PIECE I

LES AVIS ET LES DELIBERATIONS EMIS SUR LE PROJET

1. Les délibérations : approbation par la CCA du bilan de la concertation préalable, approbation par la CCA du dossier de création de la ZAC, désignation par la CCA du concessionnaire, approbation par la commune d'Ollainville de la procédure, approbation par la commune d'Arpajon de la procédure, approbation par la CCA de la procédure, approbation par la CCA de la mise à l'enquête du dossier d'enquête unique

2. Les avis : Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France, Chambre d'Agriculture Interdépartementale d'Ile-de-France, Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, Direction Départementale des Territoires, Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France

Communauté de Communes
de l'Arpajonnais

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 25 NOVEMBRE 2010

DÉLIBÉRATION n° CC. 115/2010

OBJET : Zone d'Aménagement Concerté des Bellesvues à Arpajon et Ollainville – Approbation du Bilan de la concertation préalable à la création de la Z.A.C.

Nombre de conseillers en exercice: 50

Présents et représentés : 49
Absent : 1

Date de la convocation
Le 19/11/2010

(Article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales)

L'an deux mille dix, le 25 novembre, à vingt heures trente, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais dûment convoqué, s'est réuni Salle Pablo Neruda – Complexe Sportif du Jeu de Paume, Rue Albert Batteux à Boissy Sous Saint Yon, sous la Présidence de Monsieur Pascal FOURNIER, Président.

ÉTAIENT PRÉSENTS
M. Pascal FOURNIER, M. Christian BERAUD, Mme Solange ENIZAN,
M. Daniel COUVRAT, Mme Marie-Christine BLONDIAUX, M. Philippe LE FOL,
M. Paul BERNAUDEAU, M. Jean-Marcel MEYSSONNIER, M. Max REYNAUD,
M. Alain LABRIT, M. Bernard SPROTTI, M. Gérard PASTOR,
Mme Alice ROBERT, M. Jean-Fabrice GUSTHIOT, Mme Sophie GOMOT,
M. Thierry ROUYER, Mme Annie-France NORMAND, M. Alain SARNEL,
M. Raymond BOUSSARDON, M. Guy GOUPIL, M. Edouard MATT,
Mme Chantal RIGAUD, M. Jean-Claude SEITZ, M. Gilles LELU,
M. Christian BROUSSET, Mme Carole PERINAUD, M. Michel LAVOLLAY,
M. Thierry BESTARD, M. Hervé SPER, M. Georges JOUBERT, M. Daniel AUBRY,
M. Nicolas MURAIL, M. Denis COCHETEAU, M. Bernard FILLEUL,
M. Jean-Luc LANGLAIS, M. Claude CHANCEL, M. Pierre DODOZ,
Mme Maryse JULIEN, M. Olivier GARIN, M. Patrick BONNEMYE,
Mme Fabienne GOURSEROL-RABE, M. Robert PAUCHET,
Mme Eliane GAYET-WIENER, M. Pascal DORLHENE,
M. Thierry PRUD'HOMME, M. Alexandre TOUZET, M. Gilbert SAURAT.

ÉTAIENT ABSENTES ET REPRÉSENTÉES :
Mme Martine BRAQUET par M. Daniel COUVRAT
Mme Monique GOGUELAT par Mme Fabienne GOURSEROL-RABE

ÉTAIT ABSENTE ET EXCUSÉE :
Mme Sophie HUBERT-TIPHANGNE

M. Nicolas MURAIL est nommé Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Accusé de réception en préfecture
091-249100538-20101125-CC1152010-DE
Date de signature : -
Date de réception : 30/11/2010

8 bis, rue Henri Barbusse • 91290 ARPAJON
Tél. : 01 69 26 18 60 • Fax : 01 69 26 18 70 • Courriel : contact@cc-arpajonnais.fr • Site : www.cc-arpajonnais.fr

DÉLIBÉRATION n° CC. 115/2010
OBJET : Zone d'Aménagement Concerté des Bellesvues à Arpajon et Ollainville – Approbation du Bilan de la concertation préalable à la création de la Z.A.C.

Il est rappelé au Conseil Communautaire que la Communauté de Communes a pris l'initiative d'une opération d'aménagement située sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville, au sud de la zone d'activités des Bellesvues.

Les objectifs généraux poursuivis dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, majoritairement composé de terres agricoles, sont à la fois urbains, démographiques, économiques et environnementaux :

- Urbains :
  - densifier près des gares et des centres urbains,
  - contenir l'étalement urbain,

- Démographiques :
  - accompagner la décohabitation,
  - mener une politique volontariste en faveur de la construction de logements,
  - diversifier et rééquilibrer l'offre de logements sur l'ensemble du territoire pour assurer une réelle mixité de l'habitat,

- Économiques :
  - privilégier l'implantation d'activités sur les secteurs situés aux abords des axes de circulation (RN 20, RD 97, RD 116),
  - implanter une offre commerciale de proximité maintenant l'équilibre avec le commerce de centre bourg,
  - soutenir l'artisanat et les petites et moyennes entreprises,

- Environnementaux :
  - mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales,
  - favoriser la bonne intégration paysagère de l'ensemble du bâti,
  - proposer des bâtiments économes en énergie (orientation bioclimatique, isolation renforcée…),
  - préserver et recréer des espaces verts et boisés favorables à la biodiversité.

Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre du Projet de Territoire de la Communauté de Communes adopté en 2006 et du Programme Local de l'Habitat approuvé en 2009.

Par délibération n° CC. 90/2009 du 22 octobre 2009, le Conseil communautaire a approuvé les modalités de la concertation préalable à la création, sur ce secteur, d'une zone d'aménagement concerté ainsi que les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement, à savoir :

- permettre le développement d'une offre économique compétitive de PME/PMI, d'artisanat et de services,

- augmenter l'offre de logements en respectant les principes :
  - de mixité et de diversité, avec un phasage dans le temps,
  - d'équilibre démographique et des objectifs de l'article 55 de la loi SRU,

- planifier les infrastructures et les déplacements de manière à permettre :
  - la définition des connexions aux réseaux viaires existant du Nord-Arpajonnais,
  - le traitement qualitatif des circulations, du calibrage des voies internes et des accès au site,
  - l'organisation et la régulation des flux automobiles et des circulations douces,
  - un maillage viaire principal avec la création d'une voie centrale structurante pour le nouveau quartier,

- permettre la création programmée des équipements et des services dans un principe de structuration paysagère du site, avec :
  - l'aménagement de nouveaux espaces verts et/ou publics en lien avec les aménagements de voiries,
  - une volonté de grande qualité environnementale (type « Eco Quartier », avec au centre du dispositif un grand parc, mais aussi avec de larges bandes vertes au cœur des îlots et un tampon vert le long de la N20),
  - la préservation des habitations existantes, de même que la plupart des parties boisées.

Conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, la délibération n° CC. 90/2009 du 22 octobre 2009 a fixé les modalités de concertation suivantes :

- Une présentation du site, du projet et de ses objectifs, au fur et à mesure de leur élaboration, à disposition du public en Mairies d'Arpajon et d'Ollainville et au siège de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais
- La tenue d'au moins deux réunions publiques de concertation annoncées par tout moyen adapté, présidées par le Président de la Communauté de Communes ou le représentant qu'il aura désigné à cet effet, associant le Maire d'Ollainville ou son représentant, le Maire d'Arpajon ou son représentant, les services communautaires et municipaux, les associations de quartier et les habitants intéressés, et les autres personnes compétentes dont les représentants de la profession agricole.
- La mise à disposition du public, aux heures d'ouverture des Mairies d'Arpajon et d'Ollainville et du siège de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais, d'un registre
- La parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux
- L'affichage, en Mairies d'Arpajon et d'Ollainville et au siège de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais, de la délibération du Conseil Communautaire engageant la concertation préalable ».

La concertation préalable, s'est déroulée dans le respect de ces modalités, et a accompagné les études de définition du projet pendant toute leur durée.

Des actions complémentaires aux modalités fixées ont également été mises en place : visite de site, ateliers publics d'urbanisme, petit déjeuner avec les entrepreneurs du territoire.

Des registres destinés à recevoir les observations du public ont été tenus à disposition du public au siège de la Communauté de Communes ainsi qu'en mairie d'Arpajon et en mairie d'Ollainville.
Les observations inscrites sur les registres sont au nombre de 23, dont :
- sur le registre de la CCA : 2 observations
- Sur le registre d'Arpajon : 9 observations.
- Sur le registre d'Ollainville : 12 observations dont une destinée au registre de concertation ouvert dans le cadre de la révision du PLU.

Les observations formulées par la population dans les registres et à l'occasion des différentes actions et les nombreux échanges qu'elles ont générées sont rapportées en détail dans le document appelé « bilan de la concertation » ci-annexé.

Elles ont principalement porté sur les thèmes suivants :

- **Préserver l'identité des communes, les espaces naturels et le paysage**

Les habitants ont manifesté le souhait de voir leur cadre de vie préservé.
Le projet y répond en conservant les bandes boisées existantes, favorables à la biodiversité, et en créant un grand espace vert central d'environ 6 hectares.
La typologie des constructions respectera, quant à elle, l'identité des communes, en termes de densité et de hauteur. Les logements seront implantés de telle sorte que les vues vers le grand paysage soient préservées. Aucun vis-à-vis entre l'habitat individuel existant et les petits immeubles collectifs du projet (ne dépassant pas le R+2+attique sur Arpajon et le R+1+attique sur Ollainville) ne sera constaté.
Enfin, une attention particulière sera portée à la gestion des eaux, afin d'améliorer la situation actuelle.

- **Répondre aux besoins en logements**

Le programme tend à répondre au besoin des communes en petits logements, qui font pour le moment défaut. L'offre sera, qui plus est, diversifiée (logements en accession, en location, maisons individuelles…) et satisfera aux exigences de la loi SRU en prévoyant une moyenne de 25 à 30 % de logements sociaux.
En outre, les constructions présenteront une excellente performance énergétique.

- **Créer des emplois, des équipements publics et des commerces de proximité**

Les riverains ont mis en évidence les besoins, dans le cadre du projet, en emplois, équipements publics et commerces sur les deux communes.
Le projet prévoit donc la création de deux écoles, une maternelle et une élémentaire, autour du parc situé en cœur de quartier, ainsi que deux autres emprises d'équipements. Un projet de résidence à destination des personnes âgées est également envisagé.
Les salariés de la ZAC des Bellesvues et de la Butte aux Grès ayant insisté sur l'absence de commerces de bouche et de restaurants au niveau de la Roche, des commerces de proximité intégrés au bâti ont été pensés.
Enfin, le projet prévoit environ 12 hectares d'activités, prioritairement dédiés aux PME et artisans, afin de créer de l'emploi sur la zone et limiter les déplacements domicile-travail.

- **Organiser les circulations afin de ne pas accentuer la saturation des grands axes**

Le projet entraînera, dans une certaine mesure, une augmentation de la circulation automobile, déjà chargée, sur la RN20 et la RD97. Toutefois, les simulations de trafic réalisées à horizon 2020 et 2025 (date d'achèvement de l'opération) montrent que cet impact reste raisonnable (+ 2 à 3% sur la RN20 en direction de la francilienne à l'heure de pointe du matin).
De plus, la création d'une sortie sud sur la RN20 permettra de délester l'échangeur existant.
Néanmoins, afin que le maillage du quartier ne devienne pas un réseau de shunt, des mesures telles qu'un calibrage adapté des voiries primaires et secondaires et des zones 30 sont envisagées.
En parallèle des études qui continuent d'être menées par la CCA sur les Belles Vues, des projets sont à l'étude : un projet de la restructuration de la RN 20 devrait aboutir à sa transformation progressive en boulevard urbain, avec un transport en commun en site propre (TCSP) reliant la gare RER de Massy à la gare RER d'Arpajon. Plus à l'Ouest un nouvel accès à la Francilienne pourrait être créé via la déviation de Bel-Air, reportant une part du trafic de la RN20 sur cet axe.

- **Faciliter les déplacements à pied et à vélo**

Les Arpajonnais et les Ollainvillois ont témoigné leur souhait de voir apparaître un réseau de circulations douces dense et agréable à emprunter en complément des pistes cyclables intra-communales qui existent actuellement, reliées au réseau départemental.
Afin de compléter les projets d'infrastructures routières et de proposer une véritable vie de quartier, cet important réseau de liaisons douces est donc prévu. Il tiendra compte de la topographie du site afin de proposer les itinéraires les plus courts et les plus plats. Le réseau sera entièrement paysagé.

Ces échanges ont mis en avant l'adhésion de la population aux grands principes régissant l'aménagement du secteur.

Au vu des éléments ci-dessus exposés et du « bilan de la concertation » annexé à la présente délibération, il est proposé au Conseil Communautaire, de tirer le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC des Bellesvues sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville, en vue de sa création.

Le Conseil Communautaire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses article L. 300-2, L. 311-1 et suivants, R. 311-1 et suivants,

VU le SIEP-SECAM et les autres documents d'urbanisme supra-communaux (SDRIF…),

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arpajon et le Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Ollainville,

VU les statuts de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais,

VU la précédente délibération n° CC. 90/2009 en date du 22 octobre 2009 définissant les objectifs de l'aménagement du site des Bellesvues, ainsi que le périmètre d'étude et les modalités de la concertation préalable à la Création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.),

VU le bilan de cette concertation présentée par Monsieur le Président et détaillé en annexe de la présente délibération,

Considérant que la Communauté de Communes de l'Arpajonnais, en accord avec les communes d'Arpajon et d'Ollainville, souhaite faire réaliser cet aménagement dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté,

Considérant que ce bilan établit les conditions favorables à la création de la zone d'aménagement concerté.

VU l'avis favorable de la commission de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme en date du 10 novembre 2010,

VU l'avis favorable du Bureau Communautaire en date du 17 novembre 2010,

Après en avoir délibéré,

DECIDE que cette concertation, qui a favorisé les échanges de vues, a mis en avant une adhésion positive des habitants, et des autres personnes concernées sur le projet urbain porté par la Communauté de Communes et que ce bilan pose les conditions favorables à la poursuite de la procédure.

DECIDE de tirer un bilan favorable de la concertation préalable en vue de la création d'une zone d'aménagement concerté sur le site des Bellesvues à Arpajon et Ollainville.

PRÉCISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais et dans les mairies d'Arpajon et Ollainville d'une durée de 1 mois et sera exécutoire dès sa transmission au Préfet et accomplissement de la mesure de publicité précitée.

DONNE pouvoir au Président afin de poursuivre l'exécution de la présente délibération.

Adopté par 37 voix pour, 2 voix contre et 10 abstentions

Le Président certifie exécutoire la présente délibération compte tenu de sa transmission en Préfecture d'EVRY au titre du contrôle de la légalité (article L. 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales) en date du : 30 novembre 2010

Le Président,
Pascal FOURNIER

COMMUNAUTE de COMMUNES de l'ARPAJONNAIS - 91 -

Fait et délibéré en séance
les jour, mois et an susdits
Le Président,

Pascal FOURNIER

Communauté de Communes
de l'Arpajonnais

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 25 NOVEMBRE 2010

DÉLIBÉRATION n° CC. 116/2010
OBJET : Zone d'Aménagement Concerté des Bellesvues à Arpajon et Ollainville – Approbation du dossier de création de la Z.A.C.

Nombre de conseillers en exercice: 50

Présents et représentés : 48
Absents : 2

Date de la convocation
Le 19/11/2010

(Article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales)

L'an deux mille dix, le 25 novembre, à vingt heures trente, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais dûment convoqué, s'est réuni Salle Pablo Neruda – Complexe Sportif du Jeu de Paume, Rue Albert Batteux à Boissy Sous Saint Yon, sous la Présidence de Monsieur Pascal FOURNIER, Président.

ÉTAIENT PRÉSENTS
M. Pascal FOURNIER, M. Christian BERAUD, Mme Solange ENIZAN,
M. Daniel COUVRAT, Mme Marie-Christine BLONDIAUX, M. Philippe LE FOL,
M. Paul BERNAUDEAU, M. Jean-Marcel MEYSSONNIER, M. Alain LABRIT,
M. Bernard SPROTTI, M. Gérard PASTOR, Mme Alice ROBERT,
M. Jean-Fabrice GUSTHIOT, Mme Sophie GOMOT, M. Thierry ROUYER,
Mme Annie-France NORMAND, M. Alain SARNEL, M. Raymond BOUSSARDON,
M. Guy GOUPIL, M. Edouard MATT, Mme Chantal RIGAUD,
M. Jean-Claude SEITZ, M. Gilles LELU, M. Christian BROUSSET,
Mme Carole PERINAUD, M. Michel LAVOLLAY, M. Thierry BESTARD,
M. Hervé SPER, M. Georges JOUBERT, M. Daniel AUBRY, M. Nicolas MURAIL,
M. Denis COCHETEAU, M. Bernard FILLEUL, M. Jean-Luc LANGLAIS,
M. Claude CHANCEL, M. Pierre DODOZ, Mme Maryse JULIEN,
M. Olivier GARIN, M. Patrick BONNEMYE, Mme Fabienne GOURSEROL-RABE,
M. Robert PAUCHET, Mme Eliane GAYET-WIENER, M. Pascal DORLHENE,
M. Thierry PRUD'HOMME, M. Alexandre TOUZET, M. Gilbert SAURAT.

ÉTAIENT ABSENTES ET REPRÉSENTÉES :
Mme Martine BRAQUET par M. Daniel COUVRAT
Mme Monique GOGUELAT par Mme Fabienne GOURSEROL-RABE

ÉTAIENT ABSENTES ET EXCUSÉES :
Mme Christiane VAN HERPEN, Mme Sophie HUBERT-TIPHANGNE

M. Nicolas MURAIL est nommé Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Accusé de réception en préfecture
091-249100538-20101125-CC1162010n-DE
Date de signature : -
Date de réception : 01/12/2010

8 bis, rue Henri Barbusse • 91290 ARPAJON
Tél. : 01 69 26 18 60 • Fax : 01 69 26 18 70 • Courriel : contact@cc-arpajonnais.fr • Site : www.cc-arpajonnais.fr

DÉLIBÉRATION n° CC. 116/2010

OBJET : Zone d'Aménagement Concerté des Bellesvues à Arpajon et Ollainville – Approbation du dossier de création de la Z.A.C.

Il est rappelé au Conseil Communautaire que la Communauté de Communes a pris l'initiative d'une opération d'aménagement située sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville, au sud de la zone d'activités des Bellesvues.

Les objectifs généraux poursuivis dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, majoritairement composé de terres agricoles, sont à la fois urbains, démographiques, économiques et environnementaux :

- Urbains :
  - densifier près des gares et des centres urbains,
  - contenir l'étalement urbain,

- Démographiques :
  - accompagner la décohabitation,
  - mener une politique volontariste en faveur de la construction de logements,
  - diversifier et rééquilibrer l'offre de logements sur l'ensemble du territoire pour assurer une réelle mixité de l'habitat,

- Économiques :
  - privilégier l'implantation d'activités sur les secteurs situés aux abords des axes de circulation (RN 20, RD 97, RD 116),
  - implanter une offre commerciale de proximité maintenant l'équilibre avec le commerce de centre bourg,
  - soutenir l'artisanat et les petites et moyennes entreprises,

- Environnementaux :
  - mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales,
  - favoriser la bonne intégration paysagère de l'ensemble du bâti,
  - proposer des bâtiments économes en énergie (orientation bioclimatique, isolation renforcée…),
  - préserver et recréer des espaces verts et boisés favorables à la biodiversité.

Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre du Projet de Territoire de la Communauté de Communes adopté en 2006 et du Programme Local de l'Habitat approuvé en 2009.

Par délibération n° CC. 90/2009 du 22 octobre 2009, le Conseil communautaire a approuvé les modalités de la concertation préalable à la création, sur ce secteur, d'une zone d'aménagement concerté ainsi que les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement, à savoir :

- permettre le développement d'une offre économique compétitive de PME/PMI, d'artisanat et de services,

- augmenter l'offre de logements en respectant les principes :
  - de mixité et de diversité, avec un phasage dans le temps,
  - d'équilibre démographique et des objectifs de l'article 55 de la loi SRU,

- planifier les infrastructures et les déplacements de manière à permettre :
  - la définition des connexions aux réseaux viaires existant du Nord-Arpajonnais,
  - le traitement qualitatif des circulations, du calibrage des voies internes et des accès au site,
  - l'organisation et la régulation des flux automobiles et des circulations douces,
  - un maillage viaire principal avec la création d'une voie centrale structurante pour le nouveau quartier,

- permettre la création programmée des équipements et des services dans un principe de structuration paysagère du site, avec :
  - l'aménagement de nouveaux espaces verts et/ou publics en lien avec les aménagements de voiries,
  - une volonté de grande qualité environnementale (type « Eco Quartier », avec au centre du dispositif un grand parc, mais aussi avec de larges bandes vertes au cœur des îlots et un tampon vert le long de la N20),
  - la préservation des habitations existantes, de même que la plupart des parties boisées.

Conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, la délibération n° CC. 90/2009 du 22 octobre 2009 a fixé les modalités de concertation suivantes :

- Une présentation du site, du projet et de ses objectifs, au fur et à mesure de leur élaboration, à disposition du public en Mairies d'Arpajon et d'Ollainville et au siège de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais
- La tenue d'au moins deux réunions publiques de concertation annoncées par tout moyen adapté, présidées par le Président de la Communauté de Communes ou le représentant qu'il aura désigné à cet effet, associant le Maire d'Ollainville ou son représentant, le Maire d'Arpajon ou son représentant, les services communautaires et municipaux, les associations de quartier et les habitants intéressés, et les autres personnes compétentes dont les représentants de la profession agricole.
- La mise à disposition du public, aux heures d'ouverture des Mairies d'Arpajon et d'Ollainville et du siège de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais, d'un registre
- La parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux
- L'affichage, en Mairies d'Arpajon et d'Ollainville et au siège de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais, de la délibération du Conseil Communautaire engageant la concertation préalable ».

La concertation préalable, s'est déroulée dans le respect de ces modalités, et a accompagné les études de définition du projet pendant toute leur durée.

Cette concertation a fait l'objet de différentes remarques reprises dans le bilan de la concertation présenté au Conseil communautaire de ce jour, qui en a délibéré puis l'a approuvé par délibération n° CC.116/2010.

Au regard de ce bilan, il est proposé au Conseil communautaire de décider de la création d'une Z.A.C. sur le secteur des Bellesvues.

Le dossier de création de la ZAC, annexé à la présente délibération, prévoit la réalisation, sur un périmètre d'environ 56 hectares, d'un projet urbain offrant une large place aux espaces verts, respectueux du principe de développement durable.

Ce projet, caractérisé par une mixité des fonctions urbaines et sociales, aura principalement vocation à accueillir des logements, des activités, des équipements publics, accompagnés de commerces de proximité.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire de se prononcer favorablement sur le dossier de création de la Z.A.C., de valider le périmètre de la Z.A.C. et le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone.

Il est rappelé que le dossier de création comprend conformément à l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme:

a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

b) Un plan de situation ;

c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;

d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Le dossier précise également si la taxe locale d'équipement sera ou non exigible dans la zone.

Au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arpajon, les terrains inclus dans le périmètre de la Z.A.C. sont classés en zones, 1AUi et 2AU, zones à urbaniser.
Au Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Ollainville les terrains inclus dans le périmètre de la Z.A.C. sont classés en zones, NA, NAUI et NC, zones à urbaniser et zone agricoles.

Les communes procéderont à toutes procédures d'urbanisme nécessaires pour permettre l'urbanisation de la zone.
Elles répondront ainsi à l'article L.123-3 du Code de l'urbanisme qui dispose que dans les zones d'aménagement concerté, le Plan Local d'Urbanisme peut en outre préciser :
a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.
Il peut également déterminer la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments. "

La réalisation et l'aménagement de la Z.A.C. seront confiés à un concessionnaire, par concession d'aménagement, conformément aux articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme.
Le coût des aménagements publics sera mis à la charge de cet aménageur qui prendra à sa charge au minimum les équipements visés à l'article 1585 C 2° du Code général des impôts. Le périmètre de la Z.A.C. sera exclu du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement.

Le Conseil Communautaire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses article L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants, L 300-2, L. 311-1 et suivants, R. 311-1 et suivants,

VU le Code Général des Impôts,

VU le SIEP-SECAM et les autres documents d'urbanisme supra-communaux (SDRIF…),

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arpajon,

VU le Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Ollainville,

VU les statuts de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais,

VU sa précédente délibération n° CC.90/2009 du 22 octobre 2009 fixant les objectifs poursuivis et déterminant les modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC sur le secteur des Belles Vues, situé sur le territoire des communes d'Arpajon et d'Ollainville ;

VU la délibération n° CC. 115/2010 de ce jour tirant le bilan de la concertation à la création de la ZAC,

VU la délibération du conseil municipal d'Arpajon en date du 24 novembre 2010 qui a donné un avis favorable sur ce dossier,

VU la délibération du conseil municipal d'Ollainville en date du 19 novembre 2010 qui a donné un avis favorable sur ce dossier,

VU le dossier de création établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment l'étude d'impact,

VU l'avis favorable de la commission de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme en date du 10 novembre 2010,

VU l'avis favorable du Bureau Communautaire en date du 17 novembre 2010,

Considérant que la CCA, en accord avec les communes d'Arpajon et d'Ollainville, souhaite poursuivre cette opération et la faire réaliser dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté,

Après en avoir délibéré,

DECIDE la création de la zone d'aménagement concerté dite des « Bellesvues », d'une superficie d'environ 56 hectares, sur le territoire des communes d'Arpajon et d'Ollainville et selon le périmètre annexé à la présente délibération et figurant au dossier de création.

APPROUVE le dossier de création de la zone d'aménagement concerté des « Bellesvues» établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme et annexé à la présente délibération.

APPROUVE le programme global prévisionnel des constructions joint au dossier de création ci-après annexé prévoyant la réalisation d'environ 173.500 m² de surface hors œuvre nette (SHON) hors équipements ainsi répartie :

- environ 95 000 m² de SHON à usage de logements,
- environ 75 000 m² de SHON à usage d'activités artisanales et de bureaux,
- environ 3 500 m² de SHON à usage de commerces,

Des équipements publics répondant aux besoins des habitants de la zone, notamment scolaires, seront également créés. Leur SHON sera définie au dossier de réalisation.

DECIDE que la réalisation et l'aménagement de la Z.A.C. seront confiés à un concessionnaire, par concession d'aménagement, conformément aux articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme.

DECIDE que le coût des aménagements publics sera mis à la charge de l'aménageur qui prendra à sa charge au minimum les équipements visés aux articles 1585 C I-2° et 317 quater de l'annexe II du Code général des impôts. En conséquence, les constructions situées dans le périmètre de la Z.A.C. seront exclues du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement.

AUTORISE Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

INDIQUE que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais et dans les Mairie d'Arpajon et d'Ollainville, et que mention de cet affichage sera faite dans un journal diffusé dans le département. Cette délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41du Code général des collectivités territoriales.

INDIQUE que le dossier peut être consulté tous les jours, aux heures d'ouverture des bureaux, au siège de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais (8 bis rue Henri Barbusse à Arpajon).

DONNE pouvoir au Président afin de poursuivre l'exécution de la présente délibération.

Adopté par 36 voix pour, 2 voix contre et 10 abstentions

Le Président certifie exécutoire la présente délibération compte tenu de sa transmission en Préfecture d'EVRY au titre du contrôle de la légalité (article L. 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales) en date du : 1er décembre 2010

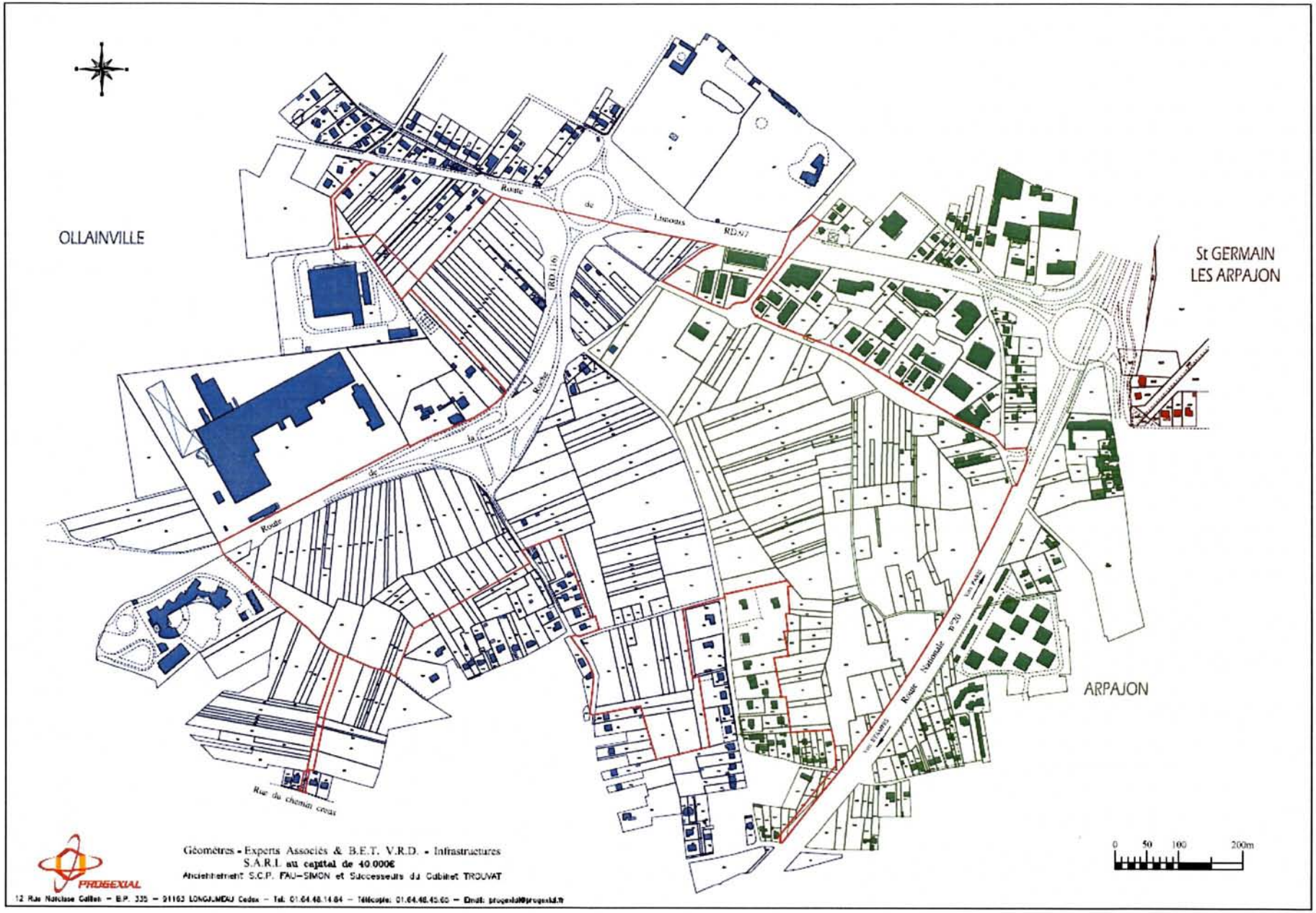
Le Président,
Pascal FOURNIER

COMMUNAUTE de COMMUNES de l'ARPAJONNAIS - 91 -

Fait et délibéré en séance
les jour, mois et an susdits
Le Président,

Pascal FOURNIER

PERIMETRE DE LA ZAC DES BELLESVUES



Accusé de réception en préfecture
091-249100538-20130130-CC062013-DE
Reçu le 04/02/2013

L'Arpajonnais	2013/
Séance du 30/01/2013	

DÉLIBÉRATION n° CC. 6/2013
OBJET : Zone d'Aménagement Concerté des Belles Vues à Arpajon et Ollainville – Choix du Concessionnaire

- *Date : le 30 janvier 2013*
- *Lieu : Salle des Fêtes – Avenue du Lieutenant Agoutin – MAROLLES EN HUREPOIX*
- *Heure de la séance : 20h30*
- *Date de la convocation : 24 janvier 2013*
- *Liste des membres :*

ÉTAIENT PRÉSENTS (39):
M. Pascal FOURNIER, M. Christian BERAUD, Mme Solange ENIZAN,
M. Daniel COUVRAT, M. Paul BERNAUDEAU, Mme Christiane VAN HERPEN
M. Alain LABRIT, M. Bernard SPROTTI, M. Gérard PASTOR,
Mme Alice ROBERT, M. Jean-Fabrice GUSTHIOT, Mme Sophie GOMOT,
M. Thierry ROUYER, Mme Annie-France NORMAND, M. Alain SARNEL,
M. Raymond BOUSSARDON, M. Guy GOUPIL, M. Edouard MATT,
Mme Chantal RIGAUD, M. Gilles LELU, Mme Claude ROCH,
M. Michel LAVOLLAY, M. Hervé SPER, M. Georges JOUBERT,
M. Nicolas MURAIL, M. Daniel AUBRY, M. Denis COCHETEAU
M. Bernard FILLEUL, M. Jean-Luc LANGLAIS, M. Claude CHANCEL,
M. Pierre DODOZ, Mme Maryse JULIEN, M. Olivier GARIN,
M. Patrick BONNEMYE, Mme Monique GOGUELAT,
M. Cyrille-Robert BROUX, M. Jean-Jacques EWANE,
M. Thierry PRUD'HOMME, M. Alexandre TOUZET.

ÉTAIENT ABSENTS ET REMPLACÉS PAR UN SUPPLEANT (4):
M. Jean-Claude SEITZ par M. Gérard MARCONNET
M. Thierry BESTARD par Mme Carole PERINAUD
Mme Fabienne GOURSEROL RABE par M. Pascal DORLHENE
M. Jean-Jacques VOSGIENS par M. Robert PAUCHET

ÉTAIENT ABSENTS ET ONT DONNÉ POUVOIR (2):
Mme Martine BRAQUET a donné pouvoir à M. Christian BERAUD
Mme Marie-Christine BLONDIAUX a donné pouvoir à Mme Solange ENIZAN

ÉTAIENT ABSENTS ET EXCUSÉS (5):
M. Philippe LE FOL, M. Jean-Marcel MEYSSONNIER,
Mme Sophie HUBERT-TIPHANGNE, M. Christian BROUSSET,
M. Gilbert SAURAT.

Le quorum est atteint

- *Nom du Président de séance : Monsieur Pascal FOURNIER*
- *Nomination du secrétaire de séance : Monsieur Paul BERNAUDEAU*

DÉLIBÉRATION n° CC. 6/2013
OBJET : Zone d'Aménagement Concerté des Belles Vues à Arpajon et Ollainville – Choix du Concessionnaire

Il est rappelé au Conseil Communautaire qu'il a, par sa délibération n° CC. 116/2010 en date du 25 novembre 2010, décidé de créer la ZAC des Belles Vues sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville.

Le projet adopté vise à créer, sur une zone de 56 ha, 1000 logements (700 sur Arpajon et 300 sur Ollainville) dont 30 % de logements sociaux, 75.000 m² d'activités économiques, 3.500 m² de commerces, des équipements publics, des cheminements piétonniers, des espaces publics et des espaces verts dont un vaste parc urbain central.

Par délibération n° CC. 116/2010 en date du 25 novembre 2010, le Conseil Communautaire a autorisé le lancement d'une consultation pour l'attribution d'une concession d'aménagement portant sur cette ZAC, pour une durée de 13 ans.

Un avis d'appel à candidatures d'aménageurs a été publié dans les publications spécialisées suivantes : le Journal Officiel de l'Union Européenne, le BOAMP et le Moniteur des Travaux Publics.

La date limite de réception des dossiers de candidature était fixée au 25 novembre 2011. Un dossier a été adressé à chacun des candidats de façon à leur permettre de remettre une proposition devant servir de base à la négociation. La date limite de remise des offres était fixée au 6 février 2012. Cinq offres ont été déposées par les candidats suivants :

- ESSONNE AMENAGEMENT
- NEXITY FONCIER CONSEIL
- SEM MASSY
- SORGEM
- Groupement AFTRP - LOTICIS GEOTERRE

La commission compétente en matière de concessions d'aménagement s'est réunie le 22 mars 2012 pour émettre un avis sur ces offres.

Trois candidats ont été retenus pour être auditionnés par la personne habilitée à engager les discussions, le Président, en présence de la Commission Concession d'Aménagement :

- Groupement AFTRP - LOTICIS GEOTERRE
- SORGEM
- ESSONNE AMENAGEMENT

Puis deux candidats ont été auditionnés une seconde fois :

- Groupement AFTRP - LOTICIS GEOTERRE
- SORGEM

Les discussions ont porté essentiellement sur le programme, les modalités et les prix de cession des charges foncières et le montant des participations.

Au terme des négociations, il s'est avéré que, l'offre de la SORGEM était celle qui permettait de répondre au mieux au projet en termes financiers et d'aménagement.

Accusé de réception en préfecture
091-249100538-20130130-CC062013-DE
Reçu le 04/02/2013

	2013/

En conséquence, et au vu de l'avis de la Commission Concession d'Aménagement du 30 novembre 2012, il est proposé au Conseil Communautaire de confier, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement des Belles Vues sur Arpajon et Ollainville à la SORGEM.

Le Conseil Communautaire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et L. 300-5, et R. 300-4 à R. 300-11,

VU sa précédente délibération n° CC. 116/2010 en date du 25 novembre 2010 créant la zone d'aménagement concerté des Belles Vues sur Arpajon et Ollainville,

VU sa précédente délibération n° CC. 117/2010 en date du 25 novembre 2010 lançant la consultation aménageur pour la ZAC des Belles Vues sur Arpajon et Ollainville,

VU ses précédentes délibérations, n° CC. 29/2009 du 26 mars 2009, désignant les membres de la Commission Concession Aménagement chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues des candidats et n° CC. 6/2010 du 28 janvier 2010 désignant, en application de l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention, soit le président de la Communauté de Communes,

VU la proposition de Monsieur le président et l'avis de la Commission Concession Aménagement en date du 30 novembre 2012,

VU l'avis du Bureau Communautaire en date du 23 janvier 2013,

Après avoir fait l'objet d'un débat contradictoire,

Après en avoir délibéré, au scrutin public,

DESIGNE la SORGEM sise 181 route de Corbeil à 91700 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS pour lui confier la concession d'aménagement relative à la zone d'aménagement concerté des Belles Vues sur Arpajon et Ollainville.

DONNE pouvoir au Président afin de poursuivre l'exécution de la présente délibération.

Adopté par 43 voix pour
1 voix contre : M. TOUZET
1 abstention : M. JOUBERT

Le Président certifie exécutoire la présente délibération compte tenu de sa transmission en Préfecture d'EVRY au titre du contrôle de la légalité (article L. 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales) en date du

Le Président,
Pascal FOURNIER

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits
Le Président,

Pascal FOURNIER

OllainVille

Le 23 décembre 2014

Ventilation courrier
Original à traiter : BB
Copie pour information :
MGS

SORGEM
Madame BERNARDIN
157-159, route de Corbeil

91700 STE GENEVIEVE DES BOIS

SORGEM
26 DEC. 2014
ARRIVEE

Dossier suivi par Madame BELLEC

Madame,

Je vous transmets sous ce pli copie de la délibération adoptée par le Conseil Municipal d'Ollainville dans sa séance du 12 décembre 2014:

- **Délibération n° CM 07/137/2014 :** Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ollainville sur la ZAC des « Belles Vues » dans le cadre du lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique par la Communauté de Communes de l'Arpajonnais

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes meilleures salutations.

Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire.

MAIRIE d'OLLAINVILLE (ESSONNE)

MAIRIE D'OLLAINVILLE • 2, rue de la Mairie 91340 OLLAINVILLE
Tél. : 01 69 26 19 19 • Fax : 01 69 26 19 10 • www.mairie-ollainville91.fr
Bureaux ouverts : lundi, jeudi, vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h 30, mardi de 8 h 30 à 12 h et de 16 h à 20 h, mercredi, samedi de 8 h 30 à 12 h

Accusé de réception en préfecture
091-219104619-20141212-CM07_1372014-DE
Reçu le 19/12/2014

DELIBERATION n°CM 07/137/2014

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
- Séance du 12 décembre 2014 -

L'an deux mille quatorze, le 12 décembre à 20 h 00, les membres du Conseil Municipal légalement convoqués se sont réunis en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire, à la Mairie, salle du Conseil,

Etaient présents : Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire, Madame Michèle DESCHAMPS, Madame Muriel CHEVRON, Monsieur Olivier MALECAMP, Madame Sylvie CAROEN, Monsieur Alain LE CUNFF, Madame Edith LOTHE, Monsieur Cédric FAUCHEUX, Maires-Adjoints, Mme Anne-Marie BARET, Monsieur Dominique PIGEAUD, Madame Liliane CICERON, Madame Christine TAVERNIER, Monsieur Patrick BONNEMYE, Monsieur Thierry FAVOCCIA, Madame Christine BILLARD, Madame Marie-Hélène CHAPDELAINE, Madame Angélique GOUNY-OUTREBON, Monsieur Nicolas FOUQUE, Madame Sandrine LOUIS, Monsieur Nicolas PIOT, Monsieur Philippe JOLY, Madame Anaïs GRAVADE

Absents excusés : Monsieur Olivier GARIN qui donne procuration à Madame Muriel CHEVRON, Monsieur Yves ARDELLIER qui donne procuration à Madame Christine TAVERNIER, Monsieur Olivier FERON qui donne pouvoir à Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Monsieur Jean-Noël DAUFFY qui donne pouvoir à Monsieur Philippe JOLY, Madame Sandrine DUTATE qui donne pouvoir à Madame Anaïs GRAVADE

Date de convocation : 04 décembre 2014

Secrétaire de Séance : M. Alain LE CUNFF

Nombre de Conseillers en exercice : 27
Présents et représentés : 27

- **Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ollainville sur la ZAC des « Belles-Vues », dans le cadre du lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique par la Communauté de Communes de l'Arpajonnais**

La Communauté de Communes de l'Arpajonnais et les villes d'Arpajon et d'Ollainville ont engagé une réflexion sur la restructuration du secteur des Belles-Vues situé sur les deux communes. Le périmètre opérationnel est de 56 hectares situés pour Arpajon à l'ouest de la N 20 et pour Ollainville entre le quartier de la Roche et le centre bourg. Distant d'une trentaine de kilomètres de Paris, le site des Belles-Vues, aujourd'hui agricole, constitue un potentiel d'aménagement urbain à l'échelle communautaire.
Les objectifs communautaires de l'urbanisation du secteur des Belles-Vues, explicités dans le Projet de Territoire de 2006 et le Programme Local de l'Habitat de 2009, sont à la fois urbains, démographiques, économiques et environnementaux :

- **Urbains :**
- Densifier près des gares et des centres urbains
- Contenir l'étalement urbain
- **Démographiques :**
- Accompagner la décohabitation
- Fixer un objectif de population à terme
- Mener une politique volontariste en faveur de la construction de logements
- Diversifier les statuts et rééquilibrer l'offre de logements sur l'ensemble du territoire pour assurer une réelle mixité de l'habitat
- **Economiques :**
- privilégier l'implantation d'activités sur les secteurs situés aux abords des axes de circulation (RN 20, RD 97, RD116...)
- contenir l'implantation de grandes surfaces afin de maintenir un équilibre avec le commerce local
- limiter les implantations de logistique aux endroits où les nuisances liées à cette activité sont minimales
- **Environnementaux :**
- mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales
- favoriser la bonne intégration paysagère des zones d'activités

A l'échelle du projet, les grands objectifs urbains, économiques et paysagers sont les suivants :

- Assurer la transition entre les quartiers situés de part et d'autre du périmètre de la ZAC
- Proposer une offre d'équipements diversifiée
- Assurer la mixité sociale et fonctionnelle
- *En développant une offre de logements respectant les principes de diversité et de mixité*
- Permettre la création d'emplois sur le territoire, via l'implantation d'activités
- *En développant une offre économique compétitive de PME/PMI, d'artisanat et de service*
- Offrir de vastes espaces publics de qualité
- Inscrire le nouveau quartier dans son environnement en préservant les continuités écologiques
- Favoriser les circulations douces
- Proposer des constructions durables

Le programme global prévoit une mixité fonctionnelle à l'intérieur du quartier, constituée d'environ 1000 logements répartis pour 70 % sur Arpajon et 30% sur Ollainville, dont 30 % de logements sociaux, d'activités artisanales et de bureaux, situés principalement le long des axes routiers (RD97, RD116, RN20), et de commerces. Cette programmation comprend également la réalisation de plusieurs équipements publics communaux et communautaires : groupe scolaire, parc public, équipements sportif et/ou culturel.

Le dossier de création de ZAC approuvé par le conseil communautaire prévoit la construction de 173 500m² de surface de plancher (hors équipements publics de superstructure), répartis de la manière suivante :

- Environ 95 000 m² de surface de plancher dédiés au logement,
- Environ 75 000 m² de surface de plancher dédiés à l'activité artisanale et aux bureaux,
- Environ 3 500 m² de surface de plancher dédiés aux commerces,

Le projet s'inscrit dans une politique globale d'aménagement du territoire, complémentaire à la requalification des zones existantes également menée. Sa mise en œuvre en termes de développement écologique, se traduit par les orientations suivantes :

✓ **Assurer une démarche « qualité » dès la phase conception :**

Un éclairage public économe en énergie,

La préservation des habitations existantes et de la plupart des parties boisées,

La gestion des déchets,

L'organisation des déplacements et des transports.

✓ **Un mode de gouvernance innovant :**

La charte de qualité environnementale,

Le Système de Management Environnemental,

✓ **La mise en place d'une démarche Haute Qualité Environnementale :**

La charte de qualité environnementale

CONSIDERANT que la Communauté de Communes de l'Arpajonnais a créé la ZAC par délibération n° CC. 116/2010 en date du 25 novembre 2010,

CONSIDERANT que la Communauté de Communes de l'Arpajonnais a désigné la SORGEM aménageur de la ZAC des Belles Vues par sa délibération n° CC. 6/2013 en date du 30 janvier 2013,

CONSIDERANT que pour assurer la maîtrise foncière du site des acquisitions amiables ont été engagées, mais que cette procédure ne permettra sans doute pas d'acquérir l'ensemble des terrains.

CONSIDERANT que le PLU en vigueur sur la commune d'Ollainville ne permet pas la réalisation de l'opération et nécessite une mise en compatibilité. En effet, lors de l'élaboration du PLU la commune a inscrit ce secteur comme futur site d'urbanisation. Ce site est classé en zone AU (à urbaniser). La mise en compatibilité permettra de donner un règlement homogène coïncidant avec le plan masse, à l'ensemble de la zone.

La Communauté de Communes de l'Arpajonnais proposera de solliciter auprès du Préfet l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), valant mise en compatibilité du PLU de la commune et parcellaire,
Cette procédure permettra d'assurer la maîtrise foncière et de mettre le PLU en conformité avec le projet, conformément aux articles L123-14 et suivant du Code de l'Urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 5211-1 et suivants,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-1, L.123-14,

VU le code de l'expropriation, notamment les articles L. 11-1 et suivants,

La Commission municipale de l'Urbanisme et Aménagement du Territoire s'étant réunie le 22 septembre 2014

Accusé de réception en préfecture
091-219104619-20141212-CM07_1372014-DE
Reçu le 19/12/2014

Entendu l'exposé de M. Olivier MALECAMP, Maire Adjoint à l'Urbanisme,

APRES EN AVOIR DELIBERE, A LA MAJORITE ABSOLUE (4 voix contre : M. DAUFFY, M. JOLY, Mme DUTATE, Mme GRAVADE)

- DIT :

- Que la réalisation de ce projet présente un intérêt général pour le territoire ;

- APPROUVE :

- Le principe des grands objectifs urbains, économiques et paysagers du projet d'aménagement du secteur des « Belles vues », situé sur les communes d'Ollainville et d'Arpajon, initié par la Communauté de Communes de l'Arpajonnais ;

- L'engagement par la Communauté de Communes de l'Arpajonnais d'une procédure de déclaration d'utilité publique, afin d'acquérir par voie amiable ou, en cas d'impossibilité, par voie d'expropriation, les terrains nécessaires à la réalisation de ce projet ;

- Le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ollainville concernant le périmètre opérationnel de la ZAC des « Belles Vues », initiée par la CCA, conformément aux articles L.123-14 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Le 16 décembre 2014
Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous Préfecture le 19/12/14
et de la publication le 19/12/14

MAIRIE d'OLLAINVILLE (ESSONNE)

DEPARTEMENT de l'ESSONNE

ARRONDISSEMENT de PALAISEAU

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE

29 DEC. 2014

ARRIVEE

VILLE

D'ARPAJON

REPUBLIQUE FRANCAISE

DÉLIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 17 DECEMBRE 2014

DÉLIBERATION N°181/2014
OBJET : Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arpajon sur la ZAC des « Belles-Vues », dans le cadre du lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique par la CCA

L'An Deux Mille Quatorze le dix-sept décembre, le Conseil Municipal de la Ville d'Arpajon dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie d'Arpajon, Salle des Mariages, sous la Présidence de Monsieur Christian BÉRAUD, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. BÉRAUD, Maire, Mme LUFT, Mme TAUNAY, Mme BRAQUET, M. BOUCHAMA, M. DE ALMEIDA, M. DARRAS, Mme BLONDIAUX, M. COUVRAT Maires-adjoints

M. MEZGHRANI, Mme KENDIRGI, Mme BEAUDEQUIN, M. BAC, M. FOURNIER, Mme PREVIDI-PRIOUL, Mme ALMEIDA, Mme LEBEAULT, M. DUBOIS, M. TWISHIME, M. FICHEUX, Mme EDOUARD, Mme KRIMI-HENRY, M. LAPIERRE, Mme BUDET, Mme GUEDON, M. MATHIEU, M. CORNET, M. CRUZILLAC (présent à partir de la délibération 168/2014), M. SEVESTRE, M. BUFFLE, Conseillers Municipaux

Nombre de conseillers en exercice :	33
Présents et représentés :	32
Absent excusé :	1
Date de la convocation 11 décembre 2014	
(Article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales)	

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme ENIZAN par Mme BEAUDEQUIN
Mme JUILLE par M. BUFFLE

ÉTAIT ABSENT EXCUSÉ

M. VU TRAN

Monsieur COUVRAT est nommé Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DÉLIBERATION n°181/2014 du 17 décembre 2014

OBJET : Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arpajon sur la ZAC des « Belles-Vues », dans le cadre du lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique par la CCA

La Communauté de Communes de l'Arpajonnais et les villes d'Arpajon et d'Ollainville ont engagés une réflexion sur la restructuration du secteur des Belles-Vues situé sur les deux communes. Le périmètre opérationnel est de 56 hectares situés pour Arpajon à l'ouest de la N 20 et pour Ollainville entre le quartier de la Roche et le centre bourg. Distant d'une trentaine de kilomètres de Paris, le site des Belles-Vues, constitue un potentiel d'aménagement urbain à l'échelle communautaire.

Les objectifs communautaires de l'urbanisation du secteur des Belles-Vues, explicités dans le Projet de Territoire de 2006 et le Programme local de l'habitat de 2009, sont à la fois urbains, démographiques, économiques et environnementaux :

- **Urbains :**
  - améliorer l'offre de logements près des gares et des centres urbains,
  - contenir l'étalement urbain.
- **Démographiques :**
  - accompagner la décohabitation,
  - fixer un objectif de population à terme,
  - accompagner les besoins en logement sur notre territoire,
  - diversifier les statuts et rééquilibrer l'offre de logements sur l'ensemble du territoire pour assurer une réelle mixité de l'habitat.
- **Economiques :**
  - privilégier l'implantation d'activités sur les secteurs situés aux abords des axes de circulation (RN 20, RD 97…),
  - contenir l'implantation de grandes surfaces afin de maintenir un équilibre avec le commerce local,
  - offrir un potentiel de développement aux commerces et services du centre-ville d'Arpajon.
- **Environnementaux :**
  - mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales,
  - favoriser la bonne intégration paysagère des zones d'activités.

A l'échelle du projet, les grands objectifs urbains, économiques et paysagers sont les suivants :

- assurer la transition entre les quartiers situés de part et d'autre du périmètre de la ZAC
- proposer une offre d'équipements diversifiée,
- assurer la mixité sociale et fonctionnelle de l'habitat, permettre la création d'emplois sur le territoire, via l'implantation d'activités en développant une offre économique compétitive de PME/PMI, d'artisanat et de service,
- offrir des espaces publics de qualité,
- inscrire le nouveau quartier dans son environnement en préservant les continuités écologiques,
- favoriser les circulations douces,
- proposer des constructions durables.

Le programme global prévoit une mixité fonctionnelle à l'intérieur du quartier, constituée d'environ 1000 logements répartis pour 70 % sur Arpajon et 30% sur Ollainville, d'activités artisanales et de bureaux, situés principalement le long des axes routiers (RD97, RD116, RN20), et de commerces. Cette programmation comprend également la réalisation d'équipements publics: groupes scolaire et périscolaires, parc public, équipements sportif ou culturel à définir.

Le dossier de création de ZAC approuvé par le conseil communautaire prévoit la construction de 173 500m² de Sdp (surface de plancher) (hors équipements publics de superstructure), répartis de la manière suivante :

- Environ 95 000 m² de Sdp dédiés au logement,
- Environ 75 000 m² de Sdp dédiés à l'activité artisanale et aux bureaux,
- Environ 3 500 m² de Sdp dédiés aux commerces.

Le projet s'inscrit dans une politique globale d'aménagement du territoire, complémentaire à la requalification des zones existantes également menée. Sa mise en œuvre en termes de développement écologique, se traduit par les orientations suivantes :

- **Assurer une démarche « qualité » dès la phase conception :**
  - un éclairage public économe en énergie,

- la préservation des habitations existantes et de la plupart des parties boisées,
- la gestion des déchets,
- l'organisation des déplacements et des transports.

- **Un mode de gouvernance innovant à travers :**
  - la charte de qualité environnementale,
  - le Système de Management Environnemental
- **La mise en place d'une démarche Haute Qualité Environnementale :**
  - la charte de qualité environnementale.

Afin d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre de ce projet, il est aujourd'hui proposé de prendre acte de l'engagement imminent par la CCA de l'enquête de DUP valant mise en compatibilité du PLU de la Commune d'Arpajon, conformément aux articles L123-14 et suivant du Code de l'Urbanisme. Il est précisé que cette mise en compatibilité sera intégrée et entérinée dans le cadre de la révision générale du PLU de la Ville.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 5211-1 et suivants,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-1, L.123-14,

VU le code de l'expropriation, notamment les articles L. 11-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Arpajon n°126/2010 en date du 24 novembre 2010 portant approbation du dossier de création de la ZAC des « Belles-Vues » sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville,

VU la délibération n° CC. 116/2010 en date du 25 novembre 2010 de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais a créant la ZAC des « Belles-Vues »,

VU l'avis du Bureau municipal en date du 3 décembre 2014,

CONSIDERANT la volonté de la commune d'Arpajon de restructurer le secteur dit « des Belles-Vues » à travers un projet de développement territorial cohérent, équilibré, s'intégrant dans le tissu existant et présentant une grande qualité aussi bien architecturale, qu'environnementale et respectant les fondamentaux du développement durable,

CONSIDERANT l'intérêt général du projet porté par la CCA dans le cadre de la ZAC des « Belles-Vues »,

CONSIDERANT la nécessité de garantir la maitrise foncière dans le périmètre de la ZAC afin de respecter le calendrier de réalisation de l'opération et qu'il y a lieu, à ce titre, d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique,

CONSIDERANT que la Communauté de Communes de l'Arpajonnais a désigné la SORGEM aménageur de la ZAC des Belles Vues par sa délibération n° CC. 6/2013 en date du 30 janvier 2013,

CONSIDERANT que pour assurer la maîtrise foncière du site des acquisitions amiables ont été engagées, mais que cette procédure ne permettra sans doute pas d'acquérir l'ensemble des terrains,

CONSIDERANT que le PLU en vigueur sur la commune d'Arpajon ne permet pas la réalisation de l'opération et nécessite une mise en compatibilité. En effet, lors de l'élaboration du PLU la commune a inscrit ce secteur comme futur site d'urbanisation. Ce site est classé en zone 2AU (à urbaniser) sans règlement, 1AUi à vocation économique, et sur les franges en Ui (activités économiques) et Ue (dominante pavillonnaire). La mise en compatibilité permettra de donner un règlement homogène coïncidant avec le plan masse, à l'ensemble zone. La Communauté de Communes de l'Arpajonnais proposera de solliciter auprès du Préfet l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), valant mise en compatibilité du PLU de la commune et parcellaire, Cette procédure permettra d'assurer la maîtrise foncière et de mettre le PLU en conformité avec le projet, conformément aux articles L123-14 et suivant du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme d'Arpajon prescrite le 30 avril 2014 qui intègrera la mise en compatibilité introduite par la procédure de DUP.

Après en avoir délibéré,

DIT que la réalisation de ce projet présente un intérêt général pour le territoire ;

APPROUVE le principe des grands objectifs urbains, économiques et paysagers du projet d'aménagement du secteur des « Belles vues », situés sur les communes d'Ollainville et d'Arpajon, initié par la Communauté de Communes de l'Arpajonnais ;

APPROUVE l'engagement par la Communauté de Communes de l'Arpajonnais d'une procédure de déclaration d'utilité publique, afin d'acquérir par voie amiable ou, en cas d'impossibilité, par voie d'expropriation, les terrains nécessaires à la réalisation de ce projet ;

APPROUVE le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arpajon concernant le périmètre opérationnel de la ZAC des « Belles Vues », initiée par la CCA, conformément aux articles L.123-14 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Adopté à 24 voix pour, 3 contre et 5 abstentions

Le Maire certifie que la présente délibération est exécutoire en application de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
Le Maire,
Christian BÉRAUD.

Fait et délibéré en séance publique les jour, mois et an susdits
Le Maire,

VILLE D'ARPAJON (Essonne)

Christian BÉRAUD.

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE

29 DEC. 2014

ARRIVEE

L'Arpajonnais COMMUNAUTÉ DE COMMUNES	2015/
Séance du 29 janvier 2015	

DÉLIBÉRATION n° CC. 16/2015

OBJET : Aménagement du territoire - Zone d'Aménagement Concerté des Belles Vues à Arpajon et Ollainville – Délibération de principe sur l'engagement ultérieur de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique, valant mise en compatibilité des PLU des communes d'Arpajon et d'Ollainville, de l'enquête parcellaire et publicité de l'étude d'impact.

Le jeudi 29 janvier 2015, à vingt heures trente minutes, le Conseil Communautaire de l'Arpajonnais, dont les membres ont été légalement convoqués, par lettre en date du jeudi 22 janvier 2015, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Bernard SPROTTI, à CHEPTAINVILLE.

Nombre de membres en exercice : 50

ÉTAIENT PRÉSENTS (41 jusqu'à la délibération 04/2015) ; 42 à compter de la délibération 05/2015)

ARPAJON : Monsieur Christian BÉRAUD, Madame Martine BRAQUET, Monsieur Pascal FOURNIER, Elisabeth TAUNAY.

AVRAINVILLE : Monsieur Philippe LE FOL.

BOISSY-SOUS-SAINT-YON : Madame Carine BILIEN, Monsieur Maurice DORIZON, Monsieur Alain LABRIT.

BREUILLET : Madame Géraldine GERARD, Monsieur François LECRON, Madame Véronique MAYEUR, Monsieur Bernard SPROTTI, Monsieur Richard VIVIER.

BRUYERES LE CHATEL : Monsieur Jean DORET, Monsieur Thierry ROUYER.

CHEPTAINVILLE : Madame Edith BELLEC, Monsieur Raymond BOUSSARDON.

EGLY : Madame Martine DELAVOIX, Monsieur Claude JOSSERAND, Monsieur Gérard MARCONNET, Monsieur Edouard MATT.

GUIBEVILLE : Monsieur Gilles LELU.

LA NORVILLE : Monsieur Bernard FILLEUL, Monsieur Jean-Luc LANGLAIS, Madame Martine SAINT-JALMES.

LARDY : Monsieur Nassim BELKAID (A compter de la délibération CC 05/2015), Madame Dominique BOUGRAUD, Madame Claude ROCH.

MAROLLES-EN-HUREPOIX : Madame Josiane BOULENGER, Monsieur Georges JOUBERT, Monsieur Nicolas MURAIL.

OLLAINVILLE : Madame Michèle DESCHAMPS, Monsieur Olivier GARIN, Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Monsieur Philippe JOLY.

SAINT-GERMAIN-LES-ARPAJON : Madame Laurence BATARD, Monsieur Christian KERVAZO, Monsieur Norbert SANTIN, Madame Laudénia VELHO, Monsieur Jean-Yves WATTRE.

SAINT-YON : Monsieur Jean-Claude LANGUILLAT, Monsieur Alexandre TOUZET.

ETAIT ABSENT JUSQU'A LA DELIBERATION 04/2015 :

LARDY: Monsieur Nassim BELKAID.

ETAIT ABSENTE ET EXCUSEE (1)
BRUYERES LE CHATEL : Madame Annie-France NORMAND.

ÉTAIENT ABSENTS ET ONT DONNÉ POUVOIR (7):
ARPAJON : Monsieur Maxime DARRAS à Madame Martine BRAQUET, Monsieur Gabriel CRUZILLAC à Monsieur Alexandre TOUZET
AVRAINVILLE : Monsieur Paul BERNAUDEAU à Monsieur Philippe LE FOL.
GUIBEVILLE : Monsieur Jean-Daniel BLANCHECOTTE à Monsieur Gilles LELU.
LARDY: Madame Marie-Christine RUAS à Madame Dominique BOUGRAUD.
MAROLLES EN HUREPOIX : Madame Nathalie GLORON-PETIT à Monsieur Georges JOUBERT
SAINT GERMAIN LES ARPAJON : Madame Annie LECLERC à Monsieur Norbert SANTIN.

Le Quorum est atteint.

Madame Dominique BOUGRAUD *est désignée secrétaire de séance en application de l'article L.2541- 6 du Code général des collectivités territoriales.*

DÉLIBÉRATION n° CC. 16/2015

OBJET : Aménagement du territoire - Zone d'Aménagement Concerté des Belles Vues à Arpajon et Ollainville – Délibération de principe sur l'engagement ultérieur de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique, valant mise en compatibilité des PLU des communes d'Arpajon et d'Ollainville, de l'enquête parcellaire et publicité de l'étude d'impact.

La Communauté de Communes de l'Arpajonnais et les villes d'Arpajon et d'Ollainville ont engagé une réflexion sur la restructuration du secteur des Belles-Vues situé sur les deux communes. Le périmètre opérationnel de 56 hectares est situé, pour Arpajon à l'ouest de la RD 920 et pour Ollainville entre le quartier de la Roche et le centre bourg. Distant d'une trentaine de kilomètres de Paris, le site des Belles-Vues, aujourd'hui agricole, constitue un potentiel d'aménagement urbain à l'échelle communautaire.

Les objectifs communautaires de l'urbanisation du secteur des Belles-Vues, explicités dans le Projet de Territoire de 2006 et le Programme local de l'habitat de 2009, sont à la fois urbains, démographiques, économiques et environnementaux :

- **Urbains :**
  - Densifier près des gares et des centres urbains
  - Contenir l'étalement urbain
- **Démographiques :**
  - Accompagner la décohabitation
  - Fixer un objectif de population à terme
  - Mener une politique volontariste en faveur de la construction de logements
  - Diversifier les statuts et rééquilibrer l'offre de logements sur l'ensemble du territoire pour assurer une réelle mixité de l'habitat
- **Economiques :**
  - privilégier l'implantation d'activités sur les secteurs situés aux abords des axes de circulation (RD 920, RD 97…)
  - contenir l'implantation de grandes surfaces afin de maintenir un équilibre avec le commerce local
  - limiter les implantations de logistique aux endroits où les nuisances liées à cette activité sont minimales
- **Environnementaux :**
  - mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales
  - favoriser la bonne intégration paysagère des zones d'activités

A l'échelle du projet, les grands objectifs urbains, économiques et paysagers sont les suivants :

- Assurer la transition entre les quartiers situés de part et d'autre du périmètre de la ZAC
- Proposer une offre d'équipements diversifiée
- Assurer la mixité sociale et fonctionnelle
  - *En développant une offre de logements respectant les principes de diversité et de mixité*

- Permettre la création d'emplois sur le territoire, via l'implantation d'activités
  - *En développant une offre économique compétitive de PME/PMI, d'artisanat et de service*
- Offrir de vastes espaces publics de qualité
- Inscrire le nouveau quartier dans son environnement en préservant les continuités écologiques
- Favoriser les circulations douces
- Proposer des constructions durables

Le programme global prévoit une mixité fonctionnelle à l'intérieur du quartier, constituée d'environ 1000 logements répartis pour 70 % sur Arpajon et 30% sur Ollainville, dont 30 % de logements sociaux, d'activités artisanales et de bureaux, situés principalement le long des axes routiers (RD97, RD116, RN20), et de commerces. Cette programmation comprend également la réalisation de plusieurs équipements publics communaux et communautaires : groupe scolaire, parc public, équipements sportifs et/ou culturels.
Le dossier de création de ZAC approuvé par le conseil communautaire prévoit la construction de 173.500 m² de SHON (hors équipements publics de superstructure), répartis de la manière suivante :

- Environ 95.000 m² de surface de plancher dédiés au logement,
- Environ 75.000 m² de surface de plancher dédiés à l'activité artisanale et aux bureaux,
- Environ 3.500 m² de surface de plancher dédiés aux commerces,

Le projet s'inscrit dans une politique globale d'aménagement du territoire, complémentaire à la requalification des zones existantes également menée. Sa mise en œuvre en termes de développement écologique, se traduit par les orientations suivantes :

✓ **Assurer une démarche « qualité » dès la phase conception :**
Un éclairage public économe en énergie,
La préservation des habitations existantes et de la plupart des parties boisées,
La gestion des déchets,
L'organisation des déplacements et des transports.

✓ **Un mode de gouvernance innovant :**
La charte de qualité environnementale,
Le Système de Management Environnemental,

✓ **La mise en place d'une démarche Haute Qualité Environnementale :**
La charte de qualité environnementale

CONSIDERANT que la Communauté de Communes de l'Arpajonnais a créé la ZAC par délibération n° CC. 116/2010 en date du 25 novembre 2010,

CONSIDERANT qu'elle a désigné la SORGEM aménageur de la ZAC des Belles Vues par sa délibération n° CC. 6/2013 en date du 30 janvier 2013,

CONSIDERANT que pour assurer la maîtrise foncière du site, des acquisitions amiables ont été engagées, mais que cette procédure ne permettra sans doute pas d'acquérir l'ensemble des terrains et qu'il conviendra d'engager une procédure préalable à la déclaration d'utilité publique,

CONSIDERANT que les PLU en vigueur sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville ne permettent pas la réalisation de l'opération et nécessitent d'être mis en compatibilité.

CONSIDERANT que les communes d'Arpajon et d'Ollainville ont délibéré respectivement les 17 décembre et 12 décembre pour engager la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme dans le cadre d'une DUP et donner un avis favorable à l'engagement d'une telle procédure,

Il est donc proposé au Conseil Communautaire de solliciter auprès du Préfet l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), valant mise en compatibilité du PLU de la commune et parcellaire, dès que le dossier aura été élaboré.

Cette procédure permettra d'assurer la maîtrise foncière et de mettre les PLU en conformité avec le projet, conformément aux articles L123-14 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Une nouvelle délibération avec le dossier de DUP annexé sera proposée ultérieurement au Conseil et lancera la procédure.

Le Conseil Communautaire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme,
VU le code de l'expropriation, notamment les articles L. 11-1 et suivants,
VU l'arrêté préfectoral n° 2002-PRÉF.DCL-0380, du 2 décembre 2002 portant création de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais,
VU les statuts de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais,
VU sa précédente délibération n° CC. 116/2010 en date du 25 novembre 2010 créant la ZAC des Belles Vues,
VU sa précédente délibération n° CC. 6/2013 en date du 30 janvier 2013 désignant la SORGEM aménageur de la ZAC des Belles Vues,
VU le traité de concession signé le 12 juillet 2013,
VU l'avis de la commission Aménagement du territoire en date du 19 janvier 2015,
VU l'avis du Bureau Communautaire en date du 21 janvier 2015,

Après avoir fait l'objet d'un débat contradictoire,
Après en avoir délibéré, au scrutin public, à la majorité absolue,

DIT que la réalisation de ce projet présente un intérêt général pour le territoire ;

APPROUVE le principe des grands objectifs urbains, économiques et paysagers du projet d'aménagement du secteur des « Belles vues », situés sur les communes d'Ollainville et d'Arpajon ;

DONNE un avis favorable à la mise en œuvre ultérieure par le Préfet de la procédure d'enquête unique, régie par le code de l'environnement, regroupant l'enquête préalable à la DUP, valant mise en compatibilité du PLU, l'enquête parcellaire et la publicité de l'étude d'impact, dès constitution du dossier.

DONNE pouvoir au Président afin de poursuivre l'exécution de la présente délibération.

Adopté à la majorité absolue à 43 voix (Monsieur Christian BÉRAUD, Madame Martine BRAQUET, Monsieur Maxime DARRAS, Monsieur Pascal FOURNIER, Madame Elisabeth TAUNAY, Monsieur Paul BERNAUDEAU, Monsieur Philippe LE FOL, Madame Carine BILIEN, Monsieur Maurice DORIZON, Monsieur Alain LABRIT. Madame Géraldine GERARD, Monsieur François LECRON, Madame Véronique MAYEUR, Monsieur Bernard SPROTTI, Monsieur Richard VIVIER Madame Martine DELAVOIX, Monsieur Claude JOSSERAND, Monsieur Gérard MARCONNET, Monsieur Edouard MATT, Monsieur Jean DORET, Monsieur Thierry ROUYER, Madame Edith BELLEC, Monsieur Raymond BOUSSARDON, Monsieur Jean-Daniel BLANCHECOTTE, Monsieur Gilles LELU, Monsieur Bernard FILLEUL, Monsieur Jean-Luc LANGLAIS, Madame Martine SAINT-JALMES, Madame Claude ROCH , Madame Josiane BOULENGER, Madame Nathalie GLORON-PETIT, Monsieur Georges JOUBERT, Monsieur Nicolas MURAIL, Madame Michèle DESCHAMPS, Monsieur Olivier GARIN , Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Madame Laurence BATARD, Monsieur Christian KERVAZO, Madame Annie LECLERC, Monsieur Norbert SANTIN, Madame Laudénia VELHO, Monsieur Jean-Yves WATTRE, Monsieur Jean-Claude LANGUILLAT,.)

3 voix contre (Monsieur Philippe JOLY, Monsieur Alexandre TOUZET, Monsieur Gabriel CRUZILLAC))

3 Abstentions (Monsieur Nassim BELKAÏD, Madame Dominique BOUGRAUD, Madame Marie-Christine RUAS)

Le Président certifie exécutoire la présente délibération compte tenu de sa transmission en Sous-Préfecture de Palaiseau au titre du contrôle de la légalité (article L. 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales) en date du :

Le Président,
Bernard SPROTTI

Fait et délibéré en séance
les jour, mois et an susdits
Le Président,

Bernard SPROTTI

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE
12 FEV. 2015
ARRIVEE

L'Arpajonnais COMMUNAUTÉ DE COMMUNES	2015/
Séance du 26 novembre 2015	

DÉLIBÉRATION n° CC. 184/2015

OBJET : Aménagement du territoire - Zone d'Aménagement Concerté des Belles Vues à Arpajon et Ollainville – Dossier d'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité des PLU des communes d'Arpajon et Ollainville et de l'enquête parcellaire pour l'acquisition des terrains nécessaires au projet.

Le jeudi 26 novembre 2015, à vingt et une heure vingt huit minutes, le Conseil Communautaire de l'Arpajonnais, dont les membres ont été légalement convoqués, par lettre en date du 20 novembre 2015, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Bernard SPROTTI, à Boissy sous saint Yon.

Nombre de membres en exercice : 49

ÉTAIENT PRÉSENTS (38)

ARPAJON : Monsieur Christian BERAUD, Madame Martine BRAQUET, Monsieur Pascal FOURNIER.
AVRAINVILLE : Monsieur Philippe LE FOL.
BOISSY SOUS SAINT YON : Madame Carine BILIEN, Monsieur Maurice DORIZON, Monsieur Alain LABRIT.
BREUILLET : Monsieur François LECRON, Madame Véronique MAYEUR, Monsieur Bernard SPROTTI, Monsieur Richard VIVIER.
BRUYERES LE CHATEL : Monsieur Thierry ROUYER.
CHEPTAINVILLE : Madame Edith BELLEC, Monsieur Raymond BOUSSARDON.
EGLY : Madame Martine DELAVOIX, Monsieur Claude JOSSERAND, Monsieur Gérard MARCONNET, Monsieur Edouard MATT.
GUIBEVILLE : Monsieur Jean-Daniel BLANCHECOTTE, Monsieur Gilles LELU.
LA NORVILLE : Monsieur Bernard FILLEUL, Monsieur Jean-Luc LANGLAIS, Madame Martine SAINT-JALMES.
LARDY : Madame Dominique BOUGRAUD, Madame Claude ROCH.
MAROLLES-EN-HUREPOIX : Monsieur Georges JOUBERT, Monsieur Nicolas MURAIL.
OLLAINVILLE : Madame Michèle DESCHAMPS, Monsieur Olivier GARIN, Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Monsieur Philippe JOLY.
SAINT-GERMAIN-LES-ARPAJON : Madame Laurence BATARD, Monsieur Christian KERVAZO, Madame Annie LECLERC, Monsieur Norbert SANTIN, Madame Laudénia VELHO.
SAINT-YON : Monsieur Jean-Claude LANGUILLAT, Monsieur Alexandre TOUZET.

ÉTAIENT ABSENTS ET ONT DONNÉ POUVOIR (7)

ARPAJON : Monsieur Maxime DARRAS à Madame Martine BRAQUET, Madame Elisabeth TAUNAY à Monsieur Christian BERAUD.
BREUILLET : Madame Géraldine GERARD à Madame Véronique MAYEUR.
LARDY : Madame Marie-Christine RUAS à Madame Dominique BOUGRAUD.
MAROLLES EN HUREPOIX : Madame Josiane BOULENGER à Monsieur Georges JOUBERT, Madame Nathalie GLORON-PETIT à Monsieur Nicolas MURAIL.
SAINT GERMAIN LES ARPAJON : Monsieur Jean-Yves WATTRE à Monsieur Norbert SANTIN.

ÉTAIENT ABSENTS (4)

ARPAJON : Monsieur Gabriel CRUZILLAC.
BRUYERES LE CHATEL : Monsieur Jean DORET, Madame Annie-France NORMAND.

LARDY : Monsieur Nassim BELKAID.

Le Quorum est atteint.

Madame Michèle DESCHAMPS *est désignée secrétaire de séance en application de l'article L.2541- 6 du Code général des collectivités territoriales.*

DÉLIBÉRATION n° CC. 184/2015

OBJET : Aménagement du territoire - Zone d'Aménagement Concerté des Belles Vues à Arpajon et Ollainville – Dossier d'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité des PLU des communes d'Arpajon et Ollainville et de l'enquête parcellaire pour l'acquisition des terrains nécessaires au projet.

La Communauté de Communes de l'Arpajonnais et les villes d'Arpajon et d'Ollainville ont engagé une réflexion sur la restructuration du secteur des Belles-Vues situé sur les deux communes. Le périmètre opérationnel de 56 hectares est situé, pour Arpajon à l'ouest de la RD 920 et pour Ollainville entre le quartier de la Roche et le centre bourg. Distant d'une trentaine de kilomètres de Paris, le site des Belles-Vues, aujourd'hui composé de parcelles agricoles morcelées, constitue un potentiel d'aménagement urbain à l'échelle communautaire.

1) Objectifs du projet

Les objectifs communautaires de l'urbanisation du secteur des Belles-Vues, explicités dans le Projet de Territoire de 2006 et le Programme local de l'habitat de 2009, sont à la fois urbains, démographiques, économiques et environnementaux :

- **Urbains :**
  - Densifier près des gares et des centres urbains,
  - Contenir l'étalement urbain,
- **Démographiques :**
  - Accompagner la décohabitation,
  - Fixer un objectif de population à terme,
  - Mener une politique volontariste en faveur de la construction de logements,
  - Diversifier les statuts et rééquilibrer l'offre de logements sur l'ensemble du territoire pour assurer une réelle mixité de l'habitat,
- **Economiques :**
  - privilégier l'implantation d'activités sur les secteurs situés aux abords des axes de circulation (RD 920, RD 97…),
  - contenir l'implantation de grandes surfaces afin de maintenir un équilibre avec le commerce local,
  - limiter les implantations de logistique aux endroits où elles nuiront le moins à l'habitat et aux équipements,
- **Environnementaux :**
  - mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales,
  - favoriser la bonne intégration paysagère des zones d'activités.

A l'échelle du projet, les grands objectifs urbains, économiques et paysagers sont les suivants :

- Assurer la transition entre les quartiers situés de part et d'autre du périmètre de la ZAC
- Proposer une offre d'équipements diversifiée
- Assurer la mixité sociale et fonctionnelle en développant une offre de logements respectant les principes de diversité et de mixité
- Permettre la création d'emplois sur le territoire, via l'implantation d'activités en développant une offre économique compétitive de PME/PMI, d'artisanat et de service
- Offrir de vastes espaces publics de qualité
- Inscrire le nouveau quartier dans son environnement en préservant les continuités écologiques
- Favoriser les circulations douces
- Proposer des constructions durables

Le programme global prévoit une mixité fonctionnelle à l'intérieur du quartier, constituée d'environ 1000 logements répartis pour 70 % sur Arpajon et 30% sur Ollainville, dont 30 % de logements sociaux, d'activités artisanales et de bureaux, situés principalement le long des axes routiers (RD97, RD116, RN20), et de commerces. Cette programmation comprend également la réalisation de plusieurs équipements publics communaux et communautaires : groupe scolaire, parc public, équipements sportifs et/ou culturels.
Le dossier de création de ZAC approuvé par le Conseil Communautaire prévoit la construction de 173.500 m² de surface de plancher (hors équipements publics de superstructure), répartis de la manière suivante :

- Environ 95.000 m² de surface de plancher dédiés au logement,
- Environ 75.000 m² de surface de plancher dédiés à l'activité artisanale et aux bureaux,
- Environ 3.500 m² de surface de plancher dédiés aux commerces.

Le projet s'inscrit dans une politique globale d'aménagement du territoire, complémentaire à la requalification des zones existantes également menée. Sa mise en œuvre en termes de développement écologique, se traduit par les orientations suivantes :

- **Assurer une démarche « qualité » dès la phase conception :**
  Un éclairage public économe en énergie,
  La préservation des habitations existantes et de la plupart des parties boisées,
  La gestion des déchets,
  L'organisation des déplacements et des transports.

- **Un mode de gouvernance innovant :**
  La charte de qualité environnementale,
  Le Système de Management Environnemental,

- **La mise en place d'une démarche Haute Qualité Environnementale :**
  La charte de qualité environnementale

Il est rappelé en particulier :
Que le montant des travaux et aménagements est évalué à environ 55,5 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 un peu plus de 6,5 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 que le montant lié aux acquisitions foncières est d'environ 10,5 millions d'euros d'autre part.

2) La Déclaration d'Utilité Publique et l'arrêté de cessibilité.

La mise en œuvre opérationnelle de la ZAC des Belles Vues nécessite l'acquisition d'emprises foncières. Indépendamment des accords amiables qui pourront être passés pour la cession des parcelles, il pourra être nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation.

La Déclaration d'Utilité Publique a pour effet d'autoriser son bénéficiaire à recourir à la procédure d'expropriation pour obtenir la maîtrise foncière des terrains et bâtiments nécessaires à la réalisation des travaux déclarés d'utilité publique. Conformément à l'article L.121-1 du code de l'expropriation, il appartient au Préfet de prononcer, par arrêté, une Déclaration d'Utilité Publique.

Il convient dès lors de préparer l'engagement des procédures d'utilité publique afin de permettre la réalisation ultérieure des ouvrages et il appartient au Conseil communautaire de la Communauté de Communes de solliciter Monsieur le Préfet pour le lancement de la procédure.

Cette procédure se décompose en deux phases que sont la phase administrative et la phase judiciaire. La phase administrative comporte la déclaration d'utilité publique ainsi que l'arrêté de cessibilité. Ces deux décisions relèvent de la compétence exclusive de l'Etat et sont chacune précédées respectivement d'une enquête préalable et d'une enquête parcellaire, qui sont dans le présent cas regroupées en une enquête unique.

La déclaration d'utilité publique vise à établir l'utilité publique du projet, c'est-à-dire à la mise en évidence de ce que les avantages de l'opération excèdent ses inconvénients et justifient le recours à l'acquisition forcée des terrains par le maître d'ouvrage.

En outre, le projet n'étant pas compatible avec les documents d'urbanisme, une procédure de mise en compatibilité est engagée. Ainsi, l'enquête publique porte à la fois sur la DUP, sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et sur l'enquête parcellaire.

Cette enquête est diligentée par un commissaire enquêteur désigné par le président du tribunal administratif. D'une durée minimale d'un mois, elle permet de faire la publicité de l'étude d'impact, de tenir le public informé du projet et de recueillir ses observations.

À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rédige un rapport, qui relate le déroulement de l'enquête, puis donne un avis personnel et motivé sur le projet.

Dans le cas présent, le dossier soumis au Conseil Communautaire porte sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme, et sur l'enquête parcellaire permettant d'identifier les parcelles à exproprier.

3) Motivations de la Déclaration d'Utilité Publique

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

L'intérêt du présent projet de ZAC repose sur les avantages attendus suivants :

- La création d'un quartier mixte en proximité d'axes de transports existants et en développement,
- La contribution à l'effort régional de production de logements,
- La diversification du parc de logements afin de faciliter les parcours résidentiels aux différents âges de la vie,
- Le renforcement de l'offre de services et d'équipements pour les quartiers riverains existants aux franges du périmètre du projet,
- La préoccupation environnementale par l'insertion paysagère, la trame verte et bleue, la gestion des eaux pluviales…

4) Mise en compatibilité du PLU des communes d'Arpajon et d'Ollainville

Depuis la loi SRU, les ZAC doivent respecter les règles fixées dans le cadre des PLU.

A ce titre, les PLU des communes d'Arpajon et d'Ollainville doivent évoluer pour permettre la réalisation du projet.

Compte tenu des modifications à apporter aux PLU pour permettre la réalisation de la ZAC, la mise en compatibilité des PLU interviendra selon les dispositions de l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme lequel prévoit une procédure commune, dite également procédure conjointe pour la Déclaration d'Utilité Publique portant sur une opération et pour sa mise en compatibilité avec un PLU.

La mise en compatibilité des PLU porte à la fois sur les documents graphiques et réglementaires présentés dans la pièce F du dossier d'enquête publique unique.

Le Conseil Communautaire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme,
VU le code de l'Expropriation, notamment les articles L. 1 et suivants,
VU le code de l'Environnement, et notamment les articles L. 123-1 et suivants,
VU l'arrêté préfectoral n° 2002-PRÉF.DCL-0380, du 2 décembre 2002 portant création de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais,
VU les statuts de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais,
VU sa précédente délibération n° CC. 90/2009 en date du 22 octobre 2009 définissant les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC des Belles Vues,
VU sa précédente délibération n° CC. 115/2010 en date du 25 novembre 2010 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC des Belles Vues,
VU sa précédente délibération n° CC. 116/2010 en date du 25 novembre 2010 créant la ZAC des Belles Vues,
VU sa précédente délibération n° CC. 6/2013 en date du 30 janvier 2013 désignant la SORGEM aménageur de la ZAC des Belles Vues,
VU sa précédente délibération n° CC. 16/2015 en date du 29 janvier 2015 délibération de principe sur la nécessité de l'engagement d'une DUP,
VU le traité de concession signé le 12 juillet 2013,
VU le dossier d'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique, parcellaire et de mise en compatibilité des PLU d'Arpajon et d'Ollainville, ci-après annexé,
VU l'avis de la Commission Aménagement du territoire en date du 16 novembre 2015,
VU l'avis du Bureau Communautaire en date du 17 novembre 2015,

CONSIDERANT que pour assurer la maîtrise foncière du site, des acquisitions amiables ont été engagées, mais que cette procédure ne permettra sans doute pas d'acquérir l'ensemble des terrains et qu'il convient d'engager une procédure préalable à la déclaration d'utilité publique,

CONSIDERANT que les PLU en vigueur sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville ne permettent pas la réalisation de l'opération et nécessitent d'être mis en compatibilité,

CONSIDERANT que les communes d'Arpajon et d'Ollainville ont délibéré respectivement les 17 décembre et 12 décembre 2014 pour engager la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme dans le cadre d'une DUP et donner un avis favorable à l'engagement d'une telle procédure.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire de solliciter auprès du Préfet l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), valant mise en compatibilité du PLU de la commune et enquête parcellaire.

Cette procédure permettra d'assurer la maîtrise foncière et de mettre les PLU en conformité avec le projet, conformément aux articles L. 123-14 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Après avoir fait l'objet d'un débat contradictoire,
Après en avoir délibéré, au scrutin public,

APPROUVE les dossiers d'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique, d'enquête parcellaire et de mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme de la ZAC des « Belles vues », située sur les communes d'Ollainville et d'Arpajon, comprenant :

- Au titre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

Une notice explicative, le plan de situation, le plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, l'appréciation sommaire des dépenses, la mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme, l'étude d'impact et son résumé non technique, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, le bilan de le procédure de concertation, les délibérations et les avis obligatoires émis sur le projet préalablement à l'ouverture de l'enquête, 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, le bilan de la procédure de concertation et la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet 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.

- Au titre de l'enquête parcellaire :

Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments et la liste des propriétaires identifiés.

- Au titre de la mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme :

Une notice explicative, l'état initial de l'environnement et les principaux impacts du projet, l'analyse de la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et les mesures pour la mise en compatibilité des PLU.

AUTORISE le Président à solliciter de Monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique, enquête parcellaire, et mise en compatibilité des PLU des communes d'Arpajon et d'Ollainville pour le projet de la ZAC des Belles Vues.

DIT que l'acte de déclaration d'utilité publique sera pris au bénéfice de l'aménageur en charge de la réalisation de la ZAC des Belles Vues sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville à savoir la Société d'Economie Mixte du Val d'Orge dénommée SORGEM.

DONNE pouvoir au Président afin de signer toutes pièces ou documents afférents à la procédure.

DONNE pouvoir au Président afin de poursuivre l'exécution de la présente délibération.

INDIQUE que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais. Cette délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du Code général des Collectivités territoriales.

Adopté à la majorité absolue à 43 voix (Monsieur Christian BERAUD, Madame Martine BRAQUET, Monsieur Maxime DARRAS, Monsieur Pascal FOURNIER, Madame Elisabeth TAUNAY, Monsieur Philippe LE FOL, Madame Carine BILIEN, Monsieur Maurice DORIZON, Monsieur Alain LABRIT, Madame Géraldine GERARD, Monsieur François LECRON, Madame Véronique MAYEUR, Monsieur Bernard SPROTTI, Monsieur Richard VIVIER, Monsieur Thierry ROUYER, Madame Edith BELLEC, Monsieur Raymond BOUSSARDON, Madame Martine DELAVOIX, Monsieur Claude JOSSERAND, Monsieur Gérard MARCONNET, Monsieur Edouard MATT, Monsieur Jean-Daniel BLANCHECOTTE, Monsieur Gilles LELU, Monsieur Bernard FILLEUL, Monsieur Jean-Luc LANGLAIS, Madame Martine SAINT-JALMES, Madame Dominique BOUGRAUD, Madame Claude ROCH, Madame Marie-Christine RUAS, Madame Josiane BOULENGER, Mmadame Nathalie GLORON-PETIT, Monsieur Georges JOUBERT, Monsieur Nicolas MURAIL, Madame Michèle DESCHAMPS, Monsieur Olivier GARIN, Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Madame Laurence BATARD, Monsieur Christian KERVAZO, Madame Annie LECLERC, Monsieur Norbert SANTIN, Madame Laudénia VELHO, Monsieur Jean-Yves WATTRE, Monsieur Jean-Claude LANGUILLAT)

1 voix contre (Monsieur Philippe JOLY)

1 abstention (Monsieur Alexandre TOUZET)

Le Président certifie exécutoire la présente délibération compte tenu de la sa transmission en Préfecture d'Evry au titre du contrôle de la légalité (article L. 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales) en date du :

Communauté de Communes de l'Arpajonnais - 91 -

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits

Le Président,

Bernard SPROTTI

Agence Régionale de Santé
Île-de-France
Délégation territoriale
de l'Essonne

Service émetteur :
Département Veille et sécurité sanitaire

Affaire suivie par : Agnès PRIEUR COURTIN
Courriel : agnes.courtin@ars.sante.fr
Téléphone: 01 69 36 72 26
Télécopie : 01 69 36 71 99
Réf : 16-Ext-0005

Madame la Sous-Préfète de Palaiseau
Bureau des actions interministérielles et de l'environnement
Avenue du général de Gaulle
91125 PALAISEAU

A l'attention de Madame Françoise TOURNEMINE

Evry, le – 2 FEV. 2016

Objet : Projet d'aménagement de la ZAC des Bellevues sur le territoire des communes d'Arpajon et d'Ollainville (91). Enquête publique.

Madame la Sous-Préfète,

Par courrier du 8 janvier 2016, vous avez sollicité mon avis sur la demande mentionnée en objet. Je vous informe que ce dossier m'a également été soumis pour avis à l'autorité environnementale.

Le programme prévisionnel de la ZAC des Bellevues prévoit la réalisation de 1000 logements (soit 2500 habitants), la création d'équipement public, de commerces de proximité et d'activités sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville. Le secteur envisagé est actuellement une zone agricole avec quelques habitations. Par ailleurs, la création de la ZAC nécessite la mise en compatibilité du PLU des communes concernées.

Globalement, l'étude d'impact est satisfaisante. L'ARS apprécie la démarche d'actualisation du document qui permet d'analyser des données récentes et objectives. Vous trouverez ci-dessus les remarques que vous voudrez bien prendre en compte dans votre avis.

- **Concernant l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine (EDCH) :**

Le terrain d'implantation du projet ne se situe pas dans un périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine.

Les communes d'Ollainville et d'Arpajon appartiennent au réseau d'adduction d'eau potable alimenté par l'usine d'eau potable d'Itteville, l'augmentation des besoins générés par le projet de ZAC ne devrait pas poser de problème.

- **Concernant la qualité des sols :**

Le projet se situe sur des parcelles actuellement occupées par des activités agricoles, des habitats mais également sur un terrain occupé par la société SOTRAVIA. Par ailleurs, le projet se situe à proximité d'une briqueterie (PACEMA ex Wieneberger). La société SOTRAVIA et la briqueterie sont des installations classées pour la protection de l'environnement. A ce titre, les éventuelles nuisances pouvant être occasionnées aux futurs riverains auraient pu être mentionnées (trafic, livraison...).
La société SOTRAVIA doit être délocalisée pour permettre la réalisation du projet. Dans ce cadre, l'ARS aurait souhaité qu'un diagnostic de sol soit réalisé pour vérifier la compatibilité du sol avec

l'usage prévu d'habitation. En effet, les travaux de réhabilitation ou dépollution doivent être budgétisés.
D'une manière générale, l'étude d'impact développe trop peu le risque lié à la présence éventuelle de sol pollué ou d'installation potentiellement polluante et des nuisances associées.

Le projet se situe en partie sur la commune d'Ollainville, concernée par le plan particulier d'intervention du CEA de Bruyères-le-Châtel. Le projet de la ZAC de Bellevue augmente d'autant la population exposée au risque nucléaire (+ 750 habitants).

- **Concernant la qualité de l'air :**

L'état initial de la qualité de l'air est caractérisé. Le secteur routier contribue pour une part importante à la pollution atmosphérique. Considérant que les communes d'Arpajon et d'Ollainville sont situées en zone sensible pour la qualité de l'air en Ile-de-France d'après le Plan de Protection de l'Atmosphère révisé le 25 mars 2013 et considérant les effets de la pollution atmosphérique sur la santé, classée cancérigène par l'OMS, il est attendu un approfondissement en particulier sur cette problématique notamment avec des données quantitatives (dépassement des valeurs seuils, ...).

Il est démontré que la dégradation de la qualité de l'air engendre un impact non négligeable sur la santé humaine. En effet, des études européennes (Aphekom, Erpurs) prouvent que les niveaux de pollution dans l'agglomération parisienne constituent un facteur déclencheur d'évènements sanitaires y compris le décès. La pollution agit également par exposition chronique avec survenue de pathologies telles que l'asthme, les maladies coronariennes.

Aussi, selon l'Observatoire Régional de Santé d'Ile-de-France (ORS), le trafic routier et l'urbanisation dense à proximité des voies à grandes circulations, sont responsables notamment de 16% des cas d'asthme chez les enfants. De plus, l'OMS (CIRC) a classé récemment les particules diesel et la pollution atmosphérique comme cancérigènes certains pour l'homme. C'est pourquoi, la préservation de la qualité de l'air représente un enjeu sanitaire majeur.

Le projet de ZAC va engendrer une densification de population (environ 2 500) à proximité de voie routière à grande circulation (RN 20, RD97, RD 116) donc une augmentation de la population exposée à la pollution atmosphérique. L'ARS note toutefois que l'étude propose d'éviter de mettre des équipements publics et sportifs aux abords de la RN 20, ce qui est une mesure favorable à la santé.

Le trafic généré par le projet sur la RN 20 est estimé à 900 véhicules par heure (heure de pointe). La part des poids lourds représenterait 2 % du trafic à long terme. Or la RN 20 est actuellement congestionnée en heure de pointe. Des aménagements d'accès sont envisagés et décrits dans le dossier. Cependant, ces aménagements vont eux-mêmes engendrer des nuisances telle qu'une augmentation du trafic et des nuisances sonores (ex : rue de la liberté). Ainsi, l'étude d'impact indique que la RN 20 dispose des capacités de réserve suffisantes pour supporter le trafic généré par la ZAC des Belles-Vues ainsi que des ZAC environnantes (La Norville et Egly).

L'ARS est réservée quant à cette conclusion, compte tenu qu'aucun aménagement ne permet actuellement et à moyen terme de proposer aux habitants et usagers de la ZAC Belles-Vues une alternative à la voiture. Pourtant, le secteur se situe à proximité de la gare RER d'Arpajon et de la gare RER d'Egly.

Actuellement, plus de 60 % des habitants d'Arpajon et d'Ollainville prennent la voiture pour le trajet domicile-travail. Des améliorations doivent être apportées quant à la desserte en transport en commun et mode doux notamment vers les communes identifiées comme lieux de travail dans l'enquête domicile-travail, SARECO-INSEE 2011. L'ARS apprécie la réalisation d'études sur la circulation routière et la mobilité qui apportent un éclairage objectif sur l'impact du projet dans ces domaines, ainsi que le tableau de synthèse des effets cumulés (cf. page 197).

L'ARS note que la topographie au droit du projet est assez pentue et donc peu favorable à la pratique du vélo. Toutefois, la réalisation de pistes cyclables, au sein de la ZAC Belles-Vues, reliées au réseau existant ainsi qu'une passerelle permettant le passage de la RN 20 est prévue. Le pétitionnaire souhaite valoriser et promouvoir les modes doux.

Il n'est pas prévu de création de nouvelle ligne de bus pour la desserte de la ZAC mais des modifications d'itinéraires des lignes existantes. Afin d'attirer et satisfaire de nouveaux utilisateurs, il conviendrait d'augmenter la fréquence de bus pour une durée de parcours, un confort et un prix de revient avantageux par rapport à la voiture.

Par ailleurs, le développement de l'offre de transport en commun et la réduction de l'usage de la voiture doivent être une priorité et faire l'objet d'une véritable volonté politique communale et intercommunale. La mise en œuvre de navettes facilitant l'accès au RER, la création d'un garage à vélos sécurisé à la gare RER et la sécurisation des liaisons douces comme cela est exposé dans le dossier sont des mesures susceptibles de faire évoluer les modes de déplacements actuels. L'ARS apprécie également les mesures de promotion des véhicules électriques, d'autopartage et l'installation au sein de la ZAC de bornes de recharge.

Par ailleurs, l'ARS aurait souhaité que l'étude d'impact aborde la problématique d'aménagement des espaces verts en préconisant l'utilisation d'espèces non allergisantes.

Enfin, l'ARS est sensible et encourage les efforts pour le développement de la démarche d'accès aux équipements publics pour les personnes à mobilité réduite.

- **Concernant l'impact sur le climat :**

Concernant l'impact sur le climat, il aurait été intéressant de proposer des mesures de lutte contre les ilots de chaleur urbain. Cet aspect est mentionné mais n'est pas étudié. Une étude a définie des scénarios sur les modes d'approvisionnement en énergie des logements sur la ZAC.

- **Concernant la lutte contre le bruit :**

Une étude acoustique est fournie au dossier permettant de caractériser le secteur et d'évaluer les niveaux sonores en tenant compte d'une augmentation du trafic routier. Le secteur du projet est affecté fortement par les nuisances sonores lié au trafic routier (RN 20, RD 97). Par ailleurs, l'installation récente de murs anti-bruit aux abords de la RN 20 aurait modifié les niveaux sonores attendus. Le bureau d'étude préconise l'installation d'un écran acoustique en partie est du projet le long de la RN20.
Dans tous les cas, l'ARS recommande de prendre en compte les niveaux sonores actualisés pour l'isolement des bâtiments.
De manière générale, l'ARS regrette que les effets du bruit sur la santé ne soient pas décrits et les valeurs guides de l'OMS non mentionnées.
L'ARS note toutefois que l'aménagement de la ZAC vise à protéger les zones d'habitations des nuisances sonores. Par ailleurs, la notion de création de zone calme est mentionnée mais n'est pas assez développée.

Enfin, la mise en place de circulation douce, revêtement phonique spécifique des axes routiers pourrait participer à la réduction des nuisances sonores.

- **Concernant la phase chantier :**

L'étude d'impact ne précise pas la durée du chantier de réalisation de la ZAC des Belles-Vues. Compte tenu de l'importance du projet, et de l'impact des nuisances générées pendant les travaux, il convient de préciser cette information.

Des éléments généraux sont toutefois mentionnés concernant notamment les aspects relatifs à l'impact sur l'environnement et la santé (eau et milieu naturel, bruit). Des mesures de précaution sont proposées.

L'ARS souligne toutefois l'importance d'informer préalablement et pendant la réalisation des travaux les riverains et la réalisation de repérages réglementaires indispensable (amiante, plomb) dans les habitats à réhabiliter ou à démolir.

D'une manière générale, le projet va générer un trafic routier supplémentaire engendrant notamment des nuisances sonores et atmosphériques sur une population augmentée de la population de la ZAC (2 500 environ). En outre, compte tenu des impacts sanitaires et de fait économiques (mur anti-bruit, pathologie lié à la pollution de l'air...) et des contraintes en matière de circulation routière, l'ARS aurait apprécier un argumentaire poussé quant à la justification de la densité de population prévue notamment vis-à-vis des objectifs des PLU initiaux respectifs.

En conséquence, j'émets un avis réservé au projet.

Restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, madame la Sous-Préfète, mes salutations distinguées.

P/Le Délégué territorial de l'Essonne
L'Ingénieur d'études sanitaires

Anne-Laure CHRISTIAEN

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France

Le 11 MARS 2016

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-1127-15

Avis de l'autorité environnementale sur le projet de zone d'aménagement concerté des Belles-Vues à Arpajon (Essonne)

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Belles-Vues à Arpajon, dans l'Essonne, dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP). Le projet est porté par la communauté de communes de l'Arpajonnais. Son aménageur est la SORGEM.

Le projet a fait l'objet d'une première étude d'impact en 2010, dans le cadre de la procédure de création de la ZAC, qui n'avait pas suscité d'avis de l'autorité environnementale. L'effort d'actualisation et d'enrichissement de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les milieux naturels et les déplacements, est apprécié.

Les principaux enjeux environnementaux sont l'eau, les risques naturels, la pollution des sols, les risques technologiques, les milieux naturels, le paysage ainsi que les déplacements et nuisances associées (bruit, pollution de l'air). Ces enjeux environnementaux sont dans l'ensemble appréhendés de façon proportionnée dans le dossier. Des précisions sont néanmoins attendues sur les risques naturels, la pollution des sols, les milieux naturels et la qualité de l'air.

L'autorité environnementale recommande plus particulièrement :
- de fournir une justification de la part importante de la programmation consacrée aux activités, au regard des zones existantes et en projet aux environs ;
- de décrire la prise en compte du risque d'inondation par remontée de nappe par le projet, notamment concernant les parkings souterrains ;
- de préciser la programmation de trois secteurs de la ZAC (listés dans le corps du document), ainsi que leurs impacts sur l'environnement et la santé, notamment sur la consommation d'espaces agricoles et le cas échéant, sur les déplacements ;
- de présenter, lors de l'actualisation de l'étude d'impact, une étude de la pollution des sols sur les emprises des sociétés SOTRAVIA et LOXAM, qui passeront d'un usage industriel à un usage d'habitation ;
- d'approfondir l'analyse paysagère de la transition entre les zones d'habitat et d'activités de la ZAC ;
- de justifier le choix d'une solution énergétique de type chaudière à gaz au regard des ambitions affichés par le projet sur l'énergie ;
- de préciser l'analyse de l'état initial et les impacts du projet sur les chauves-souris ;
- d'approfondir l'analyse des effets du projet sur les zones humides et le cas échéant, de revoir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation à prendre ;
- enfin, de fournir l'étude d'incidence sur les zones Natura 2000, conformément aux articles R.122-5 et R.414-23 du code de l'environnement.

*

* *

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

AVIS

1. L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.
Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement. Dans ce sens, l'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

La zone d'aménagement concerté (ZAC) des Belles-Vues est soumise à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement – rubrique 33 de la nomenclature annexée à cet article.

1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée. À la suite de la phase de concertation, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

La ZAC des Belles-Vues a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement en 2010 dans le cadre de la procédure de création de la ZAC, qui n'avait pas suscité d'avis de l'autorité environnementale. Le dossier de création a été approuvé le 25 novembre 2010 par la communauté de communes de l'Arpajonnais. L'étude d'impact a été actualisée suite aux évolutions réglementaires de 2011 et aux nouveaux diagnostics (étude de circulation, inventaire faune-flore, approfondissement de l'étude d'approvisionnement en énergie) réalisés sur le site, ce qui est apprécié. Le présent dossier est soumis dans le cadre de la procédure de déclaration publique (DUP).

1.3. Contexte et description du projet

Le projet de zone d'aménagement concerté des Belles-Vues se situe sur les communes d'Arpajon (environ 11 000 habitants) et d'Ollainville (environ 4 500 habitants) dans le département de l'Essonne, à une trentaine de kilomètres au sud de Paris et une quinzaine de kilomètres à l'ouest d'Evry. Il est porté par la communauté de communes de l'Arpajonnais. Son aménageur est la SORGEM.

Le projet occupe une superficie de 56 hectares, constitués majoritairement de terres agricoles, mais également de zones d'habitat diffus, d'infrastructures routières, d'un espace logistique et d'espaces naturels. Le site est bordé par la route nationale (RN) 20 à l'est, par le quartier du Cerfeuille et le ruisseau de la Fontaine au sud, par la zone d'activité des Belles-Vues et la route départementale (RD) 97 au nord, et par la zone d'activité de la route de la Roche à l'ouest (cf. Illustration 2).

Le site s'implante sur le coteau nord des vallées de l'Orge et de la Rémarde. Il présente une pente orientée nord-ouest / sud-est qui dégage des vues vers le coteau sud de l'Orge. Le site culmine à une altitude de 85 mètres (route de la Roche et rond-point Chevreuse / Potin), tandis que le point le plus bas est à une altitude de 60 mètres (extrémité de la rue du Puits Morand). Localement, le site est traversé par un talweg[1], qui conduit les eaux de pluie vers la Rémarde et crée deux petits versants de part et d'autres de la rue Soufflet (p. 32).

[1] Ligne joignant les points les plus bas d'une vallée

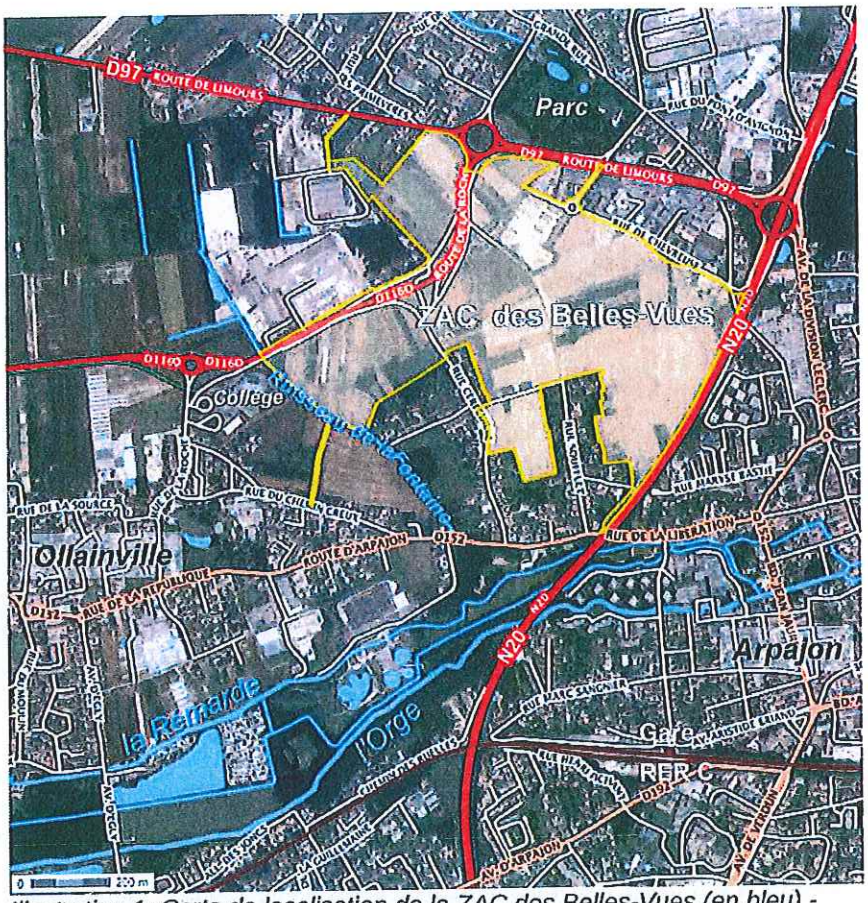


Illustration 1: Carte de localisation de la ZAC des Belles-Vues (en bleu) - source : DRIEE, fond : Géoportail

Il est prévu la création de 173 500 m² de surface de plancher (cf. Illustration 2), répartie comme suit :

- environ 1 000 logements, dont 700 sur Arpajon et 300 sur Ollainville, représentant une surface de plancher de 95 000 m², sous la forme de logements collectifs, de maisons de ville et de maisons individuelles. Cela représente entre 2 000 et 2 500 habitants supplémentaires. La part des logements sociaux atteindra 20 à 30 %;
- des activités artisanales et des bureaux, représentant une surface de plancher de 75 000 m² ;
- des commerces, représentant une surface de plancher de 3 500 m².

L'installation d'activités et commerces a pour objectif la création de 420 à 720 emplois directs. Le projet prévoit par ailleurs la réalisation d'équipements publics (équipement scolaire, équipement sportif et culturel) dont la surface de plancher n'est pas précisée. Un parc public central de 6 hectares est également programmé, ainsi que des aménagements viaires, notamment un carrefour giratoire au croisement de la route de la Roche et de la rue Cerfeuille.

L'autorité environnementale s'interroge sur les usages prévus de certaines emprises de la ZAC, présentées avec un point d'interrogation sur l'Illustration 2 ci-dessous. L'autorité environnementale recommande de préciser leur programmation ainsi que leurs impacts sur l'environnement et la santé, notamment en termes de déplacements s'il s'agit de futures voiries. De même, il est fait mention d'éventuels parkings souterrains dans certains chapitres de l'étude d'impact (p. 134, p. 137, p. 239). Il conviendra que ce point soit précisé dans le chapitre de présentation du projet (p. 9 et suivantes).

Illustration 2: Plan d'aménagement d'ensemble de la ZAC (source : étude d'impact ; annotations : DRIEE)

Les échéances prévisionnelles du projet sont les suivantes :

- Enquête publique sur la déclaration d'utilité publique au premier trimestre 2016 ;
- Maîtrise du foncier et démarrage des travaux d'aménagement au premier trimestre 2017 ;
- Démarrage des travaux de construction au deuxième trimestre 2017 ;
- Livraison des premiers logements au cours de l'année 2018.

La réalisation du projet dépend notamment du déménagement des sociétés LOXAM et SOTRAVIA, aujourd'hui situées dans un secteur voué à la réalisation de logements, vers des emprises dédiées aux activités au sein de la ZAC.

Le projet vise un objectif de développement durable au travers de la labellisation HQE-Aménagements™, avec un niveau de performance renforcé sur les thématiques de l'eau et des mobilités (p. 18).

2. L'analyse des enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux sont l'eau, les risques naturels, la pollution des sols, les risques technologiques, les milieux naturels, le paysage ainsi que les déplacements et nuisances associées (bruit, pollution de l'air). Ces enjeux environnementaux sont dans l'ensemble appréhendés de façon proportionnée dans le dossier, et l'encart précisant les éléments actualisés en tête de chaque chapitre est apprécié. Des précisions sont néanmoins attendues sur les risques naturels, la pollution des sols, les milieux naturels et la qualité de l'air. L'autorité environnementale recommande également de présenter une synthèse globale et hiérarchisée des enjeux environnementaux, par exemple sur le modèle du tableau des enjeux des milieux écologiques (p. 64-65). Cette synthèse pourrait ensuite être reprise dans le résumé non technique.

Eau et risques naturels

Le site, en pente, est traversé par un talweg le long de la rue Soufflet conduisant les eaux pluviales vers la Rémarde, qui se jette dans l'Orge. S'y ajoute le ruisseau de la Fontaine, non pérenne, situé au sud-ouest de la ZAC conduisant les eaux pluviales vers le réseau hydrographique de l'Orge (p. 33). La nappe aquifère des sables de Fontainebleau se

trouve à environ 61 mètres de profondeur pour une altitude de 95 mètres sur la commune d'Ollainville, et ne présente pas de risques particuliers (p. 34). Toutefois, selon l'étude d'identification de la perméabilité des sols annexée au dossier, la première nappe d'eau souterraine est rencontrée à 3 ou 4 mètres de profondeur.

Les sols, argileux, sont peu propices à l'infiltration des eaux pluviales. L'étude d'impact précise qu'après un épisode pluvieux, des mares temporaires se forment en surface avant l'écoulement ou l'infiltration des eaux (p. 33). Le site n'est pas sensible au risque d'inondation par débordement de l'Orge et de la Rémarde (p. 117). L'autorité environnementale relève toutefois que, selon l'étude d'identification de la perméabilité des sols annexée au dossier, le site est concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe, ce qui mériterait d'être repris dans le corps de l'étude d'impact. Le secteur est en partie en zone de nappe affleurante.

L'étude d'impact indique (p. 118) que le site est concerné par le risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles. L'aléa est majoritairement moyen, et fort à certains endroits.

Dans le cadre de l'établissement d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, le maître d'ouvrage a réalisé des investigations pour identifier et délimiter d'éventuelles zones humides sur le site, selon les critères floristiques et pédologiques définis réglementairement (p. 46). L'autorité environnementale relève, sur la carte des « enveloppes d'alerte des zones humides »[2], la présence de zones potentiellement humides de classe 3, ce qui aurait pu être rappelé dans l'étude d'impact. La « classe 3 » correspond à une probabilité importante de présence de zones humides, dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser. Les relevés et sondages menés par le maître d'ouvrage concourent donc à cette vérification. Quatre zones humides, d'une surface totale de 3 355 m^2, ont ainsi été identifiées sur le site, dont une mare comportant des enjeux faunistiques liés à la présence du triton palmé, espèce protégée au niveau national.

Enfin, le terrain n'intercepte pas de périmètre de protection de captage d'eau destiné à la consommation humaine, ce qui aurait pu être rappelé dans l'étude d'impact.

Pollution des sols et risques technologiques

Le projet s'implante sur des espaces agricoles et des zones d'habitat mais également sur un terrain occupé par la société SOTRAVIA. L'étude d'impact indique que cet établissement est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE[3]) (p. 120). La briqueterie PACEMA, qui jouxte le périmètre de la ZAC, est également soumise à un tel classement. L'autorité environnementale souligne que le dossier aurait pu préciser le régime auquel sont soumises ces installations (autorisation, enregistrement, déclaration), qui est fonction de l'importance (décroissante) des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés, ainsi que leur état d'activité. Il a notamment été porté à la connaissance de l'autorité environnementale qu'une procédure de cessation d'activité est en cours pour la société PACEMA auprès du service d'inspection des installations classées.

Ces deux activités industrielles concentrent sur leur site des matières potentiellement dangereuses et polluantes comme du fioul lourd et des produits chimiques (p. 120). À ce titre, un diagnostic de pollution des sols est prévu, notamment sur le site SOTRAVIA destiné à accueillir une zone d'habitat (p. 219). L'autorité environnementale aurait apprécié de disposer d'éléments d'analyse sur ce sujet dès la présente étude d'impact, afin que la compatibilité de la qualité des sols avec l'usage prévu puisse être portée à la connaissance du public. De façon plus générale, des précisions sur les éventuelles nuisances

---

[2] La carte « enveloppes d'alerte des zones humides » est disponible sur le site de la DRIEE Ile-de-France. Cf. http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map et http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html

[3] Est une ICPE, toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

occasionnées par les zones d'activités adjacentes au site auraient mérité de figurer dans le dossier.

Une canalisation de transport de gaz traverse le site d'est en ouest, comme noté dans le dossier (p. 119). Les restrictions d'urbanisme liées à l'existence de cet ouvrage, notamment l'interdiction de construire un établissement recevant du public de plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation, sont rappelés.

Enfin, l'étude d'impact relève que la commune d'Ollainville est soumise au plan particulier d'intervention (PPI) lié à la présence des installations nucléaires du Commissariat à l'énergie atomique (CEA) implanté à Bruyères-le-Châtel (p. 120).

Milieux naturels

L'analyse de l'état initial sur la thématique des milieux naturels (p. 39-66) a été actualisée et enrichie dans le dossier, ce qui est apprécié. Les milieux naturels sont représentés sur le site par les boisements, bosquets et haies, les jachères ou les friches herbeuses et les infrastructures de recueil des eaux pluviales (fossés de drainage, bassins de rétention liés aux voies routières).

Douze zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2 sont présentes dans un rayon de 10 kilomètres autour d'Arpajon (p. 41). La plus proche du site est la ZNIEFF de la vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents, de type 2, qui jouxte le site au sud de la route d'Arpajon (RD 152).

L'étude d'impact indique qu'aucune zone Natura 2000 ne se trouve dans un rayon de 10 kilomètres autour du site (p. 41). Il conviendra toutefois qu'elle inclut une carte montrant les sites Natura 2000 potentiellement concernés, ainsi qu'un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur ces sites, conformément aux articles R.122-5 et R.414-23 du code de l'environnement.

L'inventaire de la faune et de la flore réalisé en 2010, dont la date n'est pas précisée, a été actualisé lors de prospections menées en décembre 2014, ainsi qu'en avril et juin 2015 (p. 47). Les groupes d'espèces inventoriées sont identifiés en p. 245-246. L'étude d'impact indique qu'aucune prospection relative aux chauves-souris n'a été réalisée (p. 246), sans fournir de justification. Deux espèces (Noctule commune et Murin de Daubenton) ayant été observées dans la ZNIEFF adjacente[4], l'autorité environnementale recommande que des prospections soient menées lors des futures procédures d'autorisation de la ZAC (dossier loi sur l'eau, dossier de réalisation, etc.) et présentées lors de l'actualisation de l'étude d'impact. Les inventaires font apparaître l'existence d'espèces patrimoniales, notamment deux espèces protégées d'amphibiens (grenouille verte et triton palmé) et deux espèces protégées d'oiseaux (bruant zizi et linotte mélodieuse). La carte des enjeux écologiques, classés par niveau (faible, moyen, assez fort), est appréciée (p. 66). Certains secteurs du site présentant un niveau d'enjeu assez fort, l'affirmation selon laquelle le périmètre du projet est assez pauvre en biodiversité (p. 240) est à nuancer.

Le dossier présente le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France, qui identifie dans le secteur un corridor des prairies, friches et dépendances vertes à fonctionnalité réduite (p. 39). L'analyse de la trame verte et bleue à l'échelle du site (p. 45-46) est également appréciée. L'étude d'impact souligne l'importance de maintenir les axes de connexion à la vallée de l'Orge au sud et à la forêt départementale de la Roche Turpin et au bois de la Forêt au nord-ouest.

Espaces agricoles

Le site est constitué majoritairement d'espaces agricoles, qui sont exploités en grande culture céréalière (p. 79). Les difficultés d'accès et la fragmentation des terres engendrées par la présence de grandes infrastructures routières, de zones d'habitat diffus et d'activités contraignent l'activité agricole et ont notamment entraîné l'abandon de certaines parcelles,

[4] Source : fiche ZNIEFF : https://inpn.mnhn.fr/docs/ZNIEFF/znieffpdf/110001599.pdf

transformées en friches. L'étude d'impact indique que trois exploitations subsistent aujourd'hui sur le site.

Paysage
L'étude paysagère a été enrichie d'extraits du Guide des paysages de l'Essonne, publié par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) et de photographies du site et des vues qu'il offre (p. 25-26 et 30-31). Localement, le site est caractérisé par des franges aux paysages divers, plus ou moins qualitatifs (p. 28). En ce qui concerne les perspectives plus lointaines, la topographie du projet offre une vue vers le sud à 180° sur les coteaux de la Rémarde et de l'Orge. Les vues vers le nord sont en revanche inexistantes, du fait de la zone d'activités. Vers l'ouest, malgré un voisinage également constitué d'activités, il est noté qu'une intégration paysagère plutôt qualitative a été réalisée au niveau de la route de la Roche grâce à la plantation d'arbres et à l'aménagement d'espaces herbacés assez larges.

Déplacements et nuisances associées
L'analyse sur la thématique des déplacements a été actualisée, suite à une étude de circulation complémentaire réalisée en 2015 (p. 89). Le site s'implante à proximité d'axes structurants à l'échelle régionale (RN 20) et à l'échelle départementale (RD 97, RD 116d et RD 152). Malgré cette proximité, le secteur de la ZAC, desservi localement par des rues et chemins hérités de tracés ruraux historiques ou liés à l'urbanisation des zones d'activités, est enclavé. Les liaisons avec les centre-villes d'Arpajon et d'Ollainville, et en particulier avec la gare RER d'Arpajon, ne sont pas directes (p. 90).

La part modale de l'automobile est élevée sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville (plus de 60% des déplacements). Les niveaux de circulation sur la RN 20 en bordure du site sont importants, avec des phénomènes de saturation aux heures de pointe, qui se répercutent sur le rond-point D97/N20 et sur la RD 97 (p. 93-94).

La part modale des transports en commun est, quant à elle, en deçà de la moyenne du département de l'Essonne (p. 97). La gare d'Arpajon, sur le RER C, est à environ 1,5 kilomètres à pied de la ZAC. À l'heure actuelle, du fait de son usage principalement agricole, le site n'est que peu desservi par le bus (p.100). Mis à part les chemins ruraux, les déplacements doux (piétons, vélos) sont rendus difficiles par l'étroitesse des trottoirs, le stationnement sauvage et les discontinuités de parcours occasionnées par les grandes infrastructures routières (p. 104).

La caractérisation de l'ambiance sonore et de la qualité de l'air sur le site a également été mise à jour, ce qui est apprécié. Le secteur est fortement affecté par le bruit lié au trafic routier (RN 20, RD 97). L'étude acoustique réalisée en 2015 prend en compte l'installation récente de murs anti-bruit le long de la RN 20, qui protègent d'autres quartiers d'Arpajon et augmentent les niveaux sonores sur le site (p. 115).

L'analyse de la qualité de l'air a été conduite à partir de données issues d'Airparif. Il est ainsi relevé dans l'étude d'impact que les infrastructures routières jouxtant le site entraînent des risques de dépassement des seuils réglementaires en ce qui concerne le dioxyde d'azote et les particules fines (p. 36-38). L'autorité environnementale souligne que selon le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie de la région Île-de-France, les communes d'Arpajon et d'Ollainville sont classées en zone sensible pour la qualité de l'air. À ce titre, et compte-tenu de l'importance des grandes voiries à proximité du site, cette thématique aurait mérité d'être analysée à partir de mesures de terrain.

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

Le projet de ZAC vise à développer un quartier mixte, à usage d'habitation, d'activité et de commerce, autour d'un parc central. Une typologie variée de logements est programmée (maisons individuelles, maisons de ville, immeubles). Les secteurs voués à l'activité seront implantés en continuité des zones d'activités existantes et le long des axes routiers (p. 8), afin de limiter les nuisances sonores de ces voiries aux quartiers d'habitation.

L'étude d'impact présente l'historique du projet d'aménagement (p. 198-203), et les évolutions de la programmation. Le projet actuel a notamment vu une augmentation des espaces dédiés aux activités. Compte-tenu de la surface de plancher importante qui leur est dédiée (75 000 m² sur 173 000 m²), une justification des besoins en surfaces d'activités aurait été attendue, en lien avec les caractéristiques (taux de vacance, types d'activités, etc.) des zones d'activités environnantes. En outre, une meilleure justification de la part importante des lots libres destinés aux maisons individuelles (20 à 30 % des logements) aurait été appréciée au regard de la consommation d'espaces agricoles engendrée.

Le projet de ZAC n'est pour l'instant pas compatible avec les plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes d'Arpajon et d'Ollainville. Le porteur de projet a choisi de réaliser une procédure conjointe portant déclaration d'utilité publique (DUP) et mise en compatibilité des documents d'urbanisme. En ce qui concerne l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme, l'autorité environnementale rappelle la nouvelle réglementation en vigueur depuis le 1er janvier 2016, qui spécifie que la mise en compatibilité d'un PLU lors d'une DUP est désormais soumise à examen au cas par cas.

La prise en compte du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé en 2013, est décrite en p. 204-205. Le projet se situe dans une zone d'urbanisation préférentielle, assortie d'un objectif de densification d'au moins 35 logements par hectare. Le dossier annonce une densité résidentielle moyenne de l'ordre de 40 logements par hectare (p. 206). L'autorité environnementale invite toutefois le maître d'ouvrage à préciser si la méthode de calcul retenue est bien celle définie dans le SDRIF, afin de vérifier l'atteinte des objectifs de densification.

3.2 Les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire

L'étude d'impact appréhende l'ensemble des impacts attendus du projet, y compris les effets cumulés, et propose des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, de ces impacts. Elle inclut une synthèse des mesures, de leur coût, et de leurs modalités de suivi (p. 217 et suivantes), ainsi qu'une présentation détaillée des mesures prévues pour les milieux naturels et les déplacements (p. 220 et suivantes). Le maître d'ouvrage s'engage par ailleurs à effectuer un suivi de ces mesures, notamment en réalisant en phase d'après-chantier, un inventaire faune-flore, des relevés acoustiques et un bilan de circulation. Leurs modalités de financement de même que la nature des actions correctives à conduire ne sont pas précisées à ce stade.

Impacts sur l'eau et les risques naturels

Le projet a pour volonté de privilégier les techniques alternatives au rejet au réseau pour la gestion des eaux pluviales (p. 135). Un ensemble de noues[5] et de bassins s'appuyant sur la topographie naturelle du site sera ainsi mis en place, notamment au sein du parc central et le long du ruisseau de la Fontaine. Le dossier se réfère aux prescriptions du syndicat mixte de la vallée de l'Orge (SIVAO) pour ce qui concerne la rétention des eaux pluviales et le débit de fuite vers le réseau. L'autorité environnementale souligne que le projet étant situé sur le territoire couvert par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Orge et de l'Yvette[6], il aurait été pertinent que l'étude d'impact précise sa prise en compte par le projet.

Deux zones humides sur les quatre recensées sont jugées compatibles avec le projet de ZAC, et intégrées à l'aménagement (p. 140). Sur les deux zones humides supprimées, seule l'une d'entre elle, qui présente les enjeux écologiques les plus forts, est compensée par la création de noues et de bassins. L'autorité environnementale souligne toutefois que les noues et bassins de rétention d'eaux pluviales ne constituent pas des structures acceptables en tant que mesures de compensation à la destruction de zones humides. En outre, toutes les zones humides détruites doivent faire l'objet de mesures de compensation, quelles que soient leur fonctionnalité hydrologique et la qualité de leur

[5] Fossés larges et peu profonds

[6] Cf. http://www.orge-yvette.fr/

biodiversité. Il conviendra par ailleurs de préciser les mesures de suivi garantissant la pérennité des zones maintenues et recréées. Ces points devront être précisés dans le dossier élaboré au titre de la loi sur l'eau.

En ce qui concerne les eaux souterraines, le dossier indique que les parkings souterrains seront limités à un niveau de sous-sol afin de limiter l'impact sur les couches géologiques sous-jacentes (p. 137). La prise en compte par le projet du risque d'inondation par remontée de nappe devra toutefois être précisée, ainsi que les mesures d'évitement ou de réduction prises par le pétitionnaire (cuvelage des sous-sols ou autres mesures spécifiques).

Impacts sur la qualité des sols et les risques technologiques
L'impact d'une éventuelle pollution des sols sur le site n'est pour l'instant pas évalué. Une étude de pollution des sols est prévue le cas échéant, selon le tableau de synthèse des mesures (p. 218). Il aurait été souhaitable de disposer de cette étude dès le présent dossier, afin que les éventuels travaux de dépollution puissent être budgétisés. L'autorité environnementale rappelle qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de s'assurer de la compatibilité de la qualité des sols avec les usages prévus, et que pour ce qui concerne l'équipement scolaire, l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles sur des sites pollués doit être évitée, ou alors justifiée si le choix d'un autre emplacement n'est pas possible, conformément aux circulaires du 8 février 2007.

Les risques liés à la présence de la canalisation de gaz sont correctement pris en compte par le projet, de par l'éloignement des constructions du gazoduc (p. 153).

Impacts sur les milieux naturels
Les effets sur le milieu naturel sont présentés de façon détaillée dans l'étude d'impact (p. 140-150). Si l'impact sur la flore est faible, l'effet sur la faune est jugé fort d'un point de vue réglementaire et fonctionnel (p. 143). Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sont prévues. En particulier, la mare abritant des tritons palmés, espèce protégée, sera préservée. Les principales mesures de compensation concernent la création d'un parc central de 6 hectares, ainsi que la réalisation de bassins et de noues. Il conviendra toutefois que l'impact du projet sur les chauves-souris soit précisé. L'autorité environnementale recommande donc au maître d'ouvrage de soumettre une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées, sur la base d'un état initial actualisé, afin de vérifier qu'après la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, les fonctionnalités écologiques sont maintenues et le bon accomplissement des cycles biologiques ne sont pas remis en cause.

Impacts sur les espaces agricoles
L'impact du projet sur les espaces agricoles est traité plus particulièrement dans les chapitres décrivant les effets du projet sur le site (p. 127 et suivantes) et sur l'utilisation des sols (p. 187). Cet impact est fort. En effet, la ZAC entraînera la reconversion de terrains majoritairement agricoles en un quartier d'habitations, d'activités et de commerces. Les exploitations agricoles sur le site ne seront pas maintenues. Selon l'enquête conduite par la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), l'un des trois agriculteurs concerné a exprimé le souhait de retrouver des terres sur le secteur (p. 79).
Il est indiqué que les abords du site ne verront pas leur utilisation changée (p. 187). L'autorité environnementale relève toutefois que la programmation de la pointe sud-ouest de la ZAC n'est pas précisée (cf. item n°2 sur l'Illustration 2) et s'interroge sur les impacts d'un éventuel changement de destination de cette zone sur la parcelle agricole qu'elle traverse, qui n'est pas comprise dans le périmètre de la ZAC et a vocation à conserver sa fonction agricole.

Le développement d'activités liées à l'agriculture urbaine, à la pédagogie agricole et à la transmission de la mémoire agricole de la culture agricole passée au sein du parc central est envisagé par le maître d'ouvrage (p. 127). L'autorité environnementale aurait aimé disposer de davantage de précisions sur les caractéristiques et les conditions de mise en œuvre de ces activités.

L'autorité environnementale rappelle enfin que, compte-tenu de la consommation d'espaces naturels et agricoles engendrée par le projet et du changement de destination des terres, le maître d'ouvrage devra solliciter l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Essonne.

Impacts sur le paysage
L'analyse des effets du projet sur le paysage a été actualisée et enrichie, notamment de cartes et croquis (p. 130-133), ce qui est apprécié. L'autorité environnementale souligne que la création d'un grand espace vert central est intéressante. Il pourrait toutefois être pertinent de développer l'accessibilité au parc vers l'ouest (et la rue Cerfeuille) et vers le sud, en y créant de nouvelles voies piétonnes.

En outre, si le projet prévoit un traitement paysager qualitatif de la rue de Chevreuse, qui fera l'interface entre le projet et la zone d'activité des Belles-Vues, des précisions sont attendues sur la transition entre les futurs quartiers d'habitation et les nouveaux espaces d'activités, sur les secteurs est et ouest de la ZAC.

Impacts sur les déplacements
Les effets du projet sur les déplacements sont décrits de façon convenable dans l'étude d'impact. L'augmentation de trafic est estimée à 900 nouveaux véhicules en heure de pointe (p. 156). Le projet aura un impact non négligeable sur le trafic routier dans ce secteur déjà fortement contraint. Plusieurs mesures sont proposées pour réduire la congestion de l'accès à la RN 20, en particulier l'aménagement d'une nouvelle bretelle d'accès depuis la rue de Chevreuse (vers la RN 20 sud uniquement). Des études sont également en cours au niveau départemental pour le désengorgement de la RN 20.

Des mesures en faveur des transports en commun et des modes de déplacement doux (piétons et vélos) sont également prévues au sein de la ZAC. L'amélioration de la desserte du site et de sa connexion avec le centre-ville d'Arpajon dépend toutefois de la réalisation d'infrastructures qui ne font pas partie du projet, notamment le transport en commun en site propre (TCSP) le long de la RN 20 et la passerelle pour les vélos et les piétons au-dessus de cette nationale (p. 168). L'échéance de ces deux projets aurait pu être précisée. Les mesures de promotion des véhicules électriques et d'autopartage, qui sont des initiatives intéressantes, mériteront d'être développées lors d'une actualisation de l'étude d'impact.

Le bruit et la qualité de l'air sont pris en compte dans le projet par une réflexion sur l'aménagement : les espaces d'activités, implantés à proximité des axes les plus bruyants et polluants, font écran entre les voiries et les zones d'habitat. Il conviendra toutefois que, lors d'une actualisation de l'étude d'impact, le dossier précise si l'installation d'un écran anti-bruit le long de la RN 20, suggérée en page 185, est confirmée.

Impacts sur l'approvisionnement en énergie et le climat
L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, exigée par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, est présente dans le dossier (p. 182-185 et annexe). Plusieurs solutions énergétiques sont évaluées, notamment la création d'un réseau de chaleur utilisant la biomasse et présentant un retour sur investissement de 8 ans. Cependant, l'étude d'impact ne retient que la solution d'un chauffage individuel par chaudière à condensation, de pompes à chaleur pour les bâtiments d'activité et d'un appoint en énergie solaire thermique et photo-voltaïque (p. 184). L'autorité environnementale souligne que ce choix minimal devra être justifié au regard des ambitions affichés par le projet notamment dans sa démarche de labellisation HQE-Aménagement™ et des objectifs régionaux du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE).

L'autorité environnementale s'interroge par ailleurs sur le niveau de performance thermique retenu pour les bâtiments. Il est en effet fait mention de la réglementation actuelle (RT2012, p. 182), mais aussi de la future réglementation (RT2020, p. 184), qui sera plus ambitieuse. Ce point devra être précisé.

Le phénomène d'îlot de chaleur urbain[7] est abordé dans le chapitre de synthèse des mesures (p. 193). La réalisation d'un espace vert central devrait limiter cet effet. L'autorité environnementale encourage toutefois le pétitionnaire à approfondir cette thématique sur les secteurs qui seront dédiés aux activités, qui sont généralement sensibles à cet effet. La consultation de la carte thermographique d'été réalisée par l'atelier parisien d'urbanisme (APUR) montre en effet une élévation des températures sur la zone d'activité des Belles-Vues voisine[8].

Effets en phase de chantier

L'étude d'impact indique que le calendrier prévisionnel du chantier n'est pour l'instant pas connu (p. 21). Le début des travaux de construction est prévu pour le deuxième trimestre de l'année 2017, mais leur durée n'est pas indiquée. Compte-tenu de l'ampleur du projet et des nuisances en phase de chantier, il aurait été utile de fournir un délai de réalisation pour les phases prévoyant le plus de travaux, en particulier les phases 2A et 2B (environ 600 logements), et la première partie de la phase 3 (environ 140 logements). Le maître d'ouvrage prévoit toutefois la mise en place d'une charte de « chantier vert » visant à limiter les effets sur l'environnement et les nuisances aux riverains (p. 187-189). Les mesures visant à éviter la dégradation des milieux naturels en phase de travaux (aires de protection, prise en compte du cycle des espèces) sont pertinentes.

Par ailleurs, l'autorité environnementale rappelle la nécessité de réaliser les repérages réglementaires concernant notamment l'amiante et le plomb pour les bâtiments qui seront démolis.

Effets cumulés

L'étude d'impact comporte une analyse des effets cumulés avec les projets connus (p. 195-197). Seuls des projets à vocation résidentielle sont pris en compte. Il conviendra de préciser pourquoi aucun projet d'activités n'a été retenu.

4. L'analyse du résumé non technique

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Le résumé fourni reprend les grands points de l'étude d'impact. L'autorité environnementale recommande toutefois de mentionner le risque d'inondation par remontée de nappe dans le paragraphe sur les risques naturels, ainsi que la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement dans la description des risques industriels. En outre, le résumé devra faire mention de l'éventuelle pollution des sols occasionnées par les industries en place, et des mesures qui seront prises à cet effet. L'ajout d'une synthèse hiérarchisée des enjeux environnementaux et des impacts du projet pourrait également favoriser la compréhension du dossier.

5. Information, consultation et participation du public

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'Énergie d'Île-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

[7] Elévations localisées des températures enregistrées en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou forestières voisines.

[8] Cf. http://carto.apur.org:8080/page_accueil/ puis « Données environnementales » et afficher la couche « Thermographie Eté » sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville.

AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
INTERDEPARTEMENTALE
ILE-DE-FRANCE

2 avenue Jeanne d'Arc - BP 111
78153 Le Chesnay Cedex
Tél. : 01 39 23 42 00
Fax : 01 39 23 42 42
accueil@ile-de-france.chambagri.fr

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
Madame la Sous-Préfète
Avenue du Général de Gaulle
91125 PALAISEAU

Le Chesnay, le 23 mars 2016

N/ réf. 2015/BA/081/LM

Madame la Sous-Préfète,

Vous m'avez transmis pour avis un dossier de demande d'ouverture d'une enquête publique relatif à la ZAC des Belles-Vues.

Je constate qu'il s'agit d'un projet de grande envergure couvrant une surface de presque 57 hectares, dont une majorité de terres agricoles. La lecture du dossier montre qu'en pratique, cette opération d'aménagement est déjà très engagée, une part importante des terrains ont même déjà été acquis. Dès lors, la question de l'utilité publique du projet est, en ce qui concerne les aspects agricoles et foncier, posée bien trop tardivement.

Je ne peux donc que constater que la consommation de terres agricoles se poursuit à un rythme élevé dans ce secteur du département où les espaces agricoles continuent de se réduire et de se morceler sous la pression d'un fort développement urbain. Dans ce contexte, la mise en place du dispositif de compensation agricole est une urgence et je déplore vivement le retard pris par le gouvernement puisque le décret d'application de la loi devait être publié au plus tard le 1er janvier 2016 !

Je vous prie de croire, Madame la Sous-Préfète, en l'expression de ma parfaite considération.

Le Président,

Christophe HILLAIRET

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

SERVICE ÉCONOMIE AGRICOLE
Bureau du foncier agricole

Affaire suivie par :
Marie Chauvot
Tél. : 01.60.76.32.40
Fax. : 01.60.76.33.81
Mél : ddt-sea@essonne.gouv.fr

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Séance du 7 avril 2016

Avis sur la DUP avec mise en compatibilité de PLU de la ZAC des Belles-Vues

La communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération présente devant la CDPENAF, pour avis, le dossier de DUP valant mise en compatibilité de PLU de la ZAC des Belles-Vues.

Avec 8 voix favorables et 3 abstentions, **la CDPENAF émet les avis suivants :**

La CDPENAF émet un **avis favorable,** sur le projet de PLU présenté, **sous les conditions** suivantes :

- d'augmenter la densité en logements et notamment en logements sociaux sur la commune d'Ollainville. Cette commune est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. La commission rappelle que la faible densité en logements du projet porte en soi les germes d'une consommation future d'espaces agricoles, naturels ou forestiers afin de répondre aux exigences réglementaires.

- d'apporter des garanties sur les compensations des zones humides impactées par le projet, de gérer les mares conservées pour la préservation de la biodiversité et de garantir le bon fonctionnement écologique.

Observations et recommandations :

- La commission note le souhait d'une diversité fonctionnelle du projet, composé de logements, d'équipements et de commerces.
- La commission recommande l'intégration dans le projet de parc de 5 ha d'une réflexion sur l'agriculture urbaine et les jardins partagés. La commission reconnaît l'intérêt d'intégrer des espaces de respiration dans ce type de projet mais regrette que cela entraîne une diminution de la densité en logements sur la partie Ollainville. La commission souhaite s'assurer que des zones du parc seront préservées du public pour favoriser la biodiversité (espaces boisés ou non).
- La commission recommande un accompagnement exemplaire des exploitants agricoles impactés par le projet, et des compensations adaptées pour diminuer l'impact du projet sur l'activité agricole.

Le président de la CDPENAF,

Yves RAUCH

Cet avis de la CDPENAF est publié sur le site des services de l'État en Essonne :
http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Agriculture/Foncier-Consommation-d-espace-agricole-forestier-ou-naturel/CDPENAF-de-l-Essonne

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE NORD

Affaire suivie par : Céline PLAT
Tél. : 01.60.76.32.13
Mél : celine.plat@essonne.gouv.fr
Ref : 11432

Évry, le 21 MARS 2016

Le directeur départemental des territoires

à

Madame la Sous-Préfète de Palaiseau

Objet : Dossier de DUP – ZAC des Belles-Vues sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville

Par courrier en date du 8 janvier 2016, vous sollicitez mon avis sur le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) d'enquête parcellaire et de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Belles-Vues sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville.

L'examen de ce dossier me conduit à formuler les observations qui suivent.

1- Dossier d'enquête préalable à la DUP

La ZAC intercommunale des Belles Vues, créée le 25 novembre 2010, d'une superficie de 56 hectares (24 ha sur Arpajon et 32 ha sur Ollainville) prévoit la création de 1000 logements (700 à Arpajon et 300 à Ollainville) dont 30 % de logements sociaux, 75.000 m² d'activités économiques, 3.500 m² de commerces et de services, des équipements publics (scolaire, sportif et culturel) et un parc urbain de 6 hectares.

Tout d'abord, la communauté de communes de l'Arpajonnais ayant fusionné avec la communauté d'agglomération du Val d'Orge au 1er janvier 2016, le dossier déposé le 5 janvier 2016 mériterait d'être actualisé, notamment en ce qui concerne l'impact sur la maîtrise d'ouvrage des équipements publics.

La programmation en logement est modifiée par rapport à celle prévue dans le dossier de création de la ZAC des Belles-Vues, afin d'y intégrer davantage de lots libres. Ce changement interroge aussi bien sur la densité du projet que sur la surface de plancher à créer inscrite dans l'arrêté de création de la ZAC. En effet, la densité envisagée est de 25 logements à l'hectare sur la commune d'Ollainville et de 45 logements à l'hectare sur Arpajon. Le programme local de l'habitat (PLH) prévoit une densité comprise entre 20 et 35 logements par hectare en continuité urbaine. Cependant, le projet de ZAC tend à redéfinir une centralité nouvelle aussi bien par le nombre de logements prévus que la diversité des fonctions. En cœur de commune, le PLH prévoit une densité de 35 à 50 logements à l'hectare. **Ainsi, le projet pourrait tendre vers une densité plus importante notamment sur la partie Ollainvilloise.**

La commune d'Ollainville possède un taux de 8,47 % de logements sociaux au 1er janvier 2015 et ne remplit donc pas ses objectifs au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). La ZAC des Belles-Vues qui représente le projet majeur de développement urbain sur cette commune doit contribuer à l'atteinte des objectifs triennaux et de l'objectif de 25 % de logements sociaux en 2025. **Une programmation plus importante en logement social est donc nécessaire sur le territoire de la commune d'Ollainville.**

Par ailleurs, l'atteinte des 30 % de logements sociaux sur le territoire de la commune d'Ollainville, prévu dans le dossier de DUP, est *a minima* à garantir, notamment au regard du nombre de lots libres créés.

De plus, plusieurs incohérences sur la programmation apparaissent dans la notice explicative qu'il convient de corriger :

• en page 13, sur les 1000 logements prévus, seuls 733 logements sont présentés dans la programmation en 3 phases. Les logements manquants sont donc à localiser.

• en page 8, il est rappelé que dans l'arrêté de création, le projet comprendra 30 % de logements sociaux alors qu'à la page 15 du dossier une fourchette entre 20 % et 30 % de logements sociaux est affichée.

L'aménagement de la zone prévoit un développement des commerces en rez-de-chaussée et des équipements au sein des secteurs d'habitat. Cette mixité participera à l'animation urbaine de ce secteur, attendue dans ce type d'aménagement.

Cependant, une mixité fonctionnelle entre les logements et les activités présentes en frange et le long des accès à la ZAC mériterait d'être envisagée, notamment pour celles compatibles avec l'habitat. De plus, une réflexion plus qualitative pourrait être poursuivie sur le traitement urbain de la trame viaire et les entrées du quartier qui sont uniquement constituées par les zones d'activités.

En ce qui concerne les accès, il est mentionné que le nouveau quartier sera relié à la trame viaire existante et aux quartiers existants sans totalement le démontrer. Les explications littérales font mention d'une passerelle sur la route nationale RN 20 et d'une liaison en zone agricole au sud de la ZAC. Des éclaircissements sur ces deux points sont attendues, afin de mesurer leur impact, tant sur la desserte de la zone que sur les continuités agricoles et environnementales.

L'aménagement prévu peut présenter le **risque d'enclaver des terres agricoles situées au sud de la ZAC**. La pérennité de cet espace et de l'activité agricole sont à démontrer et la circulation des engins agricoles est à prendre en compte.

Le dossier mentionne un travail effectué avec la SAFER pour la mise en place d'actions spécifiques concernant l'activité agricole. Ces actions mériteraient d'être détaillées. Il est également indiqué qu'il n'est pas nécessaire de mettre en place les indemnisations pour les agriculteurs. Une justification est attendue sur cette conclusion.

Le dossier fait état des impacts environnementaux du projet, et précise les mesures envisagées pour limiter ces impacts, y compris durant la phase chantier. L'étude pédologique réalisée dans le cadre de l'étude d'impact met en évidence la présence de quatre zones humides dont une mare à enjeux par la présence d'une espèce protégée, le « triton palmé ».

Sur les deux zones humides supprimées (ZH1 et ZH3), d'une surface respective de 1055 m² et 402 m², seule la zone humide ZH1 est compensée par la création de noues et de bassins. Cependant, il convient de souligner que **les noues et bassins de rétention d'eaux pluviales ne constituent pas des structures acceptables en tant que mesures de compensation à la destruction de zones humides**.

De plus, les zones humides ZH2 et ZH4 existantes sont jugées compatibles avec le projet et sont intégrées au sein de la future ZAC sans garantie sur leur pérennité. Il est utile de préciser que toutes les zones humides doivent ainsi faire l'objet de mesures de compensation et pas uniquement la ZH1 décrite comme « zone à fonctionnalité hydrologique et de biodiversité modérée ou élevée ».

À terme, la mise en place d'un suivi du devenir des zones humides, qu'elles soient maintenues par évitement ou recréées par mesures compensatoires, est indispensable dans le cadre de la procédure « éviter, réduire ou compenser », afin d'assurer la réussite de ces mesures de réduction et de compensation.

Sur la question des continuités écologiques, le traitement des transversalités n'est pas précisé. Plus particulièrement, aucune solution de renforcement de la continuité écologique principale vers le parc du château de la Roche qui traverse une zone d'activités et la route départementale RD 97 n'est envisagée. Il en est de même pour la continuité écologique traversant la RN20 vers le parc de Chanteloup.

Par ailleurs, dans la pièce liée à la déclinaison opérationnelle des enjeux environnementaux, il est indiqué qu'une étude de sol a eu lieu en 2014. Les conclusions de cette étude sont à présenter et à prendre en compte, notamment dans la mesure où le site est potentiellement concerné par la pollution sur la zone SOTRAVIA.

En complément de ces éléments de fond, il serait également nécessaire que le dossier soit corrigé, afin d'actualiser les chiffres INSEE utilisés et les taux de logements sociaux mentionnés sur les deux communes : au 1er janvier 2015, Ollainville compte 8,45 % (et non 4%) de logements sociaux et Arpajon 23,59 % (et non 21%). En outre, il conviendrait de clarifier le périmètre exact de la ZAC : les différentes cartes présentes en pages 3, 12 13 et 14 ne présentent pas le même périmètre, ce qui ne facilite pas la lecture du document.

2- Dossier de mise en compatibilité des PLU

La RN 20 et la RD 97 sont classées routes à grande circulation. Ainsi, une bande d'inconstructibilité de 75 mètres serait à appliquer aux abords de ces deux axes, conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Le dossier fait mention d'une étude paysagère réalisée pour réduire cette bande en prévoyant des aménagements spécifiques. Cependant, celle-ci n'est pas incluse dans le dossier de DUP. Sans cette étude, la bande d'inconstructibilité doit être conservée dans les PLU.

Le dossier de mise en compatibilité induit pour le PLU d'Arpajon, la création d'une zone 1AUP pour la partie dédiée à l'habitat et d'une zone 1AUi pour la partie dédiée à l'activité. Pour le PLU d'Ollainville, il prévoit la création d'un sous-secteur AUAEp pour la partie dédiée à l'activité, d'une zone AUP scindée en 3 sous-secteurs pour la partie dédiée à l'habitat, et de la mise à jour de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Les zonages et les règlements mis en compatibilité présentent une hétérogénéité entre les deux PLU : noms de zones, nombres de sous-secteurs, destinations autorisées et hauteurs maximales différentes. Une cohérence aurait pu être trouvée pour une meilleure lisibilité et application sur ce projet d'aménagement d'ensemble de niveau intercommunal. De même, au sein du PLU d'Ollainville, l'OAP concernant la ZAC des Belles-Vues est mise à jour ; une OAP mériterait d'être également réalisée dans le dossier du PLU d'Arpajon.

En ce qui concerne le stationnement lié aux bâtiments de bureaux, le règlement du PLU ne peut exiger plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher conformément aux orientations du plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF). Il convient donc de revoir le nombre de stationnement autorisé prévu à 3 places par tranche de 100 m².

De plus, une mutualisation des stationnements serait à rechercher au sein de la ZAC afin d'optimiser la consommation d'espace. L'article 12 du règlement des zones concernées peut être modifié en ce sens.

Les articles 7 modifiés imposent une implantation en retrait sans pour autant le quantifier. Cet élément devra être ajouté au règlement des PLU mis en compatibilité.

Enfin, concernant le PLU d'Arpajon, le règlement de la zone 1AUe, hors ZAC, ne peut être inclus dans le nouveau règlement intitulé zone AU. De surcroît, les modifications apportées aux articles 4 et 12 de la zone AU impactent la zone 1AUe non concernée par cette procédure de DUP. Il convient donc de conserver le règlement 1AU pour cette zone et de créer entièrement un nouveau règlement pour la zone AU. Dans ce même PLU, les destinations d'activité et d'entrepôt sont autorisées dans une zone vouée à l'habitat, l'équipement et le commerce. Il est également fait mention d'une OAP à modifier alors que le PLU en vigueur n'en contient pas.

3- Dossier d'enquête parcellaire

Les différentes phases opérationnelles du projet d'aménagement ne sont pas clairement définies, alors même que le dossier indique que les différents périmètres des enquêtes parcellaires sont justifiés par le découpage des phases opérationnelles. Seule une carte de phasage est présentée au sein de la notice explicative ; or celle-ci ne coïncide pas avec l'enquête parcellaire mise au dossier. De plus, une carte d'ensemble présentant les parcelles acquises, transférées (propriétés des communes) ou à acquérir aiderait à la compréhension du dossier d'enquête parcellaire.

4- Conclusion

Le projet d'aménagement présenté dans ce dossier de DUP présente un caractère d'utilité publique au vu du nombre de logements et d'emplois qui seront créés sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville. Néanmoins, au regard de l'ensemble des remarques formulées, il est indispensable que le dossier soit complété, que le projet prenne en compte l'impact sur les zones humides et l'activité agricole, que la programmation en logements sociaux soit garantie, et qu'une optimisation de l'espace et une mixité fonctionnelle soient recherchées, notamment sur la commune d'Ollainville.

Le directeur départemental adjoint des territoires

Olivier de SORAS

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

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

Service du développement durable
des territoires et des entreprises

objet : **DECISION n° 91-015-2016 du - 9 MAI 2016**

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

Le Préfet de l'Essonne,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le projet « ZAC des Belles-Vues » nécessitant la mise en compatibilité du PLU d'Arpajon, vise à « aménager un territoire de 56 hectares [dont 24 sur Arpajon et 32 sur Ollainville] pour y créer un quartier mixte » composé de 1 000 logements environ (700 sur Arpajon et 300 sur Ollainville), d'activités artisanales et de bureaux (75 000 m² de surface de plancher), de commerces (3 500 m² de surface de plancher), ainsi que d'un parc public de 6 hectares et d'équipements publics ;

Considérant que la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU d'Arpajon a pour objectif principal de créer dans le plan de zonage les secteurs Aui à vocation économique, et AUp destiné à accueillir des habitations, des commerces et des équipements publics, sur l'emprise du projet, actuellement concernée par les zones 1AU et 2AU du PLU en vigueur ;

Boulevard de France
91012 EVRY cedex
téléphone : 01 69 91 91 91

Considérant que la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU d'Arpajon envisage par ailleurs la levée de la servitude de recul de 75 mètres le long de la route nationale 20 ;

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

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

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

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

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

Considérant que le périmètre de la ZAC inclut une parcelle occupée par la société SOTRAVIA, installation classée pour la protection de l'environnement « concentr[a]nt sur [son] site de production des matières potentiellement dangereuses telles que des réserves de fioul lourd, ou des produits chimiques » et qu'une analyse des sols est envisagée assortie d'une éventuelle dépollution sur ladite parcelle, destinée par ailleurs à accueillir des habitations ;

Considérant que le périmètre de la ZAC intercepte sur le territoire communal une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3 confirmée par une étude agro pédologique réalisée en 2015, et que le projet de ZAC prévoit la suppression de cette zone humide « à fonctionnalité hydrologique et de biodiversité très faible » afin de permettre l'aménagement d'une voie publique et ses abords ;

Considérant que dans son avis en date du 11 mars 2016, l'autorité environnementale a précisé que « toutes les zones humides détruites doivent faire l'objet de mesures de compensation, quelles que soient leur fonctionnalité hydrologique et la qualité de leur biodiversité », et que la mise en compatibilité du PLU d'Arpajon ne comprend aucune mesure compensatrice en conséquence ;

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

DECIDE

Article 1er

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

Article 2

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

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

Article 3

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

Le préfet,

Bernard SCHMELTZ

Voies et délais de recours

Recours administratif gracieux :
Monsieur le Préfet de l'Essonne
Préfecture de l'Essonne
Boulevard de France 91010 Évry Cedex
(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

Recours administratif hiérarchique :
Madame le ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des Relations internationales sur le climat
Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer
92055 Paris La Défense Cedex
(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

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

Service du développement durable
des territoires et des entreprises

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

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

Le Préfet de l'Essonne,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le projet « ZAC des Belles-Vues » nécessitant la mise en compatibilité du PLU d'Ollainville, vise à « aménager un territoire de 56 hectares [dont 24 sur Arpajon et 32 sur Ollainville] pour y créer un quartier mixte » composé de 1 000 logements environ (700 sur Arpajon et 300 sur Ollainville), d'activités artisanales et de bureaux (75 000 m² de surface de plancher), de commerces (3 500 m² de surface de plancher), ainsi que d'un parc public de 6 hectares et d'équipements publics ;

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

Boulevard de France
91012 EVRY cedex
téléphone : 01 69 91 91 91

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DECIDE

Article 1er

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

Article 2

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

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

Article 3

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

Le préfet,

Bernard SCHMELTZ

Voies et délais de recours

Recours administratif gracieux :
Monsieur le Préfet de l'Essonne
Préfecture de l'Essonne
Boulevard de France 91010 Évry Cedex
(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

Recours administratif hiérarchique :
Madame le ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des Relations internationales sur le climat
Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer
92055 Paris La Défense Cedex
(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE
19 AOUT 2016
ARRIVÉE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE NORD

Affaire suivie par : Céline PLAT
Tél. : 01.60.76.32.13
Mél : celine.plat@essonne.gouv.fr
Ref : 12421

Évry, le 17 AOUT 2016

Le directeur départemental des territoires

à

Madame la Sous-Préfète de Palaiseau

Objet : Dossier complémentaire à la DUP – ZAC des Belles-Vues sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville

Par courrier en date du 1er juillet 2016, vous m'avez transmis le mémoire complémentaire répondant aux remarques des services de l'État ainsi que le nouveau dossier de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Belles-Vues sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville.

L'examen de ce dossier complémentaire me conduit à formuler les observations qui suivent :

1- Mémoire complémentaire

Ce mémoire vise notamment à répondre à deux remarques (dont je vous avais fait part par note du 21 mars 2016) et qui ont été évoquées lors de l'examen conjoint du 21 avril 2016, concernant :

- la densité et la programmation de logements sur la commune d'Ollainville et une recherche de mixité fonctionnelle en frange et le long des axes de la ZAC,
- la prise en compte des zones humides présentes (compensations), des espaces agricoles environnants (risque d'enclavement),

La densité de l'opération est maintenue avec un nombre de lots libres qui reste relativement important au vu du nombre de logements à produire (111 lots libres sur 360 logements).

Quant à la programmation de logements sociaux sur la commune d'Ollainville, la réalisation d'un programme d'habitat spécifique de 60 logements est mentionnée, ce qui porterait le nombre de logements sociaux à 150 soit 41 % des logements de la partie Ollainvilloise de la ZAC. Une note jointe en annexe tend par ailleurs à démontrer l'atteinte des 25 % de logements sociaux à l'horizon de 2025 sur la commune. Ces éléments constituent des améliorations ; cependant la comptabilisation de logements en résidence pour personnes âgées ou résidence intergénérationnelle au titre de l'article 55 de la loi SRU n'est pas automatique et doit répondre à des critères précis (typologie, type de financement de l'opération…).

En ce qui concerne les impacts environnementaux du projet et notamment la prise en compte des zones humides impactées par le projet, le porteur de projet maintient comme mesures de compensation des zones humides détruites des ouvrages de régulation des eaux pluviales. Cette solution, par nature, **n'est pas recevable en tant que mesure de compensation, au sens de l'article R. 211-108 IV du code de l'environnement.**

En ce qui concerne les accès, la prise en compte des activités agricoles à proximité et les continuités écologiques, des compléments ou précisions sont apportés.

2- Dossier de mise en compatibilité des PLU

Deux études paysagères au titre de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme ont été réalisées pour réduire les bandes d'inconstructibilité de 75 mètres aux abords de la RN 20, de la RD 116 et la RD 97. Celles-ci ont bien été annexées au dossier. Cependant, les articles 6 du règlement des zones concernées, que ce soit sur la commune d'Arpajon ou d'Ollainville, ne comportent aucun renvoi qui garantirait la prise en compte de ces études et l'application des nouvelles distances à respecter. **Des modifications sont à effectuer dans la rédaction des règlements des zones AUi ou AUp.**

En cohérence avec celle existante au sein du PLU d'Ollainville, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été insérée au sein du dossier pour la commune d'Arpajon. Cette OAP mentionne une programmation ainsi qu'un pourcentage de logement sociaux qui apportent des garanties quant à l'aménagement futur de la zone.

En ce qui concerne les autres remarques qui avaient été formulées, celles-ci ont bien été prises en compte notamment l'homogénéisation des noms de zones. Seule reste une interrogation sur des hauteurs différentes autorisées dans les zones d'habitat entre les deux communes (hauteur limitée à 11 mètres à l'égout sur Ollainville contre 14 mètres sur Arpajon).

En conclusion, le mémoire complémentaire apporte des réponses, notamment sur la capacité de la commune d'Ollainville à remplir l'objectif fixé par la loi SRU et le dossier a été complété en termes d'OAP et d'étude d'entrée de ville.

Des précisions ou modifications restent néanmoins attendues sur la compensation des zones humides impactées et le règlement des zones d'entrée de ville.

Le directeur départemental adjoint des territoires

Olivier de SORAS

Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France sur les projets de mise en compatibilité des PLU d'Arpajon et d'Ollainville (91) par déclaration d'utilité publique relative à la « ZAC des Belles Vues »

n°MRAe 2016-06 et 07

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 30 juin 2016 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la délégation de compétence donnée par la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à son président lors de sa réunion du 1er septembre 2016 pour le dossier concernant Ollainville, et lors de la réunion du 29 septembre 2016 pour le dossier concernant Arpajon ;

La consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a été faite par son président le 30 septembre 2016, et le présent avis prend en compte les réactions et suggestions reçues.

En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, chacun des membres qui s'est exprimé sur le présent avis atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

* *

La MRAe a été saisie pour avis par les communes d'Arpajon et d'Ollainville, les deux dossiers ayant été reçus complets le 7 juillet 2016.

Ces saisines étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE), Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter du 7 juillet 2016.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 19 juillet 2016, et a pris en compte sa réponse en date du 12 août 2016.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.
Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.
Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document.

Synthèse de l'avis

La mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme d'Arpajon et d'Ollainville par déclaration d'utilité publique a été soumise à une évaluation environnementale par les décisions n°91-015-2016 et n°91-016-2016 en date du 9 mai 2016, émises dans le cadre de l'examen au cas par cas de la présente procédure.

Après examen du dossier, les rapports de présentation du projet de mise en compatibilité des PLU d'Arpajon et d'Ollainville (91) par déclaration d'utilité publique relative à la « ZAC des Belles Vues » sont incomplets au regard des exigences du code de l'urbanisme su trois points :

- ils ne comportent pas de résumé non technique (RNT) ;
- ils ne traitent pas des perspectives d'évolution de l'environnement (évolution dans l'hypothèse où le PLU actuellement en vigueur continuerait à s'appliquer, le projet de ZAC étant alors réputé ne pas se faire) ;
- ils ne comportent pas d'évaluation des incidences Natura 2000.

L'analyse des incidences des deux projets de modification du PLU sur les thématiques pertinentes de l'environnement mériterait d'être davantage corrélée au diagnostic afin de gagner en compréhension. Il est par ailleurs nécessaire de mieux analyser la manière dont la mise en compatibilité des deux PLU organise ou au moins n'empêche pas la mise en œuvre effective de chacune des mesures visant à éviter, réduire et le cas échéant compenser les impacts du projet de ZAC, et de vérifier que ces deux mises en compatibilité de PLU n'induisent pas d'effets négatifs supplémentaires directs ou indirects sur l'environnement ou la santé.

De façon plus globale, les enjeux pertinents dans le cadre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité des deux PLU sont présentés à des degrés de développement variables. La préservation d'une zone humide, destinée initialement à être détruite, est à souligner. Elle doit cependant être assortie de garanties. A minima, des mesures de protection dans le règlement et les documents graphiques du PLU sont souhaitables.

La MRAe note que la création du futur quartier générera une augmentation de la population exposée à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores. Un certain nombre de mesures de réduction sont prévues, dont certaines, significatives (réorganisation des transports en commun, mur anti-bruit) mais hors du champ de compétence du PLU, restent à confirmer.

Par ailleurs, alors que ce risque est identifié dans le rapport de présentation, les projets de mise en compatibilité des deux PLU n'indiquent pas précisément comment le risque d'inondation par remontée de nappe sera pris en compte.

Avis détaillé de la MRAe d'Île-de-France

1 Contexte réglementaire

1.1 Fondement de la procédure

La directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement a pour objectif de contribuer à l'intégration de l'environnement dans l'élaboration et l'adoption de planifications susceptibles d'avoir des incidences importantes sur l'environnement.

En amont du processus décisionnel, il s'agit d'examiner la teneur de la planification, ses principaux objectifs, les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée, les objectifs de protection environnementale pertinents, les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre de cette planification et, surtout, toutes les alternatives et mesures envisageables pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement ainsi que les mesures de suivi proposées.

La directive 2001/42/CE a ainsi établi un système d'évaluation fondé sur :

- une auto-évaluation du plan effectuée sous la responsabilité du maître d'ouvrage, l'incitant ainsi à s'approprier la démarche ;
- une évaluation externe grâce à la consultation d'une autorité compétente indépendante en matière environnementale et à la consultation du public, associé à la démarche et mis en capacité d'exprimer son opinion.

Cette directive a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004, codifiée notamment à l'article L.121-10 ancien du code de l'urbanisme, et complétée par l'article 16 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II ». Cet article, dont le contenu a été replacé aux articles L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015[1], précise que les plans locaux d'urbanisme (PLU) « susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés », doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Les références législatives du code de l'urbanisme pour ce qui concerne l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, ont été transcrites dans la partie réglementaire du code par décret n°2012-995 du 23 août 2012, modifié par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 dont l'article R.104-8 précise que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion [...] de leur mise en compatibilité [...], s'il est établi, après un examen au cas par cas, que [cette] procédure [est] susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. ».

En application de cet article, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) d'Arpajon et

1 Entrée en vigueur le 1er janvier 2016.

de celui d'Ollainville nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale suite aux deux décisions de l'autorité environnementale n°91-015-2016 et n°91-016-2016 en date du 9 mai 2016, émises dans le cadre de l'examen au cas par cas de la présente procédure.

1.2 Avis de l'autorité environnementale

Le présent avis, rendu en application de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, porte sur les adaptations du PLU d'Arpajon et de celui d'Ollainville rendues nécessaires afin de les rendre compatibles avec la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « des Belles Vues ».

En application de l'article R.104-23 du code de l'urbanisme, cet avis procède d'une analyse de :

- l'évaluation environnementale contenue dans les rapports de présentation des projets de mise en compatibilité du PLU d'Apajon et de celui d'Ollainville (91) par déclaration d'utilité publique relative à la « ZAC des Belles Vues »PLU d'Ollainville ;
- la prise en compte de l'environnement par la modification des deux PLU.

La ZAC « des Belles Vues » étant à cheval sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville, la MRAe d'Île-de-France émet un avis conjoint sur les deux mises en compatibilité des PLU d'Arpajon et d'Ollainville par déclaration d'utilité publique relative à la ZAC « des Belles Vues ».

2 Principaux enjeux environnementaux

Dans son avis[2] en date du 11 mars 2016 relatif au projet de zone d'aménagement concerté « des Belles Vues », l'autorité environnementale avait identifié les enjeux environnementaux suivants : l'eau, les risques naturels, la pollution des sols, les risques technologiques, les milieux naturels, le paysage ainsi que les déplacements et les nuisances associées, à savoir le bruit et la pollution de l'air.

Dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique des deux PLU d'Arpajon d'Ollainville, les deux décisions susmentionnées de l'autorité environnementale portant obligation de réaliser une évaluation environnementale reposaient sur la susceptibilité d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine liée principalement :

- au risque d'inondation par remontée de nappe ;
- à l'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique ;
- à la suppression d'une zone humide au sens des enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France[3] non assortie de mesures compensatrices satisfaisantes [4];
- à l'inclusion, dans le périmètre de la ZAC, d'un fragment médian d'espace agricole sans destination précise.

---

2 http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis_AE_-_Projet_ZAC_des_Belles-Vues_a_Arpajon-Ollainville_91_.pdf

3 Cf. http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html

4 La création de noues et de bassins de rétention des eaux pluviales proposées, initialement, en contrepartie de la destruction de la zone humide ne pouvait être retenue au titre de compensation par l'Autorité environnementale. En effet, les modalités de mise en oeuvre de ces structures étaient insufisamment étayées et par conséquent ne pouvaient apporter de garanties quant à la. restauration d"une fonctionnalité de zone humide.

3 Analyse du rapport environnemental

3.1 Conformité du contenu du rapport environnemental

Depuis le 1er janvier 2016, date d'entrée en vigueur du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, le contenu du rapport de présentation du PLU est défini aux articles R.151-1, R.151-2, R.151-4 et R.151-5 du code de l'urbanisme. Lorsque le PLU est soumis à une évaluation environnementale, le contenu de son rapport de présentation doit également répondre aux exigences de l'article R.151-3 dudit code.

Le décret susvisé précise toutefois que « les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont [...] la mise en compatibilité [...] a été engagée avant le 1er janvier 2016. Sont en outre applicables [...] les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016. »[5].

Dans le cas présent, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique permettant la réalisation de la ZAC et entraînant la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique des PLU d'Arpajon et d'Ollainville a été engagée par délibération du conseil communautaire de l'Arpajonnais en date du 29 janvier 2015. Les rapports de présentation des deux modifications de PLU doit donc être conforme à l'article R.123-2-1 ancien[6] du code de l'urbanisme. Ce rapport :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs

5 Article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

6 Issu du décret n°2012-995 du 23 août 2012.

imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

En outre, au titre du 2° de l'article R. 151-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation identifie et « analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ».

Après examen du dossier, les deux rapports de présentation des projets de modification des PLU d'Arpajon et d'Ollainville sont incomplets en ce qu'ils ne traitent pas :

- des perspectives d'évolution de l'environnement (évolution dans l'hypothèse où le projet de modification du PLU ne serait pas mis en œuvre) ;
- de l'évaluation des incidences Natura 2000[7] ;

et qu'ils ne comprennent pas un résumé non technique (RNT) qui doit rendre facilement accessibles pour le public tous les points importants figurant dans l'évaluation environnementale.

3.2 Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues dans le rapport environnemental

3.2.1 Articulation avec les autres planifications

L'étude de l'articulation du projet de modification des deux PLU avec les autres plans et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer la modification dudit document dans son contexte administratif et son domaine de compétence. Il s'agit plus particulièrement d'identifier les enjeux environnementaux portés par les différentes politiques publiques sur le territoire communal concerné par cette modification du PLU et leur bonne appréhension par le projet de modification du PLU.

L'étude de l'articulation des présents projets de mise en compatibilité des deux PLU avec les documents de rang supérieur répond globalement aux exigences légales. Dans les deux cas, le rapport de présentation distingue les documents avec lesquels le PLU doit être compatible (le schéma directeur de la région Île-de-France approuvé le 27 décembre 2013 ; le plan de déplacements urbains d'Île-de-France approuvé le 19 juin 2014 ; le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie approuvé le 1er décembre 2015 ; le plan de gestion du risque d'inondation Seine-Normandie 2016-2021 approuvé par arrêté ministériel du 7 décembre 2015 et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette

7 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats, faune, flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats, faune, flore » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). En France, le réseau Natura 2000 comprend plus de 1 750 sites.

approuvé le 2 juillet 2014) de ceux qui exigent une simple prise en compte (le schéma régional de cohérence écologique approuvé le 21 octobre 2013 et le schéma départemental des carrières de l'Essonne approuvé le 12 mai 2014).

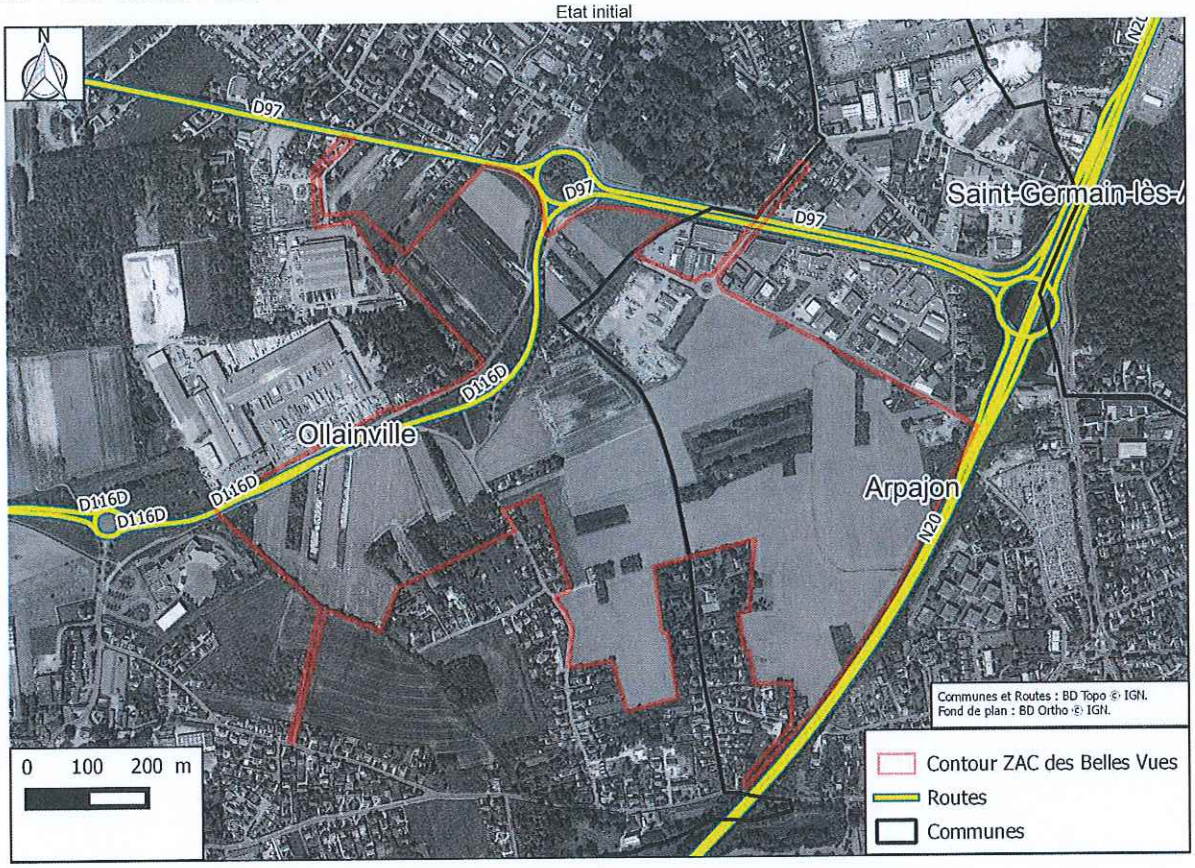
Dans les deux cas, le rapport de présentation rappelle les orientations générales de chaque document de rang supérieur puis précise en quoi le projet de mise en compatibilité du PLU répond à ces objectifs généraux. La MRAe a apprécié que le rapport de présentation se soucie de préciser en quoi la densité moyenne des nouveaux espaces d'habitat est conforme aux objectifs du SDRIF ; il s'agissait là d'une recommandation figurant dans l'avis de l'autorité environnementale en date du 11 mars 2016.

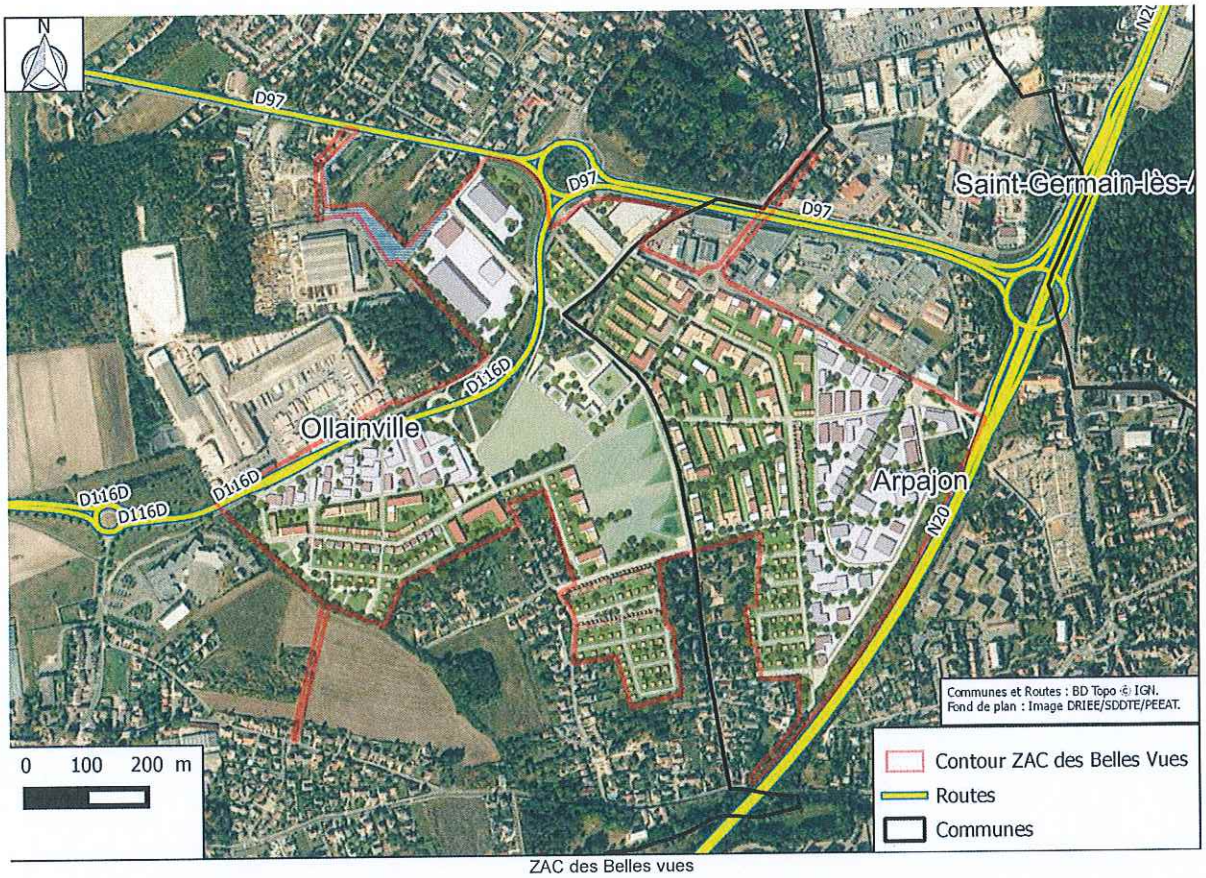
Dans les deux cas, le rapport de présentation fait, par ailleurs, état d'autres planifications pertinentes pour la mise en compatibilité du PLU : le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie et le plan climat énergie territorial de la communauté de communes de l'Arpajonnais.

3.2.2 État initial de l'environnement

Les projets de mise en compatibilité des PLU d'Arpajon et d'Ollainville visent à permettre la création d'un quartier intercommunal de 56 hectares, répartis entre les territoires des communes d'Arpajon et d'Ollainville, et composé de 1 060 logements (dont 700 sur Arpajon et 360 sur Ollainville), de 75 000 m² d'activités artisanales et de bureaux, de 3 500 m² de commerces, d'équipements et d'un parc public. L'ensemble compose la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « des Belles Vues ».

Etat initial





ZAC des Belles vues

Le périmètre de la ZAC « des Belles Vues » est actuellement majoritairement constitué de terres agricoles enclavées entre zones résidentielles, infrastructures routières et zones d'activités. Elles bénéficient d'une localisation privilégiée sur le coteau nord des vallées de l'Orge et de la Rémarde.

Le rapport de présentation relatif à la présente mise en compatibilité présente un résumé de l'état initial de l'environnement élaboré dans le cadre de l'étude d'impact réalisée en 2010 en lien avec la création de la ZAC, puis actualisé en 2015 à la suite de l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique. La MRAe a apprécié l'effort réalisé pour synthétiser les éléments de l'étude d'impact et les reporter dans l'évaluation environnementale se rapportant à la procédure de mise en compatibilité du PLU. La volonté de hiérarchiser les enjeux environnementaux est également à souligner. Cette démarche est de nature à permettre au public de mieux appréhender le raisonnement ayant abouti aux évolutions proposées dans la mise en compatibilité du PLU.

Sur le fond, la synthèse présentée fait état, à des degrés variables, des enjeux pertinents pour l'évaluation environnementale :

- concernant les milieux naturels, la MRAe a apprécié qu'une étude pédologique ait été réalisée afin de caractériser précisément les enveloppes humides présentes dans le périmètre du projet ;
- concernant la connectivité écologique, le schéma régional de cohérence écologique identifie un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes, qui traverse le périmètre de la ZAC et comprend des secteurs de concentration de mares et mouillères. Une présentation, de préférence cartographiée, de la trame verte et bleue à l'échelle locale, voire à l'échelle de la parcelle aurait été appréciable en ce qu'elle

permettrait de mieux comprendre l'articulation entre les continuités écologiques et les autres espaces naturels notables que sont le réservoir de biodiversité autour de l'Orge et de la Rémarde (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) et le secteur de concentration de mares et mouillères. A minima, le rapport de présentation gagnerait à reprendre la carte relative aux enjeux liés à la trame verte et bleue à une échelle intercommunale élargie, et qui figure dans l'étude d'impact ;

- les enjeux se rapportant au paysage, aux nuisances sonores ainsi qu'aux risques naturels (phénomène de retrait-gonflement des argiles, inondation par remontée de nappes) et technologiques (présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression) sont bien identifiés, quoique de façon succincte, et illustrés.

3.2.3 Perspectives d'évolution de l'environnement

Les perspectives d'évolution de l'environnement[8], c'est-à-dire les évolutions prévisibles dans l'hypothèse où les actuels projets de mise en compatibilité des deux PLU (et donc le projet de ZAC) ne seraient pas mis en œuvre (les dispositions actuelles de chaque PLU étant alors supposées continuer à s'appliquer, en même temps que sont prises en compte les grandes tendances qui affectent le territoire), ne font pas l'objet d'une partie spécifique et ne sont même pas présentées. Or c'est bien la comparaison entre les effets de ce « scénario au fil de l'eau » et ceux du scénario intégrant les actuels projets de mise en compatibilité des PLU qui permet d'identifier les impacts qu'il est raisonnable d'imputer à ces derniers

Dans les deux cas, le rapport de présentation qualifie de « complexe » l'application de ce scénario au fil de l'eau et propose d'ajuster « l'opportunité de cette méthode » (page 5 du document « ZAC des Belles Vues à Arpajon et Ollainville _ Evaluation environnementale _ Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Ollainville » (idem pour Arpajon)). Ainsi, l'évaluation environnementale se limite à un rappel du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernée, ainsi que du zonage, figurant tous deux dans le PLU en vigueur. Ce parti pris est insuffisant pour permettre d'apprécier les perspectives d'évolution de l'environnement dans l'hypothèse où les mises en compatibilité des deux PLU n'entreraient pas en vigueur. La MRAe recommande donc de compléter l'évaluation environnementale sur cet aspect.

3.2.4 Analyse des incidences

<u>Analyse générale des incidences</u>

L'objectif de cette partie du rapport de présentation est de préciser quelles sont les incidences (positives et négatives) attendues sur l'ensemble des thématiques pertinentes de l'environnement, et notamment celles identifiées dans l'état initial. Il est nécessaire de montrer que la modification du PLU ne suscite pas, par elle-même (au-delà des seuls impacts de la ZAC, pris en compte dans l'étude d'impact de la création de la ZAC[9]), des impacts directs ou indirects (via par exemple les zonages ou la réécriture du règlement dans des formes s'appliquant également en dehors du périmètre de la ZAC).

L'analyse des incidences présentée dans le rapport environnemental se fonde bien sur les

8 L'environnement devant être compris au sens de la directive communautaire 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I,point f)

9 Et affinés dans le dossier de réalisation de la ZAC, le cas échéant via l'actualisation de l'étude d'impact

thématiques développées dans l'état initial, sans pour autant les exposer clairement. Pour rappel, l'état initial distingue le paysage et le relief, l'occupation du sol et les milieux naturels, les déplacements et enfin les nuisances et les risques. L'analyse des incidences quant à elle, s'articule autour de trois axes : « l'évaluation des effets de l'évolution de l'OAP », « l'évaluation des effets de l'évolution réglementaire » et un « bilan des effets de la mise en compatibilité ». Ainsi, la corrélation entre état initial et analyse des incidences n'est pas toujours aisée à établir.

Par ailleurs, l'effort de hiérarchisation qui caractérisait l'état initial n'est pas maintenu dans l'analyse des incidences. Le rapport de présentation livre ainsi un inventaire d'incidences difficile à apprécier. A titre d'exemple, l'incidence de la mise en compatibilité des deux PLU sur la thématique des déplacements est qualifiée de positive à l'échelle du quartier et à l'aune de l'OAP, du plan de zonage et du règlement. En revanche, dans le bilan (mais avec un enjeu d'intensité faible), elle est définie comme négative ou contrastée en termes de mutation du système de déplacement et à une échelle plus large.

La DUP porte sur la ZAC (en vue de l'expropriation de terrains) et emporte la mise en compatibilité des PLU d'Arpajon et d'Ollainville. Le dossier destiné à la consultation du public lors de l'enquête, intégre l'étude d'impact de la ZAC actualisé à cette occasion, et notamment les mesures qui visent à prendre en compte les différents impacts sur l'environnement du projet d'aménagement, et notamment à les réduire, voire à les compenser. Ces mesures sont partie intégrante du projet de ZAC.
La mise en compatibilité du PLU se situe dans ce cadre, et ne peut être a priori considérée comme strictement limitée à ce qui permet matériellement la création de la ZAC.

La démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC), consistant à d'abord éviter puis réduire et le cas échéant compenser les impacts sur l'environnement, doit donc être menée à son terme, dans l'évaluation environnementale comme dans la mise en compatibilité des 2 PLU. En effet, dans l'état actuel du dossier d'évaluation environnementale, elle est insuffisamment articulée avec les mesures opérationnelles d'évitement, de réduction et de compensation du projet de ZAC, telles qu'identifiées dans l'étude d'impact actualisée de la ZAC et commentées dans l'avis d'autorité environnementale du 11 mars 2016[10] (gestion des eaux pluviales, prévention du risque d'inondation par remontée de nappe, compensation à la destruction d'habitats d'espèces protégées, limitation des nuisances sonores à la source ou sur bâtiment, transition paysagère, aménagement de la nouvelle bretelle d'accès depuis la rue de Chevreuse, projet de transport en commun en site propre (TCSP), projet de passerelle pour vélos et piétons, recours partiel à l'énergie solaire thermique et photovoltaïque, ...).

Il est nécessaire de vérifier que la modification de chaque PLU est cohérente avec la mise en œuvre effective de chacune de ces mesures, sur le site de la ZAC ou hors site, et de nature à en garantir la fonctionnalité et la pérennité : a minima le PLU doit être compatible avec la mise en œuvre opérationnelle de ces mesures ; dans certains cas il doit les prendre en charge explicitement pour les rendre possibles. Si l'étude d'impact de la ZAC met en avant des mesures de réduction d'impact de la ZAC et que la modification du PLU ne les prend pas en compte, alors que leur réalisation supposerait des ajustements du PLU, la crédibilité même des mesures ERC de la ZAC serait remise en cause.

En résumé, l'analyse des incidences mériterait d'une part d'être davantage corrélée à l'état initial de l'environnement et d'autre part de mieux analyser la manière dont la mise en compatibilité du PLU organise ou au moins n'empêche pas l la mise en œuvre effective de toutes les mesures ERC

10 La MRAe note par ailleurs qu'il existe un mémoire en réponse qui n'est pas joint au dossier qui a été communiqué à la DRIEE et qui lui aurait permis de mieux comprendre les réactions et commentaires de la collectivité à l'avis de l'autorité environnementale, notamment pour ce qui concerne les mesures ERC et les engagements qu'elle prend dans ce domaine. Ce mémoire devrait figurer dans le dossier d'enquête publique .

du projet de ZAC, et de vérifier qu'elle n'induit pas à son tour d'effets négatifs directs ou indirects, notamment par des dispositions nouvelles trouvant aussi à s'appliquer en dehors du périmètre de la ZAC .

Analyse des incidences sur le site Natura 2000

Le rapport de présentation précise que « le périmètre de la déclaration de projet n'est pas concerné [...] [par les] milieux naturels et espèces d'intérêt communautaire (Natura 2000) » (page 41 du document « ZAC des Belles Vues à Arpajon et Ollainville _ Evaluation environnementale _ Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Ollainville » (idema pour Arpajon)). Par conséquent, le rapport ne comporte pas d'analyse des incidences Natura 2000.

Cette analyse des incidences Natura 2000 constitue une obligation légale conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. L'absence de site Natura 2000 sur le territoire communal n'exempte pas de l'exercice. Il est nécessaire d'expliquer pourquoi les modifications apportées aux PLU ne conduisent pas à des incidences « significatives » sur l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 les plus proches, directement ou indirectement et qui peuvent fréquenter le territoire concerné par le projet de ZAC (en y trouvant des surfaces nécessaires à leur alimentation, leur repos ou leur reproduction).

3.2.4 Justifications du projet de modification du PLU

Cette partie du rapport de présentation doit servir à expliquer les choix effectués par les deux communes pour aboutir au projet de mise en compatibilité de leur PLU, indispensable à la création de la ZAC.

La démarche est plus contrainte dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en ce que cette dernière emporte la mise en compatibilité du PLU. Autrement dit, c'est le projet de ZAC qui induit la nécessité de mettre en compatibilité le PLU.

Il demeure cependant nécessaire d'expliciter en quoi les évolutions de zonage retenues constituent le meilleur compromis entre la construction du futur quartier et la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés sur chacun des territoires communaux directement ou indirectement concerné par la création de la ZAC, notamment au travers des conditions qui permettent la mise en oeuvre opérationnelle des mesures ERC de la ZAC.

Compte tenu du manque de clarté et de précision de l'analyse des incidences, il est difficile d'apprécier les éléments avancés pour justifier la recherche d'un équilibre entre préservation de l'environnement et modifications réglementaires. Ceci d'autant plus que les éléments présentés ne semblent correspondre qu'à une partie seulement des choix effectués. Ainsi peut-on lire aux pages 49 et 50 du document « ZAC des Belles Vues à Arpajon et Ollainville _ Evaluation environnementale _ Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Ollainville » (idem pour Arpajon), que « le projet a évolué pour éviter et réduire ses effets sur l'environnement. En particulier : [...] ... ».

Il est à noter que la question de la destination du fragment médian d'espace agricole demeure entière. Ce fragment, bien qu'inclus dans le périmètre de la ZAC, reste en zone agricole ce qui est potentiellement positif à court terme. L'objectif poursuivi, et le cas échéant, les mesures garantissant la pérennité et la fonctionnalité à long terme de cet espace méritent toutefois d'être explicités.

3.2.5 Suivi

Les indicateurs de suivi sont présentés sous la forme d'un tableau indiquant pour chaque

thématique, des objectifs pour lesquels la variable mesurée, l'élément de mesure et la source sont définis. Il est à noter que les données seront intégralement tirées des permis de construire et déclarations de travaux.

La MRAe s'interroge sur l'adéquation entre les indicateurs définis et les thématiques développées dans l'état initial et l'analyse des incidences. Des enjeux cités dans l'état initial ou l'analyse des incidences, tels que les espèces protégées et les nuisances sonores, ne trouvent pas leur traduction dans le suivi de la mise en compatibilité des deux PLU.

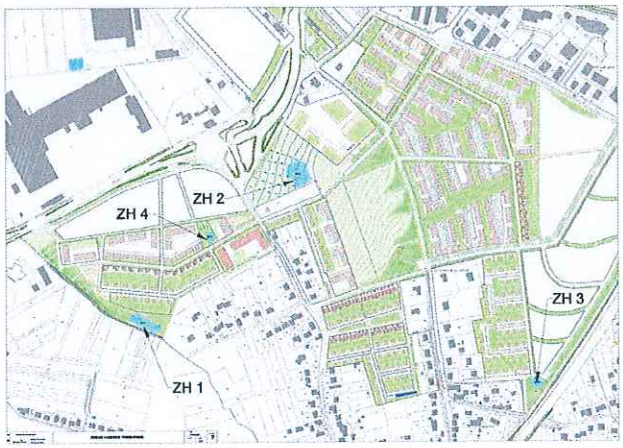
3.2.6 Résumé non technique et méthodologie suivie

Le résumé non technique est inexistant alors qu'il s'agit pourtant d'une obligation légale, et qu'il est indispensable pour permettre au public d'avoir accès sous une forme synthétique aux informations figurant dans l'évaluation environnementale, et donc de participer plus facilement au processus décisionnel concernant l'environnement (convention d'Aarrhus), notamment lors de l'enquête publique . La MRAe demande donc de compléter le dossier sur ce point.

4 Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet arrêté de plan local d'urbanisme

4.1 Préservation des milieux naturels

Initialement, deux des quatre zones humides caractérisées dans le périmètre de la ZAC par l'étude pédologique avaient vocation à être supprimées, dont une située sur le territoire d'Ollainville et une sur le territoire d'Arpajon. A la suite d'une modification du projet, les quatre zones humides sont in fine maintenues. La MRAe apprécie cette évolution.



Superposition du projet aux quatre zones humides identifiées (extrait page 16 du document « ZAC des Belles Vues à Arpajon et Ollainville _ Evaluation environnementale _ Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Ollainville »)

Les enveloppes humides étant conservées, il reste primordial d'encadrer leur préservation dans le règlement et les documents graphiques des deux PLU. Aussi la MRAe invite-t-elle la collectivité à établir un zonage permettant la préservation des zones humides, et ce dans un périmètre suffisant. Cette adaptation du règlement et des documents graphiques du PLU peut être assortie de la définition d'indicateurs de suivi liés à cet objectif de préservation. Au-delà du PLU, des mesures de gestion se rapportant notamment à l'alimentation en eau et à l'entretien des zones humides peuvent venir compléter utilement l'ensemble. La nécessité de garanties vaut particulièrement pour la zone humide numérotée ZH4 qui accueille le triton palmé, espèce protégée. Cette enveloppe humide est incluse dans un secteur devant accueillir des constructions. Les dispositions de protection du PLU seront ainsi en cohérence avec les mesures de protection des dossiers « loi

sur l'eau » et « espèces protégées ».

Concernant la trame verte et bleue, la MRAe apprécierait que la question des interconnexions entre les composantes de la trame verte et bleue (corridor à fonctionnalité réduite, secteur de concentration de mares et mouillères etc) soit approfondie afin notamment de les mettre en relation avec le schéma de principe de l'aménagement. En effet, un tel approfondissement permettrait de mieux faire ressortir les ajustements éventuellement nécessaires entre les projets de construction et les enjeux environnementaux.

4.2 Prise en compte des risques et nuisances

Les décisions de l'autorité environnementale en date du 9 mai 2016 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité des deux PLU d'Arpajon et d'Ollainville par déclaration d'utilité publique mettent en avant les risques et nuisances suivants : les nuisances sonores, la pollution atmosphérique et les inondations par remontée de nappe.

Concernant les nuisances sonores et la pollution atmosphérique :
Elles sont générées essentiellement par la route nationale 20 et la route départementale 97 classées en catégorie 2 sur une échelle de 1 à 5 liée au classement sonore du réseau routier (1 étant la catégorie la plus bruyante). De plus, le futur quartier entraînera une augmentation du trafic estimée à 900 nouveaux véhicules en heure de pointe.

L'évaluation environnementale prévoit une série de mesures : application des mesures acoustiques d'isolation du bâti, localisation des bâtiments dédiés à l'activité économique le long des axes bruyants, construction d'un mur anti-bruit le long de la route nationale 20 (hors PLU) qui reste à confirmer, développement des modes de transports doux et réorganisation des transports en commun. Aujourd'hui, la localisation géographique de la ZAC (séparée des autres zones urbaines par les infrastructures routières et éloignée des transports en commun existants) et le nombre d'habitants attendu suppose un recours accru aux véhicules à moteur dans et à l'extérieur du quartier. La MRAe recommande donc de mener à bien la réorganisation des transports en commun et des modes de déplacements doux afin qu'ils soient concomitants avec l'arrivée des nouveaux habitants et employés, et d'en tirer, le cas échéant, les conséquences dans la modification du PLU.

Concernant le risque d'inondation par remontées de nappe : bien qu'il soit identifié dans le rapport de présentation, les projets de modification des PLU n'indiquent pas précisément comment ce risque sera pris en compte.

5 Information du public

Le présent avis doit être joint aux dossiers d'enquête publique des projets de mise en compatibilité des PLU d'Arpajon et d'Ollainville, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
son président délégataire

Christian Barthod