'OPA 2.3 et de l'OAP 2.1, secteur route de Limours, par une analyse plus approfondie des incidences sanitaires liées à l'exposition de population au bruit des infrastructures de transports.</p>	<p>Concernant les OAP 2 .1 et 2.2, cette thématique pourra être approfondie sous réserve des données disponibles Pour ce qui est de la ZAC, des éléments spécifiques de l'étude d'impact sur ce thème peuvent être repris et intégrés au PLU.</p>	

<p>La MRAe recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>d'adopter si nécessaire des dispositions dans le règlement du PLU pour prendre en compte le risque d'inondation par remontées de nappes ;</i> • <i>de caractériser le risque d'inondation par débordement de la Rémarde, notamment concernant les OAP 1.3 et 1.4 et préciser les mesures du PLU visant à réduire l'exposition de la population à ce risque.</i> 	<p>Concernant le premier point des recommandations spécifiques pourraient être apportées, soit dans le règlement, soit dans les OAP, en cas de risque avéré.</p> <p>Sur le deuxième point, le PLU sera complété grâce aux éléments de l'étude d'aléas destinée à caractériser les zones inondables de la Rémarde, et, si nécessaire, le dispositif réglementaire sera complété.</p>	
<p>La MRAe recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>d'analyser l'exposition de populations aux champs électromagnétiques induits par des lignes électriques à très haute tension dans l'OAP 1.3, et adopter au besoin des mesures d'évitement adaptées ;</i> • <i>de caractériser le risque nucléaire lié au CEA-DAM et préciser, le cas échéant, de quelle manière le PLU prend en compte ce risque.</i> 	<p>Concernant le premier point, des compléments seront apporté sous réserve de données disponibles. Un regard sur des mesures complémentaires à mettre en place sera apporté.</p> <p>Sur le deuxième point, des compléments au diagnostic seront également apportés sous réserve de données disponibles.</p>	
Chambre d'agriculture		
<p>Notre Compagnie constate l'absence de diagnostic agricole, pièce obligatoire pour les PLU. Votre commune est le siège de nombreuses exploitations horticoles avec la présence de serres en activité et d'autres désaffectées. L'absence d'analyse de l'activité agricole et notamment horticole dans la révision de votre PLU pourrait engendrer des conséquences néfastes à l'économie agricole locale.</p>	<p>Des éléments de diagnostic sont proposés au sujet de l'agriculture dans le rapport de présentation. Il sera toutefois complété de manière à être le plus exhaustif possible.</p>	
<p>Il manque également le plan des circulations agricoles. Aussi, nous demandons que cet oubli soit rectifié et que les nouvelles opérations de constructions et d'aménagements urbains soient réalisées en étroite concertation avec la profession agricole afin de ne pas créer de nouveaux problèmes de circulation agricole.</p>	<p>Parmi les éléments permettant de compléter le diagnostic agricole, figure effectivement le plan des circulations agricoles.</p>	

Seul le changement de destination vers l'hébergement est prévu pour un ensemble de bâtiments. Cela être trop restrictif, il faudrait ouvrir à l'artisanat...	Cela correspond au projet qui est envisagé sur ce site à l'heure actuelle. Une réflexion sur l'ouverture à l'artisanat pourra néanmoins être ouverte.	La ville ne souhaite pas autoriser la destination « artisanat et commerce de détail ».
Enfin, vous interdisez les ICPE en zone A. Ceci est trop restrictif pour permette une évolution des structures en place. Il serait préférable d'autoriser les ICPE agricoles.	Ce point peut tout à fait être ajusté.	
7 OAP sont consommatrices de foncier agricole ou naturel. Vous n'indiquez pas les surfaces totales ainsi que les densités de logements prévus.	Ces éléments apparaissent dans les justifications des choix. Toutefois, ils peuvent être également indiqué au sein des OAP pour plus de visibilité.	
De plus, suite aux arrêtés municipaux de certaines communes franciliennes et au projet de réglementation des zones de non traitement (ZNT), la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France donne un avis défavorable sur tous les projets d'urbanisation limitrophes de terres agricoles dans l'attente de décision nationale sur la réglementation des ZNT.	Nous en prenons acte.	
Nous constatons que des parcelles agricoles déclarées à la PAC sont classées en zone N et Nzh. Du fait de leur statut agricole, elles doivent être reclassées en A et Azh.	Le classement en N n'empêche pas l'activité agricole. Toutefois le point sera fait et le zonage sera ajusté si nécessaire.	
De plus, certaines parcelles A ont de l'EBC également. Quand il s'agit de boisement réel, il serait plus cohérent que ces parcelles soient en N. Sinon, il faut lever le zonage EBC.	Les EBC ne concernent que les zones N. Les espaces boisés ou paysagers à protéger en zone A ont été classés en Espace Paysager Protégé (EPP) et non en EBC. Un point de vérification sera néanmoins fait et le plan sera ajusté en ce sens si nécessaire.	
Vous prévoyez un STECAL en zone A pour y installer une salle des fêtes, des aires de jeux et des hébergements temporaires. Nous comprenons bien votre volonté d'isoler ce lieu des zones d'habitations, mais sa localisation, au milieu de la zone A, avec des hébergements limitrophes, n'est pas des plus pertinentes.	Ce projet est en discussion. Il faudra voir s'il est maintenu dans le PLU approuvé.	Ce projet est abandonné à la suite de la phase de consultation des PPA et de l'enquête publique. Le STECAL A1 et l'OAP ne sont donc plus d'actualité.

<p>Vous prévoyez 33 emplacements réservés pour la création ou la modification de voiries existantes. Je vous demande de bien prendre en compte les gabarits agricoles pour ces aménagements.</p>	<p>Ces emplacements réservés ont pour objet essentiel le passage dans le domaine public d'espaces de circulation aujourd'hui occupés par des aménagements publics (trottoirs principalement). Ils n'occasionnent donc pas de consommation d'espaces agricoles à proprement parler.</p>	
Chambre de Commerce et d'Industrie		
<p>La prise en compte du projet de ZAC des Belles Vues, qui doit aboutir à la production de 300 logements et la mise en place de nouvelles activités économiques, constitue un enjeu fort de ce PLU. Le déficit d'offre de transport en commun constitue une préoccupation importante et les réponses apportées autour de ce projet ne nous semblent pas suffisantes en l'état.</p>	<p>Le développement et l'organisation des transports en commun n'est pas une compétence d'échelle communale. Cependant, il apparaît que la commune souscrit à cette préoccupation, comme en témoigne l'orientation du PADD dédiée : « Poursuivre l'amélioration de la desserte en transports en commun notamment vers les gares d'Egly et d'Arpajon (Synchronisation des horaires, etc.) ».</p> <p>Par ailleurs, dans le cadre d'un renforcement de cet objectif à l'échelle du secteur de projet de la ZAC des Belles Vues, la phrase suivante pourra être intégrée : « La mise en œuvre du projet pourra permettre une confortation de l'offre de transports en commun, notamment depuis la ZAC, jusqu'à la gare d'Arpajon ».</p>	

<p>Plusieurs secteurs font l'objet de projets d'implantation de commerces en rez-de-chaussée. Il pourrait être pertinent que le potentiel d'implantation d'activités commerciales soit étudié au niveau de votre commune afin justement d'éviter des effets concurrentiels négatifs sur ces polarités existantes que vous souhaitez préserver.</p>	<p>Une étude spécifique sur les implantations commerciales potentielles pourra être effectuée en fonction des besoins identifiés par les élus de la commune, possiblement en collaboration avec les services de la Chambre de Commerce et d'Industrie. Par ailleurs, il pourra être intégré dans les OAP « Entrée nord du centre-ville » et « ZAC des Belles Vues », la question de la nécessité d'une complémentarité avec les commerces pré-existants, afin d'éviter tout risque de concurrence.</p>	
Conseil Départemental		
<p>En raison des niveaux trafics important, proches de la saturation, ainsi que des fonctionnalités supportées habituellement par le réseau viaire départemental, je vous informe que les aménageurs de la ZAC devront porter une attention particulière sur le traitement des conditions de desserte du projet.</p> <p>En outre, je vous informe que la validation technique départementale, quant à ces conditions d'accès, ne pourra être donnée qu'à la production de plans détaillés, permettant de définir avec précision les besoins d'emprises et de modification du domaine public routier.</p> <p>Enfin, je vous précise que, le cas échéant, les terrains nécessaires à la sécurisation des accès devront faire l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de votre commune ou de Cœur d'Essonne Agglomération. Les travaux à réaliser dans ce cadre, devront être mis à la charge de l'aménageur.</p>	<p>La réalisation de plans détaillés des aménagements routiers n'a pas pour objet d'être effectuée dans le cadre du PLU, mais bien plutôt dans celui de la réalisation de la ZAC.</p>	
<p><u>« Plan Vélo » départemental</u></p> <p>Je vous propose de mentionner, dans le volet déplacements du rapport de présentation, que le Département de l'Essonne a adopté, par délibération de son Assemblée du 28 mai 2018, un « Plan Vélo », document définissant les orientations stratégiques et opérationnelles de sa politique en faveur du vélo.</p>	<p>Ce document sera mentionné dans le rapport de présentation.</p>	
<p><u>Politique départementale des Espaces naturels sensibles (ENS)</u></p> <p>La présentation des ENS, figurant dans le diagnostic (p. 74), pourrait être complétée en indiquant, notamment, que seules les parcelles situées au sein des zones dites de préemption peuvent faire l'objet d'une acquisition¹.</p> <p>Pour mémoire, Ollainville dispose d'une zone de préemption (droit de préemption délégué à la commune), d'une surface de 75 ha qui lui permet d'acquérir, prioritairement, des parcelles mises en vente au sein des espaces naturels.</p>	<p>Ces compléments seront intégrés au rapport de présentation.</p>	

<p><u>Compatibilité entre le PLU et la politique départementale des ENS</u></p> <p>Il conviendrait de mentionner, dans le rapport de présentation, que les périmètres ENS (recensement et zone de préemption) s'appliquent uniquement aux zones N des PLU et, exceptionnellement, aux zones A dans le cas de remises boisées, haies, bosquets, mares, etc.</p> <p>Par ailleurs, il s'avère que le Département a relevé certaines incompatibilités entre le zonage du document d'urbanisme communal et les zones de recensement au titre des ENS (cf. carte en annexe). En effet, certaines parcelles recensées se situent dans des zones U. Aussi, des suggestions d'évolution de ces périmètres vous sont proposées sur ladite carte.</p> <p>(...)</p> <p>Enfin, je vous propose de consulter et d'annexer au PLU, le guide des aides et le livret technique des plantations à utiliser dans les ENS⁴.</p>	<p>Ces ajustements seront effectués dans la perspective de l'approbation du PLU révisé.</p> <p>Le guide des aides et le livret technique des plantations à utiliser dans les ENS seront intégrés aux annexes du PLU.</p>	
<p><u>Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)</u></p> <p>Le rapport de présentation du PLU pourrait être complété en précisant que la loi du 22 juillet 1983 donne compétence aux Départements pour élaborer et mettre en œuvre le PDIPR, après avis des communes concernées. Il pourrait être ajouté que le PDIPR constitue un outil de préservation et de découverte des espaces culturels et naturels.</p> <p>Votre commune n'est actuellement pas inscrite à ce plan. Aussi, vous trouverez, en annexe, une carte illustrant une proposition de PDIPR qui pourrait être discutée entre nos deux collectivités à l'issue de l'approbation du PLU.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété sur ce point.</p> <p>La question de l'inscription de la commune au PDIPR pourra être discutée après l'approbation du PLU.</p>	
<p><u>Cours d'eau</u></p> <p>Je vous propose de mentionner (pp. 67 et 68 de l'état initial de l'environnement) la Rémarde et l'Orge en lieu et place du Rouillon.</p>	<p>Le rapport de présentation sera ajusté sur ce point.</p>	
<p><u>Zones humides</u></p> <p>L'état initial de l'environnement évoque (p. 67) la prise en compte, par le plan de zonage du PLU, des zones humides identifiées par le Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) ou par d'autres collectivités. Aussi, il vous est suggéré de compléter le plan de zonage en y intégrant la carte des zones humides réalisée par la Commission locale de l'eau (CLE) du SAGE Orge-Yvette.</p> <p>En outre, le document d'urbanisme communal précise que « dans le SAGE Orge-Yvette, aucune zone humide supplémentaire n'est identifiée par rapport à l'étude de la DRIEE⁶ ». Toutefois, il s'avère que l'étude de terrain du SAGE est plus précise que celle de la DRIEE. En effet, il s'avère qu'afin de compléter ses connaissances, la cellule d'animation du SAGE a réalisé une étude d'inventaire exhaustif des zones humides, afin d'évaluer leur intérêt écologique. Ce travail a permis une restitution cartographique des zones humides au sein des communes concernées. Aussi, je vous propose d'intégrer la carte réalisée par le SAGE à l'échelle d'Ollainville. Vous pourrez la télécharger sur le site internet du SAGE⁷. Vous en trouverez un exemplaire, en annexe, à titre d'illustration.</p>	<p>Le rapport de présentation sera ajusté sur ce point.</p> <p>Par ailleurs, l'ajustement des zones Nzh et zones humides sera effectué sur le plan de zonage. Si nécessaire, l'animateur de la CLE sera contacté en amont de l'approbation.</p>	

<p><u>Projets d'aménagement et zones humides</u></p> <p>Je vous propose de mentionner, dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernées par la présence de zones humides probables, que les porteurs de projet devront réaliser une caractérisation des terrains, par une identification selon des critères pédologiques et floristiques. Cette caractérisation permettra de confirmer la présence ou non de zones humides, avant d'engager toute opération d'aménagement.</p>	<p>La nécessité de procéder à une caractérisation des zones humides probables pour de potentiels porteurs de projet pourra être intégrée aux OAP. Toutefois, il est à noter que cette précision est déjà apportée au sein du règlement pour les OAP concernées par des zones humides identifiées.</p>	
<p><u>Catastrophes naturelles</u></p> <p>Le diagnostic précise (p. 82) que votre commune est soumise à des risques d'inondation et a déjà été reconnue en état de catastrophe naturelle en lien avec l'Orge et la Sallemouille. Aussi, je vous propose de compléter ces éléments d'information en précisant qu'Ollainville a également subi d'importantes inondations suite à un débordement de la Rémarde en 2016.</p> <p>A titre d'information, il est à noter que le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Rémarde et de ses affluents est en cours de préparation.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété sur ce point. De même, il sera fait mention de la préparation actuelle du PPRI de la Rémarde et de ses affluents.</p>	
<p><u>Axes de ruissellement</u></p> <p>Le diagnostic rappelle (p. 84) que la commune d'Ollainville est concernée par 10 arrêtés de catastrophe naturelle depuis 1982, dont huit inondations, coulées de boues et mouvements de boue.</p> <p>Au regard de cette situation, il serait intéressant d'enrichir la thématique du PLU liée au ruissellement en y incluant une présentation de la cartographie des axes de ruissellement.</p>	<p>Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point en fonction des données à disposition et accessibles permettant l'identification de ces axes de ruissellement.</p>	
<p><u>Eau potable</u></p> <p>Le PLU pourrait indiquer (p. 89 du rapport de présentation) que la gestion de l'eau est assurée par la <i>Régie Eau Cœur d'Essonne</i>.</p> <p>En outre, page 90 du même document, il serait intéressant de mentionner que la gestion de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales est assurée par Cœur d'Essonne Agglomération. Les eaux usées collectées sont ensuite confiées, pour traitement, au syndicat de l'Orge.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété et ajusté sur ce point.</p>	
<p><u>Risques d'inondation sur certaines OAP</u></p> <p><i>OAP dite « des Moulins d'Ollainville »</i></p> <p>Cette OAP vise à permettre la construction d'une dizaine de maisons. Les parcelles concernées s'insèrent entre la voie publique et les bâtiments du moulin. Une bande de 10 m de large, à compter des berges, est préconisée.</p>	<p>Concernant l'OAP des Moulins d'Ollainville, un complément sera effectué au sujet des risques potentiels d'inondation. Un complément pourra également être intégré au règlement (avec potentiellement une cartographie en annexe du règlement), en fonction</p>	

<p>Cependant, il convient de rappeler que la Rémarde et ses affluents ont été identifiés comme des cours d'eau à risques naturels d'inondation, ce qui induit des risques potentiels pour les maisons issues de la future opération. Aussi, le Département préconise une modélisation des crues, en lien avec le PPRI de la Rémarde et suggère d'intégrer, au règlement du PLU, les conditions et précautions par rapport aux risques d'inondation de ces parcelles.</p> <p><i>OAP de la ZAC des Belles Vues</i></p> <p>Il serait intéressant de préciser, dans le cadre de cette OAP, la largeur de la continuité écologique à préserver le long du ru. Une largeur de 10 m, � compter du haut des berges, serait à préconiser, à l'instar des mesures prises dans le cadre de l'OAP « des Moulins d'Ollainville ».</p>	<p>des éléments à disposition de la commune.</p> <p>Par ailleurs, sur ces deux OAP sera rappelé l'existence d'une bande de 10 mètres par rapport aux cours d'eau, d'une manière similaire à celle dont elle est exprimée dans les dispositions générales du règlement.</p>	
<p><i>Zonages d'assainissement</i></p> <p>Conformément à la législation en vigueur, les zonages d'assainissement et des eaux pluviales doivent être annexés au PLU. Des informations complémentaires, à ce sujet et sur des thèmes connexes, vous sont exposées en annexe.</p>	<p>Les annexes seront complétées sur ce point, en collaboration avec les services gestionnaires de ces réseaux.</p>	
<p><i>Politique du zéro rejet</i></p> <p>L'ensemble des articles du règlement du PLU évoque un débit de fuite nul dans le cas d'une pluie de 50 mm sur une période de 4h. Cependant, je vous invite à mettre en exergue la règle du zéro rejet, conformément au règlement du syndicat de l'Orge.</p>	<p>Ces ajustements seront effectués dans le règlement.</p>	
<p><i>Traitement des eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées</i></p> <p>Je note que le règlement du PLU rend obligatoire le prétraitement des eaux de lessivage des parcs de stationnement et des chaussées, avant déversement dans le réseau public. Or, la mise en œuvre systématique de ce type de dépollution est largement remise en cause.⁹ Son utilisation systématique, pour les parkings, est à proscrire, sauf en cas de forte fréquentation ou de présence d'activités à risque (stations-service, stations de lavage-auto, etc.). Aussi, je vous suggère de modifier le règlement du PLU sur ce point également.</p>	<p>Ces ajustements seront effectués dans le règlement.</p>	
<p><u>Faune et flore</u></p> <p>Le PLU arrêté propose certaines données relatives à la faune et à la flore, en lien avec les milieux humides et l'Orge en particulier (p. 77 et 78 du diagnostic). Aussi, je vous suggère de compléter ces informations en mentionnant la source de ces données.</p> <p>Par ailleurs, si le calendrier d'élaboration du PLU le permet, ou bien dans le cadre d'une révision ultérieure, il serait intéressant d'enrichir le document d'urbanisme communal sur les thématiques faunistiques et floristiques, en puisant, de manière plus détaillée, dans les données du site de l'Inventaire national du patrimoine naturel (www.inpn.mnhn.fr). Les données de FLORA, émanant du Conservatoire botanique national du bassin Parisien (CBNBP - www.cbnbp.mnhn.fr), accessibles sur le site du Museum National d'Histoire Naturelle (MNHN), constituent également une source documentaire importante qui pourrait être exploitée dans le cadre du PLU.</p> <p>Enfin, je vous informe que la réalisation d'un atlas de biodiversité communale (dit « atlas ABC ») permettrait d'établir un diagnostic précis des espèces patrimoniales présentes au sein de votre commune, ainsi qu'une synthèse des continuités écologiques à une échelle plus locale que celle du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) afin de les transcrire, notamment, sur le plan de zonage. Il s'avère, à ce sujet, que le Département est susceptible d'accompagner financ�ri�rement la réalisation de ce type d'études dans le cadre de sa politique des ENS.</p>	<p>Des compléments seront apportés sur ce point au rapport de présentation. Si les délais le permettent, un enrichissement plus important de ces volets pourra être effectué.</p> <p>En fonction des souhaits des élus, l'élaboration d'un Atlas de la biodiversité communale pourrait être envisagée après l'approbation du PLU révisé.</p>	

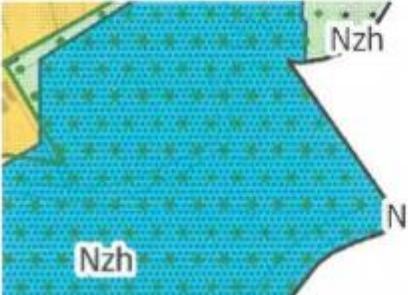
<p><u>Trame verte et bleue</u></p> <p>Le PLU arrêté prend en compte des enjeux liés à la trame verte et bleue, notamment dans le cadre du PADD et d'une OAP spécifique. Aussi, je vous invite à traduire également cette ambition communale sur le plan de zonage, soit dans le cadre de la révision actuelle, soit à l'occasion d'une procédure ultérieure, en envisageant un zonage et un règlement ad hoc (par exemple : Ntvb pour « zone naturelle liée à la trame verte et bleue »).</p>	<p>Ces enjeux et orientations sont déjà traduits de manière réglementaire par plusieurs zones et outils : les zones N et Nzh, les espaces boisés classés, les espaces paysagers non-constructibles et les zones humides et présumées humides identifiées sur le plan de zonage. Dès lors, l'intégration d'une nouvelle zone Ntvb n'apparaît pas indispensable, les enjeux identifiés trouvant déjà des réponses dans le dispositif réglementaire.</p>	
<p>Ollainville, qui compte actuellement un JNS, pourrait accompagner ses habitants dans cette démarche. Je vous invite donc à consulter le site internet du Conseil départemental afin de découvrir les actions qui pourraient être engagées au sein de votre collectivité³.</p>	<p>Cet élément pourra être spécifié dans le rapport de présentation.</p>	
<p><u>Politique des déchets</u></p> <p>La gestion des déchets, à l'échelle locale, est évoquée dans le rapport de présentation. Dans ce même document, l'augmentation démographique actuelle est présentée comme étant corrélée avec une augmentation de la production de déchets. Aussi, je vous suggère de présenter, en parallèle, notamment dans le PADD, les mesures prises pour traiter cette problématique.</p> <p>En outre, je vous suggère de faire référence aux documents de planification régionaux suivants : PREDD, PREDIF, PREDAS, PREDEC et PRPGD (cf. annexe pour l'explication, in extenso, de ces acronymes) et de présenter, dans le PLU, les enjeux et objectifs relatifs à ces documents.</p> <p>Enfin, je note que le PLU présente le tonnage, et son évolution, relatif aux déchets collectés et traités par an. Aussi, je vous invite à compléter ces informations en précisant le tonnage par habitant et en mettant l'ensemble des chiffres en perspective avec les ratios régionaux ou nationaux.</p>	<p>Il sera fait référence aux documents spécifiés dans l'avis du Conseil Départemental.</p> <p>L'étude comparée de l'évolution du tonnage des déchets par habitant ne semble en revanche pas pouvoir être effectuée dans l'état actuel des données disponibles, identifiées dans le rapport de présentation à l'échelle du SIREDOM. Elle pourra l'être en fonction de potentielles nouvelles données à l'échelle de la commune, du département, de la région et/ou à l'échelle nationale.</p>	

<p><u>Volet « Air » et « Bruit »</u></p> <p>Afin de compléter le rapport de présentation sur le volet « Air » et « Bruit », le PLU pourrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mentionner la dernière version du Plan de prévention de l'atmosphère (PPA) approuvée le 31 janvier 2018 ; - intégrer les cartes stratégiques du bruit et les Plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), ainsi que les cartes stratégiques du bruit, 3^e échéance, adoptées par la préfecture le 20 décembre 2018 ; - que le PPBE 3^e échéance a été approuvé le 3 février 2020 ; - mentionner que le troisième Plan régional santé environnement (2017 – 2021) a été approuvé fin 2017⁹. 	<p>Le rapport de présentation sera complété et ajusté sur ces différents points.</p>	
<p><u>Volet « Bruit »</u></p> <p>Je vous invite à mentionner, dans le PLU, que les cartes stratégiques du bruit, 3^e échéance, ont été adoptées par le Préfet de l'Essonne, le 20 décembre 2018.</p>	<p>Les documents concernés, notamment au sein du rapport de présentation seront ajustés sur ce point.</p>	
<p><u>Risques technologiques</u></p> <p>Il est à noter que le diagnostic (pp. 85 et 86) recense quatorze sites industriels à risque, alors que la Base de données des anciens sites industriels (BASIAS¹⁰) en recense quinze. Le document d'urbanisme communal pourrait être modifié sur ce point.</p> <p>Par ailleurs, je vous propose de mettre davantage en exergue, sur le plan de zonage et dans le règlement, le risque lié au transport des matières dangereuses, en particulier pour le gaz à haute pression, au sud et au nord de la commune, ainsi que pour les hydrocarbures, dans la partie nord. Il conviendrait d'insister tout particulièrement sur les zones de danger et les contraintes pour le ou les futurs établissements recevant du public.</p>	<p>Le rapport de présentation sera ajusté sur ce point.</p> <p>Les dispositions générales du règlement pourront être complétées par un rappel des règles s'appliquant conformément aux servitudes concernant le transport de matières dangereuses.</p> <p>Parallèlement, l'emplacement des réseaux pourront, en fonction de l'accès aux données, mises en évidence à titre indicatif sur le plan de zonage.</p>	
Syndicat de l'Orge		
<p>Dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale, il est fait mention des réseaux d'assainissement. Il serait utile d'indiquer que l'Agglomération Cœur d'Essonne est l'entité compétente pour la collecte des eaux usées et des eaux pluviales et le Syndicat de l'Orge en matière de transport des eaux usées et pluviales et en matière de traitement des eaux usées. La station d'épuration d'Ollainville traite les eaux usées de 18 communes, soit l'équivalent de 3 21 1300 m³ en 2019. Afin de résoudre la saturation de la station, en temps de pluie, un important travail de lutte contre les eaux claires parasites est en cours. Un schéma directeur d'assainissement sur le réseau transport va être lancé en 2020 par le Syndicat.</p>	<p>Ces compléments seront intégrés au rapport de présentation.</p>	

<p>rappelons que le Syndicat devra émettre un avis favorable avant tout déversement. Dans cette lignée, et afin de réduire les risques d'inondations, il serait utile de préciser dans chacune des OAP prévues le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle, comme c'est déjà le cas pour l'OAP 1.5.</p>	<p>Ces compléments seront intégrés dans les OAP.</p>	
<p>Afin de conserver suffisamment d'espaces de pleine terre, servant à l'infiltration des eaux pluviales et de support à la biodiversité, il serait utile de définir une emprise au sol maximale autorisée pour les zones UM, AUPa et A. Nous relevons que, pour la zone UE, il est prévu qu'1 m² d'espace perméable ou écoaménageable équivaldrait à 0,6 m² d'espace de pleine terre. Il conviendrait de préciser la définition apportée au terme « perméable » et « écoaménageable ».</p>	<p>En zone A, il conviendrait d'intégrer une emprise</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions à destination de logement autorisées dans la zone (exemple : 200m² maximum) • pour les constructions agricoles (bâtiments agricoles : 10% / serres : 50%) • pour les équipement d'intérêt collectif : 10% <p>La zone UM est constituée en grande majorité d'EBC. Pour le reste, le règlement vise à répondre aux besoins de l'activité militaire</p> <p>Concernant la zone AUPa, la révision n'a fait que reprendre la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU visant à permettre la mise en œuvre de la ZAC.</p>	<p>La Ville confirme ces propositions.</p>
<p>Nous remarquons que les plans des réseaux d'assainissement annexés au PLU datent de 1993. Une actualisation de ces documents serait la bienvenue.</p>	<p>Ces documents seront actualisés en fonction des possibilités d'accès à des plans actualisés.</p>	
<p><u>Station d'épuration</u></p> <p>La station d'épuration et les locaux du Syndicat de l'Orge ont été classés au plan de zonage en zone N et espaces paysagers non constructibles au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Ce classement ne permet aucune évolution pour ces équipements publics.</p>	<p>Un sous-secteur de la zone N pourra être proposé dans ce cadre.</p>	

<p>Nous demandons à ce que ce secteur soit intégré dans une zone indiquée particulière permettant au Syndicat d'assurer ses missions de service public.</p>		
<p>Nous notons qu'une attention particulière est accordée à la protection des cours d'eau, dans l'ensemble des OAP et dans le règlement écrit. Cependant, la traduction cartographique de l'OAP Trame Verte et Bleue ne permet pas de mettre en avant ce point. Pour une meilleure reconnaissance, il serait utile de faire apparaître le Grand Rué, situé en limite de commune. De même, il est recommandé de faire apparaître les cours d'eau sur le plan de zonage.</p>	<p>L'OAP sera ajustée dans ce sens.</p>	
<p>Une précision pourrait être apportée dans le règlement pour le cas particulier de l'OAP 1.4 (zone UR du règlement). En effet, il est relevé une incohérence entre la rédaction du règlement de la zone UR, prévoyant une bande d'inconstructibilité de 5 m, et l'OAP, prévoyant une bande plus large de 10 m.</p>	<p>Le règlement sera ajusté dans ce sens, pour le secteur concerné par l'OAP 1.4.</p>	
<p>La prise en compte de la trame verte et bleue dans les différentes OAP pourrait être portée par la prescription de clôtures végétalisées, en particulier aux abords des milieux naturels et des cours d'eau.</p>	<p>Les OAP seront complétées sur ces points.</p>	
<p>Pour plus de lisibilité, il est conseillé de faire apparaître l'enveloppe d'emprise du PPRI sur le plan de zonage.</p>	<p>La limite du PPRI apparaîtra de manière indicative au plan de zonage.</p>	
<p>Afin de compléter les cartes de la DRIEE, il serait judicieux de faire apparaître dans le rapport de présentation la carte des zones humides du SAGE Orge-Yvette. En effet, l'étude d'inventaire des zones humides, menée par la Commission Locale de l'eau (CLE), afin de préciser et d'actualiser les enveloppes d'alerte définies par le SAGE et par la DRIEE, a été clôturée en mai 2019. Ces cartes sont disponibles sur le site du SAGE Orge-Yvette.</p>	<p>L'ajustement des zones Nzh et zones humides sera effectué sur le plan de zonage. Si nécessaire, l'animateur de la CLE sera contacté en amont de l'approbation.</p>	
<p>Vous signalez que certaines OAP sont susceptibles d'impacter des zones humides. Afin de compléter votre démarche de protection des zones humides et de s'assurer de la faisabilité des projets, il est conseillé à la commune de mener d'ores et déjà une étude d'identification des zones humides sur ces espaces. En cas de nécessité, il pourrait être défini d'éventuelles zones de compensation.</p>	<p>L'identification des zones humides n'est pas possible dans le temps imparti avant l'approbation prévue du PLU révisé. Cette identification sera effectuée au fur et à mesure des projets et reviendra à la charge des maîtres d'ouvrage.</p>	

<p>En soutien à votre démarche, le Syndicat de l'Orge vous propose d'affiner le règlement pour la zone Nzh avec la rédaction suivante:</p> <p>« Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides - L'affouillement, exhaussements - La création de plans d'eau artificiels, le pompage - Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement - L'imperméabilisation des sols - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone. <p>Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ; - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. <p>Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivant devront être dûment justifiées dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitements sur l'emplacement des constructions) - Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) - S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. » 	<p>Le dispositif réglementaire sera ajusté dans ce sens.</p>	
<p>Par ailleurs, et afin de relayer l'enveloppe des zones humides probables représentés sur le plan de zonage du PLU, il convient de rappeler dans le règlement de votre PLU la disposition ZH2 du SAGE « Prise en compte des ZH dans les projets d'aménagement ». Elle précise que les porteurs de projets doivent procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide, avant toute modification d'usage du sol.</p>	<p>Le règlement sera ajusté dans ce sens.</p>	
<p>Le Syndicat s'interroge sur les critères utilisés pour la délimitation du zonage Nzh. En effet, celle-ci diffèrent sensiblement des zones humides avérées identifiées par le SAGE. Certaines zones identifiées comme zones humides avérées ont été reportées au plan de zonage comme zones humides probables, comme par exemple la partie ouest du Parc de l'Eau du Syndicat de l'Orge.</p> <p>Par ailleurs, la typologie employée pour identifier les zones humides probables au plan de zonage n'est pas clairement visible, ce qui peut devenir une gêne sur certains secteurs, notamment en zone urbaine, et secteur des OPA.</p>	<p>La délimitation du zonage Nzh sera revue d'ici l'approbation afin d'être parfaitement conforme avec les zones humides identifiées par le SAGE. La lisibilité de celles-ci sera par ailleurs améliorée.</p>	

<p>D'autres zones portent à confusion, comme la zone humide ci-dessous identifiée au nord de la commune.</p> 	<p>Cette zone pourra être ajustée en fonction de l'identification des zones humides effectuée par le SAGE.</p>	
<p>Il semblerait qu'il existe un décalage dans le placement des lettres « N » et « Nzh » sur le plan de zonage, au niveau de la Vallée de la Rémarde et de l'Orge, ce qui porte à confusion lors de la lecture.</p> 	<p>Cette erreur matérielle sera ajustée.</p>	
<p>Effacement ouvrage :</p> <p>Le Syndicat note votre souhait de garantir la préservation et la réhabilitation des éléments patrimoniaux et en particulier les moulins. Cette politique se traduit par les classements de ces ouvrages au titre de l'article L115-19 du Code de l'Urbanisme. Cependant, il faut distinguer la protection des bâtiments et l'effacement des ouvrages hydrauliques.</p>	<p>Cette précision sera apportée pour une bonne réglementation de la préservation des moulins au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.</p>	

<p><u>Prise en considération du schéma de la continuité entre la promenade de l'Orge amont et la promenade de l'Orge Aval :</u></p> <p>Nous notons que l'OAP 1.3 prévoit des liaisons douces vers la Vallée de l'Orge et le secteur où passe la promenade du Syndicat. Dans ce cadre, nous réaffirmons notre volonté de poursuivre la promenade de l'Orge afin d'assurer sa continuité sur tout le secteur sud d'Ollainville.</p> <p>Il est nécessaire que le règlement précise la possibilité de réaliser des aménagements doux dans la Vallée, y compris dans les secteurs protégés au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Au vu de notre projet commun, le Syndicat vous présente l'évolution de la réflexion (Annexe 1). Cette carte, plus fine, peut être annexée au Rapport de Présentation.</p>	<p>Le règlement apportera ces précisions. La carte sera intégrée au rapport de présentation.</p>	
Agence des Espaces Verts		
<p>Cependant, ces espaces agricoles ne sont décrits que sur une seule page du Diagnostic (p.72). Un diagnostic agricole aurait pu être réalisé. Ce diagnostic permettrait notamment de préciser la typologie de l'agriculture présente sur le territoire ; à titre d'exemple, le plateau agricole nord de la commune (plateau de Couard) n'est pas exclusivement occupé par de la grande culture ; une importante exploitation maraîchère y est présente depuis 3 générations.</p> <p>De plus, il conviendrait de joindre au document d'urbanisme un plan de circulation des engins agricoles et forestiers. Cela permettrait de pouvoir prendre en compte les contraintes d'engins agricoles dans le cadre des opérations d'aménagement ou de réfection de voiries.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété sur ces points dans la mesure des données disponibles.</p>	
<p>Le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) est cité en p.73 du diagnostic dans un petit encart. La procédure de mise en œuvre d'un PRIF y est précisée.</p> <p>Afin d'être plus complet, il pourrait être indiqué que l'Agence des espaces verts de la Région Ile-de-France (AEV) est un établissement public créé par la loi en 1976. Garante du fragile équilibre Ville/Nature, l'AEV contribue à l'aménagement du territoire pour améliorer le cadre de vie des Franciliens, notamment en gérant pour le compte de la Région Île-de-France près de 15 000 ha de forêts, sites naturels et agricoles.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété sur la question du PRIF avec l'ensemble des éléments indiqués dans l'avis de l'AEV.</p>	
<p>Il est cependant noté que les bâtiments de la ferme de Couard sont classés en « bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ». Située au sein de l'emprise agricole, cette ferme a une vocation agricole historique. Il convient donc de préserver au maximum cette destination agricole pour la majorité des bâtiments.</p> <p>Ainsi, il conviendrait non pas de classer la totalité des bâtiments en changement possible de destination mais de limiter cette possibilité à une seule partie des bâtiments (exemple : partie du bâtiment qui avait vocation d'hébergement des ouvriers agricoles).</p>	<p>Il s'agit d'une erreur matérielle, seuls les bâtiments les plus au nord seront identifiés pour changement de destination.</p>	

<p>Ce STECAL est situé sur des espaces boisés, au sein de l'emprise agricole et en dehors de toute continuité avec l'espace urbanisé. Afin de prendre en compte l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) défini en 2018 dans le plan Biodiversité du gouvernement français et repris dans la Stratégie régionale pour la Biodiversité 2020-2030 de la Région votée en novembre 2019, une implantation au sein de l'emprise urbaine serait plus pertinente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Voir avec les élus pour le devenir du STECAL A1. 	<p>Ce projet est abandonné à la suite de la phase de consultation des PPA et de l'enquête publique. Le STECAL A1 et l'OAP ne sont donc plus d'actualité.</p>
<p>Le chapitre 1 de la zone agricole (zone A) relatif à la destination des constructions, usages des sols et nature d'activités ne précise rien quant aux affouillements et exhaussements de sols or le remblaiement de parcelles agricoles est une pratique courante (surtout lorsque de grands aménagements produisent de nombreux déblais / déchets inertes). Il est donc important de préciser si les exhaussements de sol d'une hauteur inférieure à 2 m sont ou non autorisés (au-delà de 2m, une déclaration préalable ou un permis d'aménager sont nécessaires).</p>	<p>Les affouillements et exhaussements de sol ne sont pas autorisés en zone A. Cela sera précisé dans le règlement.</p>	
<p>Le chapitre 2 relatif au traitement environnemental et paysager précise que « <i>les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes</i> ». Afin de favoriser la plantation d'arbres indigènes, il pourrait être précisé : « ... <i>ou remplacés par des plantations équivalentes et conformes à la listes des plantes locales fournies par l'Agence régionale de la Biodiversité</i> ».</p>	<p>Ce complément sera intégré au règlement du PLU.</p>	
<p>En p.11 du Diagnostic le SRCE est abordé. Si la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue est bien présentée, il manque cependant la carte des composantes.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété sur cette question avec l'ensemble des éléments indiqués dans l'avis de l'AEV.</p>	
<p>À la lecture de la photo aérienne et de la carte des espaces naturels et boisés, le plan de zonage proposé appelle quelques ajustements, notamment sur le secteur du PRIF ; cf. détails ci-après :</p>	<p>Le plan de zonage sera ajusté sur ce point.</p>	
<p>La bande inconstructible de 50 m à partir des lisières des massifs de plus de 100ha doit être prolongée à l'extrémité Nord de la commune. En effet, les espaces agricoles du plateau de Couard bordent un massif forestier de plus de 100 ha, ce massif étant dans la continuité du boisement situé au sud des terres agricoles du plateau de Couard.</p>	<p>Le plan de zonage sera ajusté sur ce point.</p>	
<p>Également sur le plateau de Couard, le petit boisement situé à l'est des écuries de la Futaie et au nord du circuit « Espace Plus » est classé en zone A, or il serait plus pertinent de classer cet espace en zone N.</p>	<p>Le plan de zonage sera ajusté sur ce point.</p>	
<p>De plus, dans la mesure où le PADD et l'OAP « Trame vertes et bleues » mettent l'accent sur la confortation et la mise en valeur de la trame verte et bleue, et notamment sur la protection des haies et resserres, il serait pertinent de revoir par endroit la carte de zonage. En effet, certains secteurs sont classés en zone A or ils pourraient être classés soit en zone N soit en zone A avec un espace paysager non constructible au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De nombreuses haies et resserres ont d'ores et déjà été identifiées sur le plan de zonage. • Sous réserve de pouvoir localiser précisément ces espaces, le dispositif mis en place pourra être étendu. 	<p>Les éléments boisés ont été identifiés et seront basculés en zone N.</p>

<p>Le chapitre 2 relatif au traitement environnemental et paysager précise que « <i>les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations en nombres et espèces équivalentes</i> ». Afin de favoriser la plantation d'arbres indigènes, il pourrait être précisé : « ... <i>ou remplacés par des plantations en nombres et espèces équivalentes mais également conformes à la listes des plantes locales fournies par l'Agence régionale de la Biodiversité</i> ». Il pourrait être également ajouté : « <i>Toute espèce invasive sera proscrite</i> ».</p>	<p>Le règlement sera ajusté sur ce point.</p>	
<p>Conseil Régional d'Île-de-France</p>		
<p>Toutefois, afin d'endiguer une nouvelle artificialisation des sols et de maintenir la fonctionnalité des espaces agricoles, il serait pertinent de revoir la localisation du projet de salle des fêtes qui est proposée sur des terres agricoles et en discontinuité des espaces déjà urbanisés.</p>	<p>Le STECAL A1 n'induit aucune consommation d'espace agricole, celui-ci étant situé sur un taillis non cultivé et peu qualitatif d'un point de vue environnemental. L'occupation de ce site n'est donc pas agricole. En De plus, l'accès à ce site ne remet par en question les accès des espaces agricoles à proximité, ne remettant pas en cause la fonctionnalité de ces derniers. Enfin, des transitions paysagères entre le site de projet et les espaces agricoles sont identifiées au sein de l'OAP.</p>	<p>Ce projet est abandonné à la suite de la phase de consultation des PPA et de l'enquête publique. Le STECAL A1 et l'OAP ne sont donc plus d'actualité.</p>
<p>A des fins d'approfondissement, le document gagnerait à préciser les mesures à même de résorber les points de fragilités identifiés dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) : le corridor de la sous-trame arborée à restaurer à la frange nord de la commune (boisement des Mocquets, en limite avec Marcoussis) ainsi que la traversée de la RD97, représentant un élément fragmentant d'un secteur de mares et mouillères au centre d'Ollainville.</p>	<p>Une orientation visant à la résorption de ces points de fragilités identifiés dans le SRCE sera intégrée au sein de l'OAP consacrée à la Trame Verte et Bleue. L'évaluation environnementale fera également l'objet de compléments.</p>	
<p>A des fins d'approfondissement, le document pourrait préciser le scénario de développement de l'emploi retenu afin de justifier davantage ce projet au regard des enjeux exprimés dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Cœur d'Essonne Agglomération approuvé en 2019.</p>	<p>Les justifications des choix seront complétées sur ce point.</p>	
<p>Par ailleurs, la prise en compte de la continuité agricole inscrite sur la carte du SDRIF afin de maintenir la circulation des engins agricoles entre les espaces du nord d'Ollainville et la commune voisine de Marcoussis pourrait être davantage mis en exergue.</p>	<p>Un complément sera effectué à ce sujet dans l'OAP Trame Verte et Bleue.</p>	

Tableau de synthèse et d'analyse des avis de l'enquête publique

Remarques issue de l'enquête publique	Prise en compte dans le PLU	Remarques spécifiques de la commune – positionnement des élus
<p>Observation n° 1 : Identification par adresse électronique</p> <p>Propriétaire de 2 terrains agricoles à Ollainville parcelles AE107, AE117 et AE119 rue de la Fontaine. Je souhaiterais connaître le devenir de ceux-ci durant le prochain PLU, en termes de possibilités de construction.</p>	<p>Les fonds de parcelles concernés constituent des cœurs d'îlot verts support de la nature en ville qui doivent être préservés. Par ailleurs, dans un souci de limitation de l'extension des zones d'urbanisation, il n'est pas souhaitable d'autoriser de nouvelles constructions au sein de ces espaces pour le moment.</p>	
<p>Observation n° 2 et 3 : Identification par adresse électronique</p> <p>Concerne le 7 rue du Long Réage</p> <p><u>1^{ère} observation :</u></p> <p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le cas des propriétés situées à l'angle de deux voies n'est pas pris en compte dans le PLU de la commune.</p> <p>Exemple : UR6, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.</p> <p>Il faudrait ajouter :</p>	<p>Le règlement de la zone UR sera ajusté pour mieux prendre en compte la problématique spécifique des terrains d'angles.</p>	

<p>« Lorsqu'il s'agit d'une construction édifiée sur un terrain d'angle*, dans ce cas la construction peut être implantée en retrait* de l'une des limites de l'emprise publique ».</p> <p>ou :</p> <p>« En cas de propriété située à l'angle de deux voies, ce retrait peut être réduit ».</p> <p>ou :</p> <p>« En cas de propriété située à l'angle de deux voies, ce retrait peut être par rapport à l'une ou l'autre voie ».</p> <p>*Terrain d'angle. Sont considérés comme terrains d'angles, les terrains situés à l'intersection d'au moins deux voies distinctes.</p>		
<p><u>2^{ème} observation :</u></p> <p>Le cas des murs aveugles compte dans le PLU de la commune.</p> <p>UR7 si la façade en vis à vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues directes distance minimum 8 mètres. La réglementation applicable aux fenêtres et aux vues demande une distance minimale à respecter est de 1,90 mètre entre l'ouverture et la limite de la propriété voisine. Cette règle non applicable, lorsque la vue donne sur une voie publique, sur un mur aveugle ou sur le toit de la maison voisine.</p> <p>Il faudrait ajouter :</p> <p>« Lorsque la vue donne sur une voie publique, sur un mur aveugle ou sur le toit de la maison voisine, la distance minimale à respecter est de 1,90 mètre entre l'ouverture et la limite de la propriété voisine ».</p>	<p>La règle édictée en UR7 ne concerne pas l'implantation par rapport à une voie publique. Pour les autres demandes, il n'est pas souhaitable de réduire les règles d'implantations pour les façades ouvrant des vues, afin de préserver l'équilibre bâti et le bon voisinage des habitants des secteurs pavillonnaires.</p>	
<p>Observation n° 4 : Monsieur DELAIRE</p> <p>Lors de la révision du PLU de la commune d'Ollainville, pouvez-vous faire passer la parcelle 225, se trouvant en zone A, en zone UR1. Cette parcelle fait partie intégrante de ma propriété divisée en deux lots l'une en zone UR1 et l'autre en zone A.</p> <p>Nous serions également dans la cohérence et la continuité des parcelles voisines 234, 235 situées en zone UR1.</p> <p>Cette unification en une zone unique UR1 aura pour conséquence d'augmenter la surface constructible de la maison, et permettre l'agrandissement de celle-ci.</p>	<p>Cette parcelle constituant un fond de jardin et n'étant pas cultivée pourra repasser en zone UR. Cela augmentera les droits à construire du terrain et permettra l'agrandissement au besoin de la construction principale. Cependant un espace paysager protégé sera institué pour ne pas permettre le développement de construction nouvelle en limite avec la zone agricole.</p>	

<p>Observation n° 5 : M. Pierre-Yves NICOL</p> <p>Un STECAL est prévu en zone A du PLU pour la création d'une salle des fêtes privée et non d'un projet municipal. La commune d'Ollainville possède déjà une salle des fêtes.</p> <p>Ce projet est consommateur d'espaces agricoles et défigurerait le paysage ; Il est contraire à la loi ALUR. Il procède d'un arrangement entre la municipalité et un privé sur lequel elle ne communique pas.</p> <p>Il existe certainement dans les Z.A des environs des espaces disponibles pour construire un tel équipement.</p> <p>Le projet de la ZAC des belles Vues n'est pas non plus conforme à la loi ALUR puisqu'il consomme des terres agricoles. Et surtout il est enclavé par la barrière infranchissable de la RN 20 et ne dispose pas de transport en commun ni de cheminement doux pour se rendre à la gare d'Arpajon et à son centre-ville, et surtout aux trois lycées présents sur la commune. L'échangeur sur la RN 20 n'est pas accessible aux piétons et ne dispose que d'une passerelle très en amont. Malgré son extrême dangerosité il est à craindre que certains prennent le risque d'emprunter ce raccourci.</p> <p>Il faudrait prévoir un franchissement au droit de la ZAC pour les piétons, les cyclistes et éventuellement un transport en commun en site propre.</p>	<p>Ce STECAL sera supprimé du projet de PLU révisé.</p>	
<p>Observation n° 6 : Société Essonne Habitat</p> <p>Cette observation envoyée également par courrier postal a été consignée dans le registre papier ; Cf. observation du registre n° 8.</p>	<p>L'espace concerné n'est pas classé en EBC mais en espace paysagé protégé. Il n'est pas souhaitable aujourd'hui de supprimer une protection liée à la préservation de la nature en ville sur cette parcelle déjà largement bâtie.</p>	
<p>Observation n° 7 : Cf. rapport du commissaire enquêteur sur le Règlement Local de Publicité</p>	<p>A priori nous n'en disposons pas</p>	
<p>Observation n° 8 : Cf. rapport du commissaire enquêteur sur le Règlement Local de Publicité</p>	<p>A priori nous n'en disposons pas</p>	

<p>Observation n° 9 : SCI du Poteau Blanc</p> <p>La SCI DU POTEAU BLANC est propriétaire de l'ensemble des parcelles agricoles cadastrées n°A130, A131, A132 et A547, situées au lieudit COUARD sur le territoire de la commune d'Ollainville.</p> <p>Cet ensemble qui comprend un corps de ferme, d'anciennes maisons ouvrières, des granges et hangars, un petit bâtiment isolé et une ancienne étable est située en zone agricole A* du PLU de la commune et comporte divers bâtiments anciens à usage notamment d'habitation.</p> <p>Cette zone n'est plus exploitée depuis de nombreuses années, aucun agriculteur n'étant plus intéressé.</p> <p>D'ailleurs en 2016 la SAFER ne s'était nullement opposée à l'acquisition de l'ensemble par la SCI DU POTEAU BLANC qui n'a pas de vocation agricole par son objet social.</p> <p>Il sera utilement précisé que la Direction de l'environnement de l'Essonne a confirmé, par un courrier du 20 juillet 2016, que la zone se situait hors zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles n'étant pas située dans une telle zone.</p> <p>Le classement en zone A* de cette zone n'a plus de sens.</p> <p>Son changement d'affectation ne causerait absolument aucune nuisance, d'autant plus qu'elle revêt un caractère limité. En revanche son maintien est très préjudiciable.</p> <p>En novembre 2019 la Ville a suggéré un tel changement de destination au regard de ces circonstances d'autant plus que plusieurs projets permettant de revitaliser le territoire ont été approuvés. La commune a en particulier sollicité la reconnaissance d'un STECAL en vue de la réalisation d'un projet privé dans une zone et pour un projet similaire à celui de la SCI sur l'une des parcelles.</p> <p>Nous demandons donc un changement d'affectation pour un classement en zone constructible U.</p>	<p>Une disposition a déjà été intégrée dans le projet de PLU révisé arrêté pour permettre le changement de destination des bâtiments vers du logement. Il n'est en revanche pas question d'augmenter la constructibilité de ce site localisé au cœur d'une vaste zone agricole cultivée.</p>	
<p>Observation n° 10 : M. ou Mme BONIFACE</p> <p>Propriétaire de la parcelle 229 et 221 cette dernière étant en zone non constructible, nous sommes favorables pour que cette parcelle 221 soit reconnue en zone constructible dans le seul but de perdurer sur la commune.</p>	<p>Cette parcelle constituant un fond de jardin et n'étant pas cultivée pourra repasser en zone UR. Cela augmentera les droits à construire du terrain et permettra l'agrandissement au besoin de la construction principale. Cependant un espace paysager protégé sera institué pour ne pas permettre le développement</p>	

	de construction nouvelle en limite avec la zone agricole.	
<p>Observation n° 11 : M. Cyril ROUSSEAU</p> <p>Nous avons fait construire à Ollainville en 2003 sur la parcelle n°231 laquelle est complétée par une parcelle non constructible n°223.</p> <p>Dans le cadre de la révision du PLU, nous souhaiterions faire intégrer la parcelle 223 en zone constructible. Nous sommes installés sur Ollainville et souhaitons pouvoir y rester. Pour cela nous souhaiterions avoir la capacité d'envisager des extensions.</p>	<p>Cette parcelle constituant un fond de jardin et n'étant pas cultivée pourra repasser en zone UR. Cela augmentera les droits à construire du terrain et permettra l'agrandissement au besoin de la construction principale. Cependant un espace paysager protégé sera institué pour ne pas permettre le développement de construction nouvelle en limite avec la zone agricole.</p>	
<p>Observation n° 12 : Essonne Nature Environnement et Orge Hurepoix Environnement</p> <p>Notre appréciation sur le projet de révision du PLU repose sur la prise en considération des avis rendus par</p> <ul style="list-style-type: none"> • la CDPNAF, qui a rendu un avis négatif en raison de la consommation trop importante de terres agricoles, et, • la MRAé (cf. §6.1.1). <p>Ces deux structures ont clairement invité la commune à modifier son projet de révision du PLU.</p> <p>Essonne Nature Environnement estime que dans son mémoire en réponse à l'avis du MRAé, la commune a apporté des réponses totalement imprécises aux recommandations émises, avec un engagement hypothétique de prise en compte dans le futur, de ces recommandations.</p> <p>Par conséquent, les associations concluent en un avis négatif.</p>	<p>Pas de prise en compte particulière.</p>	
<p>Observation n° 13 : Identification par adresse électronique</p> <p>Si la limitation de la taille des panneaux publicitaires et de l'implantation de panneaux lumineux publicitaires est à saluer pour la préservation du caractère rural du centre bourg d'Ollainville et la limitation de la pollution visuelle, il est inacceptable que le projet de la ZAC des Belles-vues soit maintenu dans le PLU.</p>	<p>Pas de prise en compte particulière.</p>	

<p>La dimension disproportionnée de ce projet par rapport à la surface du bâti existant viendra déséquilibrer fortement notre commune.</p> <p>De plus, avec l'implantation à l'extrémité Est de la commune, la population de la ZAC des Belles-vues sera naturellement tournée vers Arpajon – La Petite Folie et s'exclura de facto de la vie ollainvilloise et des commerces ollainvillois.</p> <p>En opposition totale avec les règlements en vigueur sur la préservation des terres agricoles et le renouvellement urbain tels que le SDRIF, le ZAN ou la loi ALUR, le PLU</p>		
<p>Observation n° 14 : Association Breuillet Nature</p> <p>Avis de l'association :</p> <p>1. Une urbanisation récente très importante qui ne justifie plus le nombre de logements très élevé arrêté dans le projet de la ZAC des Belles Vues</p> <p>Rappelons que le nombre très conséquent de logements prévus dans le projet de la ZAC des Belles Vues avait été justifié dans le cadre du PLH (Programme Local de l'Habitat) de la communauté de communes de l'Arpajonnais par des estimations de besoins importants de logements sans prise en compte des programmes de construction de logements en cours.</p> <p>Ces programmes qui totalisent plus de 300 logements permettraient de réduire de façon notable la quantité de logements du projet de la ZAC des Belles Vues pour répondre aux recommandations de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) d'Ollainville (91) dans son avis n°-2020-5256 et prendre en compte l'avis négatif de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 31 Janvier 2020 sur le projet de révision du PLU d'OLLAINVILLE en raison de la consommation trop importante de terres agricoles (40 hectares) de ce projet (annexe 1) .</p> <p><u>Le constat sur place des constructions de logements en cours (annexe 2) est le suivant</u></p> <p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Route de la Roche, de part et d'autre de l'allée de la Fontaine aux berges : <ul style="list-style-type: none"> - 36 logements réalisés, - 35 logements à caractère social en cours de construction, - Rue Gay Pigeon : finalisée <ul style="list-style-type: none"> - 83 logements à caractère social finalisés dans une nouvelle résidence, - 10 maisons individuelles et 18 appartements en cours de construction dans une nouvelle résidence, 	<p>Pas de prise en compte particulière.</p>	

- Le long de la route d'Arpajon et de la rue de St Arnoult :
 - 31 maisons individuelles réalisées,
 - 38 logements à caractère social finalisés,
- Rue des Corlus:
 - 16 maisons individuelles réalisées,
 - 20 logements à caractère social en cours de construction.

TOTAL : 303 logements.

Par ailleurs, elle regrette l'absence de réponse concrète apportée par la mairie d'Ollainville aux recommandations de la MRAe d'Île-de-France (*cf. observation précédente n° 12*).

2. Les importantes transgressions au label national écoquartier du projet de la ZAC des Belles Vues mettent en avant la nocivité environnementale de ce projet

La SORGEM, société d'économie mixte (SEM) dont Frédéric PETITTA, Maire de Sainte Geneviève des Bois, est Président directeur général, est en charge de l'aménagement et de la commercialisation du projet de la ZAC des Belles Vues.

Il est regrettable que cette SEM ait présenté à l'origine ce projet comme un écoquartier puis, se ravisant, comme un "quartier de vie exemplaire" (<http://un-terrain-en-essonne.fr/decouvrez-le-quartier-de-vie-exemplaire-desbelles-vues/>) alors que 11 engagements sur 20 ne sont pas respectés pour disposer du label national écoquartier.

L'association présente un tableau avec les critères du label écoquartier, présentant les 11 transgressions au label national qu'elle a recensées dans le projet de la ZAC :

- Terres agricoles et agriculteurs sacrifiés,
- Une concertation après l'enquête publique et le refus d'une réunion publique pendant cette enquête,
- Une "ville nouvelle" et étalement urbain sur 56 hectares,
- Créer la dépendance envers la voiture et couper les habitants des commerces de centre-ville,
- Créer la dépendance envers la voiture et une localisation de l'habitat le long de la RN 20 bruyante et polluée,

- La disharmonie du projet urbain dans le contexte local et la destruction des belles vues paysagères,
- Le patrimoine naturel qui justifie l'appellation Belles Vues sera détruit,
- Eloignement du centre-ville d'Arpajon avec la coupure de la RN 20 et éloignement donc de la diversité des commerces et des services publics, notamment culturels et sociaux,
- L'insuffisance des investissements pour répondre aux besoins de transport doit être soulignée,
- Une urbanisation destructrice des terres agricoles, éloignée des transports en commun et des commerces et services de centre-ville,
- Destruction de 56 hectares de terres agricoles soit directement cultivés (40) soit en jachère.

Ces graves transgressions démontrent la nocivité environnementale de ce projet.

En particulier, la destruction d'une superficie importante de terres agricoles, l'éloignement des transports en commun, la coupure par la RN 20 des commerces et des services du centre-ville d'Arpajon, la forte dépendance des futurs habitants envers la voiture automobile est à déplorer.

Ce constat est d'autant plus regrettable que la Région Ile-de-France a annoncé en 2019 qu'elle ne financera pas le projet de Transports collectifs en site propre (TCSP) sur l'axe routier très fréquenté de la RN 20 et le gouvernement a fixé en 2019 le zéro artificialisation nette comme directive d'aménagement du territoire incontournable.

Au regard à la fois de l'absence de justification du nombre de logements très élevé arrêté dans le projet de la ZAC des Belles Vues et de la nocivité environnementale de ce projet, l'association Breuillet Nature donne un avis défavorable au projet de révision du PLU d'Ollainville.

L'association joint un document de 6 pages appuyé de photographies constatant les constructions en cours.

<p>Observation n° 15 : M. et Mme MAURICE</p> <p>Nous habitons à Ollainville sur la parcelle n°228 laquelle est complétée par une parcelle non constructible n°220.</p> <p>Dans le cadre de la révision du PLU, nous souhaiterions faire intégrer la parcelle 220 en zone constructible.</p> <p>Nous aimons cette commune et souhaiterions y rester durant de nombreuses années. Pour ce faire, nous avons des projets d'extensions qui requièrent une surface constructible supérieure.</p> <p style="text-align: center;">Le reclassement de la parcelle 220 en zone constructible nous y aiderait.</p>	<p>Cette parcelle constituant un fond de jardin et n'étant pas cultivée pourra repasser en zone UR. Cela augmentera les droits à construire du terrain et permettra l'agrandissement au besoin de la construction principale. Cependant un espace paysager protégé sera institué pour ne pas permettre le développement de construction nouvelle en limite avec la zone agricole.</p>	
<p>Observation n°16 : SPIE Batignolles Immobilier</p> <p style="text-align: center;">Demande d'évolution du projet de PLU pour la zone UAE*</p> <p><u>Demande et proposition :</u></p> <p>Supprimer la mention d'un débit de fuite nul.</p> <p>En effet, pour garantir un débit de fuite nul, il est nécessaire d'avoir la capacité d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.</p> <p>Or en zone UAE*, qui est une zone présumée humide repérée au PLU, la perméabilité des sols est globalement faible et donc insuffisante pour permettre une infiltration des eaux pluviales (voir ci-joint extrait des sondages et essais d'infiltrations réalisées sur la parcelle Biocoop.)</p> <p>Nous proposons donc de conserver la valeur limite de l'ancien PLU à savoir un débit de fuite maximum de 3L/s Ha.</p>	<p>Par cette disposition réglementaire, la commune répond aux prescriptions du SAGE Orge-Yvette.</p>	
<p>Observation n°17 : Indivision Petit</p> <p>Concerne la révision du PLU / OAP ; Le secteur de la Fresque.</p> <p style="text-align: center;">Nous souhaitons exprimer nos inquiétudes concernant cette OAP de centre bourg, programme d'envergure projeté uniquement sur notre propriété.</p> <p style="text-align: center;">Ce plan, envisagé par la mairie et sans concertation des propriétaires, est très ambitieux.</p> <p style="text-align: center;">Nous désirons par ce courrier, défendre nos intérêts et exprimer nos attentes.</p> <p style="text-align: center;">Rappelons tout d'abord qu'il n'est pas acquis que la propriété soit à vendre, du moins dans sa totalité.</p>	<p>L'OAP sur le secteur de la Fresque n'a pas vocation à évoluer du fait qu'elle permet la réalisation d'un projet permettant au requérant la valorisation de son terrain, tout en garantissant une bonne intégration urbaine de la future opération de logements, tant sur le plan paysager que fonctionnel.</p>	

<p>Ensuite, si vous tenez à ce projet dans un délai raisonnable, il serait souhaitable de nous y associer et nous vous suggérons de reconsidérer certaines idées comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'agrandissement de la place de la Paix, avec l'obligation de démolir la maison de nos Parents, cette idée contrarie la Famille et nos souvenirs d'enfance. Cette maison est en bon état..., nous ne sommes pas prêts à la sacrifier pour une valorisation de l'espace public ... Si cela devait vraiment se faire ... Ce projet d'emprise diminue sérieusement la surface au sol et donc la superficie constructible de la parcelle. Pour compenser cette perte financière, nous sollicitons la possibilité d'augmenter d'un étage la hauteur du bâti afin de récupérer en partie cette surface perdue. - L'obligation de créer certains commerces en RDC vient justifier et renforcer la demande précédente. Les commerces demandent plus de hauteur que les logements et la valeur vénale des commerces est bien inférieure à celle des logements. - L'aménagement d'un parking public semi-enterré : On ne sait pas si le sous-sol permet ce projet en zone humide ou probablement à un coût exorbitant ... Ce projet incertain demande une étude du sous-sol mais ce n'est pas à nous de la financer. - La limitation du nombre de logements et le choix de maisons diminuent la surface du bâti et viennent sérieusement impacter le bilan financier et rendent cette OAP peu attrayante pour les aménageurs. Nous pensons que ces dispositions sont tout à fait contraires aux nouvelles lois de densification urbaine, nous allons les étudier plus précisément mais nous sollicitons déjà un peu plus de liberté sur vos données. <p>Ce projet d'amélioration de l'espace publique est tout à fait honorable mais la contribution pour cet ensemble doit être publique et non pas en déduction de notre foncier.</p> <p>Nous attirons, une nouvelle fois, votre attention sur la nécessité d'un équilibre financier sur un projet d'aménagement, condition Indispensable pour un compromis acceptable.</p> <p>Nous espérons bien que notre requête retiendra votre attention et que nous constaterons à l'approbation du PLU, une évolution favorable à nos demandes. Bien sûr, nous restons disponibles pour des rencontres constructives.</p> <p>Nous vous prions de recevoir, Mesdames et Messieurs, nos respectueuses salutations.</p>		
<p>Observation n°18 : M. SAUNIER</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'OLLAINVILLE, nous souhaiterions rendre constructible le fond du terrain soit à partir de la limite du lot 170 (anciennement terrain de Monsieur et Madame LOYON) soit à partir de la limite du lot 29 (terrain de Monsieur et Madame DACOSTA),</p> <p>La taille du terrain et de plus en plus difficile à entretenir pour notre mère, Nous voudrions vendre le fond du terrain qui pourrait devenir accessible depuis le futur quartier d'habitation « BELLE VUE » prévu dans le secteur,</p>	<p>L'objectif de la commune sur ce secteur est la protection d'un vaste cœur d'îlot vert et non construit aujourd'hui. La protection de ce cœur d'îlot a justifié la mise en place d'un espace paysager protéger, qui ne grève pas les droits à construire sur les</p>	

	parties de terrains desservis par la voie.	
<p>Observation n°19 : SCI La Roche</p> <p>Monsieur,</p> <p>Notre société est propriétaire d'un terrain situé route de la Roche à Ollainville, parcelles cadastrées Section AN, Numéros 138 et 140, d'une contenance d'environ 14 000 m² (voir extrait cadastral ci-joint). Ce terrain fait l'objet de l'OAP « Entrée Nord du centre bourg » destinée à accueillir une zone d'activité. L'artisanat et la PME étaient les cœurs de cibles, la ville et nous même étions confiants pour développer l'activité économique et l'emploi sur ce secteur.</p> <p>Toutefois, les événements récents liés à la Covid-19, crises sanitaire et économique, se sont imposés obligeant à revoir le risque d'implantation d'une telle zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se trouver en entrée de ville avec une zone d'activité, sans activité - Risques commerciaux et financiers pour l'aménageur. <p>En parallèle, durant l'été 2020, deux investisseurs et porteurs de projet ont sollicité la ville pour créer un pôle santé multidisciplinaire.</p> <p>Toutes ces raisons ont amené à repenser le projet pour le transformer, l'améliorer afin qu'il ait un sens pour chacun et qu'il s'intègre dans un sens d'intérêt collectif.</p> <p>Le nouveau projet</p> <p>Il s'agit de créer un pôle santé unique en Ile-De-France qui répondra aux attentes de la population</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un pôle grand âge comprenant un EHPAD de 70 lits et une résidence seniors de 70 appartements avec les services associés - Un pôle médicosocial comprenant un centre de médecine nucléaire (2 gamma-caméras scintigraphie et 2 TEP-scanner) et une maison médicale et paramédicale de consultation pluridisciplinaire - Un pôle enfance avec une micro-crèche d'une quinzaine de berceaux - Un équipement complémentaire dédié à la santé, dans un deuxième temps 	<p>La commune souhaitant accompagner ce projet permettant notamment l'amélioration de l'offre de soins sur le territoire, l'OAP et le dispositif réglementaire concernant le secteur évolueront dans ce sens.</p>	

<p>Les objectifs du projet</p> <p>Améliorer l'offre de soins dans le territoire du Sud de l'Essonne</p> <p>Regrouper différents domaines médicaux et paramédicaux dans un seul centre, ce qui facilite l'accès aux soins à la population et réduire les charges de la sécurité sociale sur le sujet de frais de transport des patients</p> <p>Proposer aux personnes âgées un logement et un hébergement de qualité associés à des services et un accès aux soins facilité.</p> <p>Créer un espace multifonctionnel vivant et intergénérationnel.</p> <p>Construire des bâtiments dans un esprit développement durable très axé sur le bas carbone et la qualité de vie</p> <p>Le projet reçoit un fort soutien des collectivités auxquelles il a été présenté : ville, communauté d'agglomération et département de l'Essonne. L'Agence Régionale de Santé est également sollicitée pour apporter son concours.</p> <p>Les enjeux par rapport au projet de PLU</p> <p>Le PLU tel que présenté actuellement ne correspond plus à la nouvelle destination souhaitée. Il convient d'en revoir quelques points afin de le rendre compatible avec les nouvelles ambitions. Toutefois, il faut noter que le projet n'entraîne ni densification ni consommation d'espace non urbanisés par rapport au projet inscrit dans le PLU. De même, les orientations du PADD ne sont pas remises en question.</p> <p>Vous trouverez ci-joint le plan de masse (stade AVP) qui permet de comprendre les grands principes d'organisation et d'évaluer les surfaces envisagées pour chacun des bâtiments.</p> <p>Nous vous remercions de bien vouloir étudier notre demande avec le plus grand soin et d'y apporter une recommandation positive dans votre rapport.</p> <p>Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.</p>		
---	--	--

Observation n°19 : M. WITTNER :

Après consultation des nouvelles modifications du PLU, j'ai le regret de constater que le courrier sans réponse à ma demande de constructibilité en UR2 pour mes parcelles ne semble pas avoir été prise en considération.

J'ai du mal à comprendre que dans une zone prévue constructible à la précédente modification du PLU (2015), on puisse m'interdire de construire et d'utiliser comme passage le chemin rural récemment empierré avec la présence d'équipements publics (pompe de relevage tout à l'égal, réseau pluvial, ligne EDF moyenne tension), du fait d'un passage intempestif de zeus du voyage. Il est vrai qu'il est facile d'écrire et de crier fort que tout le monde doit pouvoir se loger et d'empêcher les gens qui souhaitent le faire.

Que penser d'être puni à cause de ses invitations sous l'autorité et la responsabilité du Maire.

En déléguant une partie de ses pouvoirs à l'Établissement Public Foncier, la Municipalité délibère unilatéralement et prive les petits propriétaires Gillemeuvillois de leur choix et pour partie de leur jouissance zone AU.

Il me semble que depuis un certain temps le mode d'aménagement privilégie davantage les promoteurs constructeurs au détriment de projets particuliers ?

Pourtant ces lotissements construits pour le plupart du temps d'une voie d'accès privée et quelques fois même cloisonnés ne facilitent pas l'intégration des nouveaux arrivants et constituent des apports massifs de population augmentant les problèmes de circulation et de stationnement que cela engendre, l'objectif de croissance de 30% en moins semble escaimé.

Le tissu urbain construit majoritairement de maisons individuelles semble vouloir devenir au grand galop très collectif.

Concentration de Population = concentration de conflits

Les travaux de voirie en projet rue de Gay Pigeon semblent être bien précoces et sérieux, les futures opérations prévues dans cette zone devraient facilement être à la charge des futurs constructeurs (T.C.E.), afin d'éviter les dégradations prévisibles par le futur chantier et un financement par les habitants.

Cette parcelle est intégrée dans une zone AU aujourd'hui non constructible, notamment pour des questions d'accessibilité. Le passage en zone UR2 ne réglerait donc pas le problème de constructibilité du terrain.

La mise en place d'un projet d'ensemble permettra de régler ce problème en prévoyant la réalisation de voies d'accès et de dessertes adaptées à l'évolution du site.

<p>Observation n°20 : Mme SALTA :</p> <p>Vendredi 30 octobre lors de l'oh42 Madame Monneau, dans le cadre de la révision du PLU, je reussir Madame SALTA Isabelle, sur la rue principale, 51340 Allanville, demande que les 2 lots constituant mon terrain ne 326 et ne 218 soient tous deux des zones constructibles. En effet le lot 218 est à usage en zone agricole et cela ne nous permet pas de construire l'extension de notre surface agricole habitable permettant à notre famille en habitant dans la commune d'Allanville.</p>	<p>Cette parcelle constituant un fond de jardin et n'étant pas cultivée pourra repasser en zone UR. Cela augmentera les droits à construire du terrain et permettra l'agrandissement au besoin de la construction principale. Cependant un espace paysager protégé sera institué pour ne pas permettre le développement de construction nouvelle en limite avec la zone agricole.</p>	
<p>Observation n°21 : M. et Mme GUERRY :</p> <p>① Observation de M. et Mme GUERRY, 49 route de Limous. Propriétaire de la parcelle sise à la même adresse (AD90 et 93) ont acheté cette propriété en juin 2019 sur la base d'un terrain constructible, notamment pour de l'activité commerciale. Ce terrain a fait l'objet d'une division et d'un permis de construire d'un bâtiment commercial avec qui deux logements de fonctions. La division de la parcelle a créé un lotissement qui reste valable 5 ans. Compte tenu du surcoût du projet, entraînant une taxe d'aménagement très importante de l'ordre de 36000€, les propriétaires ont souhaité, à titre conservatoire, annuler le dit permis, en attendant de voir le financement de leur projet et redépenser, ultérieurement, un nouveau permis. Entre temps, la présente révision du PLU classe, leurs parcelles en zone N (alors même que le secteur est urbain) comprenant plusieurs habitations groupées), pendant, sauf à ce que le lotissement reste valable 5 ans, leur terrain inconstructible et leur cause un très important préjudice, notamment financier de fait qu'ils ont acheté leur propriété au prix de terrain constructible et, ce classement en N déprécie considérablement leur patrimoine.</p>	<p>Ce projet, situé sur une zone humide potentiel, n'est pas identifié au SCOT comme un espace d'extension de l'urbanisation. L'inscrire en zone constructible dans le cadre de la révision générale nuirait à la sécurité juridique de la procédure.</p> <p>Une procédure ad-hoc pourra être envisagée ultérieurement pour rendre tout ou partie de ce terrain constructible si des études complémentaires permettaient d'identifier les impact du projet sur ce secteur.</p>	

Observation n°22 : M. GIRAudeau :

Monsieur le commissaire enquêteur,

Insuffisamment couverte par les réseaux de communication mobile, la commune d'Ollainville ne possède pas à ce jour, d'antennes de télécommunications sur son territoire.

Au vu de la nouvelle norme de réseau mobile qui permet de proposer des débits plus rapides et de répondre au développement des usages d'internet depuis le mobile, les antennes relais de téléphonie mobile doivent être déployées.

Sollicitée actuellement par bon nombre d'opérateurs desireux d'installer des antennes relais sur la commune d'Ollainville, la municipalité se doit, afin de répondre aux besoins de ses administrés, de faciliter dans le cadre d'une nouvelle réglementation urbanistique, l'installation de ces dites antennes.

Au regard de ce constat, il est nécessaire dans le cadre de la révision générale du PLU d'Ollainville, d'autoriser l'implantation d'antennes de télécommunication, au sein des zones U et plus particulièrement des zones A.

Sans les zones A, outre l'autorisation d'implantation des antennes, il est indispensable de ne pas limiter la hauteur des ouvrages afin de permettre la réalisation d'équipements répondant aux besoins identifiés.

Il sera nécessaire de préciser dans le règlement, que les antennes relais de téléphonie mobile ne seront pas concernées par les contraintes de hauteur s'agissant de constructions ayant un caractère d'équipement d'intérêt général et d'un équipement d'intérêt collectif et de service public.

Cette autorisation de construction en zone A, concernera exclusivement les ouvrages liés au développement des réseaux téléphoniques (antennes, locaux techniques, voies d'accès...).

Cette remarque visant à l'amélioration de la couverture du réseau téléphonique sera prise en compte dans le PLU approuvé.

Observation n°23 : M. MALECAMP :

Je souhaiterais apporter deux remarques concernant la révision du Plan local d'Urbanisme et notamment à l'OAP du Chemin de la Ferme des Jours. La première pour l'accessibilité de cette zone et la deuxième pour la densité de logements.

① L'ouverture à l'urbanisation de cette zone va engendrer un flux de véhicules supplémentaire nécessitant une réflexion sur les circulations et les moyens d'accès à cet aménagement urbain. La priorité des futurs résidents mais aussi celle de nos administrés actuels de la Route de Lirpoues est et doit être une priorité municipale. Aussi, il serait important de prévoir en plus de la voie prévue dans cette OAP par le Chemin de la Ferme des Jours un autre accès débouchant également sur la route de Lirpoues à un autre endroit dans cette zone. Cette liaison supplémentaire à prendre en compte dans cette OAP évitant une enclave de cette zone d'habitat.

② Pour être conforme aux directives définies par le PLH de la CDEA 2020-2025, il faudrait rajouter au nombre de logements indiqués entre 30 et 50, la notion de densité à l'hectare soit entre 30 et 50 logements à l'hectare.

J'ai de bien vouloir prendre en compte ces deux points dans vos conclusions. Veuillez agréer, M. le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations les plus respectueuses.

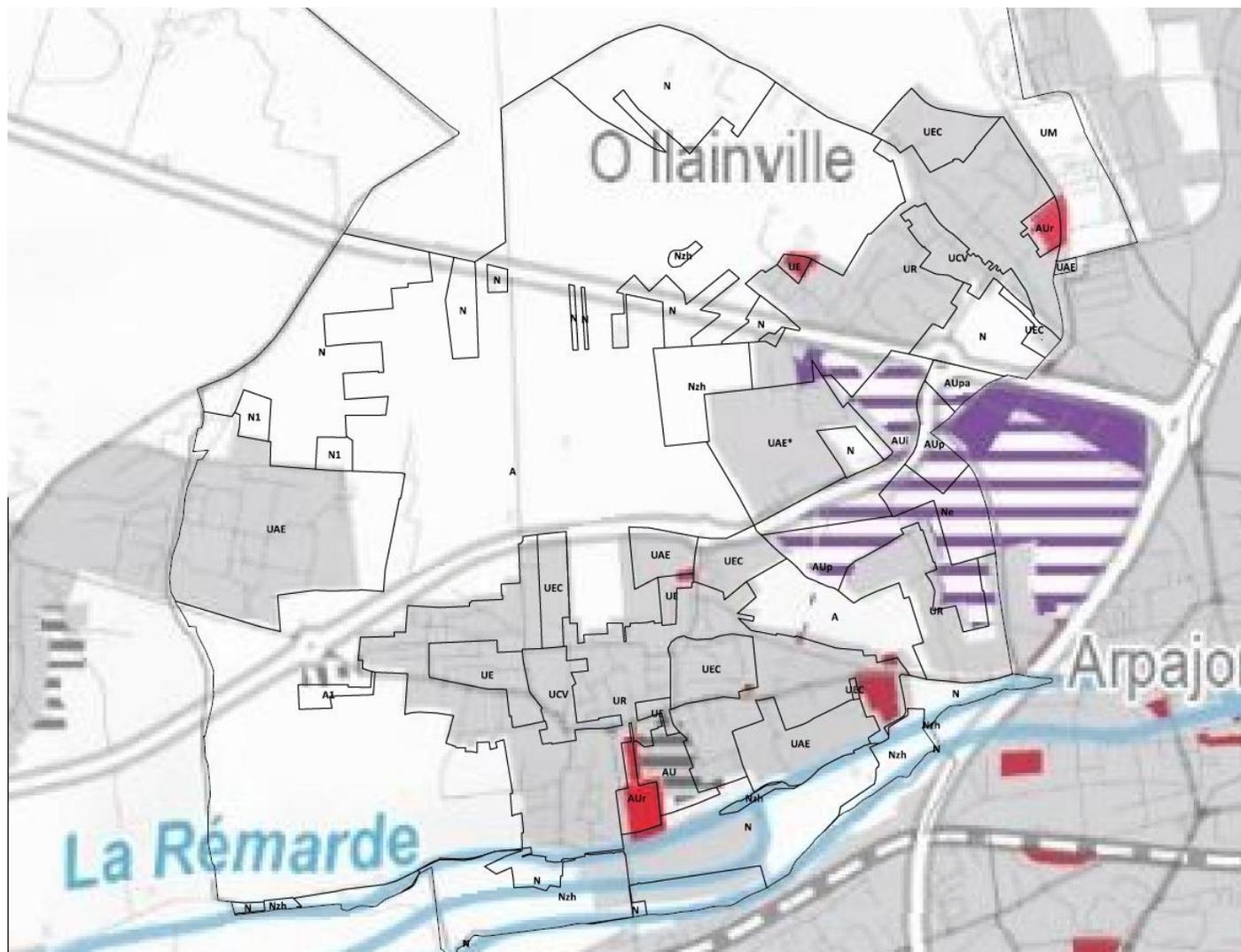
M. MALECAMP Oliver

Afin de limiter l'impact de cette zone d'urbanisation nouvelle sur les riverains, un nouvel accès sera intégré à l'OAP.

Cet ajustement sera effectué dans l'ensemble des documents concernés.

Annexe :

Consommation foncière : Superposition du SCoT et du zonage du projet de PLU révisé :



Note sur la compatibilité du PLU avec le SCOT à propos du respect des enveloppes urbaines prévues en tant que consommation d'espace au titre du SCOT

Le PLU se place dans un rapport de compatibilité avec le SCOT, et particulièrement sur la question de la consommation d'espace. Pour ce faire, une superposition du plan de zonage et des enveloppes urbaines identifiées par le SCOT a été réalisée. Cette superposition permet d'apprécier la compatibilité du PLU avec le SCOT.

Comme mis en évidence par la cartographie ci-après superposant le plan du SCOT « Conjuguer développement urbain compact et qualité des espaces vécus » (p. 27 du DOO du SCOT) et le plan de zonage du PLU, il apparaît que l'ensemble des zones AU sont situées sur des enveloppes prévues par le SCOT.

La ZAC des Belles Vues (zones AU_p, AU_i, AU_{pa} et N) est couverte par les enveloppes suivant les orientations suivantes : « Privilégier les projets mixtes en intensification des tissus urbains : enveloppes non limitatives », ou « limiter les extensions des projets mixtes : enveloppe limitative »

Les autres zones AU du plan de zonage du PLU sont identifiées soit :

- Sur des enveloppes urbaines identifiées par le SCOT, avec l'objectif de « privilégier les projets en intensification des tissus urbains : enveloppes non limitatives » (zones AU_r correspondant aux OAP « Secteur d'urbanisation sud du centre-bourg » et « Les Corlues »),
- Sur des secteurs couverts par l'orientation « limiter les extensions urbaines : enveloppes foncières maximales autorisées » (zone AU, fermée à l'urbanisation).

Plusieurs enveloppes définies par le SCOT pour « privilégier les projets en intensification des tissus urbains : enveloppes non limitatives » sont identifiées en zone U (zones UE et UR). Ces zones sont identifiées comme telles vu qu'elles sont déjà urbanisées ou accueillent des projets en cours de réalisation et sont desservies par les réseaux urbains. Elles font l'objet d'extraits en photo aérienne ci-après.

Par ailleurs, le secteur couvert par l'OAP « Entrée de ville nord du centre-bourg », en zone UAE au plan de zonage, est identifié comme faisant partie de l'enveloppe urbaine par le SCOT.

La seule zone urbaine non comprise dans l'enveloppe du SCoT comme zone urbaine ou zone d'extension est la partie est de la zone UAE dédiée au CEA. Il s'agit d'un site appartenant au CEA qui est aujourd'hui bâti. Son classement en UAE permet donc de reconnaître l'existant. La conserver en A aurait été une erreur manifeste d'appréciation, et n'aurait pas eu d'impact sur son développement, le CEA ne déposant pas d'autorisation d'urbanisme.

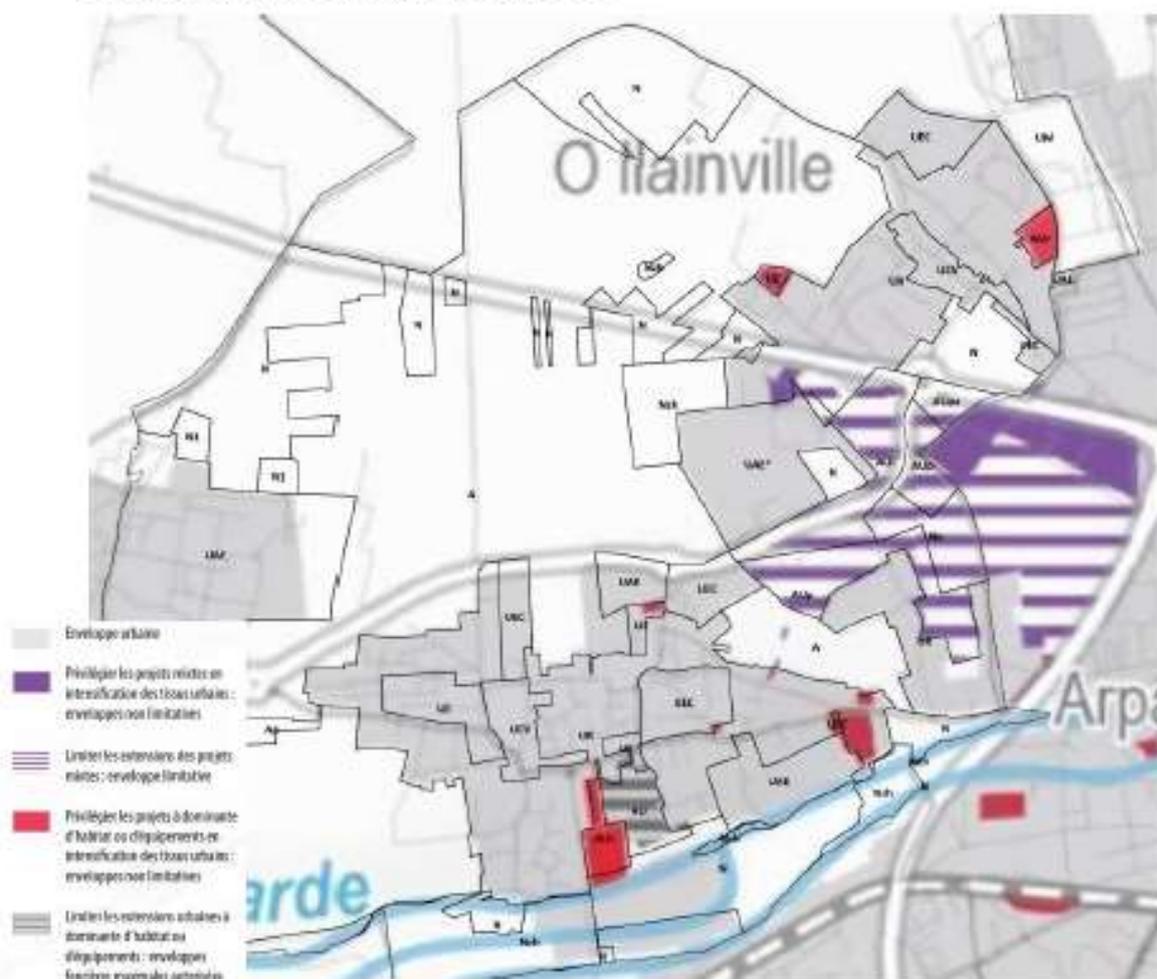
Il est à noter que le SCOT identifie pour la commune d'Ollainville une « enveloppe foncière maximale » de 27,6 ha. Cette enveloppe ne correspond qu'au secteur d'urbanisation de la ZAC des Belles Vues, dont le parc (5,8 ha, en zone N au plan de zonage du PLU), est exclu. Il apparaît néanmoins que les enveloppes identifiées sur le plan du SCOT « Conjuguer développement urbain compact et qualité

des espaces vécus » (p. 27 du DOO du SCOT) correspondent aux secteurs de projet de la commune en extension ou en intensification de l'urbanisation.

La consommation d'espace telle qu'elle est exprimée au sein du rapport de présentation du PLU suivant un objectif de modération, correspond aux secteurs de consommation effective, identifiée de manière précise (secteurs déjà urbanisés et en zone urbaine exclus) :

- La ZAC des Belles Vues (15,5 ha en zones AUP et AUpa, 11,1 ha en zone AUi),
- Le secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg – première phase (2,5 ha en zone Aur),
- Le secteur des Coriues (1,5 ha en zone Aur),
- Le secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg – deuxième phase (4 ha en zone à urbaniser fermée à l'urbanisation).

Ces secteurs, inscrits en zone à urbaniser, représentant une superficie totale de 34,6 ha, sont identifiés comme consommation d'espace au titre du PLU. Ils se situent dans un rapport de compatibilité avec le SCOT, étant identifiés sur des secteurs enveloppes identifiées pour : « privilégier les projets en intensification des tissus urbains : enveloppes non limitatives » ou « limiter les extensions urbaines : enveloppes foncières maximales autorisées ».



Superposition réalisée avec le SCOT approuvé et le plan de zonage du PLU arrêté. Le secteur A1, à l'ouest du centre-bourg, sera délimité en A au plan de zonage du PLU pour approbation.

Extraits en photo aérienne des secteurs en zone UE et UR situés sur des enveloppes définies au SCOT pour « Privilégier les projets en intensification des tissus urbains : enveloppes non limitatives » :

Route d'Arpajon :



Rue de la Roche :



Rue des Primevères :



Note sur la compatibilité du PLU d'Ollainville avec le SCOT de Cœur d'Essonne Agglomération – lundi 21 décembre 2020.

ANNEXE 4

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

30 juin 2020

N° E20000032 /78

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

CODE : type 1

Vu enregistrée le 25 juin 2020, la lettre par laquelle le maire de la commune d'Ollainville demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Révision du Plan local d'urbanisme (PLU) et du règlement local de publicité ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2020 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Patrick GAMACHE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune d'Ollainville et à M. Patrick GAMACHE.

Fait à Versailles, le 30 juin 2020.



ANNEXE 5



Accusé de réception en préfecture
091-2191046 19-20200825-ARRURB202053-
AU
Date de réception préfecture : 31/08/2020

ARRURB2020/53

**ARRÊTÉ DE MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DES PROJETS DE REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME ET DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE DE LA COMMUNE D'OLLAINVILLE**

du samedi 3 octobre 2020 à 8 h 30 au samedi 7 novembre 2020 à 12 h00
inclus

Le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-19 et suivants,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants,
L581-1 et suivants et R581-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune approuvé le 25 septembre 2012, mis à jour le 23
avril 2013, modifié le 31 mai 2013, mis à jour le 17 juillet 2013, modifié le 1^{er} juillet 2015, mis à jour
le 6 novembre 2015, modifié le 4 octobre 2016, mis en compatibilité le 7 juillet 2017 et le 1^{er} août
2017, mis à jour le 06 octobre 2017, mis en compatibilité le 26 mars 2019 ;

Vu le Règlement Local de Publicité (RLP) de la commune approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date 6 mars 1998;

Vu la délibération n°30/014/2018 du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2018 prescrivant la
révision du PLU et fixant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération n°30/015/2018 du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2018 prescrivant la
révision du RLP et fixant les modalités de la concertation ;

Vu la séance du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2018 au cours de laquelle le Conseil
Municipal a débattu sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU ;

Vu le(s) délibération(s) n°CM44/114/2019 et n°CM44/115/2019 du Conseil Municipal en date du 17
décembre 2019 tirant le bilan de la concertation du public et arrêtant les projets de révision du PLU
et du RLP ;

Vu les différents avis des Personnes Publiques Associées recueillis sur les projets de révision du PLU
et du RLP arrêtés ;

Vu la décision n°E20000032/78 en date du 30 juin 2020 de Madame la Présidente du tribunal
administratif de Versailles désignant Monsieur Patrick GAMACHE, en qualité de commissaire
enquêteur ;

MAIRIE D'OLLAINVILLE • 2, rue de la Mairie 91340 OLLAINVILLE
Tél. : 01 69 26 19 19 • Fax : 01 69 26 19 10 • www.mairie-ollainville91.fr

Bureaux ouverts : lundi, jeudi, vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h 30, mardi de 8 h 30 à 12 h et de 16 h à 20 h, mercredi, samedi de 8 h 30 à 12 h

Vu les pièces des dossiers soumis à enquête publique ;

ARRÊTE :

Article 1er : Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur les projets de révision générale du Plan local d'Urbanisme (PLU) et de révision du Règlement Local de Publicité (RLP) de la commune d'Ollainville.

Cette enquête se déroulera du samedi 3 octobre 2020 à 8h30 au samedi 7 novembre jusqu'à 12h00, soit pendant 36 jours consécutifs.

Cette enquête publique porte sur les révisions du PLU et du RLP. Le dossier soumis à l'enquête sera, en ce qui concerne le PLU, constitué notamment du projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal en sa séance du 17 décembre 2019, des avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA), de la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Il sera composé notamment, en ce qui concerne le RLP, du projet de RLP arrêté par le Conseil Municipal en sa séance du 17 décembre 2019, des avis des PPA, de l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en sa formation « Publicité » en date du 16 janvier 2020.

Article 2 : Les caractéristiques principales du projet de PLU défini dans la délibération du 23 janvier 2018 sont :

- Maîtriser le développement urbain de la commune en favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même, fondée sur une requalification des espaces publics, une valorisation du bâti ancien, un renouvellement urbain et une densification de l'habitat, tout en répondant aux exigences de la loi ALUR,
- Développer et conforter les continuités permettant des déplacements alternatifs en centre-ville, inter-quartier et avec les communes limitrophes,
- Pérenniser le développement des activités économiques et les commerces de proximité du centre-ville,
- Préserver les espaces agricoles,
- Adapter les équipements, services et commerces aux besoins des habitants et aux moyens de la collectivité, tant en termes de construction que de gestion courante,
- Diversifier l'offre de logements en fonction des besoins tout en développant le secteur pavillonnaire et l'accès à la propriété,
- Promouvoir un urbanisme durable s'intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables,
- Prendre en compte les évolutions réglementaires,
- Affirmer la place de la commune au sein de Cœur d'Essonne Agglomération.

Les caractéristiques principales du projet de RLP défini dans la délibération du 23 janvier 2018 sont :

- Mettre en conformité son Règlement Local de Publicité,
- Préserver la qualité et le cadre de vie des Ollainvillois sur l'ensemble du territoire communal,
- Renforcer l'attractivité de la commune et redynamiser le tissu économique local,
- Préserver et améliorer la qualité visuelle des axes structurants du territoire.

Article 3 : La personne responsable du projet auprès de laquelle tous renseignements pourront être demandés est Monsieur Olivier MALECAMP, premier adjoint chargé de l'urbanisme.

Article 4 : Monsieur Patrick GAMACHE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Article 5 : Les pièces des dossiers soumis à enquête, consultables au format papier et sur un poste informatique, et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie d'Ollainville, 2 Rue de la Mairie – 91340 OLLAINVILLE, pendant la durée de l'enquête, aux horaires d'ouverture et de fermeture habituels :

- les lundis, jeudis et vendredis : de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30

- les mardis : de 08h30 à 12h00 et de 16h00 à 20h00

- les mercredis et samedis : de 08h30 à 12h00

- à l'exception des samedis (17 octobre 2020, 24 octobre 2020, 31 octobre 2020)

- Les dossiers d'enquête publique seront également consultables durant toute la durée de l'enquête sur le site internet dédié à cette enquête publique : <http://plu-rlp-ollainville.enquetepublique.net>. Un accès est possible via le site internet de la Ville www.mairie-ollainville91.fr.

Article 6 : Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur différents supports :

- le registre ouvert à cet effet en Mairie ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie d'Ollainville, 2 Rue de la Mairie – 91340 OLLAINVILLE. Les courriers seront annexés aux registres.

- Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à plu-rlp-ollainville@enquetepublique.net en indiquant dans l'objet « enquête publique relative aux PLU et RLP ». Les observations, propositions et contre-propositions envoyées par courrier électronique seront ensuite portées au registre d'enquête.

Tout courrier ou email reçu en dehors des dates et heures butoirs de l'enquête (soit avant le 3 octobre 2020 à 8h30 ou après le 7 novembre 2020 à 12h00) ne pourra pas être pris en compte par le commissaire enquêteur.

En outre, un registre dématérialisé sera également mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Il est accessible directement depuis le site internet dédié à cette enquête publique : <http://plu-rlp-ollainville.enquetepublique.net>. Un accès est possible via le site internet de la Ville www.mairie-ollainville91.fr.

Le public pourra consulter lesdits registres et y consigner ses observations, propositions et contre-propositions.

Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête auprès de Monsieur le Maire.

Article 7 : Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie d'Ollainville, 2 Rue de la Mairie – 91340 OLLAINVILLE, lors de permanences aux dates et horaires suivants :

- samedi 3 octobre 2020 de 8h30 à 12h00 ;
- mardi 13 octobre 2020 de 17h00 à 20h00 ;
- lundi 26 octobre 2020 de 13h00 à 16h30 ;
- samedi 7 novembre 2020 de 8h30 à 12h00 ;

Article 8 : Le projet de révision du PLU est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale suite à la décision n°91-D14-2019 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe IDF) en date du 30 avril 2019. La décision sera annexée au dossier d'enquête et est consultable sur le site Internet de la MRAe IDF : site : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Les informations environnementales se rapportant au projet figurent dans le rapport de présentation du projet de révision du PLU.

Article 9 : À l'expiration du délai d'enquête soit le samedi 7 novembre 2020 à 12h, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire d'Ollainville les dossiers d'enquête, le registre et les pièces annexées, accompagnés de son rapport et de ses conclusions motivées pour chacun des deux dossiers. Il transmettra simultanément une copie des rapports et des conclusions motivées à la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Le rapport relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables à chacun des deux projets.

Dès leur réception, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an au service urbanisme et sur le site Internet de la commune d'Ollainville www.mairie-ollainville91.fr.

Article 10 : Au terme de l'enquête, les projets de révision du PLU et du RLP, éventuellement modifiés pour tenir compte des résultats de l'enquête et des avis des personnes publiques associées, seront soumis, au Conseil Municipal en vue de leur approbation respective.

Article 11 : Un premier avis au public reprenant les éléments du présent arrêté de mise à enquête publique unique des projets de révision du PLU et du RLP de la commune d'Ollainville sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête, en caractères apparents, dans deux journaux diffusés dans le département : LE PARISIEN et LE REPUBLICAIN.

Un second avis paraîtra dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département : LE PARISIEN et LE REPUBLICAIN.

Cet avis sera également affiché sur les panneaux administratifs de la commune.

Article 12 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de l'Essonne ;
- Monsieur le commissaire enquêteur.

Article 13 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à Ollainville, le 25 /08/2020



Le Maire,

Jean-Michel GIRAUDEAU

Annexe 6

COMMUNE D'OLLAINVILLE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la révision du Règlement Local de Publicité (RLP) du samedi 3 octobre 2020 à 8h30 au samedi 7 novembre 2020 à 12h00 inclus

Par arrêté NARRURB2020/53 du 25 août 2020, le Maire d'Ollainville a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur la révision du Règlement Local de Publicité (RLP) de la Commune. Le projet de PLU et le projet de RLP ont été arrêtés par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2019. Les caractéristiques principales du projet de PLU défini dans la délibération du 23 janvier 2018 sont :

* Maîtriser le développement urbain de la commune en favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même, fondée sur une requalification des espaces publics, une valorisation du bâti ancien, un renouvellement urbain et une densification de l'habitat, tout en répondant aux exigences de la loi ALUR,

* Développer et conforter les continuités permettant des déplacements alternatifs en centre-ville, inter-quartier et avec les communes limitrophes,

* Pérenniser le développement des activités économiques et les commerces de proximité du centre-ville,

* Préserver les espaces agricoles,

* Adapter les équipements, services et commerces aux besoins des habitants et aux moyens de la collectivité, tant en termes de construction que de gestion courante,

* Diversifier l'offre de logements en fonction des besoins tout en développant le secteur pavillonnaire et l'accès à la propriété,

* Promouvoir un urbanisme durable s'intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables,

* Prendre en compte les évolutions réglementaires,

* Affirmer la place de la commune au sein de Cœur d'Essonne Agglomération.

Les caractéristiques principales du projet de RLP défini dans la délibération du 23 janvier 2018 sont :

- Mettre en conformité son Règlement Local de Publicité,

- Préserver la qualité et le cadre de vie des

Ollainvillois sur l'ensemble du territoire communal,

- Renforcer l'attractivité de la commune et redynamiser le tissu économique local,

- Préserver et améliorer la qualité visuelle des axes structurants du territoire.

L'enquête publique se tiendra du lundi 3 octobre à 8h30 au samedi 7 novembre à 12h00, soit pendant 36 jours consécutifs. Monsieur Patrick GAMACHE a été désigné commissaire enquêteur par la Présidente Tribunal Administratif de Versailles. Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie d'Ollainville, 2 Rue de la Mairie, pendant toute la durée de l'enquête, du samedi 3 octobre au samedi 7 novembre 2020 inclus :

- Les lundis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00, de 13h00 à 16h30

- Les mardis de 8h30 à 12h00, de 16h00 à 20h00

- Les mercredis de 8h30 à 12h00

- Les samedis de 8 h 30 à 12 h00 (à l'exception des samedis 17 octobre, 24 octobre et 31 octobre 2020)

Ollainvillois sur l'ensemble du territoire communal,

- Renforcer l'attractivité de la commune et redynamiser le tissu économique local,
- Préserver et améliorer la qualité visuelle des axes structurants du territoire.

L'enquête publique se tiendra du lundi 3 octobre à 8h30 au samedi 7 novembre à 12h00, soit pendant 36 jours consécutifs. Monsieur Patrick GAMACHE a été désigné commissaire enquêteur par la Présidente Tribunal Administratif de Versailles. Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie d'Ollainville, 2 Rue de la Mairie, pendant toute la durée de l'enquête, du samedi 3 octobre au samedi 7 novembre 2020 inclus :

- Les lundis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00, de 13h00 à 16h30
- Les mardis de 8h30 à 12h00, de 16h00 à 20h00
- Les mercredis de 8h30 à 12h00
- Les samedis de 8 h 30 à 12 h00 (à l'exception des samedis 17 octobre, 24 octobre et 31 octobre 2020)

Le public pourra prendre connaissance du dossier en Mairie d'Ollainville, et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser à la Mairie d'Ollainville à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur. La personne responsable du projet auprès de laquelle tous renseignements pourront être demandés est Monsieur Olivier MALECAM, premier adjoint chargé de l'urbanisme. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie d'Ollainville. Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet dédié à cette enquête publique à l'adresse suivante :

<http://plu-rlp-ollainville.enquetepublique.net>. Un accès est possible via le site internet de la Ville www.mairie-ollainville91.fr. Les observations pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à plu-rlp-ollainville@enquetepublique.net en indiquant l'objet « enquête publique relative aux PLU et RLP d'Ollainville ». Le commissaire enquêteur sera présent en Mairie - 2 Rue de la Mairie pendant toute la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Le samedi 3 octobre 2020 de 8h30 à 12h00 ;
- Le mardi 13 octobre 2020 de 17h00 à 20h00 ;
- Le lundi 26 octobre 2020 de 13h00 à 16h30 ;
- Le samedi 7 novembre 2020 de 8h30 à 12h00.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en Mairie - 2 Rue de la Mairie, et à la Préfecture, pour y être tenue à la disposition

du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site internet de la commune www.mairie-ollainville91.fr. Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU et sur l'approbation du RLP, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.



Le Parisien
JEUDI 17 SEPTEMBRE 2020

COMMUNE D'OLLAINVILLE**AVIS D'ENQUETE
PUBLIQUE**

**relative à la révision du Plan Local
d'Urbanisme (PLU) et à la révision du
Règlement Local de Publicité (RLP)
du samedi 3 octobre 2020 à 8h30
au samedi 7 novembre 2020 à 12 h00
inclus**

Par arrêté N°ARRURB2020/53 du 25 août 2020, le Maire d'Ollainville a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur la révision du Règlement Local de Publicité (RLP) de la Commune. Le projet de PLU et le projet de RLP ont été arrêtés par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2019. Les caractéristiques principales du projet de PLU défini dans la délibération du 23 janvier 2018 sont :

- Maîtriser le développement urbain de la commune en favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même, fondée sur une requalification des espaces publics, une valorisation du bâti ancien, un renouvellement urbain et une densification de l'habitat, tout en répondant aux exigences de la loi ALUR,

- Développer et conforter les continuités permettant des déplacements alternatifs en centre-ville, inter-quartier et avec les communes limitrophes,

- Pérenniser le développement des activités économiques et les commerces de proximité du centre-ville,

- Préserver les espaces agricoles,
- Adapter les équipements, services et commerces aux besoins des habitants et aux moyens de la collectivité, tant en termes de construction que de gestion courante,

- Diversifier l'offre de logements en fonction des besoins tout en développant le secteur pavillonnaire et l'accès à la propriété,

- Promouvoir un urbanisme durable s'intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables,

- Prendre en compte les évolutions réglementaires,

- Affirmer la place de la commune au sein de Cœur d'Essonne Agglomération.

Les caractéristiques principales du projet de RLP défini dans la délibération du 23 janvier 2018 sont :

- Mettre en conformité son Règlement Local de Publicité,

- Préserver la qualité et le cadre de vie des Ollainvillois sur l'ensemble du territoire communal,

- Renforcer l'attractivité de la commune et redynamiser le tissu économique local,

- Préserver et améliorer la qualité visuelle des axes structurants du territoire.

L'enquête publique se tiendra du lundi 3 octobre à 8h30 au samedi 7 novembre à 12h00, soit pendant 36 jours consécutifs. Monsieur Patrick GAMACHE a été désigné commissaire enquêteur par la Présidente Tribunal Administratif de Versailles. Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Marie d'Ollainville, 2 Rue de la Mairie, pendant toute la durée de l'enquête, du samedi 3 octobre au

samedi 7 novembre 2020 inclus :

- Les lundis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00, de 13h00 à 16h30
- Les mardis de 8h30 à 12h00, de 16h00 à 20h00
- Les mercredis de 8h30 à 12h00
- Les samedis de 8 h 30 à 12 h00 (à l'exception des samedis 17 octobre, 24 octobre et 31 octobre 2020)

Le public pourra prendre connaissance du dossier en Mairie d'Ollainville, et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser à la Mairie d'Ollainville à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur. La personne responsable du projet auprès de laquelle tous renseignements pourront être demandés est Monsieur Olivier MALECAMP, premier adjoint chargé de l'urbanisme. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie d'Ollainville. Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet dédié à cette enquête publique à l'adresse suivante : <http://plu-rlp-ollainville.enquetepublique.net>. Un accès est possible via le site internet de la Ville www.mairie-ollainville91.fr. Les observations pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à plu-rlp-ollainville@enquetepublique.net en indiquant l'objet «enquête publique relative aux PLU et RLP d'Ollainville». Le commissaire enquêteur sera présent en Mairie - 2 Rue de la Mairie pendant toute la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Le samedi 3 octobre 2020 de 8h30 à 12h00 ;
- Le mardi 13 octobre 2020 de 17h00 à 20h00 ;
- Le lundi 26 octobre 2020 de 13h00 à 16h30 ;
- Le samedi 7 novembre 2020 de 8h30 à 12h00.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en Mairie - 2 Rue de la Mairie, et à la Préfecture, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site internet de la commune www.mairie-ollainville91.fr. Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU et sur l'approbation du RLP, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.



Le Parisien
JEUDI 8 OCTOBRE 2020

18h.

Toute information peut être demandée auprès de Madame Armelle BALDINI au service urbanisme de la commune de Brétigny-sur-Orge au 52, rue de la Mairie ainsi qu'au numéro de téléphone suivant : 01 89 88 4 190 et à l'adresse mail : soc_urbanisme@mairie-bretigny91.fr.

Le commissaire enquêteur se rendra à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences qu'il tiendra à la Mairie de Brétigny-sur-Orge aux jours et heures suivants :
le samedi 10 octobre 2020 de 9h00 à 12h00 ;
le mercredi 21 octobre 2020 de 13h30 à 18h30 ;
le mardi 03 novembre 2020 de 14h30 à 17h30.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter ses observations et propositions :
sur le registre dématérialisé sécurisé accessible via le site internet de la commune de Brétigny-sur-Orge (<https://www.bretigny91.fr>) accessible en continu ;
sur les registres papier d'enquête publique établis sur feuilles non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, mis à sa disposition aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
par voie postale en adressant un courrier à Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête à : Mairie de Brétigny-sur-Orge, service urbanisme, 52 rue de la Mairie 91220 Brétigny-sur-Orge ;

par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete.publique@bretigny-sur-orge.geste.gistredemat.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront transmis à Monsieur le Maire de la commune de Brétigny-sur-Orge dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public en Mairie de Brétigny-sur-Orge, aux heures et jours d'ouverture habituels et sur le site internet de la commune (<https://www.bretigny91.fr>) pendant un an.

Le projet de révision du RLP, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur - sous réserve que l'économie générale du RLP ne soit pas remise en cause - est soumis pour approbation au Conseil Municipal à la majorité des suffrages exprimés.

Le RLP, une fois approuvé, sera annexé au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brétigny-sur-Orge.

Par arrêté NARRUR2020/153 du 25 août 2020, le Maire d'Ollainville a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur la révision du Règlement Local de Publicité (RLP) de la Commune. Le projet de PLU et le projet de RLP ont été arrêtés par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2019. Les caractéristiques principales du projet de PLU défini dans la délibération du 23 janvier 2018 sont :

- * Maintenir le développement urbain de la commune en favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même, fondée sur une requalification des espaces publics, une valorisation du bâti ancien, un renouvellement urbain et une densification de l'habitat, tout en répondant aux exigences de la loi ALUR,
 - * Développer et conforter les continuités permettant des déplacements alternatifs en centre-ville, inter-quartier et avec les communes limitrophes,
 - * Prévenir le développement des activités économiques et les commerces de proximité du centre-ville,
 - * Préserver les espaces agricoles,
 - * Adapter les équipements, services et commerces aux besoins des habitants et aux moyens de la collectivité, tant en termes de construction que de gestion courante,
 - * Diversifier l'offre de logements en fonction des besoins tout en développant le secteur pavillonnaire et l'accèsion à la propriété,
 - * Promouvoir un urbanisme durable s'intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables,
 - * Prendre en compte les évolutions réglementaires,
 - * Affirmer la place de la commune au sein de l'axe d'Essonne Agglomération.
- Les caractéristiques principales du projet de RLP défini dans la délibération du 23 janvier 2018 sont :
- Mettre en conformité son Règlement Local de Publicité,
 - Préserver la qualité et le cadre de vie des Ollainvillois sur l'ensemble du territoire communal,
 - Renforcer l'attractivité de la commune et redynamiser le tissu économique local,
 - Préserver et améliorer la qualité visuelle des axes structurants du territoire.

L'enquête publique se tiendra du lundi 3 octobre à 8h30 au samedi 7 novembre à 12h00, soit pendant 36 jours consécutifs. Monsieur Patrick GACHÈRE a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Versailles. Le dépôt du dossier et un registre d'enquête à feuilles non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie d'Ollainville, 2 Rue de la Mairie, pendant toute la durée de l'enquête, du samedi 3 octobre au samedi 7 novembre 2020 inclus :

- Les lundis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00, de 13h00 à 18h30
- Les mardis de 8h30 à 12h00, de 18h00 à 20h00
- Les mercredis de 8h30 à 12h00
- Les samedis de 8 h 30 à 12 h 00 (à l'exception des samedis 17 octobre, 24 octobre et 31 octobre 2020)

Le public pourra prendre connaissance du dossier en Mairie d'Ollainville, et consigner

ses observations sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser à la Mairie d'Ollainville à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur. La personne responsable du projet auprès de laquelle tous renseignements pourront être demandés est Monsieur Olivier MAILLÉ CAMP, premier adjoint chargé de l'urbanisme. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie d'Ollainville. Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet dédié à cette enquête publique à l'adresse suivante : <http://plu-rlp-ollainville.enquete.publique.net>. Un accès est possible via le site internet de la Ville : www.mairie-ollainville91.fr. Les observations pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à plu-rlp-ollainville.enquete.publique.net en indiquant l'objet de l'enquête publique relative au PLU et RLP d'Ollainville ». Le commissaire enquêteur sera présent en Mairie - 2 Rue de la Mairie pendant toute la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public, aux dates et heures suivantes :

- Le samedi 3 octobre 2020 de 8h30 à 12h00 ;
- Le mardi 13 octobre 2020 de 17h00 à 20h00 ;
- Le lundi 26 octobre 2020 de 13h00 à 18h30 ;
- Le samedi 7 novembre 2020 de 8h30 à 12h00.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en Mairie - 2 Rue de la Mairie, et à la Préfecture, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site internet de la commune www.mairie-ollainville91.fr. Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU et sur l'approbation du RLP, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.



Le bon réflexe, c'est



Publiez vos annonces
d'enquêtes publiques

01 87 39 82 96
legales2@LeParisien.fr

COMMUNE D'OLLAINVILLE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la révision du Règlement Local de Publicité (RLP) du samedi 3 octobre 2020 à 8h30 au samedi 7 novembre 2020 à 12h00 inclus

Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur la révision du Règlement Local de Publicité (RLP) de la Commune. Le projet de PLU et le projet de RLP ont été arrêtés par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2019. Les caractéristiques principales du projet de PLU défini dans la délibération du 23 janvier 2018 sont :

- Maîtriser le développement urbain de la commune en favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même, fondée sur une requalification des espaces publics, une valorisation du bâti ancien, un renouvellement urbain et une densification de l'habitat, tout en répondant aux exigences de la loi ALUR,

- Développer et conforter les continuités permettant des déplacements alternatifs en centre-ville, inter-quartier et avec les communes limitrophes,

- Pérenniser le développement des activités économiques et les commerces de proximité du centre-ville,

- Préserver les espaces agricoles,

- Adapter les équipements, services et commerces aux besoins des habitants et aux moyens de la collectivité, tant en termes de construction que de gestion courante,

- Diversifier l'offre de logements en fonction des besoins tout en développant le secteur pavillonnaire et l'accession à la propriété,

- Promouvoir un urbanisme durable s'intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables,

- Prendre en compte les évolutions réglementaires,

- Affirmer la place de la commune au sein de Cœur d'Essonne Agglomération.

Les caractéristiques principales du projet de RLP défini dans la délibération du 23 janvier 2018 sont :

- Mettre en conformité son Règlement Local de Publicité,

- Préserver la qualité et le cadre de vie des Ollainvillois sur l'ensemble du territoire communal,

- Renforcer l'attractivité de la commune et redynamiser le tissu économique local,

- Préserver et améliorer la qualité visuelle des axes structurants du territoire.

- Le samedi 7 novembre 2020 de 8h30 à 12h00.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en Mairie - 2 Rue de la Mairie, et à la Préfecture, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site internet de la commune www.mairie-ollainville91.fr. Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU et sur l'approbation du RLP, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

L'enquête publique se tiendra du lundi 3 octobre à 8h30 au samedi 7 novembre à 12h00, soit pendant 36 jours consécutifs. Monsieur Patrick GAMACHE a été désigné commissaire enquêteur par la Présidente Tribunal Administratif de Versailles. Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie d'Ollainville, 2 Rue de la Mairie, pendant toute la durée de l'enquête, du samedi 3 octobre au samedi 7 novembre 2020 inclus :

- Les lundis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00, de 13h00 à 16h30

- Les mardis de 8h30 à 12h00, de 16h00 à 20h00

- Les mercredis de 8h30 à 12h00

- Les samedis de 8 h 30 à 12 h 00 (à l'exception des samedis 17 octobre, 24 octobre et 31 octobre 2020)

Le public pourra prendre connaissance du dossier en Mairie d'Ollainville, et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser à la Mairie d'Ollainville à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur. La personne responsable du projet auprès de laquelle tous renseignements pourront être demandés est Monsieur Olivier MALECAMP, premier adjoint chargé de l'urbanisme. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie d'Ollainville. Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet dédié à cette enquête publique à l'adresse suivante : <http://plu-rlp-ollainville.enquetepublique.net>. Un accès est possible via le site internet de la Ville www.mairie-ollainville91.fr. Les observations pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à plu-rlp-ollainville@enquetepublique.net en indiquant l'objet «enquête publique relative aux PLU et RLP d'Ollainville». Le commissaire enquêteur sera présent en Mairie - 2 Rue de la Mairie pendant toute la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Le samedi 3 octobre 2020 de 8h30 à 12h00 ;

- Le mardi 13 octobre 2020 de 17h00 à 20h00 ;

- Le lundi 26 octobre 2020 de 13h00 à 16h30 ;

Avis d'Enquêtes

COMMUNE D'OLLAINVILLE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la révision du Règlement Local de Publicité (RLP) du samedi 3 octobre 2020 à 8h30 au samedi 7 novembre 2020 à 12 h00 inclus

Par arrêté N°ARRURB2020/53 du 25 août 2020, le Maire d'Ollainville a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la révision du

OLLAINVILLE
LA ROCHE



COMMUNE D'OLLAINVILLE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
et à la révision du Règlement Local de Publicité (RLP)
du samedi 3 octobre 2020 à 8h30 au samedi 7 novembre 2020 à 12h00 inclus

Par arrêté N°ARRUHB2020/53 du 25 août 2020, le Maire d'Ollainville a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur la révision du Règlement Local de Publicité (RLP) de la Commune. Le projet de PLU et le projet de RLP ont été arrêtés par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2019. Les caractéristiques principales du projet de PLU définies dans la délibération du 23 janvier 2018 sont :

- Maîtriser le développement urbain de la commune en favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même, fondée sur une requalification des espaces publics, une valorisation du bâti ancien, un renouvellement urbain et une densification de l'habitat, tout en répondant aux exigences de la loi ALUR.

- Développer et conforter les continuités permettant des déplacements alternatifs en centre-ville, inner-quartier et avec les communes limitrophes.

- Favoriser le développement des activités économiques et les commerces de proximité du centre-ville.

- Préserver les espaces agricoles.

- Adapter les équipements, services et commerces aux besoins des habitants et aux moyens de la collectivité, sans en termes de construction que de gestion courante.

- Diversifier l'offre de logements en fonction des besoins tout en développant le secteur pavillonnaire et l'accèsion à la propriété.

- Promouvoir un urbanisme durable s'intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et la recours aux énergies renouvelables.

- Prendre en compte les évolutions réglementaires.

- Affirmer la place de la commune au sein de Cœur d'Essonne Agglomération.

Les caractéristiques principales du projet de RLP définies dans la délibération du 23 janvier 2018 sont :

- Mettre en conformité son Règlement Local de Publicité.

- Préserver la qualité et le cadre de vie des Ollainvillois sur l'ensemble du territoire communal.

- Renforcer l'attractivité de la commune et redynamiser le tissu économique local.

- Préserver et améliorer la qualité visuelle des axes structurants du territoire.

L'enquête publique se tiendra du lundi 3 octobre à 8h30 au samedi 7 novembre à 12h00, soit pendant 36 jours consécutifs. Monsieur Patrick GAMACHE a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Versailles. Les pièces du dossier et au registre d'enquête à feuillet non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie d'Ollainville, 2 Rue de la Mairie,

pendant toute la durée de l'enquête, du samedi 3 octobre au samedi 7 novembre 2020 inclus :

- Les lundis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00, de 13h00 à 16h30
- Les mardis de 8h30 à 12h00, de 16h00 à 20h00
- Les mercredis de 8h30 à 12h00
- Les samedis de 8 h 30 à 12 h 00 (à l'exception des samedis 17 octobre, 24 octobre et 31 octobre 2020)

Le public pourra prendre connaissance du dossier en Mairie d'Ollainville, et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser à la Mairie d'Ollainville à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur. La personne responsable du projet auprès de laquelle tous renseignements pourront être demandés est Monsieur Olivier MALECAMP, premier adjoint chargé de l'urbanisme. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie d'Ollainville. Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet dédié à cette enquête publique à l'adresse suivante :

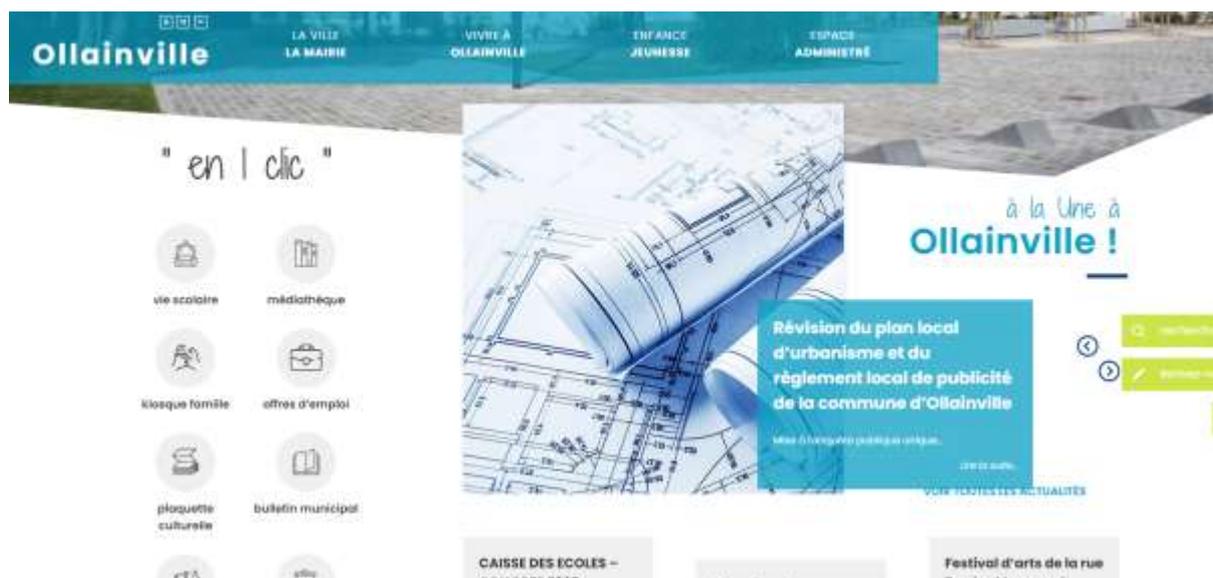
<http://pla-rlp-ollainville.enquetespublique.net>. Un accès est possible via le site internet de la Ville www.mairie-ollainville91.fr. Les observations pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à pla-rlp-ollainville@enquetespublique.net en indiquant l'objet « enquête publique relative aux PLU et RLP d'Ollainville ». Le commissaire enquêteur sera présent en Mairie - 2 Rue de la Mairie pendant toute la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Le samedi 3 octobre 2020 de 8h30 à 12h00 ;
- Le mardi 13 octobre 2020 de 17h00 à 20h00 ;
- Le lundi 26 octobre 2020 de 13h00 à 16h30 ;
- Le samedi 7 novembre 2020 de 8h30 à 12h00.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en Mairie - 2 Rue de la Mairie, et à la Préfecture, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site internet de la commune www.mairie-ollainville91.fr.

Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU et sur l'approbation du RLP, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le Maire, Jean-Michel GIRAUDEAU





ATTESTATION

Je soussigné, Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire de la commune d'Ollainville, atteste que l'arrêté n°ARRURB2020/53 du 25 août 2020 relatif à la mise à l'enquête publique unique des projets de révision du Plan Local d'Urbanisme et du Règlement Local de Publicité de la Commune d'Ollainville du samedi 3 octobre 2020 à 8 h 30 au samedi 7 novembre 2020 à 12 h00 inclus a été affiché en Mairie le 31 août 2020.

Cet affichage sera réalisé pendant toute la durée de l'enquête publique.

Cette attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Ollainville, le 31/08/2020

Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire.



MAIRIE D'OLLAINVILLE • 2, rue de la Mairie 91340 OLLAINVILLE
Tél. : 01 69 26 19 19 • Fax : 01 69 26 19 10 • www.mairie-ollainville91.fr

Bureaux ouverts : lundi, jeudi, vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h 30, mardi de 8 h 30 à 12 h et de 16 h à 20 h, mercredi, samedi de 8 h 30 à 12 h

DEPARTEMENT de l'ESSONNE



Ollainville

MAIRIE D'OLLAINVILLE
1, rue de la Mairie 91394 Ollainville Cedex

Commune d'OLLAINVILLE



POLICE MUNICIPALE

Place de la Résistance, rue des Prés
Tél : 01.60.80.48.14

Je soussignée, Monsieur LEBRESNE François Brigadier-Chef Principal, certifie avoir affiché le 17 Septembre 2020 dans les panneaux municipaux l'Avis d'enquête publique, relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme et à la révision du règlement Local de Publicité du Samedi 03 octobre 2020 à 8h30 au samedi 7 novembre à 12h00 inclus.

N° Arrêté n° ARRURB2020/53 du 25/08/2020,

- Mairie
- Rue de la Mairie devant la Maison pour Tous
- Rue de la Mairie
- Rue des Prés
- Rue de Trévoix
- Rue de la République Place de la Chapelle
- Angle de la Route d'Arpajon et de la rue du Chemin Creux
- Angle de la Route d'Arpajon et de la rue Soufflet
- Rue de la Roche
- Angle Rue de Bison et Grande Rue
- Angle de la Grande Rue et de la rue du Château
- Grande Rue (Parc de la Buttes aux Grès)
- Rue des écoles

Certifié exacte le 17 Septembre 2020

LEBRESNE François
Brigadier-Chef Principal

