Département de l'ESSONNE

COMMUNE d'OLLAINVILLE

Arrondissement de Palaiseau

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique réalisée du 16 décembre 2024 au 16 janvier 2025

Commissaire enquêteur : Jacques PLACE

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 16 février 2025

Table des matières

CONCLUSIONS 2
1. Désignation du Commissaire enquêteur 2
2. Arrêté de Monsieur le Maire d'Ollainville 2
3. Rappel de l'objet de l'enquête 2
4. Procédure de l'enquête publique 3
5. Dossier soumis à l'enquête 5
6. Observations sur l'objet de l'enquête 5
7. Observations du public 6
8. Avis des PPA 7
9. Avis de la MRAe 9
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMMISSAIRE ENQUETEUR 10

CONCLUSIONS

1. Désignation du Commissaire enquêteur

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique sur *la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme* a été pris par Monsieur le Maire de la commune d'OLLAINVILLE en date du 5 novembre 2024. Celui-ci fixe une période d'enquête allant du lundi 16 décembre à 9h 00 au jeudi 16 janvier 2025 à 17h 00 inclus ainsi que les modalités de l'enquête.

La Vice-présidente du Tribunal Administratif de Versailles, Madame Isabelle DELY, a désigné en date du 11 juillet 2024, décision n °E 24000041/78, Monsieur Jacques PLACE en qualité de Commissaire enquêteur avec Monsieur Jean-Noël THUILLART en qualité de Commissaire enquêteur suppléant.

2. Arrêté de Monsieur le Maire d'Ollainville

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été pris par Monsieur le Maire de la commune d'OLLAINVILLE en date du 5 novembre 2024. Celui-ci fixe une période d'enquête allant du lundi 16 décembre à 9h 00 au jeudi 16 janvier 2025 à 17h 00 inclus ainsi que les modalités de l'enquête soit 32 jours consécutifs.

3. Rappel de l'objet de l'enquête

La commune d'Ollainville a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 21 novembre 2021.

Une modification simplifiée pour corriger des erreurs matérielles a été adoptée le 7 février 2023.

Le PLU est composé de 6 Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et d'une OAP thématique sur la trame verte et bleue.

Au niveau du centre bourg, l'OAP correspondant au secteur d'urbanisation sud du centre bourg représente une surface de 4.96 ha dont 1.43 ha en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation qui est d'ailleurs en cours de finition et le reste sans orientations précises et donc inconstructible au PLU.

Par délibération du 28 mars 2023, la collectivité a souhaité lancer la modification n°1 du PLU afin en 1er lieu, d'ouvrir à l'urbanisation, sur une surface d'environ 40 000 m2 dans cet OAP, la zone AU de part et d'autre de la rue du Gay Pigeon.

En complément de cet objet principal, la procédure permettra d'intégrer dans les annexes informatives :

- la délibération pour prise en compte du taux de Taxe d'aménagement de 20 % en lien avec la mise en place du référentiel DELTA,
- la cartographie de bruit des infrastructures ferroviaires dont le trafic est supérieur à 30 000 passages de train par an (4ème échéance)
- l'arrêté préfectoral sur un secteur d'information les sols (SIS)

Elle permettra également de corriger quelques erreurs dans le règlement du PLU :

- Une erreur matérielle p 138 sur le règlement concernant les habitations en zone N
- Un ajustement de forme p 51 sur le règlement sur la bande de 25 m en zone UR

Le cadre juridique de la modification du PLU :

Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 153-31, L153-36, L153-40 et L-153-41 défini les conditions de mise en œuvre d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

La procédure de modification de droit commun choisie par la Commune se justifie pleinement dans le cadre de cette enquête car cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU en vigueur, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. On n'entre donc pas dans la procédure de révision.

4. Procédure de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée sur une période d'enquête de 32 jours consécutifs allant du lundi 16 décembre 2024 à 9h00 au jeudi 16 janvier à 17h00.

Selon le calendrier prévu, quatre permanences ont été tenues dans la mairie d'Ollainville :

- Lundi 16 décembre 2024 de 9h 00 à 12h 00
- Vendredi 3 janvier 2025 de 14h 00 à 17h 00
- Mardi 7 janvier 2025 de 17h 00 à 20h 00

- Jeudi 16 janvier 2025 de 14h 00 à 17h 00

Les dates et horaires de permanences ont été fixées en fonction des horaires d'ouverture de la mairie et avec le souci de permettre une accessibilité maximale pour le public. Ils ont pris en compte la période des fêtes de fin d'année afin d'offrir les meilleures possibilités au public de rencontrer le Commissaire enquêteur.

L'enquête a fait l'objet des publications légales dans deux quotidiens à parution locale : Le Parisien et le Républicain de l'Essonne.

Par ailleurs la publicité a été effectuée par un affichage conforme à la législation et sur le site Internet de la mairie.

Un dossier très complet a été mis en ligne en 1ère page sur le site internet de la mairie pendant toute la durée de l'enquête et un poste informatique était à disposition dans une salle de la mairie pendant ses heures d'ouverture durant toute la durée de l'enquête. Une adresse dédiée permettait d'envoyer des observations par courriel et un registre électronique a été ouvert. Le registre papier et le dossier étaient également disponible dans sa version papier dans la salle précitée.

L'enquête a recueilli 2 observations dont l'une était accompagnée de 4 annexes sur le registre papier mis à disposition du public, un courrier électronique adressé à la Mairie et également déposé sur le registre électronique et un autre dépôt sur ce dernier correspondant à la réponse à un courrier adressé par la commune à RTE.

Il faut souligner que le site internet de la Mairie a été très utilisé avec 39 visites avec soit des visualisations (231) soit des téléchargements de documents (180).

Le Commissaire enquêteur s'est rendu à plusieurs reprises sur le site pour appréhender l'environnement et comprendre l'impact de la future urbanisation et des échanges ont été menées avec un représentant du SAGE Orge-Yvette sur la problématique des zones humides, le bureau d'étude Espace Ville (bureau d'étude accompagnant la commune) sur le projet de modification et avec RTE sur la problématique de la ligne à THT.

Monsieur le Maire et son adjoint en charge de l'urbanisme de la Commune et les services ont montré à tout instant leur disponibilité et leur bonne contribution.

Le Commissaire enquêteur conclut que l'aspect réglementaire de l'enquête a été respecté.

Il considère que l'information du public a été satisfaisante et conforme à la législation en vigueur.

L'organisation de l'enquête a permis au public de s'informer et s'exprimer librement.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et aucun incident n'a perturbé le bon déroulement de celle-ci.

5. Dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'enquête mis à disposition du public était composé des pièces suivantes :

1) Délibération du 28 mars 2023 portant prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme : ouverture à l'urbanisation de la zone AU du PLU -Rue du Gay Pigeon
2) Délibération du 19 décembre 2023 portant prescription de réaliser une évaluation environnementale et les modalités de concertation
3) Délibération du 14 mai 2024 portant sur le bilan de la concertation
4) L'évaluation environnementale et son résumé non technique
5) Le bilan de la concertation
6) Les courriers de saisine des Personnes Publiques Associées avec les 2 réponses et de la MRAe avec son avis et la réponse de la commune
7) Désignation du Commissaire enquêteur
8) Arrêté d'ouverture de l'enquête publique du 5 novembre 2024
9) La note de présentation de l'enquête publique
10) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les propositions de modifications
11) Le règlement écrit du PLU avec les propositions de modifications
12) Le plan de zonage avec la proposition de modification
13) Les 3 annexes informatives à ajouter au PLU
14) L'avis d'enquête publique, les extraits des publications informatives dans les 2 organes de presse et une copie de la page du site internet de la commune informant de l'enquête.

Il était suffisamment complet pour bien comprendre les enjeux associés à la procédure de modification du PLU engagée par la collectivité.

6. Observations sur l'objet de l'enquête

Dans le cadre du PLU approuvé le 16 novembre 2021, au niveau de l'OAP correspondant au secteur d'urbanisation sud du centre bourg, 2 zonages avait été proposés :

- La zone AU, zone destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble. Cette zone est actuellement inconstructible et ne peut la devenir qu'après une modification du PLU. C'est l'objet 1er de l'enquête.
- La zone AUr, zone destinée à être urbanisée pour accueillir des logements. L'urbanisation de cette zone est sur le point de se terminer.

Dans le cadre de cette enquête concernant la Modification n°1 du PLU, le zonage proposé a fait l'objet d'ajustement par rapport à la proposition initiale conduisant à :

- Créer une zone A prenant en compte strictement le périmètre des bâtiments techniques d'exploitation de l'exploitation agricole.
- Intégrer dans la zone UE, le bâtiment collectif d'habitation situé rue du Chemin vert.
- Créer 2 nouveaux zonages avec au nord de la rue du Gay Pigeon, la zone AUh1 qui

comprendra des logements collectifs incluant des logements spécifiques pour les personnes en situation de handicap et au sud de cette même rue, la zone AUh2 dédiée à la construction groupée de logements sous la forme de maisons individuelles en accession.

- Extraire la partie de terrain actuellement naturelle de la zone à urbaniser et la classer en zone N.
- Dédier le faisceau de la ligne stratégique THT pour les parkings des futurs logements
- Garantir un recul de 10 mètres minimum des logements par rapport au faisceau de la ligne THT porté à 12 mètres à la suite de la demande de l'Aménageur.
- Restructurer la rue du Gay Pigeon.
- Mettre en place une gestion particulièrement rigoureuse des eaux pluviales compte tenu de la nature des sols très argileux.
- Développer des liaisons douces au cœur du site et des espaces paysagers en limite de site
- Maintenir la vue sur les vallées de l'Orge et de la Rémarde à partir de la Rue de la République.

Visualisation du zonage dans sa version actuelle et sa version proposée dans le cadre de l'objet de l'enquête :

7. Observations du public

L'enquête publique a permis de mettre en œuvre l'exercice de démocratie participative qui est son principal objet.

La commune a mis en place une concertation préalable avec la population du 12 février au 19 avril 2024. La population disposait d'un dossier de concertation en Mairie et d'un registre de recueil d'observations.

Il y a eu globalement peu d'observations (une observation sur le registre et 2 par mails dont une arrivée après la clôture). Pour la majeure partie des contributions, le projet les prenait en compte ou c'était clairement précisé dans le PADD du PLU tout particulièrement concernant la typologie d'habitat attendu sur cette zone.

La concertation s'est donc bien déroulée et a permis de réaffirmer certains souhaits de la population quant au compromis à trouver entre la mise en place de nouveaux logements y compris sociaux et le maintien d'un cadre de vie attrayant.

Cette concertation préalable d'une part et la qualité de la page d'information sur l'enquête au niveau du site internet de la commune qui a été visualisée par 39 personnes d'autre part, peuvent expliquer le relatif peu d'intérêt de la population pour cette enquête puisque seules 2 observations ont été déposées sur le registre papier dont une émanait de la Commune, un seul habitant est venu rencontré 2 fois le Commissaire enquêteur lors de ses permanences (il s'était également déplacé lors de la concertation préalable) et a déposé une contribution et 2 contributions ont été déposées sur le registre électronique émanant du groupement d'Aménageur en lien avec le projet et l'organisme RTE en réponse à un courrier formulé le 2 décembre 2024 par la Commune durant l'enquête.

Au niveau de l'habitant, ses observations concernent en partie l'objet de l'enquête en lien tout particulièrement avec l'évolution d'une partie du zonage entre le PLU actuel et les évolutions proposées dans le cadre de cette modification. Ses terrains étaient zonés en intégralité comme constructibles dont une partie intégrée dans la zone AU mais en réalité inconstructibles du fait d'absence d'accessibilité aux parcelles car en face d'un chemin rural non viabilisé. Une évolution était espérée quant à cette accessibilité, avec l'évolution de la zone AU dans le PLU actuel confortée par un courrier du Maire en date du 21 avril 2021 allant dans ce sens.

Le passage en zone N d'une partie de ses parcelles fait disparaitre cet espoir, d'où ses observations qui vont dans le sens d'un refus de ce nouveau zonage en N.

La commune a précisé qu'il existait une erreur sur le zonage proposé pour 2 parcelles intégrées à tort au zonage AU, erreur déjà présente sur le PLU actuel, qu'il faut donc corriger.

Le groupement d'Aménageur en charge du projet a proposé certains ajustements sur le règlement écrit du PLU pour les futures zones AUh1 et AUh2 et le descriptif de l'OAP objet de l'enquête en lien avec les contraintes associées au faisceau de la ligne stratégique de 400 KV Cirolliers – Villejust de RTE inscrit au PLU et les observations de la MRAe sur le sujet. Le point important est la proposition de porter le recul des constructions par rapport au faisceau de la ligne THT de 12 m à 15 m et de limiter au maximum les largeurs de voirie à 5 m.

L'observation formulée par RTE est traitée dans le chapitre concernant les PPA.

Les points concernant l'habitant et l'Aménageur ont été repris dans le procès-verbal de synthèse auxquels la Commune a formulé une réponse le 7 février 2025 avec une ouverture potentielle pour l'habitant et un accord sur les propositions formulées par l'aménageur y compris sur les nouvelles largeurs de voirie fixées désormais au maximum à 5 mètres.

8. Avis des PPA

En application de l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme le projet de modification a été

notifié le 9 juillet 2024 par courrier avec accusé de réception aux personnes publiques ou organismes suivants :

Préfecture de l'Essonne à Evry
Sous-Préfecture de l'Essonne à Palaiseau
Région Ile-de-France
Conseil départemental de l'Essonne
Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Essonne
Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat d'Ile de France
Chambre d'Agriculture de région Ile de France
Syndicat des Transports d'Ile de France (Ile de France Mobilités)
DRIEAT Ile de France
Direction départementale des territoires de l'Essonne (DDT)
Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne agglomération
Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne agglomération - SCOT
Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne agglomération - PLH

Seules 2 PPA ont formulés une réponse à cette sollicitation.

La DDT a demandé à la Collectivité de solliciter l'avis de la MRAe dans le cadre de la procédure dit de cas par cas ce que la commune a fait et a souhaité que des précisions soient formulées sur l'autorisation « de bureau » au sein de cette zone dédiée à accueillir « des logements à proximité du cœur de bourg et de la gare d'Egly et de contribuer la mixité sociale » selon le règlement.

La Chambre d'agriculture de région Ile-de-France a émis un avis défavorable en lien avec le maintien d'une enclave zonée en A dont les fonctionnalités ne sont pas jugées pertinentes et sur l'absence d'un plan de circulation de engins agricole au sein du PLU (cette dernière observation est non fondée car ce plan existe dans le PLU actuel).

Ces 2 points ont été repris dans le procès-verbal de synthèse auquel la commune a formulé des réponses le 7 février 2025 qui conduisent à maintenir sa position quant à la possibilité de mixité fonctionnelle habitation/bureau dans le temps comme dans le reste des zones UR de la commune et sur le zonage en zone A conformément au compromis trouvé avec l'exploitant agricole dans le cadre de ce projet.

Réseau de transport électrique (RTE)

Compte tenu d'une part de l'emprise importante du faisceau de la ligne stratégique à très haute tension de 400 KV Cirolliers-Villejuif et des observations de la MRAe sur ce sujet d'autre part, la Commune a jugé nécessaire de solliciter par courrier du 2 décembre 2024 l'avis de RTE par rapport au projet de modification du zonage et la nature de l'urbanisation prévue. RTE a formulé une réponse le 6 janvier 2025. Ces différents échanges complétés par des contacts téléphoniques avec RTE se sont avérés très pertinents pour la compréhension du dossier tout particulièrement par rapport aux observations de la MRAe.

Ce courrier rappelait les différentes dispositions, générales et particulières attendues dans le règlement du PLU et insistait sur le fait que RTE, via son Groupement de maintenance régional (GMR sud-ouest) devait impérativement être consulté en amont du futur projet.

Cette réponse a fait l'objet d'une observation dans le procès-verbal de synthèse. La commune a formulé sa réponse le 7 février 2025 en prenant acte d'ajuster le paragraphe du règlement du PLU sur ce sujet.

9. Avis de la MRAe

La MRAe a formulé un avis très étoffé d'autant plus qu'elle a jugé, à juste titre, que l'évaluation environnementale réalisée par le bureau d'étude missionné par la commune en amont de l'enquête n'était pas complète ou suffisamment étayée. Il a été établi (23/10/2024) avant le démarrage de l'enquête et a pu ainsi être intégré dans les documents mis à disposition
Elle a construit son rapport en abordant 4 enjeux environnementaux principaux :

- La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols,
- Les milieux naturels, la biodiversité et le paysage,
- La santé humaine (pollutions électromagnétiques),
- Les mobilités.

Cela s'est traduit par un document de 19 pages et 8 groupes d'observations.
La Commune a produit un mémoire en réponse le 27/11/2024 qui a été lui aussi intégré au dossier d'enquête.
Sur 3 des 8 observations, les engagements de la commune ont été jugés par le Commissaire enquêteur comme satisfaisants.
Sur les 5 autres réponses, le Commissaire enquêteur a sollicité la commune dans le procès-verbal de synthèse afin qu'elle apporte plus de précisions considérant qu'elles étaient nécessaires pour permettre d'établir ses conclusions finales. Le contact avec le Bureau d'étude accompagnant la commune dans la procédure d'enquête n'avait pas permis d'avoir suffisamment d'éléments complémentaires pour répondre à certaines interrogations.

La commune a formulé sa réponse sur tous ces points le 7 février 2025 :

- ***L'étude Zone humide réalisée par un prestataire mandaté par l'Aménageur, mais uniquement sur la partie nord du projet, a été envoyée.***
- ***La piste cyclable existante avenue d'Egly sera bien intégrée dans l'OAP en lien avec le projet.***
- ***Un point a été fait sur l'évolution de l'artificialisation du secteur entre aujourd'hui et demain en prenant en compte les engagements paysagés prévus dans l'OAP ajustée. La fourniture des 1ers visuels du projet d'urbanisation permet de juger du respect de certains engagements.***
- ***Le report du faisceau de la ligne THT d'une part et du recul de 15 m d'autre part sur les plans masse des futures zones d'urbanisation permettent de bien mettre en valeur la position des logements collectifs et des habitations individuelles par rapport à cette servitude.***
- ***La note de calcul sur le nombre de véhicules supplémentaires attendus et le nombre de place de parking a été totalement reprise et est désormais parfaitement***

compréhensible.

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMMISSAIRE ENQUETEUR

Après une étude attentive du dossier d'enquête relatif à la modification n°1 du PLU de la commune d'Ollainville ;

Après les échanges établis lors de la réunion avec les services de la commune en présence de L'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme organisée à mon initiative ;

Après une visite de terrain permettant de mieux comprendre les objectifs visés par la procédure de modification du PLU, de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement pour pouvoir mieux appréhender la réalité des modifications envisagées dans le règlement et de vérifier les affichages ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé un procès-verbal de synthèse, relatant les observations manifestées par le public, les avis formulées par 2 des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées, la MRAe et RTE dans le cadre de sa réponse à la suite de la sollicitation de la commune au cours de l'enquête et reçu en retour dans le délai imparti le mémoire en réponse établi par la commune d'Ollainville ;

A l'issue de cette enquête ouverte au public à la mairie de la commune d'Ollainville pendant 32 jours consécutifs, il apparaît :

- **Concernant le déroulement de l'enquête publique**
  - Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête avec des vérifications régulières de la part de la police municipale ;
  - Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux d'annonces légales paraissant dans le département de l'Essonne plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;
  - Qu'un registre d'enquête « format papier » a été mis à la disposition du public à la mairie d'Ollainville, pendant toute la durée de l'enquête ;
  - Que le dossier complet a été mis en ligne en 1ère page sur le site Internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête, permettant au public de le consulter et qu'une adresse courriel dédiée a permis de déposer des observations par voie électronique, à tout moment de la journée ;
  - Qu'un registre électronique a été mis à disposition du public pour y déposer à tout moment des observations par voie dématérialisée ;
  - Que le Commissaire enquêteur a tenu dans de bonnes conditions les quatre permanences prévues pour recevoir le public, répondre à ses éventuelles interrogations et recueillir ses propositions ;
  - Que les termes de l'arrêté municipal n°ARRURB2024/36 ayant organisé cette

enquête publique, ont été intégralement respectés ;

- Que le Commissaire enquêteur n'ait à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête ;
- Que 2 observations sur le registre papier, un courriel (repris dans le registre électronique) et 2 observations sur le registre électronique ont été déposés à destination du Commissaire enquêteur.

- **Concernant l'objet de l'enquête publique**

Il apparait que :

- Le PLU de la commune approuvé le 16 novembre 2021 et modifié par modification simplifié n°1 en date du février 2023 reste en compatibilité avec les documents supra, le secteur à urbaniser objet de l'enquête est bien identifié dans ces documents tout particulièrement dans le SCOT de Cœur d'Essonne Agglomération ;
- La procédure de modification n°1 objet de cette enquête est pleinement adapté pour apporter des évolutions à l'une des 6 OAP (Orientations d'Aménagement et de programmation) sectorielle de la commune dit « du sud du centre bourg » qui ne remettent pas en cause les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de développement Durables) ;
- L'évolution de la destination de ce secteur d'une zone initialement agricole en une zone urbanisée avec 166 logements tout en maintenant une petite zone en zonage agricole s'est faite en pleine concertation avec l'exploitant agricole lui permettant de pérenniser son exploitation (déplacement de ses serres sur un autre site en dehors de la commune), de garder son habitation et une partie de son outil de travail (hangar d'exploitation) ;
- Les contraintes du site sont principalement de 3 ordres, un terrain argileux et en pente entrainant des contraintes potentielles de présence de zones humides et de gestion des eaux pluviales et la présence d'un faisceau de 57 m avec de fortes servitudes en lien avec la présence d'une ligne stratégique à très haute tension (400 KV) avec un enjeu potentiel de contraintes sanitaires ;
- Les éléments guides proposés dans l'OAP modifié ont répondu à ces contraintes avec la notion d'études préalables obligatoire d'identification des zones humides avant toutes constructions (un complément d'étude sera à réaliser pour la partie sud du projet afin de compléter celle faite sur la partie nord), d'aménagements adaptés pour la gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, toitures végétalisées pour une partie, nombreuses voies piétonnières sans bordures, parkings non imperméabilisés, noues, etc) et d'un recul porté à 15 m des habitations par rapport au faisceau précité à la demande du groupement d'aménageurs durant l'enquête ;
- L'absence de bâtiments sensibles comme ceux cités par la circulaire Batho du 15 avril 2013 évoquée dans l'avis de la MRAe, la valeur de la norme à respecter quant au champ électromagnétique au niveau des bâtiments d'habitations (arrêté du 17 mai 2001) et le résultat des mesures réalisées en 2015 au droit d'un des

pylônes de la zone et toujours d'actualité selon RTE, font que le risque sanitaire évoqué par la MRAe pour cette nouvelle zone d'urbanisation est bien pris en compte et maitrisé ;

- La conception paysagère de cette future zone d'urbanisation reprise dans les éléments prescriptifs du règlement pour ces 2 nouvelles zones AUh doit permettre de répondre aux souhaits des habitants de disposer d'une zone suffisamment aérée (volonté exprimée lors de la concertation préalable initiée par la commune), d'assurer une utilisation optimisée de la marche à pied et du vélo pour les déplacements qui pourra se renforcer lorsque le prolongement de la piste cyclable présente dans la commune avenue d'Egly sera poursuivie jusqu'à la gare d'Egly (prévue dans le Plan vélo de l'Agglomération), de prendre en compte néanmoins l'apport de nouveaux véhicules sur le secteur avec un nombre de places de parkings réfléchi ;
- L'enquête permet par ailleurs d'inclure au sein du PLU 3 annexes informatives complémentaires, de corriger ou affiner 2 erreurs au sein du règlement existant et de corriger une erreur de zonage au sein de l'OAP en question découverte durant l'enquête.

En conclusion, j'émets un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ollainville,

Assorti de **la RESERVE** suivante :

La prise en compte dans les différents documents du PLU (règlement, OAP sectorielle objet de l'enquête, documenst de présentation du PLU et annexes) des engagements formulés par la Commune dans son mémoire en réponse à la suite de l'avis de la MRAe et dans ses réponses à mes propres questions formulées dans le Procès-verbal de synthèse.

Assorti des **Recommandations** suivantes :

Ce projet va faire évoluer notablement cette zone qui aujourd'hui est une zone agricole couverte en très grande partie de serres. Il va également permettre d'agrandir une zone naturelle ce qui va dans le sens de limiter l'artificialisation. On peut cependant recommander, afin d'améliorer globalement l'ensemble de la zone, les actions suivantes :

- Il existe dans la zone N actuelle située au bord de la Rémarde, 5 serres de l'exploitation agricole qui cesse ses activités de culture sur le site mais qui ne sont pas à priori concernée par la zone objet du projet. Leurs destructions dans le cadre de l'opération d'urbanisation est très souhaitable afin de rendre les terrains à la nature et assurer une cohérence au niveau du paysage en fond de vallée.
- De même, sur une autre partie du terrain en zone N, en dessous de la future zone d'urbanisation par des maisons individuelles (AUh2) mais dans la partie concernée par

le faisceau de la ligne THT de 400 KV, il existe une zone d'habitations non autorisées qui nuit au paysage et à la réalité d'une zone classée en N. Una action de la commune pour résorbée cette problématique est donc également souhaitable d'autant que le chemin le long de la Rémarde a vocation à être une liaison verte.

- La commune dans sa réponse concernant les observations d'un habitant quant à la réelle constructibilité de ses terrains a permis d'ouvrir une potentielle solution. Il est recommandé qu'un courrier du Maire, à l'image de celui fait le 21 avril 2021 lors de la révision du PLU, lui soit envoyé pour l'informer de cette réponse.

Fait à Brunoy le 16 février 2025

Jacques PLACE

Commissaire enquêteur