

OLLAINVILLE
— LA ROCHE —



BILAN DE LA CONCERTATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2021

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 2023



Le PLU de la Commune d'Ollainville a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2021.

Par délibération en date du 28 mars 2023, le conseil municipal de la commune d'Ollainville a engagé la procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette modification vise l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser Rue Gay Pigeon, et ce dans le but de finaliser l'urbanisation de ce quartier en le densifiant, l'organisant et le structurant dans le respect de l'OAP 1.3 du PLU.

Par délibération du 19 décembre 2023, le conseil municipal décide de confirmer l'intérêt d'engager la procédure de modification du PLU n°1, de réaliser une évaluation environnementale et d'organiser une concertation publique.

L'arrêté n°ARRURB202403 du 15 janvier 2024, portant ouverture de la concertation du public, a déterminé les dates et rappelé les modalités de la concertation préalable.

La concertation s'est déroulée du lundi 12 février 2024 jusqu'au 19 avril 2024 inclus (17 h 00)

La commune s'engage à :

- **Diffuser un avis au public**, en Mairie, sur les panneaux d'affichage administratifs de la Commune, sur le site du projet, sur le site internet de la Commune et dans 2 journaux locaux, afin de faire connaître l'organisation et les modalités de la concertation,
- **Mettre à disposition un dossier de concertation** présentant les objectifs et les caractéristiques principales du projet sur le secteur Rue Gay Pigeon,
- **Permettre à chacun de faire part de ses observations** via un registre public du recueil d'observations, une adresse postale et une adresse électronique,
- **Produire et diffuser le bilan** de la concertation.

La concertation avec les habitants a été mise en œuvre du lundi 12 février 2024 jusqu'au 19 avril 2024 inclus (17 h 00).

- **Une page dédiée à la modification du PLU** a été mise en place, incluant la mise à disposition des délibérations, l'arrêté portant ouverture de la concertation du public, l'avis de concertation, ainsi que des éléments de présentation des évolutions.
- **Un article annonçant l'ouverture de la concertation et détaillant ses modalités** a été publié sur le site de la ville.
- **Une parution dans Le Républicain annonçant la concertation préalable** a eu lieu le 11 janvier 2024. L'avis de concertation préalable est paru dans le Républicain et le Parisien le 25/01/2024 ainsi que la mention de l'affichage de l'arrêté portant ouverture de la concertation du public dans Le Républicain.
- **Un dossier de concertation** est également disponible en mairie.
- **Un registre public du recueil d'observations** a été ouvert, ainsi qu'une adresse postale et une adresse électronique dédiées aux contributions du public.

Communication modification du PLU - site internet de la commune



Modification du Plan Local d'Urbanisme N°1 : Ouverture à l'urbanisation de la zone AU – Rue du Gay Pigeon – Ollainville

A la une : **Modification du Plan Local d'Urbanisme N°1 : Ouverture à l'urbanisation de la zone AU – Rue du Gay Pigeon**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ollainville approuvé le 16 novembre 2021 modifié par la modification simplifiée n°1 en date du 7 février 2023 est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, aux projets d'aménagement et de construction que souhaite mettre en œuvre la commune sur son territoire. En application de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (AOP). Lorsque le projet de modification du PLU porte sur l'ouverture d'une zone à urbaniser (AU), l'article L153-38 du Code de l'urbanisme exige qu'une délibération motivée du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation en inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Par délibération N° CM 23/038/2023 du 8 mars 2023, le Conseil Municipal a approuvé les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU – Rue du Gay Pigeon au regard des motivations exposées quant aux capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le quartier rue du Gay Pigeon déjà urbanisé et sa faisabilité opérationnelle.

La zone AU située rue du Gay Pigeon constitue actuellement une dent creuse dans le tissu urbain de ce secteur déjà urbanisé.

L'ouverture à l'urbanisation de ladite zone AU – phase 2 de l'OA n°1.3 du PLU – permettra :

- de finaliser l'urbanisation de ce quartier en le densifiant, l'organisant et le structurant dans le respect de l'AOP n°1.3 du PLU qui prévoit notamment de définir un projet principalement à destination de logements, et de maintenir les vues paysagères sur le coteau sud de l'Orge et de la Rémerade en prenant en compte les enjeux spécifiques des zones humides,
- de répondre aux perspectives d'évolution démographique prévues dans le PLU,
- conforter la maison intergénérationnelle et valoriser son intégration au sein du quartier.

Ce projet accessible depuis la Rue du Gay Pigeon, à proximité de la gare SNCF d'Egly permettra de densifier ce secteur afin d'assurer une urbanisation en continue et de façon organisée.

La Commune d'Ollainville vous invite à consulter le dossier de concertation du public sur le site internet de la ville ou en Mairie puis à donner votre avis en Mairie ou par voie postale ou par voie électronique à urbanisme@mairie-ollainville91.fr du 12 février 2024 jusqu'au 19 avril 2024 inclus (17h00).

Délibération du Conseil Municipal du 29/03/2023 [Télécharger](#)

Délibération du Conseil Municipal du 19/12/2023 [Télécharger](#)

Avis de concertation [Télécharger](#)

Arrêté urbanisation 03/2024 [Télécharger](#)

Dossier de concertation [Télécharger](#)

Venir à Ollainville

Registre de recueil des observations

Commune d'Ollainville (91300)

Préfecture / Département : ESSONNE (91)

Registre de concertation du public
relatif à :

Modification du PLU n°1 pour
ouvrir à l'urbanisation la zone AU - Rue
du Gay Pigeon

Arrêté d'ouverture de la concertation

n°1 ARRURS 2024/03.

du 15/01/2024

Concertation du public du

12/02/2024 au 19/03/2024 (17h00)

Durée de la concertation : 68 jours ^{inclus}

Registre de concertation comportant
48 feuilles non mobiles, cotés et
numérotés par le maire, destiné à recueillir
les observations du public, ces dernières
peuvent aussi être adressées par voie postale
à M. le Maire - 2 Rue de la Prairie - 91300
Ollainville, par voie électronique à
urbanisme@mairie-ollainville.fr

LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Réponse de la commune et prise en compte dans le PLU
HABITAT	
<p>Le projet met trop l'accent sur la construction de nouveaux logements, au point que ceux-ci deviennent le principal élément du paysage. Cette situation suscite des inquiétudes quant à la préservation de la biodiversité et au changement du paysage environnant.</p>	<p>Le zonage AU ainsi que les premiers éléments de programmation, notamment la destination habitat, ont été décidés lors de la révision du PLU approuvée le 16 novembre 2021 après la concertation du public lors de l'enquête publique. Par ailleurs, l'urbanisation de ce secteur répond aux besoins de la ville et des habitants, en particulier en ce qui concerne les logements.</p> <p>Enfin, l'OAP a été modifiée afin de garantir la bonne intégration paysagère du projet et la préservation de l'environnement.</p>
<p>Des propositions d'alternatives à l'habitat classique pour des formes créant plus de lien social comme l'habitat participatif.</p>	<p>La demande est prise en note, cependant, la programmation sur ce secteur est conçue pour répondre aux besoins de la ville et des habitants, en particulier en ce qui concerne les logements sociaux.</p> <p>Par ailleurs, le projet inclut dans son périmètre une maison intergénérationnelle et prévoit de l'intégrer au quartier.</p>
<p>Une contribution demande que les parcelles AK 272 et AK131, reclassées en espace naturel par la modification, redeviennent constructibles « <i>comme cela était prévu initialement</i> » dans le PLU.</p> <p>Selon la contribution, la proposition de reclassement de ces parcelles en espace naturel n'est pas justifiée car la partie sud dispose déjà d'une bande verte de 50 mètres entre la limite de ces parcelles et la lisière et d'une zone verte boisée à l'est du chemin des Buchettes.</p>	<p>Une zone AU est une zone naturelle destinée à être progressivement urbanisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.</p> <p>Depuis la révision, le projet a évolué. Le périmètre de cet aménagement ne concerne plus toute la zone AU prévue initialement au PLU. Par ailleurs, dans le cadre de la loi climat et résilience, plus précisément l'objectif de zéro artificialisation nette, il est attendu des communes une sobriété en termes d'extension sur les espaces naturels.</p> <p>Ainsi, les parcelles concernées par le reclassement, n'étant pas indispensables à la réalisation du projet et faisant partie d'une entité naturelle plus vaste, doivent, dans une optique de modération de la consommation de l'espace, retrouver leur état initial, c'est-à-dire naturel.</p>

LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Réponse de la commune et prise en compte dans le PLU
CIRCULATION ET STATIONNEMENT	
<p>Les rues comme le Chemin Vert et la Rue du Gay Pigeon sont déjà étroites, ce qui engendre des difficultés de circulation et de croisement.</p> <p>La capacité des infrastructures existantes est-elle suffisante pour supporter le flux accru de population découlant de l'urbanisation de la zone AU ?</p>	<p>Le projet est encadré par une OAP. Cet outil permet de prévoir une restructuration de la rue du Gay Pigeon.</p> <p>En outre, le développement de circulations douces permettra d'inciter les habitants à utiliser les modes doux et ainsi limiter l'utilisation de la voiture.</p> <p>Enfin, sur la départementale D152, il y a des arrêts de bus. Le site est à proximité directe de la gare d'Égly. Il est donc à proximité de transports en commun, ce qui permet de faciliter le report modal et la limitation des émissions de GES liées aux déplacements.</p>
<p>Des interrogations et des propositions sont soulevées concernant le traitement de la circulation interne. La concertation met en évidence le désir d'instaurer le développement d'un quartier apaisé et de favoriser le partage des voies entre les différents modes de déplacement, qu'ils soient motorisés ou doux.</p>	<p>Cette contribution est prise en note. Cependant, l'OAP prévoit déjà le développement de voies de circulation douces et actives au cœur du site, notamment en privilégiant leur localisation et la restructuration de la rue du Gay Pigeon.</p>
<p>Le stationnement dans la commune est un enjeu majeur, notamment en ce qui concerne l'accès aux commerces. Comment envisager la gestion du stationnement avec l'arrivée de la nouvelle population ?</p>	<p>Le projet prévoit du stationnement perméable sur site pour les habitants, ce qui permettra de répondre localement aux besoins.</p> <p>Le projet « rue du Gay Pigeon » se situe à proximité immédiate du cœur de ville commerçant. De fait, en matière de besoin en stationnement, l'impact de l'arrivée des nouvelles populations sera réduit.</p>

LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Réponse de la commune et prise en compte dans le PLU
CADRE DE VIE	
<p>Souhait de plus de mixité fonctionnelle du projet afin qu'il ne se réduise pas à un simple quartier "dortoir".</p> <p>Des propositions sont formulées, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inclure quelques activités professionnelles. • Créer un tiers-lieu. 	<p>Cette contribution est prise en note. Cependant, l'OAP initiale, issue de la révision du PLU approuvée en 2021 prévoyait déjà la réalisation d'une nouvelle offre de logements ayant fait l'objet d'une concertation tout le long de la procédure et d'une enquête publique.</p> <p>Aujourd'hui, la commune doit répondre à un besoin de logements et ne souhaite pas inclure de l'activité économique à ce projet.</p>
<p>Les contributions relèvent un manque d'espaces verts et de nature. Une proposition est notamment faite pour développer des espaces de stationnement perméables.</p>	<p>L'OAP qui encadre le projet permet de garantir la qualité paysagère de l'opération. En effet, cet outil fixe des principes d'aménagement paysagers et de préservation de l'environnement, ainsi qu'une prise en compte fine de la topographie et des zones humides au sud.</p> <p>De plus, il est prévu le développement de lisière paysagère en limite de site pour favoriser l'intégration harmonieuse du secteur dans son environnement.</p> <p>Par ailleurs, la modification du PLU permet d'imposer un minimum de 30% du terrain en espace de pleine terre.</p> <p>Concernant les espaces de stationnement, l'OAP prévoit déjà leur perméabilité (pavés drainants ou gravillons).</p>
<p>La zone non constructible sous la ligne électrique pourrait être valorisée sous forme d'une coulée verte.</p>	<p>Cette contribution est prise en note. Cependant, pour répondre aux besoins, il est nécessaire de conserver ces espaces en stationnement perméable.</p> <p>L'OAP prévoit néanmoins un traitement paysager de ces espaces.</p>

La concertation a permis d'informer le public sur les évolutions concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU « Rue du Gay Pigeon », notamment via les affichages, les publications sur le site internet et dans la presse locale.

Le dossier de concertation a été mis à disposition en Mairie et sur le site internet de la commune. Durant la période de concertation préalable, toutes les personnes intéressées pouvaient communiquer leurs observations sur le registre de concertation du public, par voie postale et par messagerie électronique.

Au cours de cette concertation préalable:

- Aucun courrier n'a été reçu.
- Deux personnes sont venues en Mairie pour consulter le dossier mais n'ont pas déposé d'avis dans le registre.
- Deux observations ont été recueillies par voie électronique et ont été insérées dans le registre de concertation papier. L'une d'entre elles a été recueillie après la clôture de la concertation.
- Une observation a été recueillie sur le registre de concertation papier.

Le présent bilan des observations émises par le public sera présenté au conseil municipal afin qu'il en prenne connaissance et l'approuve.

Les demandes particulières des habitants ont été étudiées. Certaines demandes sont déjà prises en compte dans le cadre de cette modification.

En synthétisant les contributions reçues, celles-ci se concentrent principalement sur **trois sujets** :

- La place de l'**habitat** dans la commune et sa diversité dans le projet ;
- **La préservation d'un cadre de vie agréable (création d'espaces verts ; mixité fonctionnelle...).**
- Les préoccupations concernant le **stationnement et la circulation interne.**

Les participants à la concertation ont eu l'occasion de contribuer à la modification du projet de PLU en apportant leurs observations sur différents aspects du projet.

Le bilan de la concertation est globalement positif, car elle a permis de faire remonter certains besoins dans le cadre de ce projet de modification du PLU.

Cependant, certaines observations ou demandes n'ont pas pu être prises en compte, notamment celles qui ne répondaient pas aux objectifs d'intérêt général ou aux orientations définies dans le PADD (projet fléché pour du logement uniquement).

Ces observations ne remettant pas en question les orientations et objectifs poursuivis par la commune et la concertation préalable sur le projet de modification du PLU n°1 s'est déroulée dans le respect des modalités fixées par l'arrêté du Maire du 15/01/2024. Il convient donc de dresser un bilan favorable, de poursuivre les études et de confirmer l'intérêt de ce projet.