



ZAC DES BELLES-VUES à Arpajon et Ollainville

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

- 1/ ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
- 2/ ENQUETE CONJOINTE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS LOCAUX D'URBANISME
- 3/ ET ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

LISTE DES PIÈCES

PARTIE 1 : DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Pièce A - La notice explicative du projet

Pièce B - Le plan de situation

Pièce C - Le plan général des travaux

Pièce D - Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Pièce E - L'appréciation sommaire des dépenses

Pièce F - La mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Pièce G - L'étude d'impact

Pièce H - Le bilan de la procédure de concertation

Pièce I - Les avis et délibérations

Pièce J - Les informations juridiques et administratives

PARTIE 2 : DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTE

Pièce K - Le plan parcellaire

Pièce L - L'état parcellaire



ZAC DES BELLES-VUES à Arpajon et Ollainville

**PARTIE 1 : DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE**

1. EXPOSE LIMINAIRE

1.1. CADRE DES ENQUETES :

Conformément à la circulaire du 26 mars 1993, la présente notice explicative « présente les aspects juridiques, matériels, géographiques de l'opération ». Elle indique également l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Le plan de situation permet de localiser l'implantation de l'opération dans sa proche géographie.

D'autre part, l'indication des principales caractéristiques des ouvrages les plus importants et le plan général des travaux présentent au public la distribution des différents éléments du projet permettant d'apprécier la nature et la localisation des travaux envisagés.

L'appréciation sommaire des dépenses permet à tous les intéressés de s'assurer que les travaux et les ouvrages projetés ont bien, compte tenu de leur coût total réel tel qu'il peut être raisonnablement apprécié à l'époque de l'enquête, un caractère d'utilité publique.

La loi n°2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite « Loi Grenelle II », a procédé à la réforme des études d'impact en mettant en place un volet législatif conséquent.

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont

susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact.

L'article R. 123-1 du code de l'environnement précise, conformément à l'article L. 123-1 dans sa rédaction issue de la loi ENE, que font l'objet d'une enquête publique environnementale tous les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis à la réalisation d'une étude d'impact, soit de façon systématique, soit à l'issue d'un examen au cas par cas en application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Le décret du 29 décembre 2011 procède aux modifications réglementaires rendues nécessaires par le regroupement des multiples enquêtes publiques existantes en deux catégories principales : l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement régie par le code de l'environnement et l'enquête d'utilité publique régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le regroupement d'enquêtes en une seule procédure, codifié à l'article L.123-6 du code de l'environnement, est un moyen de rationalisation des procédures pour les opérations complexes qui nécessitent de recourir à plusieurs enquêtes. Une enquête publique environnementale unique peut être organisée à chaque fois qu'un projet est soumis à plusieurs enquêtes dont l'une au moins est environnementale.

La présente enquête est ainsi menée en particulier :

- Au titre des articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du code de l'environnement, s'agissant d'une opération susceptible d'affecter l'environnement l'enquête est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code (enquête publique environnementale).
- Au titre de l'article L.1 et de l'article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, s'agissant d'une

opération d'aménagement nécessitant de procéder à l'acquisition des biens immobiliers non maîtrisés à ce jour pour assurer la mise en œuvre de ce projet, par voie d'expropriation si besoin. L'expropriant est à ce stade d'avancement en mesure de déterminer, soit en totalité, soit en partie, les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires pour l'acquisition en tout ou partie des biens immobiliers, ou de droits réels immobiliers, nécessaires au projet objet des présentes. (enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet et enquête parcellaire conjointe).

- Au titre de l'article L. 122-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au titre des articles R.1253-14 et R.1253-15 du code de l'environnement, s'agissant d'une opération dont l'utilité publique est requise et qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols, du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un plan d'aménagement de zone applicable dans une zone d'aménagement concerté, ou avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé, s'effectue dans les conditions prévues au code de l'urbanisme (article L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme - enquête conjointe valant mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme).

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 mentionnées à l'article L. 123-2. 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. » (Art.L.123-1 du code de l'environnement).

Ce dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux, d'aménagements, de constructions ou d'ouvrages constituant une opération mentionnée à l'article L. 123-2 du Code de l'environnement vaut également pour l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement prévue par la loi n°83-630 du 12 juillet 1983, celle du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et modifié par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ; et est régie par le chapitre III du titre II du livre Ier du même code.

Dans ce cadre, l'étude d'impact jointe au présent dossier est un outil essentiel pour la protection de l'environnement, visant à «concevoir des projets plus respectueux de l'homme, des paysages et des milieux naturels, plus soucieux d'économiser l'espace, d'épargner les espèces, de limiter la pollution de l'eau, de l'air, des sols».

L'enquête préalable permet aux administrés d'être informés de la teneur du projet pour la réalisation duquel l'expropriation est mise en œuvre et de réagir, s'ils le souhaitent, en faisant part de leurs remarques. Elle est donc ouverte à tout intéressée pour que le plus grand nombre possible de personnes physiques ou morales puisse faire connaître leurs remarques et apporter ainsi des éléments d'information qui peuvent être utiles à l'appréciation exacte de l'utilité publique de l'opération.

D'autre part, l'enquête parcellaire a pour objet principal de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, à recueillir toutes observations sur les limites des biens, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises, et une note de présentation non technique du projet, plan ou programme.

La durée de l'enquête unique ne peut être inférieure à la durée minimale la plus longue prévue par l'une des réglementations.

L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

Il appartient au commissaire-enquêteur ou à la commission d'enquête, après étude des observations recueillies au cours de l'enquête et des auditions de toute personne susceptible de l'éclairer, de formuler des conclusions claires et précises sur l'utilité publique des travaux ou des acquisitions demandées.

A la suite de ces enquêtes et au vu du rapport du Commissaire enquêteur, un arrêté préfectoral prononcera la Déclaration d'Utilité Publique. La Déclaration d'Utilité Publique emportera mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme.

Après la Déclaration d'Utilité Publique, et en l'absence d'accords amiables pour la cession des parcelles concernées, la procédure d'expropriation sera appliquée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; les indemnités d'expropriation étant alors fixées par le juge de l'expropriation.

L'expropriation pourra être mise en œuvre pour les parcelles dont la liste figure dans l'état parcellaire, après prise de l'arrêté de cessibilité et de l'ordonnance d'expropriation. La relation entre le plan figurant dans l'enquête parcellaire et l'état parcellaire se fait grâce au numéro d'ordre qui a été attribué.

Au terme de la présente enquête, l'utilité publique de ce projet sera prononcée au profit de la Société d'Economie Mixte DU VAL D'ORGE dénommée SORGEM en sa qualité de concessionnaire de la présente opération d'aménagement dénommée ZAC des Belles-Vues.

1.2. LA COMPOSITION DU PRESENT DOSSIER

Le présent dossier est notamment constitué conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement et également à l'article L. 122-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il intègre également les pièces exigées par l'article R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au titre du code de l'environnement :

Le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces et avis exigés par les réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1. Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L.122-1 ou au IV de l'article L.122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou à l'article L.121-12 du Code de l'Urbanisme ; (*PIECE G et I du présent dossier*)
2. En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3. La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; *(PIECE J du présent dossier)*
4. Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ; *(PIECE I du présent dossier)*
5. Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, ou de la concertation définie à l'article L.121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ; *(PIECE A et H du présent dossier)*
6. La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4°) du Code de l'Environnement, ou des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier. *(PIECE J du présent dossier)*

Au titre du Code de l'Expropriation :

1. Une notice explicative *(PIECE A du présent dossier)*.
2. Le plan de situation *(PIECE B du présent dossier)*.
3. Le plan général des travaux *(PIECE C du présent dossier)*.

4. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants *(PIECE D du présent dossier)*.
5. L'appréciation sommaire des dépenses *(PIECE E du présent dossier)*.

Pour le dossier d'enquête parcellaire

Le maître d'ouvrage étant en mesure de déterminer les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération, une enquête dite parcellaire est menée simultanément à la présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier d'enquête parcellaire est constitué conformément à l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

1. un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments concernés *(PIECE K du présent dossier)*
2. un état parcellaire indiquant la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. *(PIECE L du présent dossier)*.

Pour le dossier d'enquête valant mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme :

La mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de permettre la réalisation de l'opération sur laquelle porte la DUP. Les articles L153-54 et suivants et R153-13 et suivants du Code de l'Urbanisme prévoient une procédure commune, dite également procédure conjointe, pour la DUP portant sur une opération et pour sa mise en compatibilité avec un PLU. *Le dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme est constitué*

conformément aux dispositions des articles L104-4 et R104-8 et suivants du Code de l'urbanisme (PIECE F du présent dossier) :

- Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'ARPAJON :
 1. Notice explicative
 2. Etat initial de l'environnement et principaux impacts
 3. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme
 4. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
 5. Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU d'ARPAJON

- Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'OLLAINVILLE :
 1. Notice explicative
 2. Etat initial de l'environnement et principaux impacts
 3. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme
 4. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
 5. Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU d'OLLAINVILLE

- Etude d'entrée de Ville : Loi Barnier - amendement Dupont (L.111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme).

1.3. PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE RESPONSABLE DES DIFFERENTS ELEMENTS DU PROJET

Le maître d'ouvrage est la personne, morale ou physique, pour le compte de laquelle est réalisé un projet.

Le dossier de création de la ZAC des Belles-Vues a été approuvé par la Communauté de Communes de l'Arpajonnais dans sa séance du 25 novembre 2010 et cette opération d'aménagement a été réaffirmée d'intérêt communautaire par délibération du Conseil en date du 29 janvier 2015.

La réalisation de la ZAC des Belles-Vues a été concédée à la Société d'Economie Mixte DU VAL D'ORGE dénommée SORGEM par délibération de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais (CCA) n°CC.6/2013 en date du 30 janvier 2013.

La Communauté de Communes de l'Arpajonnais a fusionné le 1^{er} janvier 2016 avec la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge pour devenir Cœur d'Essonne Agglomération (CdEA). Les mentions qui sont faites à l'une ou l'autre de ces entités visent la même maîtrise d'ouvrage.



157-159, route de Corbeil
91700 Sainte-Geneviève-des-Bois
Tél : 01 60 15 58 18
E-mail : sorgem@sorgem.fr



La Maréchaussée
1, place Saint-Exupéry
91704 Sainte-Geneviève-des-Bois Cedex
Tél : 01 69 72 18 00



2, Rue de la Mairie
91340 OLLAINVILLE
Tel : 01 69 26 19 19



70, Grande Rue
91290 Arpajon
Tel : 01 69 26 15 05

2. RESUME NON TECHNIQUE DU PROJET DES BELLES VUES

Dès 2006, la Communauté de Communes de l'Arpajonnais identifie le site des Belles Vues comme espace à vocation de développement mixte (habitat et activités économiques). Le dossier de création de ZAC a ainsi été approuvé le 25 novembre 2010. Les études de conception urbaines, paysagères, environnementales et réglementaires se sont poursuivies pour permettre la réalisation de ce projet.

A cheval sur les communes d'Arpajon et Ollainville, le site de projet a une surface de 56 ha.

✚ Le projet a pour objectifs de :

- Densifier près des gares et centres urbains,
- Répondre à la forte demande de logements sur l'agglomération, y compris sociaux,
- Privilégier l'implantation d'activités sur les secteurs situés aux abords des axes de circulation,
- Gérer durablement les eaux pluviales,
- Préserver la biodiversité, les continuités écologiques, les qualités paysagères des sites.

✚ la construction d'environ 173 500 m² de surface de plancher (SDP), hors équipements publics de superstructure ainsi répartis :

- 95 000 m² (SPD) de logements, dont 30% de locatif social,
- 75 000 m² (SPD) d'activités artisanales et de bureaux pour favoriser l'équilibre emploi/habitat et réduire les déplacements,

- Un parc de près de 6 ha, prévu comme un lieu de rencontre sur lequel s'adresse les équipements et qui permet une gestion écologique des eaux pluviales,
- 3 500 m² (SPD) en commerces pour favoriser la mixité fonctionnelle,
- Des équipements publics (groupe scolaire, gymnase).

Le programme des équipements publics fait l'objet pour partie d'une répartition financière présenté ci-après. Toutefois, les montants exprimés dans le présent dossier (*Pièce E : appréciation sommaire des dépenses*) couvrent le coût total estimé des équipements.

Programme des équipements et répartition financière		
Équipements publics et ouvrages	Maîtres d'ouvrages	Répartition du financement
Parc	Villes d'Arpajon/Ollainville/ CdEA	50% collectivités/50% SORGEM
Équipements scolaires	Villes d'Arpajon/Ollainville/ CdEA	50% collectivités/50% SORGEM
Équipements sportifs et/ou culturels	Villes d'Arpajon/Ollainville/CdEA	50% collectivités/50% SORGEM
Équipement dédié à la petite enfance	Villes d'Arpajon/Ollainville/ CCA	40% collectivités/60% SORGEM
Travaux d'aménagement et de requalification de la connexion avec la RN20	SORGEM	50% collectivités/50% SORGEM
Accompagnement de la traversée de la N20 pour liaison douce	SORGEM	50% collectivités/50% SORGEM
Travaux de requalification des voiries environnantes	SORGEM	100% SORGEM (sauf RD 116d 80% collectivités)
Travaux pour liaisons douces et développement des mobilités alternatives	Villes d'Arpajon/Ollainville/ CdEA	100% SORGEM (sauf liaisons douces centre-ville et gare RER 30% collectivités)



NOTICE EXPLICATIVE

P
I
E
C
E
A

SOMMAIRE

1	CONTEXTE DU PROJET	2
1.1	LA LOCALISATION DU PROJET	2
1.2	LE CONTEXTE COMMUNAUTAIRE	4
	<i>Les objectifs territorialisés</i>	4
	<i>Les objectifs sectorisés</i>	4
	<i>Les objectifs locaux</i>	5
	<i>Les enjeux urbain de l'opération</i>	6
1.3	LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	6
	<i>Un parc de logement très uniforme</i>	6
	<i>Des usages et des besoins diversifiés</i>	7
2	PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	9
2.1	LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU PROJET	9
	<i>Le principe d'intégration paysagère et de développement durable</i>	9
	<i>Le principe de mixité urbaine et sociale</i>	10
	<i>Le principe de densité maîtrisée</i>	11
	<i>Le principe de mobilité</i>	12
	<i>Le principe de phasage prévisionnel des travaux</i>	14
2.2	LE PROGRAMME PREVISIONNEL DU PROJET	15
	<i>Le logement et les activités de commerce et de service</i>	16
	<i>Les équipements publics</i>	17
3	RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT	18
3.1	LE CHOIX DU SITE ACTUEL, UN CHOIX COHERENT	18
3.2	L'OCCUPATION ACTUELLE DES TERRAINS INCLUS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION	19
	<i>Une occupation hétéroclite</i>	19
	<i>Etat du foncier</i>	19
3.3	L'ACCESSIBILITE DE LA ZONE	22
	<i>Flux routier</i>	22
	<i>Transports en commun et modes doux</i>	23
3.4	LA JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT	23
	<i>Le projet retenu</i>	24
	<i>Les principes d'urbanisme retenus</i>	24
	<i>La définition du périmètre de la ZAC des Belles-Vues</i>	24
	<i>Le projet initial en phase esquisse</i>	25
	<i>Le projet retenu en phase avant-projet</i>	26
	<i>Un projet en concertation avec la participation de chacun</i>	27
3.5	LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE	27
3.6	LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET HISTORIQUE	28
3.7	LA PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LA ZONE	30
	<i>La compatibilité du projet avec le PLU d'Arpajon</i>	30
	<i>La compatibilité du projet avec le PLU d'Ollainville</i>	32
	<i>Les servitudes d'urbanisme</i>	34
	<i>Le SDRIF</i>	35
	<i>Le SDAGE et le SAGE</i>	35
4	LES PRECONISATIONS POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	36
4.1	PRESENTATION GLOBALE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS	37
4.2	PRESENTATION DES PRINCIPAUX IMPACTS	37
4.3	MESURES ASSOCIEES	38
4.4	SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	40
5	FINANCEMENT	42
6	CONCLUSION	42

1 CONTEXTE DU PROJET

1.1 LA LOCALISATION DU PROJET

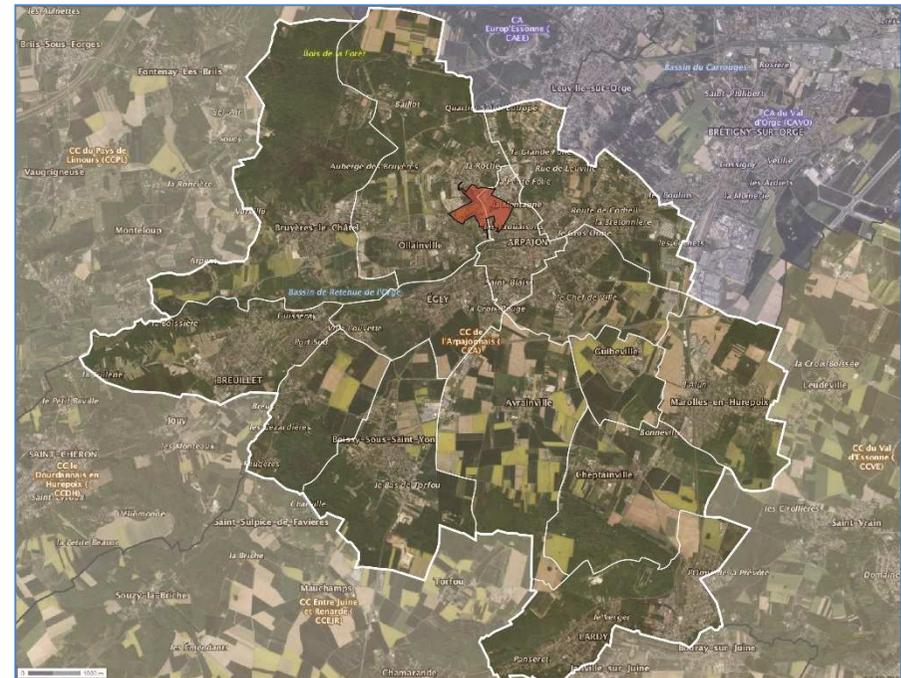
La Zone d'Aménagement Concerté à vocation mixte sur le secteur «des Belles-Vues» est localisée à la frontière entre le territoire communal d'Ollainville et celui d'Arpajon.

A l'échelle du territoire francilien, les deux communes sont situées à environ 30 km au Sud de Paris, au cœur du département de l'Essonne, et au confluent de l'Orge et de la Rémarde.

Bordé à l'Est par la RN 20, le projet urbain envisagé, d'une emprise de 56 hectares (32 sur Ollainville et 24 sur Arpajon), articule, autour d'un grand espace vert central, des espaces fonciers dédiés à la réalisation de logements, d'équipements publics et à l'activité économique.

Ce site représente le dernier grand espace urbanisable pour la commune d'Arpajon et un moyen de compléter le tissu existant d'Ollainville en liaison avec les zones d'activités en bordure de RN20 et avec le quartier La Roche au nord.

Le périmètre comprend en majorité des surfaces agricoles enclavées, de l'habitat diffus qui sera conservé, des infrastructures routières départementales et communales, un espace logistique (en particulier stockage et entrepôt de la société Sotravia) et des espaces naturels fragmentés.

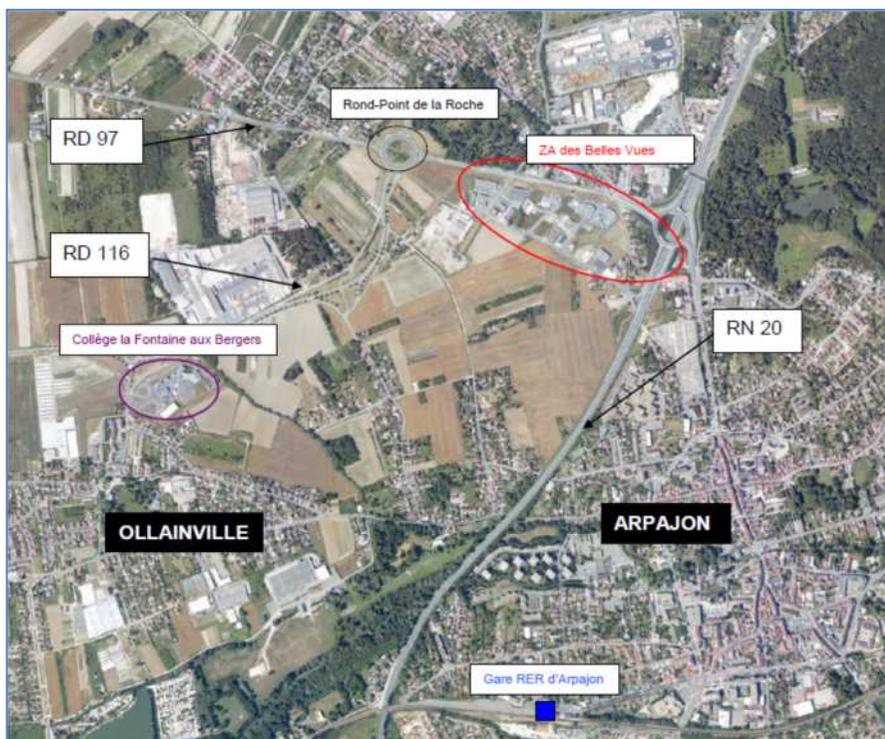


Plan de situation du projet sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais

Ces espaces ainsi que la RN 20 constituent à ce jour des coupures physiques entre les différents quartiers. Les grandes zones d'activités autrefois réparties en ville se sont déplacées à proximité des échangeurs avec la RN 20, surtout au nord de la commune (Les Belles Vues, la Butte aux Grès). Il s'agit donc d'un territoire fragmenté par des infrastructures importantes et avec des zones monofonctionnelles isolées.

Les limites de la ZAC des Belles-Vues sont :

- Au nord : la RD 97 et la rue de Chevreuse,
- A l'est : la RN 20,
- Au sud : le périmètre longe la limite parcellaire du quartier de Cerfeuille,
- A l'ouest : le Bois Magloire, la parcelle du collège de la Fontaine aux Bergers, la RD 116, la rue de la Maison rouge et le chemin de la Ferme des Maures.



Vue aérienne du site des Belles-Vues



Périmètre de la ZAC des Belles-Vues

1.2 LE CONTEXTE COMMUNAUTAIRE

LES OBJECTIFS TERRITORIALISES

Les principes de territorialisation de l'offre nouvelle en logement sont déclinés à partir des orientations du SDRIF (Schéma directeur de la Région Île-de-France).

Dès 1994 le Schéma directeur de la Région Île-de-France identifie le site sur lequel doit s'implanter la ZAC des Belles-Vues comme un espace urbanisé. En effet, bien que les terrains soient majoritairement agricoles, le mitage conduit le schéma directeur à ne pas classer la zone en « espace agricole ».

Adopté par délibération du Conseil régional N°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le décret N°2013-1241 du 27 décembre 2013, le SDRIF en vigueur est le projet d'aménagement et de développement de l'Île-de-France à l'horizon 2030. Il définit un cadre de vie renouvelé pour les Franciliens en affirmant des objectifs ambitieux en matière de construction de logements, d'amélioration et de réalisation d'infrastructures de transport collectif ou encore en matière de création d'emplois.

Pour le logement, le SDRIF prévoit la construction de 70 000 logements par an sur la période 2010-2030 (en cohérence avec la loi du Grand Paris), dont 30% de logements sociaux en moyenne sur l'ensemble du territoire.

La dimension de la proximité et du quotidien inscrite dans le SDRIF implique que ces logements s'intègrent dans un tissu organisé avec les services, les emplois, les équipements, les espaces de détente et les moyens de transport adaptés au mode de vie de chacun.

D'autre part, la réduction des inégalités sociales et territoriales portée par le Schéma directeur de la région Île-de-France passe nécessairement par la création importante d'emplois sur le territoire francilien. À ce titre, un objectif ambitieux de création de 28 000 emplois par an a été fixé.

Sur la base de ces principes, des orientations et des objectifs fixés en concertation avec chacun des territoires, le projet d'aménagement de la ZAC des Belles-Vues permet aux communes d'Arpajon et d'Ollainville de poursuivre leurs efforts de construction et de développement.

Cette opération d'aménagement apporte à sa mesure une réponse aux objectifs suivants :

- Un effort partagé de production de logements neufs ;
- Une diversification du parc de logements ;
- Un développement de l'offre locative sociale ;
- Un soutien à l'accession sociale à la propriété ;
- Un engagement pour favoriser la diversification de l'emploi par une offre renouvelée de locaux mixte pour de l'artisanat, du commerce et des bureaux, ainsi que des emprises d'activités.

LES OBJECTIFS SECTORISES

Le Projet de territoire de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais, qui a fusionné le 1^{er} janvier avec la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge pour devenir Cœur d'Essonne Agglomération, élaboré en 2006, rassemble l'ensemble des projets d'aménagement et de développement durable à l'horizon 2015.

Le secteur des Belles-Vues y est identifié comme une zone pour le développement urbain.

Le projet d'aménagement projeté pour la ZAC des Belles-Vues s'inscrit dans les objectifs généraux déclinés par le Projet de territoire, en particulier :

- Le projet s'inscrit dans une logique d'extension urbaine pour reconstituer un ensemble urbain cohérent ;
- le projet privilégie l'implantation d'activités sur les secteurs situés aux abords des axes de circulation (RN 20, RD 97 et RD 116) comme le prescrivent les objectifs. L'implantation des grandes surfaces est contenu pour maintenir un équilibre avec le commerce local et le projet propose le développement de 3500 m² de commerces de proximité ;
- L'ensemble du plan de ZAC prévoit la bonne intégration paysagère et environnementale des zones d'activités conformément aux objectifs ;
- le projet ne déséquilibrera pas les centralités des cœurs urbains existant et la programmation des équipements vise avant tout à satisfaire les besoins intrinsèques au projet pour créer une polarité locale.

LES OBJECTIFS LOCAUX

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais (PLH) a été adopté par délibération du Conseil Communautaire n°CC.109/2009 en date du 17 décembre 2009.

Ce document correspond à l'aboutissement de la démarche d'élaboration partenariale établie avec l'ensemble des acteurs locaux du territoire. Il définit les orientations stratégiques et établit un plan d'actions sous forme de fiches actions pour la période 2009-2014 afin de mener une politique communautaire de l'habitat au service des communes pour répondre aux besoins de la population.

S'inscrivant dans la continuité d'un territoire très attractif pour les familles tout en développant les segments manquants ou insuffisants de l'offre de logement, la CCA a retenu le scénario suivant pour la période 2009-2014 :

- Accroissement de 3,8% de la population sur la période du PLH, correspondant à un objectif de population totale de 63 205 habitants en 2014.
- Conformément aux besoins estimés pour la population future, la production d'au minimum 408 logements neufs par an, soit 2 448 logements à l'échéance du PLH.

Au-delà de l'enjeu purement quantitatif, l'enjeu de diversification du parc de logements représente un objectif majeur afin de rétablir une offre de logement en adéquation avec les revenus des occupants.

Cet enjeu se traduit dans le PLH par un objectif de production de logements aidés, dont des logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale à la propriété.

Le projet d'aménagement de la ZAC des Belles-Vues à Arpajon et Ollainville s'inscrit pleinement dans ces enjeux.

Il réoriente le développement de l'habitat sur un secteur prioritaire, apte à porter une démarche de développement durable notamment par sa localisation, sa desserte et son accessibilité.

Il entre dans une démarche de déploiement maîtrisé du parc social public visant le rééquilibrage territorial à l'échelle du territoire et marquant le souci de l'accessibilité économique des nouveaux produits.

LES ENJEUX URBAIN DE L'OPERATION

La Communauté de Communes de l'Arpajonnais a fusionné le 1^{er} janvier 2016 avec la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge pour devenir Cœur d'Essonne Agglomération (CdEA).

La Communauté est engagée dans une démarche forte en matière de logement social conformément aux objectifs fixés par l'article 55 de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU, complétée par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

En effet les communes d'Ollainville et d'Arpajon, avec respectivement un taux de logement social d'e l'ordre de 4% et de 21% du nombre des résidences principales (source Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales), souhaitent favoriser le développement d'une offre plus importante et plus qualitative de logements locatifs sociaux.

Le projet d'aménagement objet des présentes permet d'inscrire l'action sur le logement dans une stratégie urbaine d'ensemble du territoire : espaces publics, commerces et activités, stationnement, mobilités douces, ville récréative...

- Intensifier l'urbanisation pour conforter et faire émerger les polarités davantage que les extensions ;
- Présenter une nouvelle offre en intégrant le Développement Durable ;
- Diversifier l'offre d'habitat en assurant une diversification sociale et intergénérationnelle, notamment par des typologies de logements différenciées ;

- Valoriser et renforcer la qualité résidentielle, architecturale et urbaine ;
- Répondre à la demande très forte de logements sur le territoire, en particulier en matière de logements sociaux, mais aussi contribuer à freiner l'augmentation des prix de l'immobilier qui « repousse » de plus en plus loin les jeunes ménages qui souhaitent accéder à la propriété ;
- Répondre au développement démographique et favoriser la cohésion et la mixité sociale ;
- Articuler le développement de l'urbanisation avec les enjeux de la mobilité et de gestion économe de l'espace.

1.3 LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

UN PARC DE LOGEMENT TRES UNIFORME

Le territoire est marqué par un parc de logements largement dominé par la maison individuelle qui représente les deux tiers de l'habitat.

La morphologie urbaine est donc empreinte par l'habitat pavillonnaire. Conséquence directe de ce type d'urbanisation, la part des propriétaires occupants domine largement (deux tiers de propriétaires).

En outre, la « ville-centre » d'Arpajon avec seulement un quart de maison individuelle concentre l'essentiel du noyau urbain de la communauté de communes.

Avec 70% des 7117 logements collectifs que compte le territoire (source Projet de territoire de la CCA - 2006) les trois communes d'Arpajon, Egly et Saint-Germain-lès-Arpajon constituent l'essentiel du noyau urbain de l'ex communauté de communes de

l'Arpajonnais, marquant une dichotomie avec les autres communes de la Communauté.

Quant aux logements sociaux, l'offre existante est relativement faible sur le territoire et le parc social est encore majoritairement localisé sur les trois communes-centre de ce territoire. Néanmoins, cette offre tend progressivement à se développer.

De manière générale, la courbe d'évolution des revenus des ménages, globalement très lente, a décroché depuis plusieurs années celles des loyers et des prix de vente des logements.

De plus, ce secteur se caractérise par des disponibilités foncières relativement rares et donc un prix élevé.

La construction sur les deux communes s'est ralentie depuis 1999. Les rythmes annuels de construction sont passés sous les 50 logements/an à Arpajon et vers 20 logements par an à Ollainville.

Globalement la construction de logements neufs est insuffisante et ralentit le mouvement de renouvellement du parc de logements existants mais, compte tenu de la relative faiblesse de revenus de certains ménages (20% des ménages des 3 communes-centre sont bénéficiaires de l'APL), c'est l'insuffisance de construction de logements sociaux qui pénalise le plus la population et les communes de l'Arpajonnais.

Même s'il est possible et souhaitable de développer le parc de logements sociaux par acquisition et amélioration de logements privés existants, c'est essentiellement par la construction de logements neufs que peut s'effectuer l'adaptation de l'offre de logements sociaux à la demande.

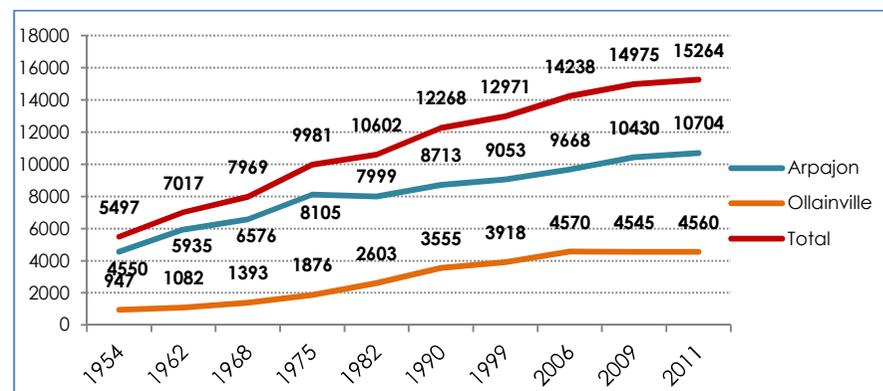
D'autre part, le logement et l'hébergement des personnes âgées est un problème auquel sont confrontées toutes les communes et qu'elles souhaitent traiter en favorisant prioritairement le maintien à

domicile en adaptant les logements au handicap, mais aussi en créant des structures ou des logements spécifiques permettant le maintien dans la commune. La création de logements neufs permettra également de répondre aux difficultés liées à l'inadaptation des logements existants aux besoins particuliers des personnes âgées.

DES USAGES ET DES BESOINS DIVERSIFIES

Cœur d'Essonne Agglomération (CdEA) est aujourd'hui confrontée à des enjeux importants de développement et d'organisation de son territoire, notamment pour répondre aux demandes de logements et pour répondre aux évolutions socio-démographiques.

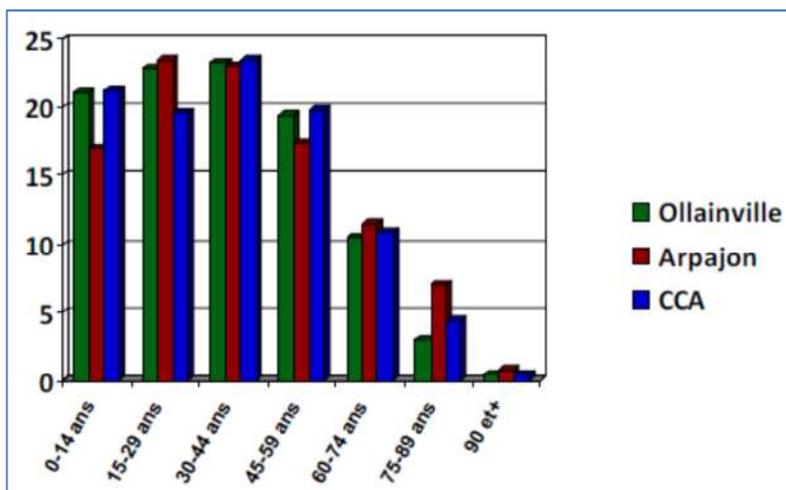
La croissance démographique et résidentielle qui touche l'Arpajonnais demeure à un niveau élevé qui témoigne de la persistance du phénomène d'étalement urbain comme de l'attractivité du territoire.



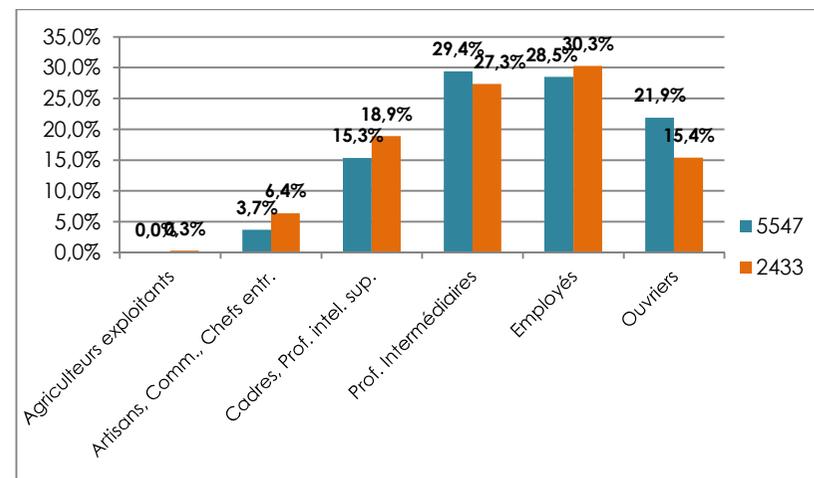
Evolution démographique sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville (1954-2011)

On observe depuis quelques années sur le territoire une tendance sensible au vieillissement de la population. Ce vieillissement est un phénomène structurel qui s'observe à l'échelle nationale et sur la région. Toutefois, si la population de l'Arpajonnais vieillit, elle reste globalement plus jeune que sur l'ensemble de la région.

A l'opposé, avec une proportion importante de la population âgée de moins de trente ans et de ménages avec enfants, la collectivité doit être en mesure de répondre aux besoins de parcours résidentiel.



Classes d'âges des populations d'Arpajon & Ollainville (INSEE, 2011)



Part des actifs par catégorie socioprofessionnelle à Arpajon et Ollainville (INSEE, 2011)

Enfin, la répartition socio-professionnelle des actifs de l'Arpajonnais montre une certaine sous-représentation de la catégorie des cadres (16% contre 18% en Essonne et 22% en Ile-de-France) et une sur-représentation des catégories intermédiaires (59,5% contre 58,5 en Essonne et 55,2% en Ile-de-France – source INSEE 2011).

De manière générale, la tension sur le marché de l'immobilier se traduit par une augmentation sensible de la part du logement dans le budget des ménages.

Le logement est donc devenu un facteur de diminution du pouvoir d'achat d'une partie de la population dont les revenus ont peu augmenté, notamment des catégories intermédiaires qui se situent dans l'angle mort des politiques publiques.

Enfin, le territoire de l'Arpajonnais est caractérisé par le décalage entre le taux d'activité relativement fort de ses habitants et le faible taux d'emploi local qui se traduit pas des migrations alternantes importantes et en particulier un taux très important de motorisation qui pose la question à la fois de la place des transports dans la ville

mais aussi du développement cohérent et de l'accueil qualitatif des activités économiques au niveau local.

Forts de ces constats qui induisent une nouvelle typologie de demande immobilière, il semble également important de mieux répondre aux besoins d'emplois locaux, pour limiter les déplacements, et de conforter ainsi la vitalité économique des commerces et des activités de service de proximité par la clientèle des salariés. Et cela d'autant plus que la population active est en augmentation sur le territoire.

Pour répondre à ces enjeux, Cœur d'Essonne Agglomération (CdEA - anciennement Communauté de Communes de l'Arpajonnais) engage ici un projet cohérent d'aménagement, privilégiant une mixité en termes d'habitat, d'activités et d'équipements tout en maîtrisant la gestion de l'espace et les formes urbaines.

2 PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

2.1 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU PROJET

LE PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La dimension « durable » est une approche incontournable de tout projet d'aménagement. Il s'agit bien de poser les bases d'une structure urbaine qui accorde une marge suffisante d'adaptation

potentielle et d'appropriation dans le temps, par les habitants et usagers.

Le schéma d'aménagement s'inscrit dans l'identité patrimoniale et paysagère des communes d'Arpajon et d'Ollainville en présentant un projet qui insiste sur la volonté d'intégration dans l'environnement immédiat en s'appuyant sur la topographie existante.

En particulier, Il s'agira de préserver les caractéristiques du site en conservant les trames boisées qui structurent le paysage pour proposer :

- des logements bien intégrés dans leur environnement,
- des modes de déplacement doux,
- des espaces publics de qualité.

La ZAC s'inscrit dans une logique de développement durable qui intègre également l'objectif de moindre impact environnemental par la gestion, la maîtrise des ressources et par la prise en compte du facteur humain.

Ainsi à titre d'illustration, des dispositifs permettant d'assurer une gestion vertueuse du cycle de l'eau seront mis en œuvre par des procédés de ré-infiltration et de gestion du parcours des eaux.

Les questions de maîtrise des énergies ont été prises en compte par la réalisation d'une étude de potentiel de développement des Energies Renouvelables. Cette étude sera complétée afin de vérifier la faisabilité des hypothèses retenues.

A ce titre, la SORGEM, aménageur sur ce projet, s'est engagée dans une politique de développement durable et met en place une démarche et une certification HQE-Aménagement™ sur cette opération. Dans ce cadre, le bureau d'étude Les ENR a réalisé une étude de déclinaison opérationnelle des enjeux environnementaux

le 4 septembre 2014, et la charte de développement durable a été signée par les différentes parties prenantes le 23 octobre 2015.

En outre la ZAC se préoccupe de la qualité d'usage des espaces et du bien-être des habitants par le développement de mobilités douces et d'une forme d'habitat conjuguant densité et appropriation possible d'espaces extérieurs.

Ainsi, est prévu un grand espace paysager central et ouvert d'environ 6 hectares implanté au cœur d'un maillage vert, le tout représentant une dizaine d'hectares, qui vise à développer la qualité de vie, à préserver la grande perspective vers la vallée de l'Orge et la Rémarde et à maintenir les continuités écologiques.

LE PRINCIPE DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE

D'ici à 2025 le projet des Belles-Vues prévoit de mieux équilibrer l'offre de logements en proposant une pluralité de formes et de typologies d'habitat répondant aux objectifs du Programme Local de l'Habitat pour notamment :

- Loger les jeunes actifs
- Offrir l'opportunité aux familles de réaliser un parcours résidentiel complet.

La réalisation de la ZAC est étudiée sur une dizaine d'année pour prévoir à terme la construction d'environ 1 000 logements (de l'ordre de 700 sur Arpajon et de 300 sur Ollainville).

- Arpajon avait 5 062 logements en 2011, le projet représente une augmentation de 16.5% du volume global (hors constructions dans le diffus et opérations annexes à la ZAC).

- Ollainville avait 1 640 logements en 2011, le projet représente une augmentation de 15.5% du volume global (hors constructions dans le diffus et opérations annexes à la ZAC).

La programmation habitat et la répartition typologique des produits logement auront des effets significatifs sur les profils des ménages et sur l'étendue du peuplement attendu :

- En démographie : à terme entre 2 000 et 2 500 habitants supplémentaires,
- En forme urbaine : maisons de ville (moins de 10%), logements intermédiaires et collectifs (environ 75%), lots libre à bâtir (environ 15%)
- En statuts : environ la moitié des logements en accession, 30% de logement locatif social et de l'ordre de 15% de lots libres.

La programmation de lots libres répond à l'objectif principal de diversifier l'offre résidentielle pour garantir une réelle mixité sociale au sein du projet des Belles-Vues. La répartition des lots libres sera de l'ordre de 52 lots sur Arpajon et de 111 lots sur Ollainville.

Les collectivités en souhaitant participer à l'effort de production du parc social de logement à hauteur de 30% sur Arpajon et sur Ollainville contribuent activement par la réalisation de ce projet à atteindre les objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) en matière de logements sociaux.

Le projet de la ZAC des Belles-Vues représente ainsi environ 318 logements sociaux, dont 150 prévus au bénéfice du territoire de la commune d'Ollainville.

Enfin, le choix d'une façade d'activités et de services confortera l'attractivité du noyau urbain de l'Arpajonnais. L'implantation des activités le long des axes majeurs garantit une meilleure accessibilité et un fort potentiel de développement.

La mixité fonctionnelle est envisagée en second rideau des axes principaux, plus à l'intérieur du quartier, avec l'installation de commerces et services en pied d'immeubles notamment.

Le choix de ne pas installer de logements en bordure des grands axes routiers est volontaire : il s'agit de ne pas exposer les habitations aux nuisances de bruit et de pollution de l'air, objectif partagé par l'Agence Régionale de Santé dans son avis. Les franges actives constitueront ainsi un écran – filtre pour apaiser le cœur de quartier plus résidentiel.

Ce choix, dans la continuité des activités existantes et le long des axes existants, conjugué à la présence des équipements publics envisagés (scolaire, sportif, culturel, parc) assurera la mixité fonctionnelle nécessaire au «mieux vivre» des habitants et des usagers.

LE PRINCIPE DE DENSITE MAITRISEE

L'urbanisation globale du quartier s'organise sur la base d'une densité graduée, assurant une intégration douce à l'existant.

Les lots libres sont situés en continuité des pavillons existants. Les logements collectifs sont implantés en bordure des espaces publics principaux : parc, nouvelle voie centrale. Les logements intermédiaires accompagnent les programmes de logements collectifs pour une mixité des formes urbaines à la parcelle et un fractionnement du bâti de nature à créer un tissu urbain de qualité.

Différentes densités sont donc proposées en fonction de la situation des logements sur le site :

- 300 logements à Ollainville (20 à 35 logements/ha).
- 700 logements à Arpajon (35 à 50 logements/ha).

Il est à noter qu'une résidence d'habitat spécifique sur Ollainville d'environ 60 logements (habitat intergénérationnel, personnes âgées...) vient en addition de ces logements.

La densité résidentielle brute de l'opération, intégrant ce programme de 60 logements, avec exclusion des emprises du parc et des secteurs d'activités s'élève à 36 logements / hectare.

Les densités du projet sont les suivantes :

	Nb lgts	Surface brutes (y compris bureaux, commerces, équipements et desserte)	Densité résidentielle
Ollainville	360*	14 ha	26
Arpajon	700	14 ha	50
ZAC	1000	28 ha	36

* 300 logements classiques annoncés en octobre 2015

A noter que les équipements publics de l'opération (école, équipement culturel et/ou sportif pour un foncier de 18 000 m²) se situent sur le territoire d'Ollainville ce qui réduit de fait la densité résidentielle sur Ollainville, alors qu'ils profiteront à l'ensemble du quartier.

La densité de l'opération répond à la fois au PLH en vigueur au niveau des objectifs communaux et au SDRIF.

LE PRINCIPE DE MOBILITE

■ Maîtriser la mobilité :

Le principe de base fonctionnelle est celui d'un quartier où tous les déplacements de proximité (domicile, école, commerces, services...) peuvent s'effectuer à pied ou à vélo, dans des conditions de sécurité, de qualité de parcours et de lisibilité.

La place du véhicule individuel, que ce soit à l'arrêt ou en circulation, n'est pas niée, mais maîtrisée.

Pour cela, le projet présente une hiérarchisation claire des modes de déplacement au sein du quartier, selon 2 grandes familles de voiries :

- Les voies de desserte :

Elles constituent l'armature principale des déplacements à travers le quartier. A ce titre elles sont en continuité avec les voies existantes (Rue Cerfeuille, Rue Soufflet, Rue de Chevreuse) et se raccordent sur les points d'accès du quartier depuis les D116d, D97 et N20.

La voie principale boucle le maillage viaire existant en reliant la Rue de Chevreuse à la Rue Cerfeuille. Elle mène également au parc, épicerie du projet des Belles-Vues.

- Les voies partagées :

Elles correspondent à des espaces publics (rues résidentielles, places, sorties d'écoles, rues commerçantes...) où l'on souhaite favoriser les activités urbaines et la mixité des usages sans pour autant s'affranchir du trafic motorisé.

Elles sont à double sens, leurs intersections sont gérées par un système de priorité à droite et leur emprise va de 5.5 à 7m de manière à rester compatibles avec une vitesse limite très basse

pour les véhicules et une attention soutenue des conducteurs du fait de la priorité piétonne.

■ Améliorer la liaison avec le grand territoire :

Lorsque l'on observe les principales raisons pour lesquelles les habitants se déplacent, le phénomène le plus important est celui des déplacements pour se rendre sur le lieu de travail.

On constate à ce titre que la moitié des déplacements domicile-travail se fait au sein du département mais hors territoire communautaire, ce qui représente une part importante.

En termes de report modal, 20 à 25% environ des actifs ne prennent pas leur voiture pour aller travailler mais plutôt les transports en commun.

Certains éléments sont néanmoins susceptibles de faire évoluer, dans une certaine mesure, ces pratiques. Il s'agit des grands projets d'infrastructures de transport, notamment le futur TCSP entre Massy et Arpajon - avec pour terminus la gare d'Arpajon qui deviendrait une gare multimodale.

Le site des Belles Vues est dans une situation paradoxale : entouré de grandes voies de déplacement d'échelle territoriale (N20, D97, D116d) sa situation enclavée donne le sentiment d'un site soustrait, éloigné des quartiers alentours.

Les études amonts ont mis l'accent sur la multiplicité possible des connections avec le maillage existant afin de proposer une bonne répartition des déplacements.

La multiplicité des entrées et sorties (N20, Rue Félix Potin, Rue Cerfeuille nord & sud et Rue Soufflet nord & sud) permet d'avoir un

trafic plus diffus limitant les impacts négatifs dû à une circulation dense (congestion, pollution, bruit...).

Ainsi, le projet retenu vient modifier pour partie le maillage existant (D116D, D97 et N20) par l'aménagement et le réaménagement de carrefours permettant plusieurs parcours d'accès au quartier.

■ Privilégier les modes doux :

Le projet s'est construit sur le principe d'une trame de parcours privilégiés en accès piéton et vélo entre les logements et les pôles de centralité où se trouvent les services, commerces et équipement public.

Cette trame de parcours doux relie également de manière lisible les différents lieux majeurs du quartier des Belles vues : des jardins du Ruisseau de la Fontaine vers le Parc et le groupe scolaire, de la place commerçante vers la place du quartier d'activités.

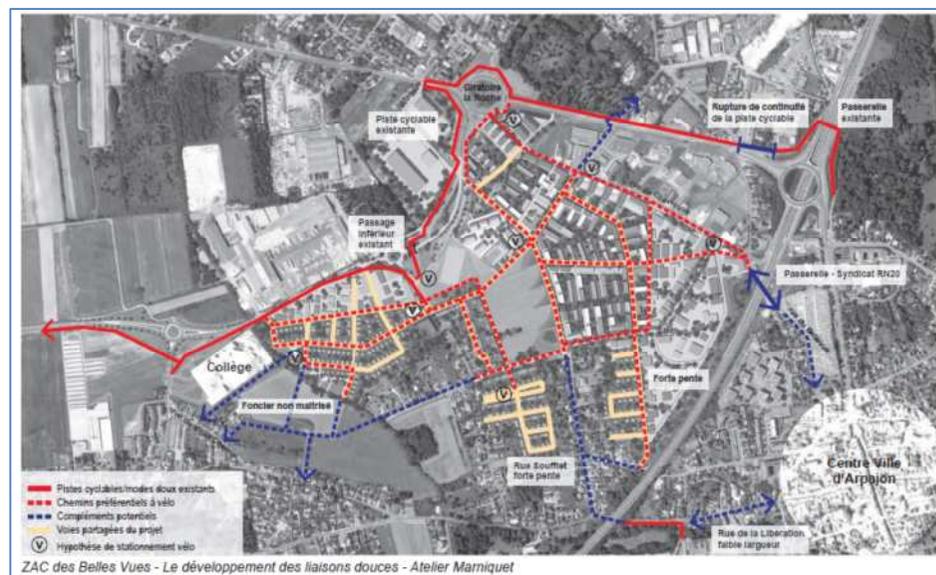
Le Parc associé au parvis d'équipement public constitue le point de centralité et de convergence de ces parcours.

Au-delà du périmètre du projet, cette trame installe et confirme des relations de continuité entre le quartier des Belles-Vues et les quartiers voisins :

- le maintien de la contre-allée cyclable vers le collège,
- le maillage des voies douces avec les pistes cyclables existantes,
- une liaison directe vers la ville d'Arpajon soulignant, à terme, un itinéraire accessible aux modes doux vers la gare d'Arpajon

Par ailleurs, le CG91 et le Syndicat d'Etudes et de requalification de la RN 20 devraient acter la création d'une passerelle mode doux, dont la temporalité est liée à l'aménagement du TCSP sur la N20,

passant au-dessus de cette dernière et assurant la liaison du nouveau quartier avec Arpajon. Cette passerelle devrait être située au nord-est de la ZAC.



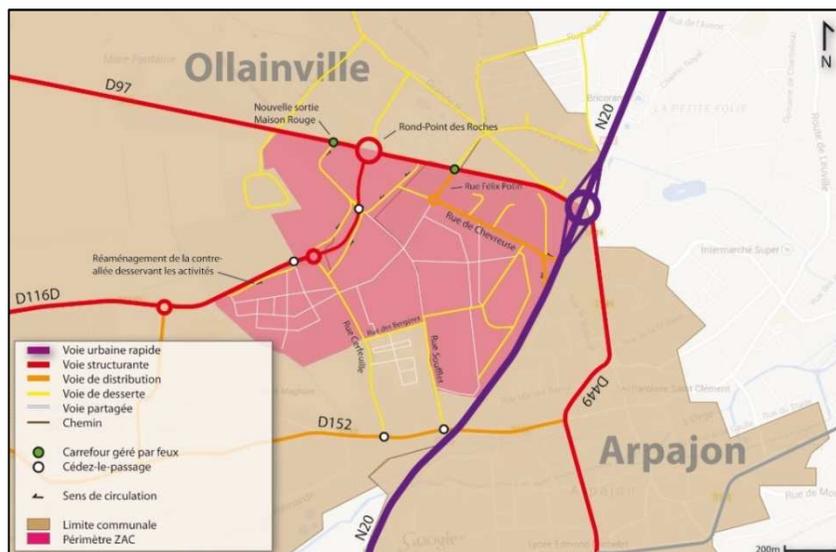
■ Rééquilibrer la part des transports en commun :

La ZAC des Belles-Vues propose la modification d'itinéraires de bus existants (ligne DM 20 et ligne DM 26) ou la mise en place d'une nouvelle navette assurant la liaison entre le quartier des Belles-Vues et la gare RER/ Centre-ville d'Arpajon, permettant ainsi un rabattement vers une ligne de transport lourd.

En outre, il a été convenu de mettre en place, à terme, un système d'autopartage et de favoriser le covoiturage par l'affectation de zones dédiées, les emplacements précis restant à déterminer.

Enfin, a été acté, dans le cadre du projet, la mise en place d'un service de transport à la demande.

L'ensemble et la diversité de ces propositions devrait inciter les usagers à privilégier les modes alternatifs à la voiture.



Plan de hiérarchie à terme, SARECO 2015.

LE PRINCIPE DE PHASAGE PREVISIONNEL DES TRAVAUX

Le phasage de l'opération est lié à la cohérence fonctionnelle, aux aspects techniques et à la maîtrise foncière. Un des enjeux est aussi la relocalisation sur site de l'entreprise Sotravia qui occupe actuellement une emprise importante et stratégique au cœur du projet (lot repéré en phase 2A sur le plan ci-après). Les principes prévisionnels de phasage reposent ainsi sur cinq grandes phases s'articulant autour de l'aménagement du parc central :

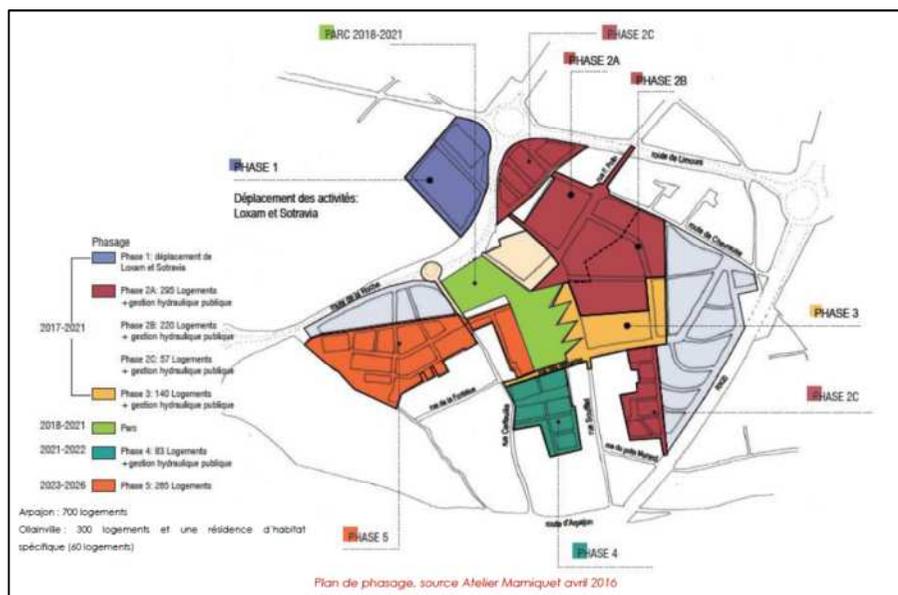
- Phase 1 : déplacement des activités de Sotravia vers le nord, sur le secteur Maison Rouge.
- Phase 2 : la libération de ces emprises permettra la réalisation de 295 logements en phase 2A. Au regard de la programmation prévue dans ce périmètre (80 % des logements prévus pour Arpajon) et du rythme de commercialisation, la phase 2 est scindée en 3 sous phases. La phase 2B prévoit 220 logements supplémentaires et la phase 2C 57 logements.
- Phase 3 : poursuite du projet avec 143 logements plus au sud. Le reste du projet se fera suivant la logique du morcellement par unité de cohérence formant plusieurs opérations immobilières (logements ou activités), lancée succinctement.

Conjointement à ces trois premières phases, sera aménagé le parc central, dont la programmation a été déterminée dans un souci de conservation des espèces protégées. De plus, sa livraison coïncidera avec la livraison des premiers logements, profitant aux premiers habitants.

- Phase 4 : cette phase concernera la partie la plus au sud du projet et permettra la réalisation de 83 logements supplémentaires.

- Phase 5 : cette dernière phase consistera en la réalisation des 265 derniers logements prévus, auxquels viennent s'ajouter 60 logements issus du programme d'habitat spécifique.

Concernant les zones d'activités, leurs dates de réalisation ne sont pas encore fixées aujourd'hui. Elles ne seront néanmoins pas programmées avant la fin de la phase 3 et de l'aménagement du parc.



2.2 LE PROGRAMME PREVISIONNEL DU PROJET

Conformément au dossier de création de ZAC approuvé par le conseil communautaire, le projet prévoit la construction d'environ 173 500 m² de surface de plancher (SDP), hors équipements publics de superstructure ainsi répartis :

- 95 000 m² SDP environ en logements, soit environ 1 000 logements (dont 700 sur Arpajon et 300 sur Ollainville auxquels viennent s'ajouter 60 logements issus du programme d'habitat spécifique), dont 30% de locatif social sur la globalité.
- 75 000 m² SDP environ en activités artisanales et en bureaux pour favoriser l'équilibre emploi/habitat.
- 3 500 m² SDP environ en commerces pour favoriser la mixité fonctionnelle.

Le projet prévoit aussi la construction d'équipements publics pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs :

- Équipement scolaire
- Équipement sportif / culturel
- Parc Public de 6 ha environ, prévu comme un lieu de rencontre.

Il est rappelé que les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants sont mentionnées en *Pièce D* du présent dossier.

La carte suivante présente la répartition géographique des fonctions programmatiques sur le site.



Plan programme de la ZAC des Belles-Vues,
Source Atelier Marniquet, AVP – octobre 2015

LE LOGEMENT ET LES ACTIVITES DE COMMERCE ET DE SERVICE

Depuis 2006 et le projet de territoire de l'Arpajonnais, le site des Belles-Vues est identifié comme un espace à vocation mixte, permettant de participer à l'effort de développement résidentiel mais aussi économique.

- Environ 95 000 m² de surface de plancher dédiés à l'habitat, soit à titre indicatif environ 1 000 logements (dont 700 sur Arpajon et 300 sur Ollainville).
- 30% des logements seront destinés à du logement locatif social ;
- Une attention sera également portée l'habitat spécifique (résidence seniors, personnes âgées dépendantes...60 logements spécifiques supplémentaires en cours de définition) ;
- De l'ordre de 15% de lots libres.

Les lots libres sont situés en continuité des pavillons existants. Les logements collectifs sont implantés en bordure des espaces publics principaux : parc, nouvelle voie centrale. Les logements intermédiaires accompagnent les programmes de logements collectifs pour une mixité des formes urbaines à la parcelle et fractionnement du bâti de nature à créer un tissu urbain de qualité.

- Environ 75 000 m² de surface de plancher affectés à des activités artisanales et en bureaux.

Le territoire de l'Arpajonnais connaît une forte progression démographique. Mais le nombre d'emplois ne couvre pas les besoins : seulement 1/3 des actifs travaillent effectivement dans l'Arpajonnais. D'autres faiblesses sont constatées comme la prédominance d'entreprises de petite taille. Cette situation induit

des déplacements domicile-travail importants, majoritairement en voiture.

L'agglomération souhaite poursuivre les efforts pour soutenir le développement économique, garantir la mixité fonctionnelle de son territoire en conservant une démarche raisonnable vis-à-vis des ressources naturelles et foncières.

La zone d'activités des Belles-Vues ne dispose plus de foncier disponible pour l'accueil de nouvelles entreprises. Son extension est donc un moyen de rechercher un équilibre entre le développement de l'habitat et de l'emploi d'une part, mais aussi d'impulser le renouvellement et la densification de la zone existante d'autre part.

En conformité avec les orientations du SECAM (Syndicat d'Etudes des Cantons d'Arpajon et Montlhéry) qui fixe les grandes orientations de l'aménagement du territoire, le projet prévoit de :

- Conforter l'artisanat
- Répondre à la demande de locaux d'activités
- Créer des locaux mixtes artisanats/ bureaux

Avec un ratio moyen compris entre 35 et 60 emplois par hectare, on obtient une estimation qui oscille entre 420 et 720 emplois attendus sur site.

Ainsi, l'opération contribuera au développement économique du territoire et sera facteur de dynamisme et de cohésion sociale au sein du nouveau quartier.

- Environ 3 500 m² de surfaces de plancher pour le commerce.

Les commerces programmés répondront non seulement aux besoins de proximité des nouveaux résidents et des actifs du site

mais aussi à ceux de l'ensemble de la zone riveraine, notamment aux habitants du quartier de La Roche à Ollainville, aujourd'hui éloignés des polarités de services.

Les nouveaux habitants représenteront aussi des futurs consommateurs pour les commerces de proximité situés sur le territoire de l'Arpajonnais.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'arrivée à long terme sur site d'environ 2 000 à 2 500 habitants entrainera une augmentation significative de la fréquentation des équipements publics existants.

Pour répondre aux besoins générés, le projet prévoit la création d'équipements scolaire, de petite enfance, sportif (gymnase et terrains de plein air) et/ou culturel, organisés autour du parc central, venant compléter le maillage du territoire. Le programme de ces équipements sera en conséquence ajusté dans le temps de manière à bénéficier à tous les futurs habitants, mais également aux habitants actuels.

Le parc, d'une superficie d'environ 6 hectares, se trouvera au centre de la ZAC des Belles-Vues pour réunir les deux coteaux autour d'un espace commun central, véritable identité du projet urbain.

Ce parc paysager remplira également une fonction hydraulique en permettant le tamponnement des eaux pluviales des espaces publics avec l'infiltration des eaux pluviales sur le site.

Cette structure d'espace public et paysagère doit accueillir des usages et des vocations qui ne sont pas forcément connus ou mesurables avant qu'il y ait des habitants. Le Parc au centre du projet pourra « démarrer sa vie » en tant que grande prairie, les usages viendront avec les besoins et désirs des futurs habitants.



Plan d'Aménagement de la ZAC des Belles-Vues
Source Atelier Marniquet, AVP – octobre 2015

Il est actuellement envisagé de :

- Aménager des jardins partagés dans le parc,
- Programmer un espace à vocation pédagogique qui pourra éventuellement être en lien avec le groupe scolaire,
- Mener une réflexion sur l'éco-pâturage.

Le parc central et son armature végétale, prévu comme un lieu de rencontre sur lequel s'adressent les équipements et qui permet une gestion écologique des eaux pluviales, sera un élément structurant du paysage, notamment au niveau de l'entrée d'Ollainville au niveau du rond-point de la RD 160D créé dans le cadre du projet.

On peut distinguer 3 valeurs et vocations de ce parc central :

- le parc campus (au nord, qui a vocation à accueillir des équipements publics – groupe scolaire, culturels, sportifs),
- le parc talweg (le long du chemin soufflet et du talweg existant, composé par une série de lignes de retenue des eaux et de darses),
- et la grande pelouse (dans la pente naturelle du site, qui pourra faire l'objet d'une concertation locale et être appropriée par les futurs habitants).

3 RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

3.1 LE CHOIX DU SITE ACTUEL, UN CHOIX COHERENT

Le périmètre de la ZAC des Belles-Vues est d'une surface globale d'environ 56 ha, dont 24 ha sur Arpajon et 32 ha sur Ollainville.

La partie du territoire située entre Ollainville et Arpajon est majoritairement agricole et inclut quelques logements individuels.

Mais ces terres agricoles ainsi que la RN 20 constituent, à ce jour, des coupures physiques entre les différents quartiers. Les grandes zones d'activités autrefois réparties en ville se sont déplacées à proximité des échangeurs avec la RN 20, surtout au nord de la commune (Les Belles Vues, la Butte aux Grès).

Il s'agit donc d'un territoire fragmenté par des infrastructures importantes et avec des zones monofonctionnelles isolées. Ainsi, ce site constitue une des rares opportunités foncières du territoire.

Aussi, la ZAC des Belles Vues pourra permettre de créer du lien entre les différents quartiers et d'organiser l'habitat diffus au sein d'un aménagement plus global.

Pour cela, il s'appuiera sur des éléments déterminants en termes d'organisation spatiale :

- La proximité de la francilienne (RN 104) au nord (qui permet aux communes d'être reliées rapidement aux principales voies de circulation nationales (A6, A86 et A10)).
- La ligne C du RER qui dessert les gares d'Egly et d'Arpajon.
- Une topographie permettant des vues lointaines
- D'importants espaces boisés qui participeront à la structuration paysagère de l'opération

Ainsi, le choix de ce site permet de limiter les impacts environnementaux et humains. En particulier, cet aménagement permet de limiter les déplacements, de renforcer et de maîtriser la densité urbaine.

Ce choix présente également de nombreux autres avantages :

- La présence de réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, gaz, télécommunications) à proximité de l'opération permet de la desservir avec facilité ;
- Il présente des avantages en termes de desserte et d'accessibilité ;
- La zone du projet, en grande partie urbanisée, ne présente pas un environnement faunistique et floristique d'un intérêt particulier sur le secteur ;
- Le potentiel d'attrait socio-économique du projet est fort notamment en raison de sa localisation centrale ;
- L'aménagement permettra d'améliorer l'offre en liaisons douces.

3.2 L'OCCUPATION ACTUELLE DES TERRAINS INCLUS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION

UNE OCCUPATION HETEROCLITE

Le site des Belles-Vues présente des atouts en termes de qualité et de diversité de ses espaces. Il s'inscrit en continuité avec la ville.

Le site est majoritairement occupé par des terres agricoles, parsemées de quelques lanières boisées et terrains en friche, d'une partie de la zone d'activités des Belles-Vues actuelle (entrepôt et stockage de matériaux de la société Sotravia) et de quelques parcelles d'habitat individuel.

A l'échelle des communes d'Ollainville et Arpajon, les espaces agricoles et naturels sont des espaces occupant une grande partie du territoire. Ceux-ci sont relativement fragmentés.

Les espaces bâtis (d'une majorité de logements individuels) occupent un important espace le long des axes de transports structurants que sont la RN 20 et la ligne RER (et ses gares).

La partie nord-est du site des Belles-Vues accueille, quant à elle, des activités artisanales et des activités commerciales.

ÉTAT DU FONCIER

- La maîtrise du foncier :

A ce jour, les démarches sont bien engagées pour s'assurer de la maîtrise foncière des biens immobiliers concernés par le projet.

Les acteurs principaux engagés dans la démarche de maîtrise foncière sont l'EPPFIF, les communes d'Arpajon et Ollainville, accompagnés par la SAFER et la SORGEM.

L'autorité expropriante continuera de privilégier les accords amiables sans que soit exclu le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

■ L'habitat existant :

Les logements identifiés sur site sont principalement des logements abandonnés, délaissés ou en état d'insalubrité. Les logements de qualité sont conservés et intégrés au projet. Les autres seront démolis et compensés par la programmation en logements neufs.

Il est ici rappelé que la protection des occupants expropriés ou évincés au cours d'une procédure d'expropriation fait l'objet d'une réglementation précise, notamment définie par les articles L.314-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

D'une manière générale, la personne publique qui bénéficie d'une expropriation est tenue envers les occupants des immeubles expropriés soit à un droit au relogement, soit à un droit au maintien dans les lieux lorsqu'il n'y a pas d'éviction.

Le cas échéant, les occupants évincés ont également un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions des documents locaux d'urbanisme.

Les bénéficiaires du droit au relogement sont les occupants au sens du Code de la construction et de l'Habitation (CCH).

Le champ d'application de cette mesure bénéficie également aux occupants de bâtiments insalubres, ainsi qu'aux preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux.

■ Les exploitations agricoles :

L'espace agricole est limité par la RN 20 au sud-est et par la zone d'activités au nord-est, il est uniquement relié à quelques parcelles agricoles disséminées à l'ouest. Sur les 56 ha de projet, les espaces agricoles représentent 33 ha de cultures et 5 ha de jachères et friches post-culturelles.

La plupart des exploitants sont locataire. Les difficultés d'accès et la fragmentation des terres contraignent fortement l'activité agricole sur le site. Beaucoup d'exploitations se sont ainsi progressivement arrêtées, ce qui se ressent par la présence de plusieurs champs non cultivés.

Aujourd'hui, les parcelles agricoles exploitées sont consacrées à la grande culture céréalière (blé, orge, colza, maïs). Les exploitations agricoles relevées sur le site, comme l'indique la carte ci-contre, ont une surface agricole utile (SAU) en ZAC et hors ZAC suivante :

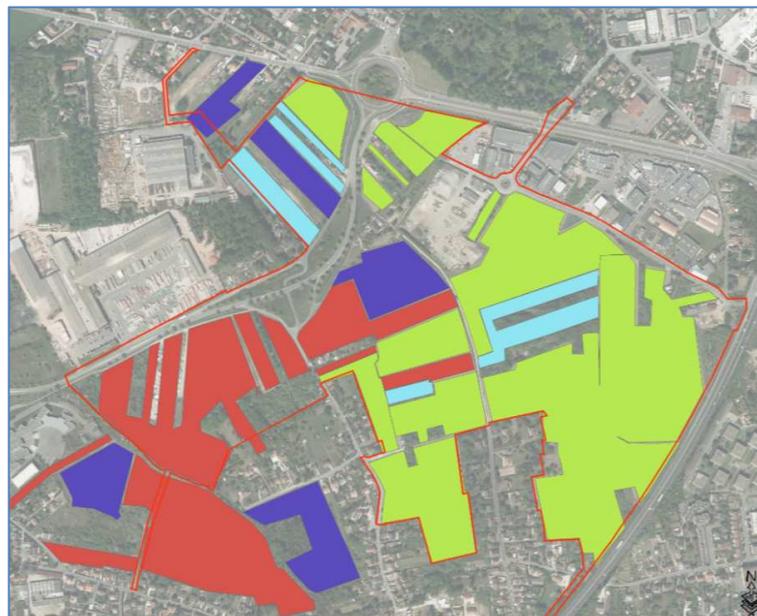
- 19,63 ha
- 79,17 ha
- 114,16 ha
- 163 ha

Ces SAU sont relativement faible. L'unité de référence dans l'Essonne est fixée ainsi à 120 ha.

Cette zone agricole a été identifiée dans le cadre du projet de territoire de 2006 comme une zone ne présentant plus véritablement d'intérêt pour la culture étant donné son caractère enclavé.

Selon l'enquête de la SAFER, seulement un exploitant a manifesté le souhait de retrouver des terrains à cultiver sur le secteur. Ainsi, dans le cadre de ses missions de service public, la SAFER avertira

les exploitants sur les opportunités foncières pouvant les intéresser au titre de compensations d'emprise.



Périmètre de la ZAC des Belles-Vues

091-401939
091-402273
091-402288
091-402630

Etendue des exploitations agricoles sur le périmètre
Source SAFER, mars 2015

En tout état de cause, le Maître d'ouvrage proposera dans la mesure des possibilités des solutions de relocalisation et un accompagnement individualisé afin de prévenir toute situation

compromettante (mesures de compensation foncière), sans que soit exclu le recours à la procédure d'expropriation.

A ce propos, il est ici rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 122-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsqu'une opération déclarée d'utilité publique est susceptible de compromettre la structure d'une exploitation agricole, le maître d'ouvrage, dans l'acte déclarant l'utilité publique, participe financièrement à la réparation des dommages dans les conditions prévues aux articles L. 123-24 à L. 123-26 et L. 352-1 du code rural et de la pêche maritime.

"Lorsque les expropriations en vue de la réalisation des aménagements ou ouvrages mentionnés aux articles L. 122-1 à L. 122-3 du code de l'environnement sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation est faite au maître de l'ouvrage, dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'installation, sur des exploitations nouvelles comparables, des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu ou serait gravement déséquilibrée, ou, s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité. S'ils le demandent, ces agriculteurs bénéficient d'une priorité d'attribution par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural sur l'ensemble du territoire, sauf si, devant être installés sur une exploitation entièrement différente de la précédente, ils refusent de céder au maître de l'ouvrage ou aux sociétés susmentionnées les terres dont ils restent propriétaires dans un périmètre déterminé conformément au 3° de l'article L. 142-5.

La même obligation est faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser ou de constitution de réserves foncières.

Un décret détermine les conditions dans lesquelles le maître d'ouvrage devra apporter une contribution financière aux sociétés

d'aménagement foncier et d'établissement rural ou aux sociétés d'aménagement régionales lorsque ces sociétés assurent l'établissement sur de nouvelles exploitations des agriculteurs expropriés dans les conditions prévues au premier et deuxième alinéas du présent article, ainsi que des agriculteurs que les opérations d'aménagement foncier agricole et forestier prévues à l'article L. 123-24 n'ont pas permis de maintenir sur place. "

Compte tenu de l'emprise nécessaire à la réalisation de la ZAC et de son impact limité, il est certain que les règles qui viennent d'être énoncées ne seront pas applicables en l'espèce.

■ Les autres activités identifiées :

On recense deux Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (ICPE). L'une, la société SOTRAVIA, est présente sur le site du projet des Belles-Vues ; l'autre, la Briqueterie PACEMA (ex WIENERBERGER) est hors périmètre du projet mais à proximité immédiate.

Ces deux sociétés n'apparaissent pas dans la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (source : <http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr>). Il s'agit d'installations soumises à déclaration au préfet avant sa mise en service.

Concernant les activités de la société SOTRAVIA. Une proposition de relocalisation sur le secteur à proximité du rond-point de la Roche est en cours d'étude auprès de cette entreprise.

De manière générale, le site du projet sera l'objet d'analyse environnementale afin de caractériser en particulier une pollution des sols éventuelle sur certains secteurs du périmètre du projet. Le cas échéant, le maître d'ouvrage du projet engagera l'ensemble des mesures nécessaires à la bonne mise en œuvre du projet conformément à ses qualités d'usage à réaliser.

3.3 L'ACCESSIBILITE DE LA ZONE

FLUX ROUTIER

Bien que les deux grands axes permettent à la ZAC des Belles-Vues de bénéficier d'une bonne accessibilité (à l'ouest par la N20, au nord par la D97), ils confèrent également un caractère enclavé à ce secteur.

■ Accès au secteur des Belles Vues

Le réseau routier principal est constitué de quatre voies :

- La N20 : (axe en 2x2 voies), se situant à l'ouest du périmètre d'étude, cet axe est la « colonne vertébrale » du réseau routier de l'Arpajonnais. C'est l'unique voie structurante du réseau national, permettant d'accéder à la ZAC à la fois depuis le sud du département ainsi que le nord de la région. Elle possède plusieurs échangeurs avec d'autres voies structurantes du réseau régional (Francilienne, A126, etc...). Elle finit par rejoindre l'A6, menant à Paris ainsi qu'à sa petite couronne, au niveau de Chilly-Mazarin.
- La D97 : (2x2 voies entre la N20 et la D97 puis en 2x1 voie à l'est du rond-point des Roches) assure une fonction de voie de distribution est-ouest à l'échelle départementale en reliant la N20, via un important échangeur, à la D838 en passant par la commune de Briis-sous-Forges.
- La D116d : (2x1 voies), reliée à la D97 par le rond-point des Roches, elle permet de rejoindre Saint-Chéron et Dourdan, via le centre-ville d'Ollainville via un axe nord-est/sud-ouest.

- La D152 : (2x1 voie), située au sud de la zone de projet, elle relie directement les centres-villes d'Ollainville et Arpajon, la N20 ne pouvant être autrement franchie qu'au niveau de l'échangeur avec la D97 au nord.
- Il est à noter qu'il n'y a pas de liaison directe avec la gare RER d'Arpajon.

Le site est très bien relié aux grandes infrastructures routières (N20, N104 à 4 km plus au nord) et présente une bonne accessibilité grâce à la présence d'un échangeur. Trois Routes départementales assurent des accès au nord (grâce au rond-point des Roches), au sud et à l'ouest du périmètre d'étude.

- Accès au cœur du périmètre de ZAC

A partir de ces principaux axes vient se greffer une trame de voiries constituant le réseau secondaire. Ces axes sont souvent hérités du tracé rural historique, ou bien appartiennent à la nouvelle urbanisation, telle que la Zone d'Activités des Belles-vues.

TRANSPORTS EN COMMUN ET MODES DOUX

L'offre actuelle en transport en commun est très réduite sur le secteur des «Belles-Vues», ce qui est normal étant donné la nature du secteur majoritairement composé de friches agricoles.

La ZAC est desservie à hauteur des arrêts « Belles Vues », « Rond-Point de la Roche » et « Cerfeuille », par les lignes de bus suivantes :

- La ligne DM26 (Arrêt Belles-Vues)
- La ligne DM20 (Arrêt Cerfeuille)
- La ligne 68.100 (Arrêt Rond-Point de la Roche)
- La ligne 39-18 (Arrêt Rond-Point de la Roche)

L'un des enjeux pour la ZAC des Belles-Vues est de créer de nouvelles lignes ou de définir les lignes de bus existantes qui pourraient être déviées afin de desservir son centre et constituer des solutions de rabattement vers les lignes de transports lourds afin de donner aux futurs habitants une alternative crédible à l'utilisation de la voiture.

3.4 LA JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

Cette opération d'aménagement est le résultat d'un long processus de réflexion et d'analyse.

Pour rappel, les contraintes d'aménagement propres au site sont les suivantes :

- Le foncier : le site représente une grande emprise foncière susceptible d'accueillir un projet d'ensemble pour la création d'un quartier. C'est aussi les derniers espaces fonciers disponibles pour l'urbanisation sur la commune d'Arpajon.
- Les infrastructures : le site est cerné par des routes départementales source de nuisances sonores, de frontières infrastructurales et de séparation avec le tissu urbain d'Arpajon. Ces routes imposent une limite physique au périmètre du projet.
- Le relief : le site est en forte pente, ce qui nécessite une réflexion d'aménagement selon les lignes de rupture de pente et selon la gestion hydrographique du futur quartier.
- Le paysage : le relief et la vallée exceptionnelle de la Rémarde et de l'Orge, offrent au site des vues sur le fond de

vallée qui doivent faire l'objet d'une valorisation (implantation/orientation du bâti).

LE PROJET RETENU

Le projet répond à un impératif de mixité fonctionnelle. Il a pour vocation première l'activité économique et l'habitat, et vise à créer un quartier dans lequel les déplacements sont possibles en modes de transports doux. Pour cela, l'aménagement sera conçu de façon à limiter les distances entre les différentes fonctions.

Le programme prévisionnel et la répartition des fonctions :

- De l'activité économique, artisanale et tertiaire, répartie sur l'ensemble du périmètre de projet,
- Un programme d'habitat comprenant environ 1 000 logements,
- Une mixité sociale de logements avec environ la moitié des logements en accession, 30% de logement locatif social et 15% de lots libres,
- Des équipements publics (petite enfance, scolaire, sportif, culturel),
- Des commerces de proximité accessibles depuis le quartier, mais également proche des quartiers situés plus au nord (La Roche, hameau d'Ollainville),
- Une part importante d'espaces verts, où des activités de loisirs pourront se développer.

LES PRINCIPES D'URBANISME RETENUS

- Un parc et des équipements en cœur de quartier, de façon à ce qu'ils bénéficient à tous les futurs habitants, mais également aux habitants actuels.
- Des commerces et des activités près du rond-point de la Roche. Des activités sont déjà présentes dans la ZAC des Belles-Vues, celles-ci pourront se développer dans le même

secteur. Le rond-point de la Roche est un lieu de passage important, des commerces seront programmés à proximité.

- Des logements et des activités au sud-est. Un aménagement paysager sera réalisé le long de la RN 20, des activités viendront le long de ces aménagements, en prolongement de la ZA des Belles-Vues. Des logements seront créés de part et d'autre du parc central, en suivant un futur axe nord/sud qui rejoindra le rond-point de la Roche.

LA DEFINITION DU PERIMETRE DE LA ZAC DES BELLES-VUES

Le périmètre de ZAC a évolué avec le retrait des zones urbaines déjà constituées et de quelques parcelles au nord-ouest.



Périmètre initial de réflexion (2009)



Périmètre inscrit au dossier de création(2010)

LE PROJET INITIAL EN PHASE ESQUISSE

- Le maillage a été fixé comme un principe structurant l'urbanisation.

De façon à mieux insérer ce maillage futur dans le maillage routier déjà existant, plusieurs carrefours seront créés ou modifiés sur le réseau primaire : une sortie sur la RN20 vers le sud, un carrefour complet sur la RD 97, de nouveaux carrefours sur la RD 116.

La réalisation d'un échangeur plus complet sur la RN20 n'est en revanche pas prévue, afin d'éviter que le réseau de desserte interne du quartier ne soit perturbé par un trafic de transit venant délester le réseau primaire existant.

Une réflexion a été engagée pour la création d'une voie d'insertion sur la RN20 mais le tracé n'est pas encore figé.

Le projet de liaisons douces s'inscrit également dans une démarche de maillage du territoire, en tentant de retrouver les anciens chemins ruraux.

- Le parc

D'environ 6 hectares, il se trouvera au centre de la ZAC pour réunir les deux coteaux autour d'un espace commun central, véritable identité du projet urbain.

- La gestion des eaux pluviales

Ce parc remplira également une fonction hydraulique en permettant le tamponnement des eaux pluviales des espaces publics avec l'infiltration des eaux pluviales sur le site. Les débits de fuites sont réduits dans les réseaux d'écoulement classiques limitant ainsi les débordements.

- Le programme de logements

Le programme de logements a subi de nombreuses modifications, pour aboutir à davantage de lots libres que prévus initialement. Par la suite, dans le souhait de maîtriser la typologie bâtie mais aussi d'envisager le programme d'équipements, il a été introduit une plus grande diversité dans les typologies : le programme comprendra des maisons en bandes, des petits immeubles collectifs ; les divisions foncières permettront d'organiser différentes manières d'habiter : cours communes, maisons sur rue, etc.

- La mixité des fonctions

Une autre variante qui a été retenue consiste à développer des zones mixtes : logements et activités, cela afin de faire de ce quartier un lieu de vie et de soutenir l'emploi local. Les zones de proximité entre activités et logements devront faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter les nuisances : types d'activité appropriés à la proximité des habitations, tampons verts, etc. Des programmes d'activité et de commerces devront répondre à l'objectif de favoriser des usages de proximité : commerces de

bouche, restauration destinée aux entreprises comme aux ménages, etc.

- Le commerce

Des commerces de proximité seront créés sur le site de projet. Il s'agit d'avoir un pôle de commerces et de services de proximité (avec comme enjeu de ne pas concurrencer les commerces du centre urbain). L'implantation sur le site de projet se ferait plutôt en lien avec le rond-point de la Roche, le hameau de la Roche ne bénéficiant d'aucun commerce, il profiterait alors du développement commercial du projet des Belles Vues.

L'ensemble de ces ajustements et les différentes hypothèses émises ont permis au fur et à mesure de la concertation de prendre en compte les avis de chacun, mais également de renforcer l'aspect durable de l'opération. La mixité logements-équipements-commerces-activités (donc emplois) s'appliquera à une échelle fine, permettant une limitation du besoin en déplacement motorisé.

LE PROJET RETENU EN PHASE AVANT-PROJET

- Les fondamentaux du projet inchangés :
 - Le parc central représente l'une des composantes majeures du projet, dans son rôle de fédération des deux coteaux au sein d'un cœur central animé.
 - La prolongation des grandes voiries structurantes pour articuler le projet autour de ces lignes paysagères principales.
 - Le développement d'espaces d'activités le long des axes majeurs de transports routiers (RN20, RD97, RD116).
 - L'accompagnement des grands axes par une qualité paysagère arborée.

- Le développement d'habitat intermédiaire sur le coteau arpajonnais du projet et d'habitat individuel sur le coteau ollainvillois du projet.

- Principales évolutions apportées :
 - Les voiries de desserte ont été modifiées pour permettre une meilleure hiérarchisation de leurs futurs usages et pour une meilleure insertion des divers carrefours sur les voies structurantes existantes.
 - Les îlots ont été redessinés pour permettre l'ajustement de la programmation du projet.
 - Les espaces dédiés aux activités ont été augmentés pour tendre vers l'équilibre entre emploi et habitat.
 - L'îlot dédié aux équipements publics a été relocalisé plus proche de la rue Soufflet qui sera la voie centrale nord/sud du projet à terme.
 - L'orientation de nombreux bâtiments a été ajustée pour coller à la pente et offrir de meilleures perspectives sur les vues.
 - Un parc paysager a été créé le long du ruisseau de la fontaine pour renforcer le caractère paysager et écologique de ce dernier.

Ci-contre, mise en perspective de l'évolution du plan masse entre la phase esquisse et la phase AVP :



Plan-esquisse (dossier création 2010)



Plan-projet (AVP 2014)

UN PROJET EN CONCERTATION AVEC LA PARTICIPATION DE CHACUN

La Communauté de Communes de l'Arpajonnais, qui a fusionné le 1^{er} janvier 2016 avec la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge pour devenir Cœur d'Essonne Agglomération, a souhaité permettre au public de participer effectivement au processus de décision concernant la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC des Belles-Vues.

Les éléments relatifs à la procédure de la concertation préalable et la délibération tirant le bilan de la concertation sont insérés dans la Pièce H - BILAN DE LA CONCERTATION - du présent dossier.

3.5 LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Cœur d'Essonne Agglomération soucieuse de la qualité environnementale de cette opération en cœur d'agglomération, a souhaité s'inscrire dans une démarche de certification HQE-Aménagement™ dont l'objectif est non seulement de garantir un logement de qualité à tous mais également de proposer des espaces publics et des constructions de qualité, économes en énergie, agréables à vivre tout en respectant l'architecture et le paysage environnant.

La ZAC des Belles-Vues s'inscrit dans le cadre d'engagements forts en matière de développement durable.

Les thèmes retenus sont les suivants :

- Management environnemental de l'opération ;
- Obtention de Certifications environnementales pendant la phase aménagement et pendant la phase construction ;
- Energie /réduction de l'effet de serre ;
- Chantier propre ;
- Filière constructive / Choix des matériaux ;
- Gestion de l'Eau,
- Gestion des déchets ;
- Confort, santé et gestes verts ;
- Qualité des espaces publics.

Dans ce cadre, la CdEA s'assurera notamment que les différents acteurs qui participeront à la réalisation de ce projet (bailleurs, promoteurs, entreprises...) s'engagent dans différentes actions qui pourront être à titre d'exemple :

- à apporter un soin particulier à la performance du bâti et privilégier un chauffage économique en vue de minimiser le niveau des charges pour les futurs locataires (recherche niveau BBC) ;
- Informer les riverains des éventuelles nuisances liées au chantier et réduire ces nuisances ;
- Inciter les entreprises au tri et à la réduction des déchets de chantier ;
- Informer ses locataires dans le cadre des « gestes verts » par la remise d'un guide d'accueil comportant notamment des fiches sur le bon usage de l'équipement du logement (VMC, chauffage, tri sélectif...) ;
- Utilisation de matériaux locaux et écologiques afin de limiter l'impact environnemental (briques, bois,...). Ainsi par exemple, les entreprises de construction retenues pourront

produire des Fiches de Déclarations Environnementales et Sanitaires (FDES), permettant par une étude détaillée (selon la norme NF P01-010) de réaliser un bilan environnemental des matériaux de construction pouvant être utilisé dans un projet dans le but de minimiser les impacts sur l'environnement et la santé ;

- Apporter un soin particulier sur l'aménagement du projet et le traitement qualitatif des espaces verts.

3.6 LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET HISTORIQUE

Cette opération présente des enjeux importants en termes d'évolution socio-démographique car elle va permettre de développer près de 1 000 logements sur plusieurs années, dans un principe de mixité, soit une population nouvelle d'environ 2 500 habitants.

Elle va également permettre de développer et de redynamiser une offre commerciale, d'activités et de services publics en tenant compte du patrimoine culturel et historique.

Autour de la commune d'Arpajon dans un rayon de 10 kilomètres on dénombre 12 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2.

La ZAC des Belles-Vues est située en dehors des périmètres des zones Natura 2000 (aucun site Natura 2000 n'est compris dans ce rayon de 10 km). Les impacts directs du projet d'aménagement sur les sites Natura 2000 présents sur le secteur sont liés à une éventuelle destruction d'habitats ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire situés sur les sites Natura 2000 en eux mêmes.

Donc, aucun impact direct n'est à attendre sur les espèces d'intérêt communautaire inféodées à ces milieux.

Par ailleurs, il n'existe pas de point de captage d'eau destinée à la consommation humaine sur le site du projet ou à proximité.

L'analyse de l'état initial a identifiée 4 zones humides (pour un total de 3355 m² de zones humides « au sens de l'arrêté de 2009 »). Ces zones humides sont considérées comme compatibles avec le projet, puisqu'elles sont conservées et intégrées au projet d'aménagement.

De manière générale, les emprises concernées par les zones humides seront entretenues dans le cadre des suivis de l'ensemble des installations végétalisées de régulations des eaux pluviales du projet d'aménagement des Belles-Vues.

D'autre part, un monument historique est un monument ou un objet recevant par arrêté un statut juridique destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique ou architectural.

Deux niveaux de protection existent : un monument peut être « classé » ou « inscrit » comme tel, l'inscription (dit jusqu'en 2005 « à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ») étant une protection présentant un intérêt remarquable à l'échelle régionale, contrairement au classement, protégeant les monuments présentant un intérêt à l'échelle de la nation et qui constitue ainsi le plus haut niveau de protection. Dans le cas d'immobilier, l'arrêté de protection énumère les parties de l'édifice qui sont protégées, à moins que celui-ci ne le soit entièrement (aussi bien des éléments extérieurs qu'intérieurs), ainsi que ses abords.

Autour d'un monument historique, une « servitude d'abords » s'applique automatiquement dès qu'il est lui-même protégé par une mesure de classement ou d'inscription à l'inventaire complémentaire (périmètre de protection de 500 mètres de rayon).

Seuls sont concernés par la loi les travaux situés dans le champ de visibilité d'un édifice protégé au titre de la législation de 1913. La notion de champ de visibilité conjugué : la notion de périmètre, la notion de co-visibilité : lorsqu'un immeuble sur lequel des travaux sont à effectuer est visible du monument ou en même temps que lui.

L'Architecte des Bâtiments de France est appelé à donner son avis sur tous les projets (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) à l'intérieur des périmètres de protection. Cet avis est fondé sur la nécessité de préserver les abords du monument pour ne pas nuire à sa mise en valeur.

Concernant la ZAC, le seul périmètre de protection des monuments historiques influant sur le périmètre de ZAC est celui de l'église Saint Clément d'Arpajon. Cependant, ce périmètre n'inclut aucun bâtiment prévu dans le projet.

Les conditions d'appel à l'Architecte des Bâtiments de France ne sont pas réunies, le projet n'est pas soumis à l'avis de cette institution.

Le projet ne porte pas en lui-même une atteinte au patrimoine historique et archéologique dans la mesure où seront respectées les réglementations en vigueur (archéologie préventive, périmètre de protection des sites et monuments...).

De manière parallèle, le site de la ZAC n'est concerné par aucun site naturel protégé ou recensé.

3.7 LA PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LA ZONE

LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU D'ARPAJON

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Arpajon actuellement en vigueur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2006, modifié le 12 janvier 2011.

Le projet des Belles-Vues était en cours d'étude lorsque le PLU en vigueur a été approuvé. Il n'était pas suffisamment abouti pour l'intégrer à la procédure de modification de 2011. Cependant, la lecture des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) témoigne de la parfaite intégration du projet dans les choix d'aménagement de la commune.

Le PADD d'Arpajon s'appuie en effet sur 6 axes de développement :

- Axe 1- L'évolution équilibrée d'une ville de 10.000 habitants

Les objectifs de la ZAC des Belles-Vues s'inscrivent dans cet axe en proposant une offre complémentaire et diversifiée de logements par l'urbanisation d'une zone non construite, facilitant ainsi les parcours résidentiels et permettant l'installation de jeunes ménages.

- Axe 2- Une stratégie de sites de projets et d'aménagement urbain

Cet axe cible le renouvellement urbain et la requalification de certains espaces publics. Si le site des Belles-Vues n'est pas identifié ici, son aménagement participe à la valorisation des entrées de ville.

- Axe 3- conforter le centre-ville ancien et accompagner son évolution

- Axe 4- valoriser les potentiels de développement urbain

Cet axe cible le secteur des Belles-Vues, dernière grande réserve foncière de la commune, en complément des secteurs susceptibles de mutation. Le PADD vise une extension modérée du tissu d'activités existant aux abords des grandes infrastructures et un développement résidentiel au-delà. Le projet urbain répond ainsi pleinement aux objectifs du PADD.

- Axe 5- Renforcer la qualité des déplacements et des équipements

Le projet urbain des Belles-Vues s'inscrit dans cette démarche en prévoyant :

- Un réseau conséquent de liaisons douces interquartiers, permettant de rejoindre le centre-ville et la gare d'Arpajon.
- La possibilité d'une desserte par les lignes de bus existantes dont l'itinéraire sera adapté.
- La proposition de modes alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, autopartage, pédibus, vélobus...).

- Axe 6- améliorer et préserver la qualité environnementale du territoire communal

Cet axe se compose de 3 thématiques principales : le paysage, l'eau et le bruit. Le projet des Belles-Vues intègre complètement ces problématiques dans la conception urbaine et paysagère.

Le projet des Belles-Vues répond ainsi aux objectifs du PADD d'Arpajon et n'est pas de nature à le remettre en cause.

Le plan de zonage d'Arpajon, actuellement en vigueur est reporté ci-dessous, extrait selon le secteur de projet concerné.

Au plan de zonage, le secteur de la ZAC sur Arpajon est classé en zones 1AUi, 2AU et Ui principalement, puis dans une moindre mesure Ue :

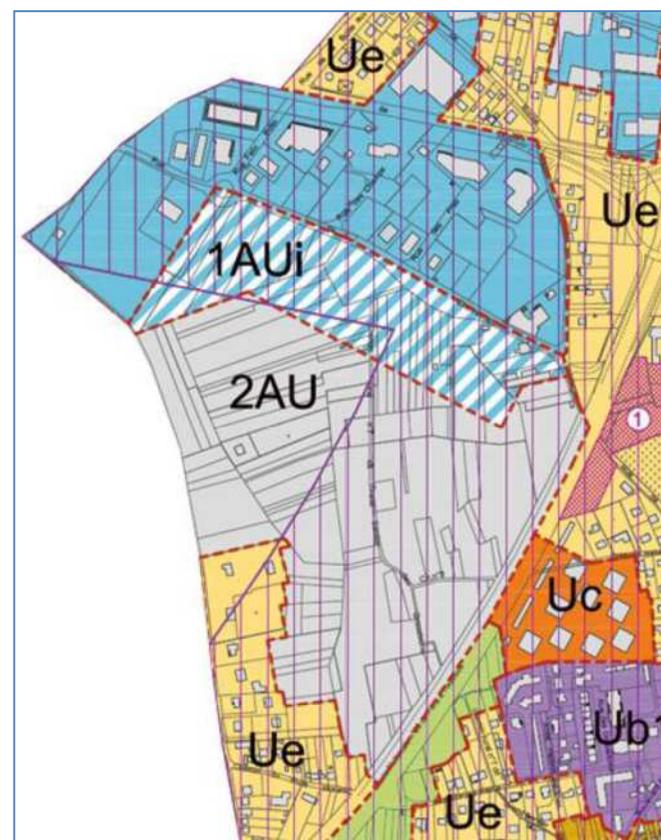
- Zone Ui est une zone composée par de l'activité économique.
- Zone Ue est un secteur à dominante d'habitat pavillonnaire.
- Zone 1AUi a vocation spécifique d'être urbanisée par de l'activité économique.
- Zone 2AU est une zone naturelle insuffisamment équipée, destinée à l'urbanisation future. La réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements publics nécessaires (voiries et réseaux divers). Elle peut être urbanisée soit après modification, révision ou mise en compatibilité du PLU.

Le classement actuel des secteurs de projet en zones AU et 2AU ne permet pas la réalisation de l'opération.

Le projet objet du présent dossier pour être compatible avec le PLU de la commune d'Arpajon nécessite de procéder à certaines

adaptations. A cet effet, la Déclaration d'Utilité Publique de ce projet emportera mise en compatibilité du PLU.

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme de la commune d'Arpajon inclut en conséquence un volet spécifique à ce titre. Il convient à cet égard de se reporter au volet du présent dossier intitulé "mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme" (*Pièce F*).



Extrait du plan de zonage du PLU d'Arpajon en vigueur (janvier 2011)

LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU D'OLLAINVILLE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ollainville actuellement en vigueur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2012, modifié le 31 mai 2013, modifié le 1er juillet 2015.

Le rapport de présentation du PLU en vigueur intégrait déjà la possibilité d'avoir recours à une procédure de modification du PLU pour permettre la réalisation du projet. Le rapport de présentation sera toutefois complété par le présent dossier d'enquête.

La justification du PADD explique bien la nécessité de développer l'habitat et l'activité pour répondre aux différents besoins des habitants, en précisant pourquoi le site de Belles-Vues est adapté pour ces développements urbains.

Le PADD d'Ollainville s'organise autour de trois axes principaux :

- Axe 1- Apporter une réponse à la demande en logements et poursuivre l'effort en faveur de la diversification du parc et de la mixité sociale afin de répondre aux besoins tout en favorisant le développement économique.

Le projet des Belles-Vues, avec le développement de logements aux typologies et formes urbaines diversifiées répond pleinement à cet axe. Le développement d'un tissu artisanal et de petites activités le long de la route de Limours, en lien avec le nouveau quartier de Belles Vues, est clairement identifié dans le PADD. Le projet urbain y répond pleinement.

- Axe 2- Mettre en œuvre un type d'urbanisme qui limite l'étalement urbain, et qui oriente les projets futurs vers des sites précis et déterminés soit l'intérieur des zones urbaines existantes, soit sur des zones situées à proximité des équipements et des moyens de transport.

En intégrant une offre de commerces et services, d'équipements publics, le projet des Belles-Vues s'inscrit dans cette démarche. L'extension urbaine mesurée sur les friches agricoles répond aux objectifs de densité. Le futur quartier des Belles Vues va permettre le développement de liaisons douces sécurisées entre le bourg et le hameau de la Roche. Il profitera également de la mise en place du transport en commun en site propre (TCSP) reliant Massy à Arpajon. Un arrêt est d'ailleurs prévu au niveau du giratoire dénivelé RN20-RD97, accompagné d'un parking relais «tous modes». La ZAC des Belle-Vues se situerait ainsi à une distance comprise entre 400 et 1 000m de la station.

- Axe 3- Engager un développement plus durable mettant en valeur les richesses naturelles et notamment la trame verte et bleue.

Avec la création du grand parc public, d'un réseau d'espaces publics végétalisés ayant un rôle de régulation des eaux pluviales et le maintien de milieux propices aux espèces faunistiques et floristiques, le projet des Belles-Vues permet de conforter la trame paysagère du territoire et de préserver le patrimoine naturel.

Le plan de zonage d'Ollainville, actuellement en vigueur est reporté ci-dessous, extrait selon le secteur de projet concerné.

Au plan de zonage, le secteur de la ZAC sur Ollainville est classé majoritairement en zone AU, puis à la marge en zones UE, UAE, UR2 et A :

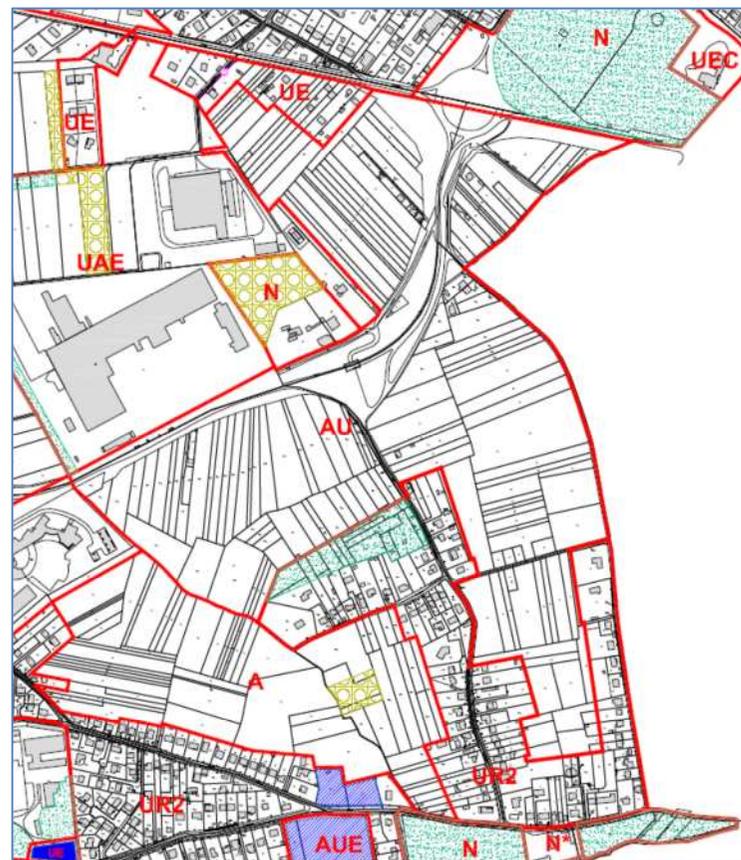
- Zone AU destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
- Zone UE, zone mixte évolutive : habitat, activités.
- Zone UAE, destinées principalement à l'accueil d'activités économiques.
- Zone UR2, quartiers résidentiels d'habitation.
- Zone A, agricole.

Le classement des secteurs de projet en zone AU ne permet pas la réalisation de l'opération.

Le projet objet du présent dossier pour être compatible avec le PLU de la commune d'Ollainville nécessite de procéder à certaines adaptations. A cet effet, la Déclaration d'Utilité Publique de ce projet emportera mise en compatibilité du PLU.

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme de la commune d'Ollainville inclut en conséquence un

volet spécifique à ce titre. Il convient à cet égard de se reporter au volet du présent dossier intitulé "mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme" (*Pièce F*).

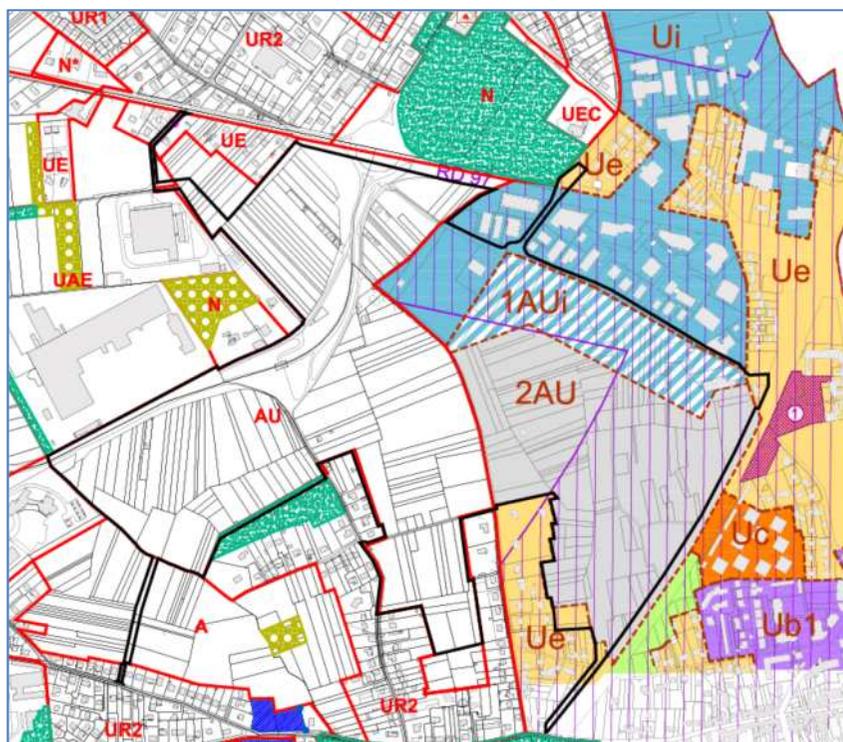


Extrait du plan de zonage du PLU d'Ollainville en vigueur (juillet 2015)

Le projet des Belles-Vues portant sur le territoire d'Ollainville et d'Arpajon, le plan recollé actuel reporté ci-dessous donne une vision d'ensemble.

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU d'Ollainville et de celui d'Arpajon avec le projet doivent faire l'objet d'un examen conjoint, pris à l'initiative du Préfet, par l'ensemble des personnes publiques associées.

La mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme a pour objectif de permettre la réalisation de l'opération de ZAC. C'est l'opportunité de développer un règlement « harmonisé » entre Ollainville et Arpajon pour le projet des Belles Vues, via un travail fin sur le projet architectural dans l'optique de développer des formes urbaines identitaires et cohérentes.



Recollement des deux PLU, Arpajon à l'est et Ollainville à l'ouest, et mise en perspective du périmètre de ZAC

LES SERVITUDES D'URBANISME

Le périmètre de ZAC est soumis à certaines servitudes qui seront prises en compte lors de l'aménagement du projet :

Servitude autour du réseau de gaz haute pression qui interdit toute construction dans une zone de 5m de part et d'autre de la canalisation pour des IGH (Immeuble de Grande Hauteur) et des ERP (Etablissement Recevant du Public) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. Une servitude complémentaire règlemente la construction dans la zone des 30m de la canalisation.

Servitudes du classement au bruit des infrastructures routières définissant ces dernières par catégories et la largeur des secteurs affectés de part et d'autre, à l'intérieur desquels l'isolation acoustique est réglementée pour les bâtiments, à savoir : RN 20 et RD 97 : catégorie 2 soit 250m.

Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles (PT2) : instituée par les articles L.54 à L.56, R.21 à R.26 du code des postes et télécommunications.

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4) : servitude d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres.

Servitudes liées à la Loi Barnier - Amendement Dupont en application de l'article L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme imposant une bande d'inconstructibilité de 75 m par rapport à l'axe de la RN20 en l'absence d'étude « entrée de ville ».

Afin de lever cette disposition, une étude entrée de ville a été réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité des PLU (cf. *Pièce F* du présent dossier).

LE SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, adopté par délibération du Conseil régional N°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le décret N°2013-1241 du 27 décembre 2013, définit les objectifs stratégiques du développement de la Région à l'horizon 2030.

Désormais, « l'État sera garant de la prise en compte du SDRIF au travers du porter à connaissance qu'il adressera aux communes et à leurs groupements lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux, de son association à ces procédures, du contrôle de légalité, et de la délivrance des agréments. Et la Région veillera à la prise en compte des orientations du SDRIF par le biais de son association à l'élaboration, ou la révision, des documents d'urbanisme locaux, notamment de son avis consultatif sur les projets arrêtés, et de ses politiques de mise en œuvre. »

La Communauté de Communes de l'Arpajonnais établit actuellement son Schéma de Cohérence Territorial qui devra être compatible avec le SDRIF et qui devra « permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application » desdits documents ou décisions et « ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure ».

Ce rapport de compatibilité « doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF ».

Le SCOT sert de référence pour la mise en œuvre des différentes politiques sectorielles, centrées sur les problématiques de l'habitat, les déplacements, le développement commercial, l'environnement, l'organisation de l'espace et les politiques territoriales portées par les communes.

Le SCOT assure la mise en cohérence des documents issus de ces politiques sectorielles (PLH, PDU, SDC) et leur traduction dans les POS ou les PLU.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) identifie le site de la ZAC comme un secteur d'urbanisation préférentielle à proximité direct du réseau de transport métropolitain via la gare du RER C d'Arpajon et la RN20, définie comme un axe de transport d'intérêt territorial.

LE SDAGE ET LE SAGE

Arpajon et Ollainville s'inscrivent dans les périmètres du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie. Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, les préconisations du SDAGE sont de ne pas augmenter le débit et le volume de ruissellement.

Les quatre enjeux majeurs identifiés à partir des attentes exprimées par les acteurs rencontrés et des conclusions de l'état des lieux sont par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés :

- Objectif spécifique n°1 : Gérer quantitativement la ressource
- Objectif spécifique n°2 : Assurer durablement la qualité de la ressource
- Objectif spécifique n°3 : Protéger le milieu naturel
- Objectif spécifique n°4 : Prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation

Le SAGE Orge-Yvette a orienté ses actions, au terme du travail en concertation avec les acteurs du territoire, autour de 5 enjeux :

- Cohérence et mise en œuvre du SAGE révisé
- Qualité des eaux
- Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides
- Gestion quantitative
- Sécurisation de l'alimentation en Eau Potable

Les installations spécifiques du projet, à savoir la mise en place d'ouvrages de rétention destinés à contenir les surplus d'eaux pluviales et de ruissellement générés par l'aménagement et l'imperméabilisation des accès s'inscrivent parfaitement dans les objectifs vitaux définis par le SDAGE Seine-Normandie. En effet, le projet de la ZAC les Belles-Vues prévoit une limitation du débit rejeté par création de volumes de rétention via les noues et fossés à l'intérieur du site. L'ensemble des eaux pluviales et usées seront donc gérées et tamponnées in situ afin de limiter au maximum les apports à l'extérieur.

Par ailleurs le projet de la ZAC prévoit la mise en place de dispositif de traitement des eaux potentiellement polluées en pollution chronique ou accidentelle par la mise en place de déboueurs/déshuileurs, de cloisons siphonides.

De même l'écologie a fait l'objet d'un intérêt tout particulier en maintenant les bosquets existants en créant des zones de gestion des eaux qui allient efficacité hydraulique et amélioration écologique.

Ainsi, le projet de la zone Les Belles Vues a intégré dès le stade de sa conception les intérêts de la gestion et de la préservation de la ressource en eau. Le projet est ainsi compatible avec le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Orge-Yvette

4 LES PRECONISATIONS POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Loi Grenelle II », a procédé à la réforme des études d'impact en mettant en place un volet législatif conséquent. Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-2 et suivants du Code de l'environnement (décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes), une étude d'impact a été réalisée afin notamment d'apprécier les conséquences environnementales de ce projet pour en supprimer, limiter ou compenser les éventuels impacts négatifs.

Lorsqu'une même opération doit normalement donner lieu à plusieurs enquêtes dont l'une au moins au titre des articles L. 123-1 et suivants du Code de l'environnement, ces enquêtes ou certaines d'entre elles peuvent être organisées conjointement. L'étude d'impact ainsi réalisée est insérée au présent dossier d'enquête publique (cf. *Pièce G - Etude d'impact*).

A titre superfétatoire, les préconisations fondamentales de l'étude d'impact sont également reprises dans le corps de la présente notice.

Les préconisations contenues dans l'étude d'impact peuvent être regroupées en plusieurs sous-parties selon l'élément susceptible d'être affecté par le présent projet.

4.1 PRESENTATION GLOBALE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS

Le site des Belles-Vues est aujourd'hui formé de terrains agricoles en partie en friche, mités par les développements urbains, sur une butte bénéficiant des vues sur le paysage lointain, séparant plusieurs secteurs urbains, et à proximité d'importantes liaisons routières ou de transports en commun.

Les principaux enjeux environnementaux et paysagers liés au projet urbain des Belles-Vues sont ainsi :

- La mise en valeur du paysage sur ce site aujourd'hui dégagé, qui devra être aménagé de telle sorte que des cônes de vues soient préservés et magnifiés, permettant de conserver l'inscription de ce site dans sa géographie.

- L'imperméabilisation d'une partie des sols inhérente à un projet urbain devra se réaliser en limitant l'impact sur les parties construites, et être accompagnée de solutions pour faciliter la gestion des eaux de pluie et l'infiltration sur les espaces non construits.

La disparition des espaces cultivés devra, pour compenser son impact sur la faune et la flore, être accompagnée d'une mise en valeur des écosystèmes liés à de nouveaux espaces naturels maintenus ou développés sur le site.

- La couture urbaine que permettra la réalisation de ce quartier entre d'une part les deux hameaux d'Ollainville et d'autre part la commune d'Arpajon, devra s'accompagner de diverses liaisons douces et d'une facilitation des accès aux réseaux de transports en commun.

- L'apport de trafic automobile sur le secteur devra être maîtrisé et minimisé, par une organisation spatiale fine des accroches sur la trame viaire existante, la création de solutions de transport alternatif et une localisation astucieuse des équipements de quartiers et des lieux d'intensité.

4.2 PRESENTATION DES PRINCIPAUX IMPACTS

■ Sur le milieu naturel et physique :

Le projet va permettre de créer une continuité urbaine entre des tissus urbains aujourd'hui déconnectés, tout en préservant et mettant en valeur de nombreux points de vue sur le grand paysage sur un territoire aujourd'hui ouvert. Les constructions s'appuieront sur la pente naturelle, le relief général du site étant peu affecté par la mise en œuvre du projet.

Le sol sera en parti imperméabilisé et les couches superficielles du sol impactées par les constructions : la gestion à ciel ouvert des eaux de ruissellement et de nouvelles plantations rendront possible l'infiltration. Le climat et la qualité de l'air seront localement affectés à la marge par le fonctionnement urbain, mais les choix effectués (limiter l'usage de la voiture, utilisation d'énergie renouvelable) font qu'il n'y a aura pas véritablement d'atteinte à l'environnement. Les espaces agricoles disparaîtront, mais les espaces verts aux habitats diversifiés seront plus nombreux.

■ Sur le milieu humain :

Environ 1000 nouveaux logements seront construits (700 à Arpajon et 300 à Ollainville) pour 2 000 à 2500 nouveaux habitants, sous le prisme de la mixité des typologies et en réservant 30% de locatif social. La densification résidentielle s'accompagnera de la création

d'équipements et d'espaces publics qui bénéficieront aussi aux riverains. De même de nouveaux espaces économiques (75 000 m² artisanat et tertiaire, 3 500 m² de commerces) bénéficieront d'une bonne visibilité depuis les axes routiers et permettront de dynamiser les zones d'activité existantes.

■ Sur le fonctionnement urbain :

L'augmentation du trafic automobile du fait de l'opération est réel, mais d'une part sera minimisé par le développement des transports en commun et des modes doux, et d'autre part se fera sans saturer les axes concernés.

Les réseaux de collecte des eaux et déchets sont minimisés (bassins de rétention), optimisés et intégrés aux systèmes existants.

Le projet n'est pas de nature à aggraver un bruit de fond existant du fait de l'environnement routier, qui sera minimisé par l'installation sur les bordures de bâtiments dédiés à l'activité économique.

4.3 MESURES ASSOCIEES

■ Sur le milieu naturel et physique :

Le projet, avec notamment le parc central d'environ 6 ha, prend en compte l'ensemble des atouts du site. L'infiltration des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs tels que des espaces de rétention, des noues, des ruisseaux. A long terme, l'ensemble des plantations facilitera l'infiltration des eaux de pluie dans les sols.

Le projet limitera l'impact écologique des développements urbains, et est conçu de telle sorte que l'ensoleillement, ou la proximité des transports en commun bénéficieront aux futurs habitants.

Le projet permettra de relier les réservoirs de biodiversité identifiés sur l'emprise du projet par l'aménagement de trames vertes et bleues : continuité le long du ru et transversale sur le quartier connectant les parcs du Conseil Général et du Château de La Roche.

On peut notamment citer les mesures suivantes :

- Préservation des zones humides et de leurs bassins d'alimentation
- Restauration du lien hydraulique entre les milieux humides
- Gestion aérienne gravitaire des eaux pluviales publiques
- Rétention à la parcelle
- Préservation de la mare et de son bassin d'alimentation
- Restauration du lien écologique entre les milieux humides (fossés et crapauduc)
- Recréation d'habitats d'espèces (prairies, petits bois, pierriers...), notamment dans le grand parc central
- Plan masse du projet optimisé pour maximiser l'énergie solaire passive

■ Sur le milieu humain :

L'augmentation et la diversification du parc de logements facilitera les parcours résidentiels des habitants. De même les entreprises trouveront des opportunités pour se développer ou se relocaliser sur site si besoin. Enfin, la SAFER accompagnera les exploitants agricoles en recherche de nouvelles terres ex situ s'ils souhaitent maintenir leur exploitation.

Des équipements publics accompagneront le programme de logement et d'équipement, avec notamment un groupe scolaire en cœur de quartier.

Les espaces publics et notamment le parc central permettront de valoriser la qualité paysagère, en mettant en avant l'agriculture urbaine, la transmission de la mémoire du territoire agricole. La conception du projet permet de maximiser la qualité de l'air et réduire les risques liés aux inondations ou au gazoduc présent sur le site.

■ Sur le fonctionnement urbain :

Plusieurs actions seront enclenchées pour limiter l'usage de la voiture et encourager celui des transports en commun et modes doux (adaptation des lignes de bus, liaisons cyclables, passerelle piétonne sur la RN20, ...). Les nouvelles connexions entre le quartier des Belles-Vues et les quartiers riverains simplifieront les déplacements doux.

La mise en place de bassins permettra à la fois de réguler les débits et de récupérer les eaux de pluie.

Les locaux d'activités seront positionnés le long des axes routiers bruyants (RN20, RD97 et RD116), créant un effet coupe-bruit pour les habitants. Par ailleurs les habitations et autres bâtiments sensibles exposés aux nuisances sonores de la RN20 devront suivre la réglementation en vigueur en matière de normes acoustiques de construction.

Au droit de ces espaces publics, aucun logement n'est prévu à l'alignement (retrait de 5 m), les bâtiments d'activités sont également prévu en retrait d'environ 5m minimum, et dans des implantations discontinues. Ces reculs vis-à-vis de l'espace public sont dédiés à l'aménagement paysager en accompagnement et renforcement des aménagements dans l'espace public.

4.4 SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

DOMAINES	SYNTHÈSE	PRINCIPAUX ENJEUX	Nature
SITES, PATRIMOINE ET PAYSAGES	Sur les coteaux de la Rémarde et de l'Orge, en surplomb du fond de vallée. Le secteur de la ZAC est actuellement composé en grande partie de parcelles agricoles et de quelques boisements au sein du tissu urbain constitué (zones d'activités et habitat individuel).	Préservation des ouvertures visuelles sur le grand paysage et le fond de vallée. Insertion du projet en harmonie avec les gabarits des tissus existants.	Faible à moyen
BRUIT NUISANCES	Les secteurs le long de la RN20 et RD116D sont concernés par le bruit routier. Au niveau de la RD97, la zone d'activité éloigne le site de l'axe et forme un écran acoustique. Le cœur du périmètre est plus calme et en-dessous des niveaux sonores réglementaires. Les autres sources de nuisances (électromagnétiques, radioélectriques) sont relativement éloignées du site.	La mise à distance et la protection des habitations vis-à-vis des nuisances sonores.	Faible à moyen
RISQUES	Site soumis aux risques naturels et technologiques : inondations par remontée de nappe (sensibilité faible à très forte), mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles (aléa moyen à fort), présence d'une canalisation de gaz à haute pression traversant le site, deux ICPE soumises à déclaration en proximité immédiate et risque nucléaire lié au CEA de Bruyère-le-Châtel.	Prise en compte des risques et adoption de principes et techniques constructifs adaptés limitant l'exposition. Mise à distance des activités les plus génératrices de nuisances.	Faible à fort
MILIEU NATUREL	Des cultures majoritaires, mais une diversité de milieux (jardins, friches, cours d'eau temporaires, fossés et mares, boisements, etc.) donnant au site des qualités biologiques et des enjeux faibles à assez forts. La faune identifiée concerne principalement des oiseaux très communs en Ile-de-France (mésange bleue, pic vert, merle noir, tourterelle...), l'écureuil roux et deux espèces d'amphibiens protégés au niveau national. Quatre zones humides ont été identifiées par l'étude pédologique.	Préservation des espèces patrimoniales floristiques et faunistiques identifiées par le maintien d'habitat favorable pérenne. Maintien et pérennisation des zones humides et de leur fonctionnalité.	Faible à assez fort

DOMAINES	SYNTHESE	PRINCIPAUX ENJEUX	Nature
MILIEU PHYSIQUE	<p>Site en pente naturelle de 3% en moyenne, vers le sud. Des ruisseaux temporaires conduisent les eaux vers la Rémarde. Les sols argileux sont peu perméables. La nappe phréatique principale est constituée de la nappe des sables de Fontainebleau et des calcaires de Brie. Il n'existe pas de point de captage d'eau potable sur le site ou à proximité. Ollainville et Arpajon sont classées en zone sensible pour la qualité de l'air dans le Schéma Régional du climat, de l'air et de l'énergie. La proximité de grandes voiries entraîne des risques localisés de pollution de l'air.</p>	<p>Gestion des eaux pluviales. Valorisation des apports solaires. Risque de remontée de nappe lié à la présence d'une nappe sub-affleurante en partie sud du site. Qualité de l'air moyenne et mise à distance nécessaire vis-à-vis des habitations.</p>	Moyen à fort
MILIEU HUMAIN	<p>Environ 10 000 habitants sur Arpajon, 4600 sur Ollainville. Un déficit de parc social marqué sur Ollainville (seulement 8,45% au 1^{er} janvier 2015), un léger déficit sur Arpajon (23,59%) par rapport aux objectifs réglementaires (25%). Une diminution de la taille des ménages, à 2,3 personnes en moyenne sur les deux communes en 2012. Le territoire accueille plus d'actifs que d'emplois. Le quartier de la Roche aujourd'hui isolé du reste d'Ollainville. Une déprise agricole sur le site avec l'arrêt progressif des exploitations.</p>	<p>Nécessité de produire du logement pour répondre aux évolutions démographiques et sociales. Atteindre 25% de logements sociaux à l'échelle communale. Apporter des commerces et services de proximité au quartier existant et futur. Equilibrer le développement démographique et économique pour limiter les déplacements domicile – travail. Mettre l'offre en équipements à niveau pour accompagner la croissance démographique.</p>	Moyen à fort
DESSERTE ET CIRCULATION	<p>Un site bien relié aux grandes infrastructures routières : RN 20, RD 97, RD 116D. Un maillage secondaire présent au cœur de la ZAC, contraint à l'est par la RN20 qui forme une rupture. Un trafic important mais très hétérogène : congestion de l'échangeur entre la RN 20 et la RD 97, trafic fluide au-delà.</p>	<p>La desserte en transports en commun à venir (projet TCSP Evry-Arpajon). La valorisation et le développement du réseau de pistes cyclables et itinéraires pédestres présentant un fort potentiel à relier avec le potentiel de trames vertes et paysagères. La conception du projet urbain intégrant les capacités de stationnement par secteur et les flux de déplacements actuels et futurs</p>	Moyen à fort

5 FINANCEMENT

Il convient à cet égard de se reporter à la *Pièce E* du présent dossier intitulée "Appréciation sommaire des dépenses" pour examiner cet élément.

Toutefois, il est rappelé ici :

- le montant des travaux et aménagements est évalué à un peu plus de **55 millions d'euros** hors taxes d'une part (y compris coûts des bureaux de contrôle, études techniques diverses, architecte, assistance à maîtrise d'ouvrage...), dont environ **6 millions d'euros** au titre des mesures visant à supprimer, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé ;
- et le montant lié aux acquisitions foncières à environ **10,5 millions d'euros** d'autre part.

6 CONCLUSION

Une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si et seulement si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Comme précédemment exposé, le projet d'aménagement « des Belles-Vues » engage, sur un secteur actuellement fragmenté, la réalisation d'une opération répondant à un impératif de mixité fonctionnelle. Il a pour vocation première l'activité économique et

l'habitat, et vise à créer un quartier dans lequel les déplacements sont possibles en modes de transports doux.

Ce projet s'inscrit dans des valeurs fortes pour permettre :

- l'intensification urbaine et favoriser la mixité fonctionnelle,
- de présenter une nouvelle offre immobilière intégrant le Développement Durable ;
- de valoriser et renforcer la qualité résidentielle, architecturale et urbaine ;
- de répondre à la demande très forte de logements sur le territoire, en particulier en matière de logements sociaux,
- de répondre aux enjeux socio-démographiques et favoriser cohésion et mixité sociale.

D'autre part, ce projet induit une dynamique et plus largement des retombées économiques positives sur le territoire de l'Arpajonnais.

Le coût de réalisation du projet, certes d'un montant important, apparaît toutefois bien maîtrisé au regard des objectifs poursuivis et des réponses apportées. Ainsi, le coût financier de l'opération sera sensiblement inférieur aux avantages qui naîtront de sa réalisation.

L'ensemble de ce projet constitue bien une action ou opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, en l'espèce de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat.

En outre, Cœur d'Essonne Agglomération ne maîtrisant pas l'ensemble du foncier concerné par ce projet, il est sollicité de Monsieur le Préfet de déclarer d'utilité publique la réalisation de ce projet à l'effet d'engager si nécessaire les procédures d'expropriation des biens concernés.