



PRÉFET DE L'ESSONNE

Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement et de l'énergie

Service du développement durable  
des territoires et des entreprises

objet : DECISION n° 91-016-2016 du - 9 MAI 2016

portant obligation de réaliser une évaluation environnementale sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme d'Ollainville par déclaration d'utilité publique relative au projet « ZAC des Belles-vues », en application de l'article R 104-28 du code de l'urbanisme

Le Préfet de l'Essonne,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 104-1 à L 104-8 et R 104-28 à R 104-33 ;

Vu le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 septembre 2013 ;

Vu le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) d'Ile-de-France arrêté le 14 décembre 2012 ;

Vu l'arrêté n°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;

Vu l'arrêté 2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de zone d'aménagement concerté des Belles-Vues à Arpajon et Ollainville en date du 11 mars 2016 ;

Vu la saisine de l'autorité environnementale reçue le 9 mars 2016 et se rapportant à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme d'Ollainville par déclaration d'utilité publique relative au projet « ZAC des Belles-Vues » ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé le 9 mars 2016 et sa réponse en date du 22 mars 2016 ;

Considérant que le projet « ZAC des Belles-Vues » nécessitant la mise en compatibilité du PLU d'Ollainville, vise à « aménager un territoire de 56 hectares [dont 24 sur Arpajon et 32 sur Ollainville] pour y créer un quartier mixte » composé de 1 000 logements environ (700 sur Arpajon et 300 sur Ollainville), d'activités artisanales et de bureaux (75 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher), de commerces (3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher), ainsi que d'un parc public de 6 hectares et d'équipements publics ;

Considérant que la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU d'Ollainville a pour objectif principal la modification de la zone AU afin de permettre la réalisation de la ZAC des Belles-Vues par la mise en place de trois secteurs : AUAEp, AU<sub>p</sub> et Ne respectivement à vocation économique, mixte (habitations, commerces, équipements publics, activités) et destiné à accueillir le parc public de 6 hectares ;

Considérant que le secteur de la ZAC des Belles-vues est identifié, au titre du SDRIF, comme « secteur d'urbanisation préférentielle » ;

Considérant que la commune d'Ollainville est concernée par l'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau de la Rémarde et de l'Orge et que « le périmètre de projet [étant] situé sur un coteau de la vallée de l'Orge et de la Rémarde, [...] [il] n'est donc pas situé en zone inondable » ;

Considérant que, tel que mentionné dans l'avis de l'autorité environnementale susvisé, le site du projet est exposé à un risque d'inondation par remontée de nappe, et que le dossier ne fait pas état d'une étude de ce risque ;

Considérant que le territoire communal est situé en zone sensible pour la qualité de l'air et que le projet de ZAC générera une augmentation importante du trafic routier estimée à « 900 véhicules en heure de pointe » ;

Considérant que le secteur concerné par la procédure est circonscrit par la route nationale 20 à l'est et la route départementale 97 au nord, classées en catégorie 2 sur une échelle de 1 à 5 par les arrêtés préfectoraux suscités, qu'il aura pour conséquence une augmentation de la population (employés et habitants) exposée aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique et que le niveau d'exposition doit être caractérisé ;

Considérant que le périmètre de la ZAC intercepte sur le territoire communal trois enveloppes d'alerte de zone humide de classe 3 confirmées par une étude agro pédologique réalisée en 2015 et caractérisées par des « fonctionnalité[s] hydrologique et de biodiversité modérée[s] ou élevée[s] » ;

Considérant le projet de ZAC prévoit la suppression de l'une de ces trois zones humides afin de permettre l'aménagement d'une voie publique et la création d'une emprise privée, et propose de compenser cette destruction par la création de bassins et de noues ;

Considérant que dans son avis en date du 11 mars 2016, l'autorité environnementale a précisé que « les noues et bassins de rétention d'eaux pluviales ne constituent pas des structures acceptables en tant que mesures de compensation à la destruction de zones humides » et que « toutes les zones humides détruites doivent faire l'objet de mesures de compensation, quelles que soient leur fonctionnalité hydrologique et la qualité de leur biodiversité » ;

Considérant que le périmètre de la ZAC inclut un fragment médian de la zone agricole située au sud ouest de la commune sans que la destination de ce fragment soit clairement précisée et que le règlement du PLU d'Ollainville autorise pour l'heure, en zone agricole uniquement « les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole » ;

Considérant, au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et en l'état des connaissances actuelles, que le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme d'Ollainville par déclaration d'utilité publique relative au projet « ZAC des Belles-Vues » est susceptible de générer des incidences notables sur l'environnement et de la santé humaine ;

## **DECIDE**

### **Article 1<sup>er</sup>**

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme d'Ollainville par déclaration d'utilité publique relative au projet « ZAC des Belles-Vues » est soumise à une évaluation environnementale.

### **Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R 104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations ou avis auxquels le projet peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme d'Ollainville par déclaration d'utilité publique relative au projet « ZAC des Belles-Vues » serait exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme venaient à évoluer de manière substantielle.

### **Article 3**

En application de l'article R 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme d'Ollainville par déclaration d'utilité publique relative au projet « ZAC des Belles-Vues ». Elle sera également publiée sur le site internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) d'Île-de-France.

Le préfet,



Bernard SCHMELTZ

Voies et délais de recours

**Recours administratif gracieux :**

Monsieur le Préfet de l'Essonne

Préfecture de l'Essonne

Boulevard de France 91010 Évry Cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

**Recours administratif hiérarchique :**

Madame le ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des Relations Internationales sur le climat

Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer

92055 Paris La Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

**Recours contentieux :**

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours administratif (gracieux ou hiérarchique), dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours).

