



## PREFET DE L'ESSONNE

### SOUS PREFECTURE DE PALAISEAU

Bureau des Actions Interministérielles  
et de l'Environnement

Affaire suivie par Françoise TOURNEMINE  
☎ : 01.70.56.43.06

Le 19 OCT. 2015

### COMPTE-RENDU

OBJET	ZAC DE LA CROIX RONDE : EXAMEN CONJOINT RELATIF A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'EPINAY-SUR-ORGE
DATE ET LIEU	06 octobre 2015 à la Sous-Préfecture de Palaiseau présidée par Madame Chantal CASTELNOT, Sous-Préfète de Palaiseau
PARTICIPANTS	M. Pierre RAMEL, DDT/STP, adjoint bureau de la planification territoriale Nord, Mme Amandine CABRIT, DDT/STP, Chef de service, M. Bastien DOUMAS, DDT/STP, chargé de projet planification territoriale Nord, M. Guy MALHERBE, maire d'Epinay-sur-Orge, M. Gilles TOPENAS, Directeur Général des Services de la mairie d'Epinay-sur-Orge, Mme Alexandra PAILLE, responsable urbanisme à la mairie d'Epinay-sur-Orge, Mme Juliette SIMONET, Grand Paris Aménagement, chef de projet, M. Raphaël LAVAGNE, Grand Paris Aménagement, responsable d'opérations foncières, M. Jean-Françoise GEYSSENS, CCI de l'Essonne, chargé de mission, Mme Françoise TOURNEMINE, Bureau des actions interministérielles et de l'environnement Sous-Préfecture de Palaiseau

Mme CASTELNOT ouvre la séance et rappelle que l'objet de cette réunion est de recueillir les avis et observations des parties intéressées, sur mise en compatibilité du document d'urbanisme, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique conformément à l'article L.123-16 du code de l'urbanisme, dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique liée au projet d'aménagement de la ZAC de la Croix Ronde sur le territoire de la commune d'Epinay-sur-Orge.

Monsieur RAMEL de la direction départementale des territoires rappelle le contexte. Il précise qu'un premier dossier datant de 2012 avait fait l'objet d'un avis réservé de la direction départementale des territoires ainsi que de l'autorité environnementale et de la CDCEA. Un travail supplémentaire a été effectué sur le dossier. À ce jour il est présenté un nouveau dossier dans lequel les remarques émises ont été prises en compte, notamment concernant la préservation des zones agricoles à travers le phasage de l'opération (quartier d'habitation et surtout, zones d'activités).

L'aménagement comprendra pour moitié des activités et pour autre moitié des logements. La densité du quartier d'habitation apparaît convenable notamment par rapport au SDRIF. En outre, la réalisation de logements sociaux participera au rattrapage du retard de la commune (actuellement 12 % de logements sociaux sur la commune au lieu des 25 % imposés par la loi).



Le dossier présenté propose une mise en compatibilité du règlement du Plan Local d'Urbanisme ainsi que du plan de zonage. Or certains aspects du projet (phasage, densité, proportion de logements sociaux) ne sont pas retranscrits à travers cette mise en compatibilité, ce qui ne permet pas d'en garantir la réalisation.

Monsieur RAMEL indique en particulier qu'il n'est mentionné dans le dossier de modification du P.L.U. aucune obligation de respect du phasage et demande à ce que le dossier de mise en compatibilité soit complété par la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui garantirait le phasage proposé dans le dossier de DUP, notamment pour la zone d'activité. Cette OAP conditionnerait l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 puis de la phase 3 dès la délivrance des autorisations d'urbanisme des parcelles concernées par la phase précédente. L'objectif de cette demande est de préserver le plus longtemps possible l'exploitation des espaces agricoles.

Par ailleurs, Monsieur RAMEL souligne que pour les communes en situation de carence, toute opération doit proposer la construction de 30 % de logements sociaux. Or, dans le dossier de mise en compatibilité du P.L.U. cette proportion n'est ni garantie, ni imposée. Il est demandé que le pourcentage de logement sociaux de la partie logement soit également inscrit au sein de l'OAP. En effet, si le dossier de DUP indique une programmation sociale comprise entre 25% et 30%, seul le PLU est opposable aux autorisations d'urbanisme délivrées. Il s'agit donc de préciser dans le PLU, via la création d'une OAP, le taux de logements sociaux du quartier d'habitat. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Madame CASTELNOT demande si les éléments à ajouter apporteraient une plus-value au cas où le P.L.U. serait attaqué.

Madame CABRIT précise qu'en effet, ces éléments sécuriseront le dossier et garantiront le respect du phasage. Elle ajoute qu'il serait très souhaitable d'inscrire dans l'OAP une densité minimale de la partie habitat au moins égale à 35 logements par hectare afin de justifier la compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF). En effet, si la ZAC est réputée compatible avec le SDRIF car créée avant la date d'approbation du schéma, l'aménagement proposé doit tout de même respecter les orientations du SDRIF relatives aux nouveaux espaces d'urbanisation à savoir, être en continuité de l'espace urbanisé et présenter une densité des espaces d'habitat au moins égale à 35 logements par hectare.

Monsieur MALHERBE intervient en précisant que le phasage est toujours prévu.

Madame CASTELNOT dit qu'il faut faire apparaître très clairement dans le P.L.U. que la phase 2 ne peut pas être réalisée si la phase 1 n'est pas terminée et ainsi de suite.

Madame SIMONET précise que pour des raisons techniques (accès et réseaux) il sera de toute façon nécessaire de réaliser en premier lieu la phase 1 car il n'y a qu'un seul accès.

Madame CABRIT réitère que les données à ajouter apporteront une garantie et constitueront des éléments de sécurisation par rapport au SDRIF.

Monsieur TOPENAS demande la définition exacte d'une tranche « achevée ».

Madame CABRIT lui répond qu'une tranche est considérée comme achevée lorsque les autorisations d'urbanisme et les permis de construire sont délivrés.

Madame SIMONET souhaiterait savoir ce qu'il faut inscrire dans le dossier de modification du P.L.U. concernant les logements sociaux.

Monsieur RAMEL lui répond qu'une OAP peut être constituée d'un document graphique, à savoir un plan très général de l'aménagement de la ZAC identifiant les différentes phases de la zone d'activité, et un document écrit qui précise les grandes orientations du projet : densité minimale de la partie habitat (ou nombre de logements), pourcentage de logements sociaux au moins égal à 30%, condition d'ouverture à l'urbanisation des phases 2 et 3 de la partie activité.

Monsieur TOPENAS intervient pour indiquer que l'actuel P.L.U. de la commune est en cours de révision et que la proportion de logements sociaux à construire (environ 30%) figure sur ce document.

Monsieur MALHERBE précise qu'il faut être prudents et tenir compte de la topographie des lieux.

Monsieur RAMEL dit que la révision actuellement en cours du P.L.U ne sera pas terminée avant la prise de l'arrêté de DUP et qu'il faudra veiller à ce que l'arrêt du PLU n'intervienne qu'après la publication de l'arrêté.

Monsieur TOPENAS lui répond qu'en effet, les deux procédures doivent être menées en parallèle et que la DUP emportant mise en compatibilité du PLU doit être terminée avant l'arrêt du PLU qui précédera l'approbation du PLU prévue fin 2016.

Madame SIMONET indique que les remarques conviennent, qu'elles vont être prises en compte mais que toutefois il faut veiller à ne pas créer de contentieux avec des conditions qui seraient floues et difficiles à appliquer.

La DDT indique être à la disposition des services de la commune et de Grand Paris Aménagement sur l'écriture de l'OAP.

En l'absence de toute autre question ou observation, Madame CASTELNOT lève la séance.

La Sous-Prefète



Chantal CASTELNOT