



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'ESSONNE

SOUS PREFECTURE DE PALAISEAU

Bureau des Actions Interministérielles
et de l'Environnement

Affaire suivie par Françoise TOURNEMINE
☎ : 01.70.56.43.06

Le **03 MAI 2016**

COMPTE-RENDU

| | |
|--------------|--|
| OBJET | ZAC DES BELLEVUES : EXAMEN CONJOINT RELATIF A LA MISE EN COMPATIBILITE DES PLANS LOCAUX D'URBANISME DES COMMUNES D'ARPAJON ET D'OLLAINVILLE |
| DATE ET LIEU | 21 avril 2016 à la Sous-Préfecture de Palaiseau présidée par Madame Chantal CASTELNOT, Sous-Préfète de Palaiseau |
| PARTICIPANTS | M. Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire d'Ollainville, Mme Valérie LANSADE, DGS de la mairie d'Ollainville, M. Olivier MAURICE, Responsable urbanisme, mairie d'Arpajon, Mme Martine BRAQUET, maire adjoint à l'urbanisme, mairie d'Arpajon, M. Georges JOUBERT, vice-président de l'aménagement du territoire, Cœur d'Essonne Agglomération, Mme Isabelle BELLEC, directrice de projets, SORGEM, Mme Olivia BELLANGER, chargée d'opération, SORGEM, Mme Fabienne GOFFINET, responsable du service aménagement, Cœur d'Essonne Agglomération, Mme Corinne DEBELS, directrice d'étude, Alphaville, Mme Amandine CABRIT, Chef de service, DDT/STP, Mme Céline PLAT, Adjointe au chef de bureau, DDT/STP, Chambre d'agriculture absent excusé, Chambre de Commerce et d'Industrie absent excusé, Conseil Départemental absent excusé, Mme Françoise TOURNEMINE, Bureau des actions interministérielles et de l'environnement Sous-Préfecture de Palaiseau |
| | |

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

Monsieur JOUBERT vice-président de l'aménagement du territoire à la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération rappelle le contexte. Il précise que la procédure de ZAC a été initiée en 2009, que la création de la ZAC a été effective le 25 novembre 2010. Le 30 janvier 2013 par décision de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais la SORGEM a été désignée comme aménageur de la ZAC des Belle-Vues. Le dossier préalable à l'enquête publique unique a été déposé en sous-préfecture début janvier 2016.

L'aménagement comprendra environ mille logements dont 30 % de logements locatifs sociaux, des équipements publics (parc public, écoles, équipements sportifs et culturels), une zone d'activité artisanale et des bureaux ainsi que des commerces et services. La densité du quartier d'habitation respecte les objectifs fixés dans le PLH et dans le SDRIF. En outre, la réalisation de logements sociaux participera au rattrapage du retard des communes en la matière.

Le dossier présenté propose une mise en compatibilité des règlements des Plans Locaux d'Urbanisme ainsi que des plans de zonage des deux communes.

Madame BELLEC précise que cette opération d'aménagement permettra de créer un lien non seulement entre les deux communes mais aussi entre le centre bourg d'Ollainville et le quartier de la Roche.

Madame DEBELS présente et explicite un document relatif aux modifications envisagées des plans locaux d'urbanisme des deux communes pour permettre la réalisation du projet. Le même document reprend les avis formulés par notamment la direction départementale des territoires et les réponses prévisionnelles aux dits avis.

Monsieur GIRAUDEAU précise qu'il y avait une différence de règlement entre les zones AUP, AUP1 et AUP2 et demande si le même règlement sera appliqué pour l'ensemble des zones ou si une différence demeurera. Il souhaite savoir si les constructions pourront être plus hautes dans le sous-secteur Nord.

Madame DEBELS répond que les règles seront les mêmes pour les sous-secteurs AUP1 ET AUP2 mais qu'elles seront plus souples concernant la zone AUPA notamment sur la hauteur afin d'avoir un tissu homogène avec celui sur Arpajon.

La DDT (Mesdames CABRIT et PLAT) indique que le document apporte des réponses à un certain nombre de remarques formulées dans l'avis rendu par la direction départementale des territoires. Toutefois quelques interrogations demeurent :

- sur le pourcentage de logements sociaux et la densité prévus sur le territoire de la commune d'Ollainville. Elle préconise d'augmenter le nombre de logements sociaux et la densité sur la commune d'Ollainville afin d'être en compatibilité avec le PLH et le SDRIF qui préconisent tous deux un maximum de 35 logements par hectare, ce qui reste une densité modérée. De plus, la ZAC contribuerait davantage à rattraper le retard de la commune d'Ollainville au regard des objectifs liés à l'article 55 de la loi SRU.

Par ailleurs, Madame CABRIT insiste sur le fait qu'il faut impérativement inscrire ces objectifs dans les OAP du PLU d'Arpajon comme cela est fait sur l'OAP dans le PLU d'Ollainville afin d'apporter des garanties sur la programmation.

- en termes de conception urbaine, la séparation entre les secteurs d'activités et les logements paraît rigide : l'interrogation porte en particulier sur les entrées de quartier qui se font par les zones d'activité pour rejoindre les zones d'habitat et le traitement des voiries (primaires, secondaires...),

- sur la prise en compte de la gestion de la fonctionnalité (circulation agricole) des espaces agricoles notamment l'espace agricole situé au sud de la ZAC et qui risque d'être enclavé. Il est demandé également la prise en compte peu explicitée dans le dossier des exploitations présentes actuellement sur l'emprise de la ZAC,

- concernant les zones humides existantes (4 au total) trois d'entre elle ne sont pas traitées dans l'étude d'impact. Elle demande à ce que les mesures de compensation prises par rapport aux dites zones soient précisées dans le dossier. Elle souhaite, en outre, que le traitement paysager du quartier et que la continuité écologique entre les parcs soient mentionnés dans le dossier. Enfin, elle souhaite obtenir des précisions quant à la passerelle de liaison entre le nouveau quartier et le bourg d'Arpajon. Elle regrette que le projet de passerelle ne soit pas décrit plus précisément dans le dossier.

Madame BELLANGER précise qu'il avait été prévu de créer une circulation douce au sud de la ZAC, mais après une étude approfondie, cette idée a été abandonnée car son impact sur l'espace agricole était trop

important. Une étude approfondie de la maîtrise d'œuvre sur les circulations douces a permis de privilégier d'autres itinéraires plus adaptés.

En ce qui concerne la question sur les logements sociaux, Madame BELLEC dit que sur la globalité du programme il y a les 30 % de logements sociaux requis. Elle précise que la mixité est respectée à la fois sur Arpajon et sur Ollainville, en effet, 30 % de logements sociaux sont prévus sur chacune des deux communes. En outre, une résidence d'habitat spécifique d'environ 60 logements viendra s'ajouter à ces 30 % sur la commune d'Ollainville. Enfin, elle ajoute que la commune d'Ollainville porte d'autres projets destinés à la construction de logements sociaux et que ces programmes visant à réduire la carence ne sont pas uniquement misés sur la ZAC.

Madame LANSADE abonde dans ce sens et indique qu'un programme destiné uniquement à la construction de logements sociaux est en cours sur la commune.

Concernant la densité, Monsieur GIRAUDEAU dit qu'il est prévu de construire 26 logements à l'hectare sur Ollainville et que 30% de logements sociaux hors résidence d'habitat spécifique seront construits. Il se dit prêt à étudier les possibilités de réalisation de plus de logements sociaux sur la ZAC, mais cela ne pourra s'effectuer qu'en concertation avec l'ensemble de l'équipe municipale. Il insiste sur le fait que d'autres projets sont en cours, que la mixité est respectée et que la commune ne mise pas tout sur la ZAC.

Madame BELLANGER précise que les objectifs des PLH sont respectés avec 26 logements à l'hectare pour Ollainville et 50 logements à l'hectare pour Arpajon. Il est précisé que l'ensemble des emprises des équipements (1,8 hectares) sont situées sur Ollainville et que ces surfaces ont été intégrées dans le calcul bien que les équipements profiteront à l'ensemble de la ZAC. Si la surface dédiée aux équipements est retirée, la densité est de 30 logements à l'hectare sur Ollainville. Dans tous les cas, la densité globale à l'échelle du projet est de 36 logements à l'hectare et répond bien aux objectifs du SDRIF.

En ce qui concerne les zones humides, elles seront conservées et mises en valeur. A cet égard des études techniques sont en cours et déjà bien avancées, menées notamment dans le cadre de la demande d'autorisation unique. Compte tenu des modifications du dossier, les zones humides ne sont plus impactées par le projet.

Des éléments complémentaires relatifs à la continuité écologique seront apportés. En effet, dès la définition du plan masse de l'opération les problématiques de continuités écologiques ont été au cœur des préoccupations et font partie intégrante du projet pour tenir compte de l'observation émise. Les éléments mis en place dans le projet seront mieux explicités.

Madame BRAQUET précise qu'elle pense qu'il y a une erreur d'interprétation concernant la continuité écologique entre la ZAC et le parc de Chanteloup. Compte tenu de la situation de ceux-ci (séparés par la RN20), une continuité écologique paraît difficilement réalisable.

Monsieur MAURICE rappelle qu'un aménagement paysager sera réalisé le long de la RN20.

En réponse à l'observation de Madame CABRIT sur la séparation « rigide » apparaissant sur le plan masse entre la partie activités et la partie habitat-logements, Madame BELLEC explique que cette apparente rigidité n'est pas souhaitée dans l'esprit du projet. Au contraire, il est prévu une mixité programmatique, qui permettra notamment que dans la partie habitat se développe une activité commerciale de services et de bureaux. Des activités pourraient même être acceptées sous certaines conditions. Entre autres, il y aura des commerces en pieds d'immeubles en entrée du quartier et des réflexions sont en cours concernant l'apport de services pour les logements et les bureaux. Enfin l'entrée du quartier sera marquée avec un aménagement qualitatif des espaces publics, avec l'idée d'un parvis notamment.

Concernant le logement social, Monsieur JOUBERT précise que la communauté d'agglomération et les communes ont une forte volonté d'avancer mais qu'il est extrêmement difficile de faire admettre aux populations la construction de mille logements supplémentaires dont une partie à caractère social.

En ce qui concerne la gestion des espaces agricoles et la fonctionnalité des espaces au sud de la ZAC, Madame BELLEC indique que la SAFER intervient sur ce projet pour assister l'aménageur dans les échanges avec les agriculteurs notamment et gérer avec eux les questions soulevées. Concernant la zone sud, il

est notamment rappelé qu'une liaison douce avait été étudiée mais que cette idée a été abandonnée à cause de son impact important sur la zone agricole.

Elle précise par ailleurs que la passerelle sera portée par le Syndicat de la RN20 et que c'est un point très important du projet. C'est pourquoi un travail partenarial a été mis en place avec notamment des réunions entre l'urbaniste de la ZAC et la maîtrise d'œuvre du Syndicat. Les éléments seront davantage explicités dans les réponses aux avis.

Madame BRAQUET répond que la réalisation de la passerelle est obligatoire afin de créer une continuité entre les quartiers.

Madame BELLANGER demande si les réponses apportées à l'avis DDT sont satisfaisantes.

Madame CABRIT indique que des éclairages ont bien été apportés et note également des perspectives d'évolution du dossier et du projet en lui-même concernant Ollainville. Il sera donc nécessaire d'examiner à nouveau le dossier une fois les modifications apportées. Un nouvel examen conjoint sera à priori nécessaire.

La SORGEM annonce la transmission d'un nouveau dossier pour la fin avril.

Il est indiqué que l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas de la nécessité ou d'une dispense d'une évaluation environnementale sur les PLU est attendu pour le 9 mai 2016.

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

La Sous-Préfète



Chantal CASTELNOT