

**Département de l'ESSONNE
COMMUNE d'OLLAINVILLE
Arrondissement de Palaiseau**

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Commissaire enquêteur : Jacques PLACE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Le 16 février 2025**

Table des matières

1. GENERALITES	3
1.1 Cadre général	3
1.2 Objet de l'enquête	6
1.3 Cadre juridique de l'enquête	6
1.3.1 - Article L.153-41	6
1.3.2 – Article L.153.42	7
1.3.3 - Article L.153-43	7
1.3.4 – Article L. 153- 44	7
1.4 Présentation du projet principal objet de l'enquête	7
1.5 Dossier à disposition du public	11
1.6 Informations et concertations préalables	12
1.7 Evaluation environnementale du projet	12
2. ORGANISATION DE L'ENQUETE	13
2.1 Désignation du Commissaire enquêteur	13
2.2 Visites des lieux et réunions préalables	14
2.3 Arrêté d'ouverture d'enquête	15
2.4 Les mesures de publicité	16
2.4.1 Publications dans la presse	16
2.4.2 Affichage et équipement mis à disposition	16
3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	16
3.1 Permanences	16
3.2 Réunion publique	17
3.3 Climat dans lequel s'est déroulé l'enquête	17
3.4 Comptabilisation des observations	17
3.5 Clôture de l'enquête et récupération du dossier, courriers et registre	18
3.6 Remise du Procès-verbal de synthèse des observations du public	18
4. AVIS DES ORGANISMES EXTERIEURS	19
4.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France (MRAe) ...	19
4.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	31
4.2.1 Direction Départementale des Territoires (DDT)	32
4.2.2 Chambre d'agriculture de région Ile-de-France (CARIF)	33
4.2.3 Réseau de transport d'électricité (RTE)	33
5. OBSERVATIONS DU PUBLIC	36
ANNEXES et JUSTIFICATIFS	

1.GENERALITES

1.1 Cadre général

La commune d'Ollainville a une superficie de 1143 hectares (ha) et compte au dernier recensement en date de 2021, 5314 habitants (Insee) et probablement près de 5600 habitants en 2024. Située à 26 km au sud de Paris, elle est limitrophe majoritairement de Bruyères-le-Châtel, Egly et Arpajon et est située cœur du département de l'Essonne, dans la région naturelle du Hurepoix. Elle est membre de l'agglomération « Cœur d'Essonne agglomération » (CDEA) créée en 2016 qui comprend 21 communes et compte 207 000 habitants au dernier recensement.

Sa localisation proche de la RN 20, et la proximité de deux gares RER, qui lui confèrent une très bonne accessibilité, ont accéléré son développement depuis plus de 20 ans. Son taux de croissance annuel qui a été de 0.7 % entre 2009 et 2015 est passé à 2 % depuis cette dernière date. Ollainville est passé d'un village de villégiature à forte dominante agricole à une petite ville attractive pour les actifs des pôles d'emplois du nord de l'Essonne, Massy et Orly notamment, qui y cherchent la qualité de vie d'une commune rurale et la proximité des zones d'emplois. Par conséquent, la pression urbaine y est forte depuis le début des années 80 et explique le nombre d'habitants par ménage assez élevé (2.9) et la part importante des jeunes dans la population.

Les principales caractéristiques de la commune sont l'accueil sur une grande partie Nord de son territoire de terrains militaires (370 ha) et la présence de deux entités urbaines : le hameau de La Roche (19 ha) et le bourg d'Ollainville (69 ha).

Aujourd'hui, la commune est constituée par trois grands ensembles :

- L'espace urbain, située au sud-est, qui couvre 250 hectares (23% du territoire),
- L'espace agricole, qui enserme les deux bourgs (357 ha, 31% du territoire). Celui-ci n'est pas homogène : la partie ouest et nord, composée de champs de tailles importantes, apparaît plus pérenne que les champs exploités à l'Est, entourés par l'urbanisation, peu accessible, et dont certains sont en friche,
- L'espace boisé, qui occupe une grande partie de la moitié nord de la commune (368 ha, 32% du territoire).

Ollainville montre une succession de trois étages de plateaux.

L'Orge et la Rémarde occupe une petite plaine alluviale en bas de la commune. Elle est occupée par des prés, des étangs (anciennes gravières), d'anciennes friches industrielles reconverties, un ancien camping et la station d'épuration intercommunale. Le point bas est à cinquante-deux mètres d'altitude.

L'étage intermédiaire à quatre-vingt-dix mètres d'altitude est un plateau occupé par le centre-ville, des cultures et une partie du camp militaire. La qualité du sol en est variable. La meulière et le grès y sont présents par banc plus ou moins près sous la couche de terre arable, l'argile y est très présente en formations argileuse de Meulière de Montmorency ce qui explique 2 caractéristiques des sols de ce secteur, la présence potentielle de zones humides et un risque élevé concernant les habitations en lien avec le phénomène de retrait /gonflement des argiles

Le plateau supérieur est au niveau de la Beauce (Bassin parisien). Il est occupé par l'autodrome et par les cultures autour de la ferme de Couard. Il culmine à cent soixante-sept mètres et est constitué de limon des plateaux.



La commune d'Ollainville au sein du département de l'Essonne



Périmètre de la commune d'Ollainville



Plan général de la zone urbaine et zoom sur le secteur concerné par la modification n° 1 du PLU (Rue de la République, rue du Gay Pigeon, rue du Chemin vert)



Localisation et composition de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne

1.2 Objet de l'enquête

La commune d'Ollainville a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 21 novembre 2021. Une modification simplifiée pour corriger des erreurs matérielles a été adoptée le 7 février 2023.

Le PLU est composé de 6 Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et d'une OAP thématique sur la trame verte et bleue.

Au niveau du centre bourg, l'OAP correspondant au secteur d'urbanisation sud du centre bourg représente une surface de 4.96 ha dont 1.43 ha en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation qui est d'ailleurs en cours de finition et le reste sans orientations précises et donc inconstructible au PLU.

Par délibération du 28 mars 2023, la collectivité a souhaité lancer la modification n°1 du PLU afin en 1^{er} lieu, d'ouvrir à l'urbanisation, sur une surface d'environ 40 000 m² dans cet OAP, la zone AU de part et d'autre de la rue du Gay Pigeon.

En complément de cet objet principal, la procédure permettra d'intégrer dans les annexes informatives :

- la délibération pour prise en compte du taux de Taxe d'aménagement de 20 % en lien avec la mise en place du référentiel DELTA,
- la cartographie de bruit des infrastructures ferroviaires dont le trafic est supérieur à 30 000 passages de train par an (4^{ème} échéance)
- l'arrêté préfectoral sur un secteur d'information les sols (SIS)

Elle permettra également de corriger quelques erreurs dans le règlement du PLU :

- Une erreur matérielle p 138 sur le règlement concernant les habitations en zone N
- Un ajustement de forme p 51 sur le règlement sur la bande de 25 m en zone UR

1.3 Cadre juridique de l'enquête

La modification de droit commun d'un PLU repose sur les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme :

1.3.1 - Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1.3.2 – Article L.153.42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

1.3.3 - Article L.153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

1.3.4 – Article L. 153- 44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

La procédure de modification de droit commun choisie par la Commune se justifie pleinement dans le cadre de cette enquête car cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. On n'entre donc pas dans la procédure de révision.

1.4 Présentation du projet principal objet de l'enquête

Dans le cadre du PLU approuvé le 16 novembre, au niveau de l'OAP correspondant au secteur d'urbanisation sud du centre bourg, 2 zonages avait été proposés :

- La zone AU, zone destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible et ne peut la devenir qu'après une modification du PLU. C'est l'objet 1^{er} de l'enquête.
- La zone AUr, zone destinée à être urbanisée pour accueillir des logements et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

Cet ensemble représente une surface de 4.96 ha dont 1.43 ha pour la zone AUr et le reste pour la zone AU. Il a 2 caractéristiques importantes :

- Le passage en travers de la zone de 3 lignes à très haute tension (400 KV) appelées par RTE liaison Cirolliers-Villejust créant de fait un faisceau d'une largeur de 57 m inscrit au PLU en vigueur où la construction d'habitation n'est pas possible.
- Un aléa fort de retrait-gonflement des argiles entraînant des conséquences sur les techniques constructives des futures habitations.

Depuis l'approbation du PLU, la zone AUr a été globalement urbanisée par 3 opérations :

- La création d'une résidence intergénérationnelle comprenant 3 bâtiments, Allés des Bergers.

- La création de 10 maisons individuelles et d'un petit collectif par un aménageur, Impasse des Mésanges.
- La création de 13 maisons individuelles en constructeur libre, Impasse des Grives et Rue du Gay Pigeon.



Entrée de la résidence intergénérationnelle



Vue de l'opération de 10 maisons et du petit collectif



Vue à la fois du petit collectif et de la résidence Intergénérationnelle



Vue sur l'opération de 12 maisons individuelles et visualisation de la ligne à très haute tension (THT)

Concernant l'objet de l'enquête sur la zone AU, elle comprend à ce jour les éléments suivants :

- Des bâtiments techniques d'une exploitation agricole d'un horticulteur.
- Un ensemble de serres de cet exploitant de part et d'autre de la rue du Gay Pigeon encore partiellement en activité pour une partie malgré leur déménagement sur Bruyères-le-Châtel par leur propriétaire, il faut noter qu'une partie des serres n'est pas intégrée dans la zone mais se situe dans la zone N situé en rive gauche de la Rémarde.
- La maison d'habitation de l'exploitant agricole horticulteur.
- Un bâtiment d'habitation collectif.
- Une zone naturelle.

La proposition de modification de l'OAP conduit à :

- Créer une zone A prenant en compte strictement le périmètre des bâtiments techniques d'exploitation de l'exploitation agricole.
- Intégrer dans la zone UE, le bâtiment collectif d'habitation situé rue du Chemin vert.
- Créer 2 nouveaux zonages avec au nord de la rue du Gay Pigeon, la zone AUh1 qui comprendra 126 logements collectifs incluant des logements spécifiques pour les personnes en situation de handicap et au sud de cette même rue, la zone AUh2 dédiée à la construction de 40 logements sous la forme de maisons individuelles en accession.
- Zoner la partie de terrain actuellement naturelle en zone N.
- Dédier le faisceau de la ligne THT pour les parkings des futurs logements dont la conception sera caractérisée par un revêtement sous forme de pavés drainants ou gravillons et équipés d'ombrières photovoltaïques.
- Garantir un recul de 10 mètres minimum des logements par rapport au faisceau de la ligne THT porté à 12 mètres à la suite de la demande de l'aménageur.
- Restructurer la rue du Gay Pigeon qui est aujourd'hui en partie un chemin.
- Mettre en place une gestion particulièrement rigoureuse des eaux pluviales compte tenu de la nature des sols très argileux avec la création de noues et de bassin de rétention.
- Développer des liaisons douces au cœur du site et des espaces paysagers en limite de site
- Maintenir la vue sur les vallées de l'Orge et de la Rémarde à partir de la Rue de la République.

Le projet dans sa globalité devra intégrer un minimum de 30% de logements sociaux soit 50 logements ventilés en un minimum de 30 % en PLAi/PLUS et un maximum de 30% en PLS.



Bâtiment d'exploitation agricole et sa cour de la future Zone A



Bâtiment situé dans la future Zone A



Bâtiment situé dans la future zone A



Serres actuellement en place



Serre encore en fonction



Bâtiment collectif à intégrer en Zone UE

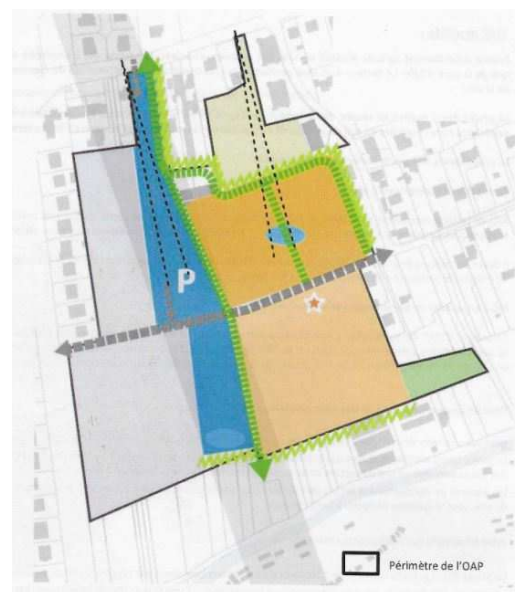


Maison individuelle de l'exploitant agricole maintenue dans la zone AUh2



Vue du faisceau de la ligne THT, des serres et la récente zone d'urbanisation

La visualisation des évolutions entre l'OAP initiale et la proposition de modification, la zone grisée correspondant à la partie d'opération terminée :



Visualisation du zonage dans sa version actuelle et sa version proposée dans le cadre de l'objet de l'enquête :



1.5 Dossier à disposition du public

Le dossier d'enquête mis à disposition du public était composé des pièces suivantes :

- 1) Délibération du 28 mars 2023 portant prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme : ouverture à l'urbanisation de la zone AU du PLU -Rue du Gay Pigeon
- 2) Délibération du 19 décembre 2023 portant prescription de réaliser une évaluation environnementale et les modalités de concertation
- 3) Délibération du 14 mai 2024 portant sur le bilan de la concertation
- 4) L'évaluation environnementale et son résumé non technique
- 5) Le bilan de la concertation
- 6) Les courriers de saisine des Personnes Publiques Associées avec les 2 réponses et de la MRAe avec son avis et la réponse de la commune
- 7) Désignation du Commissaire enquêteur
- 8) Arrêté d'ouverture de l'enquête publique du 5 novembre 2024
- 9) La note de présentation de l'enquête publique
- 10) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec les propositions de modifications
- 11) Le règlement écrit du PLU avec les propositions de modifications
- 12) Le plan de zonage avec la proposition de modification
- 13) Les 3 annexes informatives à ajouter au PLU
- 14) L'avis d'enquête publique, les extraits des publications informatives dans les 2 organes de presse et une copie de la page du site internet de la commune informant de l'enquête.

1.6 Informations et concertations préalables

La commune a mis en place une concertation préalable avec la population du 12 février au 19 avril 2024. Elle a été informée par une page dédiée au niveau du site internet de la ville et la publication dans 2 journaux locaux (Le Républicain et Le Parisien). La population disposait d'un dossier de concertation en Mairie et d'un registre de recueil d'observations.

Il y a eu globalement peu d'observations (une observation sur le registre et 2 par mails dont une arrivée après la clôture).

Elles portaient principalement sur 3 sujets :

- L'habitat avec d'une part un souhait d'une meilleure diversité et d'une moindre densité et d'autre part de rendre à nouveau constructible une parcelle zonée in fine en espace naturel
- La circulation et le stationnement avec des craintes quant aux capacités des voiries et du nombre de places de stationnement au sein de la commune avec l'arrivée de cette nouvelle population
- Le cadre de vie avec un souhait de maintien d'espaces verts et d'une meilleure mixité fonctionnelle

Pour la majeure partie des contributions, le projet les prenait en compte ou c'était clairement précisé dans le PADD du PLU tout particulièrement concernant la typologie d'habitat attendu sur cette zone.

La concertation s'est donc bien déroulée et a permis de réaffirmer certains souhaits de la population quant au compromis à trouver entre la mise en place de nouveaux logements y compris sociaux et le maintien d'un cadre de vie attrayant.

1.7 Evaluation environnementale du projet

Au vu de l'importance du projet et afin de mieux encadrer ses impacts environnementaux et en amont de l'avis à la MRAe dans le cadre de la procédure au cas par cas, la commune a souhaité faire réaliser par un prestataire (bureau d'étude IETI) une évaluation environnementale afin d'affiner le projet.

Le rapport a abordé 5 thèmes :

- Adaptation au changement climatique (impact initial négatif)
- Paysage et patrimoine (pas d'impact)
- Biodiversité et écosystèmes (impact initial mitigé)
- Préservations des ressources naturelles (impact initial très négatif)
- Risques et santé de la population (impact initial très négatif)

Le rapport s'est attaché, dans le cadre de la hiérarchie des normes opposables aux documents d'urbanisme, à prendre en compte les documents supra dont :

- Le SCOT cœur d'Essonne approuvé le 11 juin 2020 par la Communauté d'agglomération CDEA
- Le SDRIF approuvé en décembre 2013 en cours de révision pour un nouveau SDRIFe
- Le SRCE (schéma régional de cohérence écologique) adopté en octobre 2013
- Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands adopté le 23 mars 2022
- Le SAGE Orge -Yvette approuvé le 4 juillet 2014

- Le PGRI du bassin Seine Normandie
- Le PPRI de l'Orge et de la Sallemouille approuvé le 16 juin 2017
- Le Plan de déplacements Urbains d'Île de France (PLUIDF) approuvé en juin 2014
- Le PCAET de l'agglomération Cœur d'Essonne approuvé le 4 décembre 2023
- Le schéma départemental des carrières (SDC) approuvé en 2014

Le rapport, sur la base des 5 thèmes retenus et des éléments contenus dans les documents supra, a passé en revue les éléments intégrés dans le projet d'OAP modifié sur le secteur AU y compris sur son volet réglementaire pour arriver à une conclusion quant à son impact réel par rapport à son impact brut permettant d'apporter la conclusion suivante :

- Adaptation au changement climatique (impact résiduel positif)
- Paysage et patrimoine impact résiduel positif)
- Biodiversité et écosystèmes (impact résiduel mitigé)
- Préservations des ressources naturelles (impact résiduel positif)
- Risques et santé de la population (impact résiduel positif)

Observations du Commissaire enquêteur :

Le dossier fourni par le prestataire retenu par la commune est un peu décevant en ce sens que les avis quant à l'impact du projet entre aujourd'hui et demain, en prenant en compte la conception du projet, sont souvent peu étayés. Pour 4 thèmes sur 5 on passe du négatif au positif ce qui peut paraître un peu optimiste. Il paraît par exemple surprenant que concernant les potentielles zones humides issues des enveloppes initiales définies par la DRIEE, les analyses complémentaires réalisées dans le cadre du SAGE Orge Yvette n'ont pas été abordées car la nouvelle carte issue de cette entité libère totalement le site, objet de l'enquête, de la présence de zone humide potentielle pouvant de fait faire évoluer le règlement. De même la ligne THT est une caractéristique très importante du site avec des conséquences qui peuvent être néfastes pour la santé des futurs habitants. Dans sa conclusion finale sur le volet « risques et santé », cette particularité du site n'est pas abordée considérant que le retrait de 12 mètres est suffisant mais sans réels éléments justificatifs. La commune ayant sollicité l'avis de la MRAe, cette dernière risque de mettre en avant toutes ces insuffisances.

2.ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du Commissaire enquêteur

La Vice-présidente du Tribunal Administratif de Versailles, Madame Isabelle DELY, a désigné en date du 11 juillet 2024, décision n°E 24000041/78, Monsieur Jacques PLACE en qualité de Commissaire enquêteur avec Monsieur Jean-Noël THUILLART en qualité de Commissaire enquêteur suppléant.

Cette décision figure en annexe n° 1.

Le Commissaire enquêteur a, dès sa réception, signé une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet, plan ou programme, conformément à l'article R123-4 du Code de l'environnement (modifié par le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4).

2.2 Visites des lieux et réunions préalables

Dès ma nomination en tant que Commissaire enquêteur de cette enquête, j'ai sollicité la commune afin d'avoir une 1^{ère} réunion de présentation du projet de modification et de mise au point de son organisation.

Cette réunion s'est tenue en Mairie d'Ollainville le 25 septembre 2024 en présence de M MALECAMP 1^{er} Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et Mme JOUBERT responsable du Service urbanisme. Elle a permis de balayer les points singuliers du dossier.

Ils confirment que la commune subit une forte pression foncière qui s'est traduite, comme évoqué précédemment, par une augmentation assez nette de la population sur les 10 dernières années. La trajectoire finale se situant en 2030 autour de 6 500 habitants.

Deux opérations importantes restent à mener, celle de la ZAC de Belles Vues en lien avec Arpajon (1 000 logements dont 300 pour Ollainville), non concernée par cette enquête et l'ouverture à urbanisation de la partie restante de l'emprise prévue dans le cadre de l'OAP « sud du centre bourg » objet de l'enquête.

Il existe un point singulier sur ces terrains avec la présence d'une ligne à très haute tension qui coupe en travers le secteur et ce point a été particulièrement pris en compte dans ce projet avec des zones préservées de part et d'autre du fuseau de la ligne.

Une autre caractéristique est soulignée à savoir que la majorité du terrain restant est couvert de serres propriétés d'un exploitant horticole qui a trouvé un accord avec la commune pour la cession de ses terrains, la commune s'appuyant sur l'EPFIF (établissement public foncier d'Ile-de-France) afin d'éviter toute spéculation. L'exploitant a depuis 2 ans trouvé un autre site sur Bruyères-le-Châtel pour réimplanter ses serres mais a souhaité garder les bâtiments techniques, siège de son exploitation, sur site ainsi d'ailleurs que son logement personnel au sud de la rue centrale de ce projet.

L'élu précise que la partie au nord de rue du Gay Pigeon sera du collectif dont 2 bâtiments seront spécifiquement prévus pour les PMR et du pavillonnaire pour la partie au sud de cette rue qui sera par ailleurs transformée, une partie étant à ce jour un chemin à peine carrossable. Il rappelle la volonté de la commune de prévoir 30 % de logements sociaux dans cette opération afin de permettre à la commune de se rapprocher peu à peu du seuil de 25 % prévu dans la loi ALUR.

Il est précisé que les serres qui ne se situent pas dans le périmètre de l'opération et classées en zone N seront démantelées dans le cadre des travaux car appartenant au même propriétaire, la commune s'attachant dans la mesure du possible à résorber le mitage intervenu en amont avec des habitations provisoires également sur la zone N.

Enfin, 2 autres points ont été abordés à savoir la future présence d'un parking public dans l'emprise du projet en plus des parkings propres aux résidences et conformément au Plan vélo de la CA Cœur d'Essonne agglomération, la poursuite de la piste cyclable partagée actuellement en place sur l'avenue d'EGLY afin de rejoindre la Gare d'Egry, cependant après le démarrage de l'opération.

Au niveau planning, la commune espère une approbation du PLU modifié au 1^{er} semestre 2025 et un début de l'opération en 2026.

A l'issue de cette réunion, je me suis rendu sur site afin de mieux l'appréhender spatialement et prendre des photos des points caractéristiques.

Pour donner suite au mémoire en réponse de la commune à l'avis de la MRAe, des échanges ont eu lieu avec la commune et le représentant du bureau d'étude d'urbanisme Espace Ville qui accompagne la commune afin d'avoir des réponses plus précises dès à présent pour mieux appréhender certains contours de l'enquête. Le bureau d'étude a répondu en partie à mes questions par un mail en date du 11 décembre 2024.

Afin de mieux comprendre le dossier zones humides et la différence notable entre les cartes de la DRIEAT et les cartes du SAGE Orge-Yvette, un contact (M Ponce) a été pris avec le syndicat de la vallée de l'Orge porteur du SAGE. Les cartes fournies par ce dernier sont plus récentes et plus précises mais ne sont pas issues systématiquement de sondages pédologiques et/ou faunistiques. Le SAGE approuve donc le fait que, dans le cadre d'une future zone d'urbanisation, il soit préconisé dans le cadre du règlement la réalisation préalable d'une étude zones humides. Les propositions de la Collectivité sur ce point sont donc judicieuses.

2.3 Arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été pris par Monsieur le Maire de la commune d'OLLAINVILLE en date du 5 novembre 2024. Celui-ci fixe une période d'enquête allant du lundi 16 décembre à 9h 00 au jeudi 16 janvier 2025 à 17h 00 inclus ainsi que les modalités de l'enquête.

Cet arrêté figure en annexe n°2.

Ses principales dispositions sont les suivantes :

- Durée de l'enquête : 32 jours consécutifs du lundi 16 décembre 2024 au jeudi 16 janvier 2025 inclus ;
- Lieu de consultation du dossier : mairie d'Ollainville ;
- Publication du dossier sur le site internet de la mairie à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/plu-ollainville> ;
- Publication de l'adresse plu-ollainville@mail.registre-numerique.fr où le public pourra adresser ses observations ;
- Un registre dématérialisé accessible à la même adresse que le dossier
- Un registre d'enquête à feuillets non mobiles en mairie
- Le Commissaire enquêteur est à la disposition du public, en mairie aux dates et heures suivantes :
 - Lundi 16 décembre 2024 de 9h 00 à 12h 00
 - Vendredi 3 janvier 2025 de 14h 00 à 17h 00
 - Mardi 7 janvier 2025 de 17h 00 à 20h 00
 - Jeudi 16 janvier 2025 de 14h 00 à 17h 00

2.4 Les mesures de publicité

2.4.1 Publications dans la presse

- Première parution :

Le Républicain	le 28 novembre 2024
Le Parisien	le 28 novembre 2024

- Deuxième parution :

Le Républicain	le 19 décembre 2024
Le Parisien	le 19 décembre 2024

Les attestations de publication figurent en annexe n°3

2.4.2 Affichage et équipement mis à disposition

Une affiche réalisée conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 a été apposée sur les 7 panneaux d'affichage administratifs de la commune d'Ollainville, en Mairie, devant la Maison pour tous située proche de la Mairie et sur le site objet de l'enquête rue du Gay Pigeon. J'ai pu constater l'effectivité de ces affichages lors des visites faites à chaque tenue de permanence.

L'annexe n°3 rend compte du procès-verbal d'affichage établi le 13 novembre 2024 par la Police municipale de la commune.

Un poste informatique a été mis à disposition du public au niveau de la zone d'accueil à l'entrée de la mairie pendant toute la durée de l'enquête. Cet équipement permet d'accéder au dossier et de déposer des observations sur l'adresse dédiée. La salle mis à disposition pour recevoir le public et le poste informatique étaient accessible aux Personnes à Mobilité Réduite. L'information de l'enquête est également disponible dès la page d'accueil du site internet de la commune avec une explication de la procédure et l'ensemble des documents en lien avec cette enquête téléchargeable.

On peut également noter que le journal communal de décembre 2024 informe les habitants du lancement de l'enquête publique.

Observation du Commissaire enquêteur :

Compte tenu de ces différents éléments, je considère que l'information du public a ainsi été correctement assurée, et que celle-ci est conforme aux prescriptions réglementaires.

3.DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Permanences

Après avoir côté et paraphé le registre d'enquête, comme précisé dans l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête, je me suis tenu à la disposition du public à la Mairie (siège de l'enquête) pendant 4 permanences.

- Lundi 16 décembre 2024 de 9h 00 à 12h 00
- Vendredi 3 janvier 2025 de 14h 00 à 17h 00
- Mardi 7 janvier 2025 de 17h 00 à 20h 00
- Jeudi 16 janvier 2025 de 14h 00 à 17h 00

Elles se sont tenues normalement.

3.2 Réunion publique

Il n'a pas été jugé nécessaire tant de mon côté que de celui de la Commune de mettre en place une réunion publique d'information et d'échange.

3.3 Climat dans lequel s'est déroulé l'enquête

Le climat dans lequel s'est déroulé cette enquête a été bon.

3.4 Comptabilisation des observations

3.4.1 Au niveau du registre papier

Au cours des 4 permanences et durant la durée de l'enquête :

Lundi 16 décembre 2024	1 personne, M Wittmer	0 observation	La personne a précisé qu'elle déposerait les éléments sur le site ce qui n'a pas été le cas. Il faut noter que cette personne avait également déposé une requête sur le même sujet lors de la concertation préalable.
Vendredi 3 janvier 2025	1 personne M Wittmer	1 observation	Observation sur les problèmes de constructibilité de 2 parcelles (AK131 et AK 272) avec manque d'accessibilité et évolution du zonage d'une partie de ses parcelles dans le cadre de la modification du PLU. Dépôt de 4 annexes
Mardi 7 janvier 2025	0 personne	0 observation	
Lundi 13 janvier 2025		1 observation	Observation de la commune indiquant une erreur dans la proposition de zonage AUh1 sur 2 parcelles (AK 106 et AK 107) qui doivent revenir en zonage UR

Jeudi 16 janvier 2025	0 personne	0 observation	
-----------------------	------------	---------------	--

Les observations réceptionnées par courrier, par courrier électronique et au niveau du registre électronique ont été intégrées en annexes du registre papier.

3.4.2 Au niveau du registre électronique

Lundi 6 janvier 2025	RTE	Courrier en réponse à la demande formulée par la commune le 2 décembre 2024 concernant les dispositions générales et particulières présentes dans le règlement du PLU actuel et le rappel d'une consultation conseillée du service GMR avant toute urbanisation.
Lundi 13 janvier 2025	Groupement de l'Aménageur de la zone objet de l'enquête, représenté par Emergence (M Wilfried BISTON) avec envoi par mail et dépôt sur le registre électronique.	Souhait d'ajustement du règlement écrit du PLU pour la zone AUh1 et de certains éléments du futur texte descriptif de l'OAP quant au retrait par rapport à la ligne à THT pour répondre aux avis de la MRAE.

Il faut par ailleurs souligner que les statistiques fournies par le registre électronique montrent que la page du site de la Commune sur la procédure de modification du PLU a reçu 39 visites, fait l'objet de 180 téléchargements de documents et 231 visualisations des pièces présentes. Ces éléments montrent que malgré le peu de visite durant les permanences, le sujet a intéressé la population.

3.5 Clôture de l'enquête et récupération du dossier, courriers et registre

Le Commissaire enquêteur a estimé qu'il n'y avait pas lieu de prolonger l'enquête. Le registre a été clos le jeudi 16 janvier 2025 à 17h 00. Cette date et cet horaire correspond aussi à l'heure limite pour recevoir les observations par courriel.

3.6 Remise du Procès-verbal de synthèse des observations du public

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'environnement qui précise : « Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou

programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ». J'ai établi le procès-verbal et l'ai remis en main propre à Monsieur MALECAMP 1er adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et du développement du territoire et Mme JOUBERT responsable du service urbanisme, le jeudi 23 janvier 2025 à 10h00.

La municipalité m'a adressé en retour et dans les délais impartis (par courrier électronique), un mémoire en réponse *le lundi janvier 2025*.

4. AVIS DES ORGANISMES EXTERIEURS

4.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France (MRAe)

Par courrier en date du 9 juillet 2024 doublé par un mail à la même date, la Commune a saisi l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas sur la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU. La MRAe a rendu son avis le 23 octobre 2024.

La MRAe a donné un avis très étoffé comprenant 19 pages et 8 recommandations (liste jointe en annexe n° 5). Elle s'est appuyée sur le dossier d'évaluation environnementale fourni par la commune et des contacts (courrier du 16/09/2024) auprès de l'ARS et du Préfet de l'Essonne. Elle s'est montrée critique sur la qualité du rapport fourni par le prestataire missionné par la commune, le considérant comme « **manquant de précisions sur les enjeux prégnants du territoire notamment sur la biodiversité, les zones humides, les sols, les paysages et les mobilités** ».

Elle considère également que l'analyse de la compatibilité du PLU modifié avec le SCOT de l'agglomération est insuffisante tout particulièrement en matière de mobilité et de consommation d'espace (ZAN).

Elle considère également que le document fourni ne répond pas à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme qui dit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale doit expliquer les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.

Elle a construit son rapport en abordant 4 enjeux environnementaux principaux :

- La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols,
- Les milieux naturels, la biodiversité et le paysage,
- La santé humaine (pollutions électromagnétiques),
- Les mobilités.

Sur le 1^{er} point, la MRAe souhaite un meilleur descriptif de l'état initial, le parallèle entre la consommation d'espace par ce projet et la trajectoire de la commune par rapport à l'objectif de zéro artificialisation nette.

Sur le 2^{ème} point, la MRAe souhaite un meilleur descriptif des enjeux écologiques du secteur et les dispositions nécessaires pour éviter la destruction ou l'altération de ces enjeux. Elle préconise également la fourniture de visuels pour rendre compte de l'impact du projet sur le paysage et s'assurer de l'adéquation avec les souhaits de préservation de vues sur la vallée à partir de la rue de la République.

Sur le 3^{ème} point, la MRAe alerte sur les risques en lien avec la ligne THT de 400 KV en s'appuyant sur les recommandations de l'ANSES et de l'instruction ministérielle du 15 avril 2013 sur le sujet. C'est un point important passé sous silence par le bureau d'étude dans ses conclusions, la MRAe préconisant de revoir le recul des futurs bâtiments résidentiels.

Sur le 4^{ème} point, la MRAe souhaite, comme sur les autres points que l'état initial soit plus précis et attend une évaluation du potentiel d'amélioration des modes alternatifs à la voiture individuelle. Elle attend également des explications sur les modes de calcul du nombre de véhicules attendus et du nombre de place de parking proposé.

Observations du Commissaire enquêteur :

L'avis de la MRAe est sans surprise assez critique sur le rapport initial d'évaluation environnementale qui a été trop superficiel sur de nombreux points avec pas suffisamment de justifications par rapport aux solutions retenues dans le projet. La préconisation de la MRAe reste un avis mais la plupart des observations sont très pertinentes et méritent une réponse éclairée de la part de la commune mais dont certaines existent soit au sein de la commune soit dans des productions d'autres organismes. Le point le plus critique semble être l'avis sur la santé humaine avec les pollutions électromagnétiques en lien avec la ligne THT qui peut potentiellement entraîner un ajustement du projet d'urbanisation.

Les observations de la MRAe et les réponses apportées par la commune sont reprises ci-dessous ainsi que les questionnements complémentaires du Commissaire enquêteur.

1°) L'Autorité environnementale recommande de :

- **préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement dans le secteur concerné par la modification du PLU, par des diagnostics précis, en particulier sur les enjeux liés à la biodiversité et aux zones humides, aux sols, au paysage et aux mobilités ;**
- **mieux justifier et rendre cohérente l'analyse des incidences potentielles du PLU et l'efficacité attendue des mesures ERC envisagées.**

Mémoire en réponse de la commune : L'analyse de l'état initial sera complétée dans la mesure du possible si de nouvelles informations, existent, il est fait état de l'engagement par l'aménageur de la réalisation d'une étude Zones humides sur la partie de l'OAP concernée par l'enquête qui sera terminée fin novembre. La carte de itinéraires cyclables de la CA Cœur d'Essonne sera intégrée.

Observations du Commissaire enquêteur :

Est-il possible de disposer de l'enquête zones humides réalisée par l'aménageur afin de permettre de lever les ambiguïtés existantes entre les cartes initiales de la DRIEE et les cartes beaucoup plus récentes élaborées par le SAGE Orge-Yvette ?

Il serait bon que sur les itinéraires cyclables apparaissent la piste présente Avenue d'Egly ?

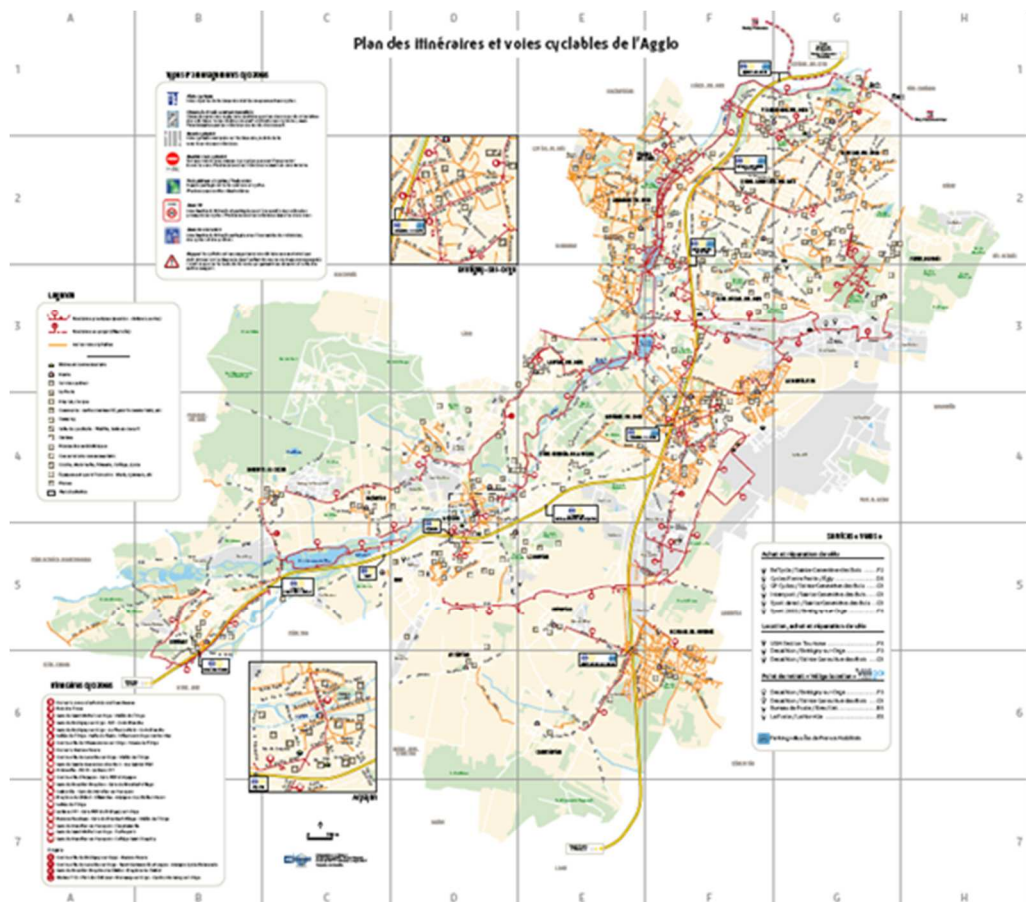
Réponse de la Commune :

La Commune s'engage à intégrer l'étude zone humide dans le dossier d'approbation du PLU. A ce stade, la présence des serres et les relevés pédologiques établis par le bureau d'étude

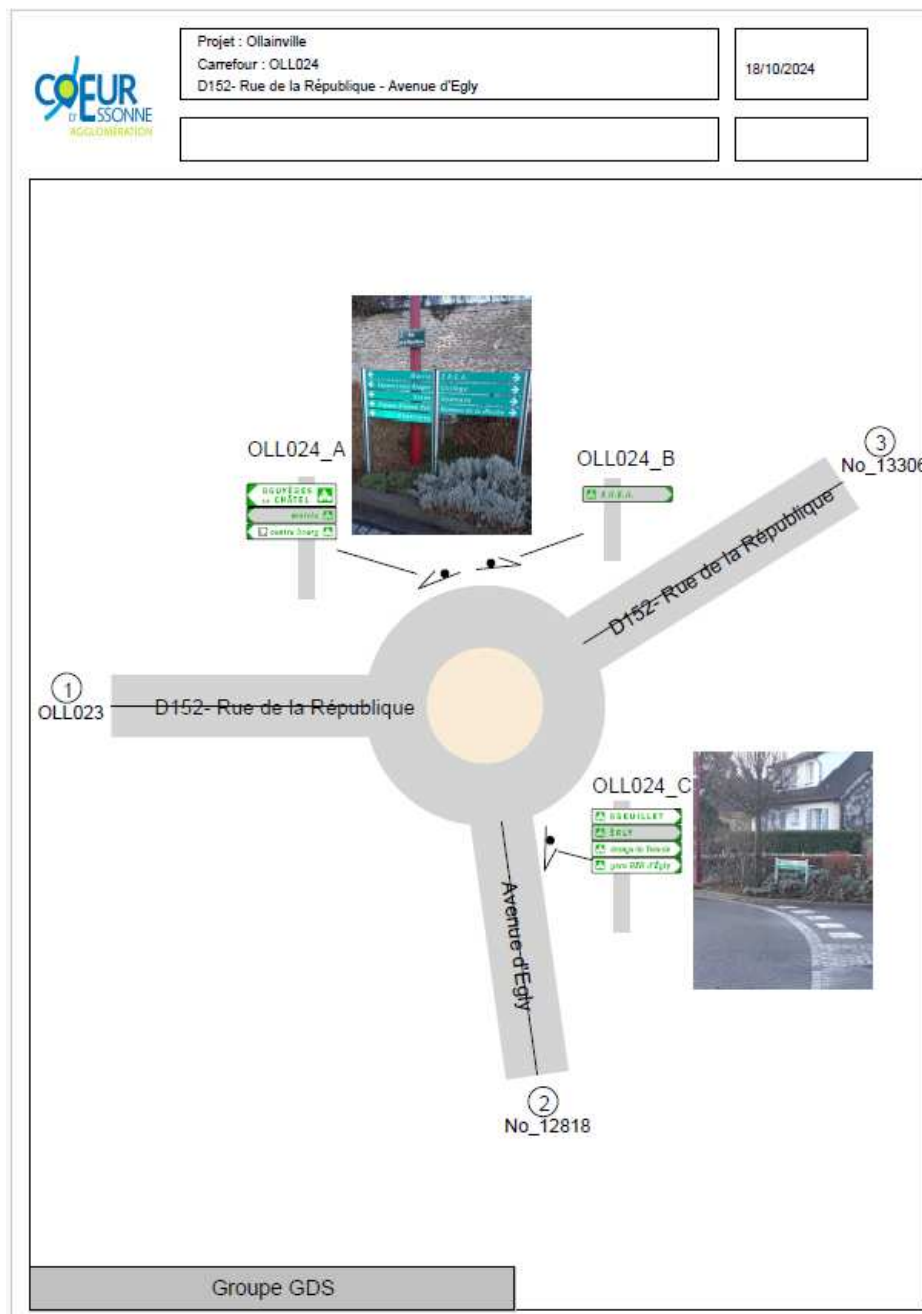
missionné pour cette étude révèlent que le terrain est hors zone humide.

Le plan CDEA – piste cyclable – ne matérialise pas la piste cyclable reliant la gare au centre-ville. Cependant, cette piste existe sur le territoire communal. Elle sera matérialisée au sein de l'OAP sectorielle.

Piste cyclable :



Extrait du plan de jalonnement cyclable de Cœur d'Essonne Agglomération :



Avis du Commissaire enquêteur :

L'étude zone humide réalisée par le bureau d'étude mandatée par le groupement d'aménageur n'a été réalisée que sur le bord de la future zone AUh1 et en février privant la bonne vision au niveau floristique. Elle corrobore néanmoins l'avis du SAGE Orge Yvette quant à l'absence de zone humide hormis à côté du point d'eau artificiel. Cependant elle n'est pas exhaustive du fait de la présence des serres et n'a pas abordé toute la zone AUh2. Les éléments préconisés dans l'OAP sectorielle quant à la nécessité d'études préalables sur la caractérisation des sols avant toute constructions reste donc pleinement nécessaire.

L'intégration de la piste cyclable de l'avenue d'Egly dans l'OAP sectorielle répond à ma demande.

2°) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier la compatibilité du projet de PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Cœur d'Essonne Agglomération, au regard notamment de ses dispositions en matière de consommation d'espaces et de mobilités.

Mémoire en réponse de la commune : La commune complétera selon les souhaits de la MRAE et les documents existents au niveau de la CA Cœur d'Essonne

3°) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par la présentation d'une justification des choix retenus par le projet de PLU modifié sur la base d'une comparaison entre plusieurs solutions envisageables répondant à l'objectif poursuivi, au regard de leurs impacts potentiels sur l'environnement et la santé humaine

Mémoire en réponse de la commune : La commune précise que le projet visé figure dans le PADD du PLU applicable qui est récent et considère donc que le projet inscrit au PLU est en parfaite conformité vis à vis du SCOT en place.

4°) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser l'état initial du secteur concerné par la modification du PLU (surface de l'emprise, nature et réversibilité de ses occupations, qualité agro-écologique des sols, etc.) ;
- présenter la consommation d'espaces naturels et agricoles induite par la modification du PLU au regard de la trajectoire communale nécessaire pour contribuer à atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 ;
- évaluer l'impact potentiel de la modification du PLU en termes d'artificialisation des sols.

Mémoire en réponse de la commune : La commune complétera les éléments tout particulièrement en termes de surface des emprises. Des précisions seront apportées par rapport à la classification du secteur dans le MOS de l'IPR et de nouveaux calculs seront produits par rapport au bilan de l'artificialisation des sols au niveau de la commune.

Observations du Commissaire enquêteur :

Est-il possible de produire un bilan prospectif de l'artificialisation des sols entre la situation actuelle et la situation future en prenant en compte les engagements évoqués dans la réponse (noues, parking en sol perméable, toitures végétalisées, etc) ?

Réponse de la Commune :

Les outils du PLU permettent de limiter l'artificialisation des sols (noues, parking en sol perméable, toitures végétalisées). Pour autant, le PLU n'a pas vocation à faire le bilan du projet.

30% de la superficie de la zone AUh sera en pleine terre plantée ce qui correspond à environ :

- Superficie de la zone AUh2 : 14 337 m²
- Superficie de la zone AUH1 : 20 919 m²
- Soit 35 256 m²

Soit environ 10 576 m² de pleine terre (30%)

A cela s'ajoute le classement de 1 742 m² en zone N et 4 500 m² en zone A

Soit un espace non artificialisé projeté d'environ 16 819 m² soit 1,7 ha.

L'état initial du site au sens du Mode d'Occupation des sols de 2021 est constitué de :

- Espaces artificialisés (comprenant les milieux semi-naturels, les espaces ouverts artificialisés, l'habitat individuel, l'habitat collectif et les activités) : 11 978 m² soit 1,2 hectares.
- Espaces non artificialisés (comprenant les espaces agricoles et notamment les espaces comprenant les serres) : 30 415 m² soit 3 hectares.

L'artificialisation des sols au vu de ces éléments est donc de 1,3 hectare sur un site de projet de 4,3 hectares. Ce calcul ne tient pas compte des toitures terrasses végétalisées ni de la perméabilité des places de stationnement qui, si elles permettent une meilleure gestion des eaux de pluies, constituent tout de même des espaces artificialisés.

	Existant (MOS 2021) en ha	Projeté en ha
Espaces artificialisés	1,2 ha	2,5 ha
Espaces non artificialisés (dont serres)	3 ha	1,7 ha

Avis du Commissaire enquêteur :

La démonstration proposée par la commune est satisfaisante.

5°) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'évaluation environnementale par une analyse précise des enjeux écologiques dans le secteur concerné par la modification du PLU, en décrivant les habitats naturels, les espèces et les fonctions écologiques susceptibles d'y être affectées et en réalisant un inventaire des zones humides ;
- définir dans le PLU les dispositions nécessaires pour éviter prioritairement la destruction ou l'altération de ces enjeux, à défaut les réduire, voire les compenser, en précisant les engagements pris et les moyens mis en œuvre pour garantir leur efficacité.

Mémoire en réponse de la commune : La commune considère que le PLU validé récemment a déjà répondu à cette attente mais s'engage à intégrer les résultats de l'étude Zones humides réalisées par l'aménageur et de tirer les conséquences des résultats.

6°) L'Autorité environnementale recommande de:

- analyser les enjeux paysagers spécifiques du secteur concerné par la modification du PLU et d'en rendre compte au moyen de visuels ;
- évaluer les impacts potentiels sur le paysage de la réalisation du projet rendu possible dans ce secteur et de proposer le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction en conséquence.

Mémoire en réponse de la commune : La commune précise que la fourniture de représentations visuelles du futur projet n'est pas une obligation, cependant il existe une étude de faisabilité qui inclut des visuels qui seront ajoutés. Les aménagements paysagers prévus au niveau du projet seront mieux décrits avec un œil critique quant à leur faisabilité.

Observations du Commissaire enquêteur :

Est-il possible de fournir les visuels de l'étude de faisabilité afin de mieux appréhender le projet et les adéquations entre les représentations et les engagements d'insertions paysagères prévues dans le règlement ?

Réponse de la Commune :

A ce stade, les aménageurs ne sont pas en mesure de présenter un visuel du projet arrêté. Bien que ces perspectives ne soient ni finales ni exhaustives, cette phase de conception des aménageurs permet toutefois de présenter une étude de faisabilité afin d'appréhender le projet.

Une notice paysagère conçue par les porteurs de projet accompagnera la demande d'autorisation d'urbanisme.

Partie nord du projet :





Partie sud du projet :



Avis du Commissaire enquêteur :

Ces 1ers éléments permettent de conforter les éléments indiqués dans le projet quant à la forte présence d'espaces verts, de la gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration dans le sol en place tant le long des cheminements piétonniers que sur les parkings traités en non imperméabilisés. La commune devra être vigilante dans le cadre de la future autorisation d'urbanisation sur la future notice paysagère.

7°) L'Autorité environnementale recommande de rendre plus contraignantes les mesures envisagées pour prendre en compte le risque sanitaire lié à l'exposition aux champs électromagnétiques des lignes THT, notamment en augmentant sensiblement le recul des futurs bâtiments résidentiels par rapport à ces lignes, par référence aux avis de l'Anses et à l'instruction ministérielle du 15 avril 2013.

Mémoire en réponse de la commune : La commune produit des chiffres de préconisations de recul par rapport aux lignes électriques mais sans références précises entretenant le flou et ne fait pas référence aux éléments de l'instructions ministérielles du 15 avril 2013. Elle précise que le retrait proposé par rapport au faisceau existant sera bien de 12 mètres et non de 10 m comme indiqué sur les cartographies.

Observations du Commissaire enquêteur :

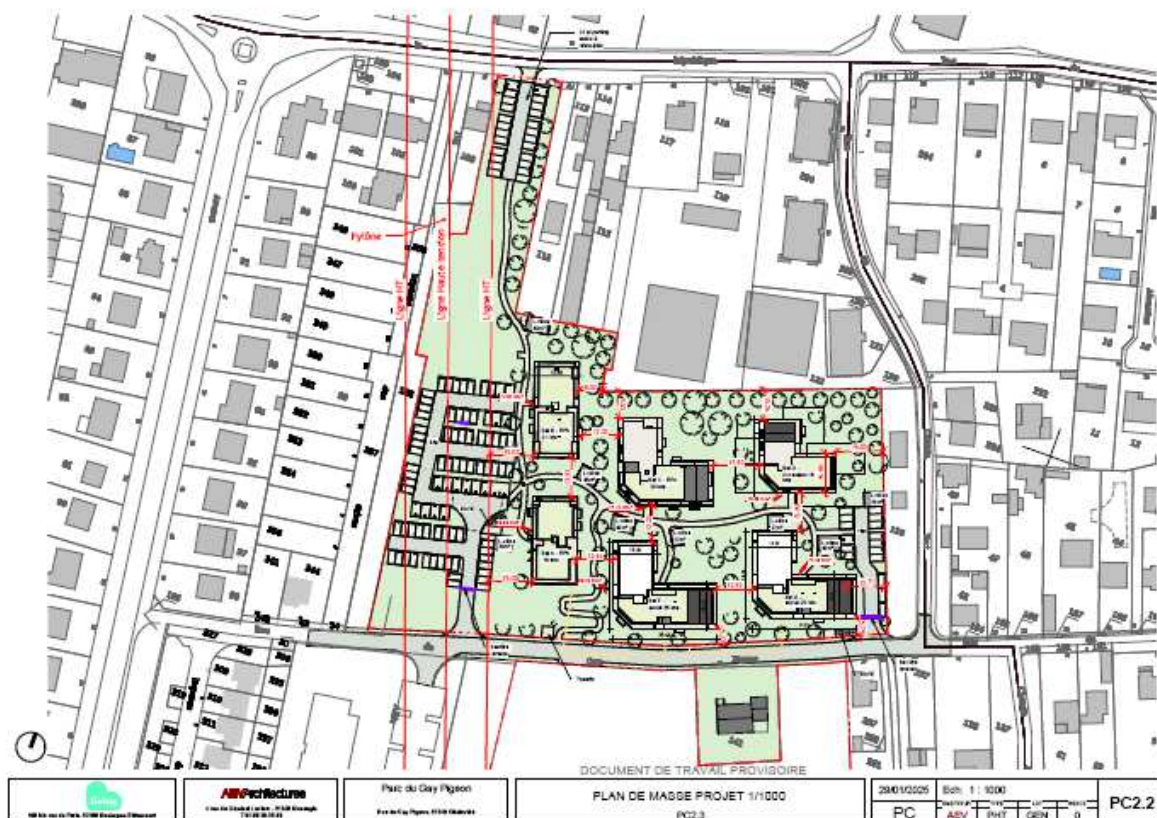
Préciser les références des chiffres annoncées (notion de retrait de 5 m et de 25 m). Apporter une réponse étayée entre ces propositions et cette notion de retrait de 12 m par rapport aux préconisations de l'instructions ministérielles et donc aux éléments évoqués dans l'avis de la MRAe précisant qu'à 30 mètres d'une ligne THT le champ magnétique se situe entre 3 et 5.5 μ Tesla pour une préconisation en moyenne sur 24 heures de 0.4 μ Tesla afin d'avoir une bonne protection pour les jeunes enfants sur les risques de leucémie. Est-il possible de matérialiser le faisceau de la ligne THT d'une part et le retrait de 12 mètres (porté à 15 mètres à la demande de l'aménageur durant l'enquête) proposé d'autre part sur le visuel de l'étude de faisabilité de l'aménageur ?

Réponse de la Commune :

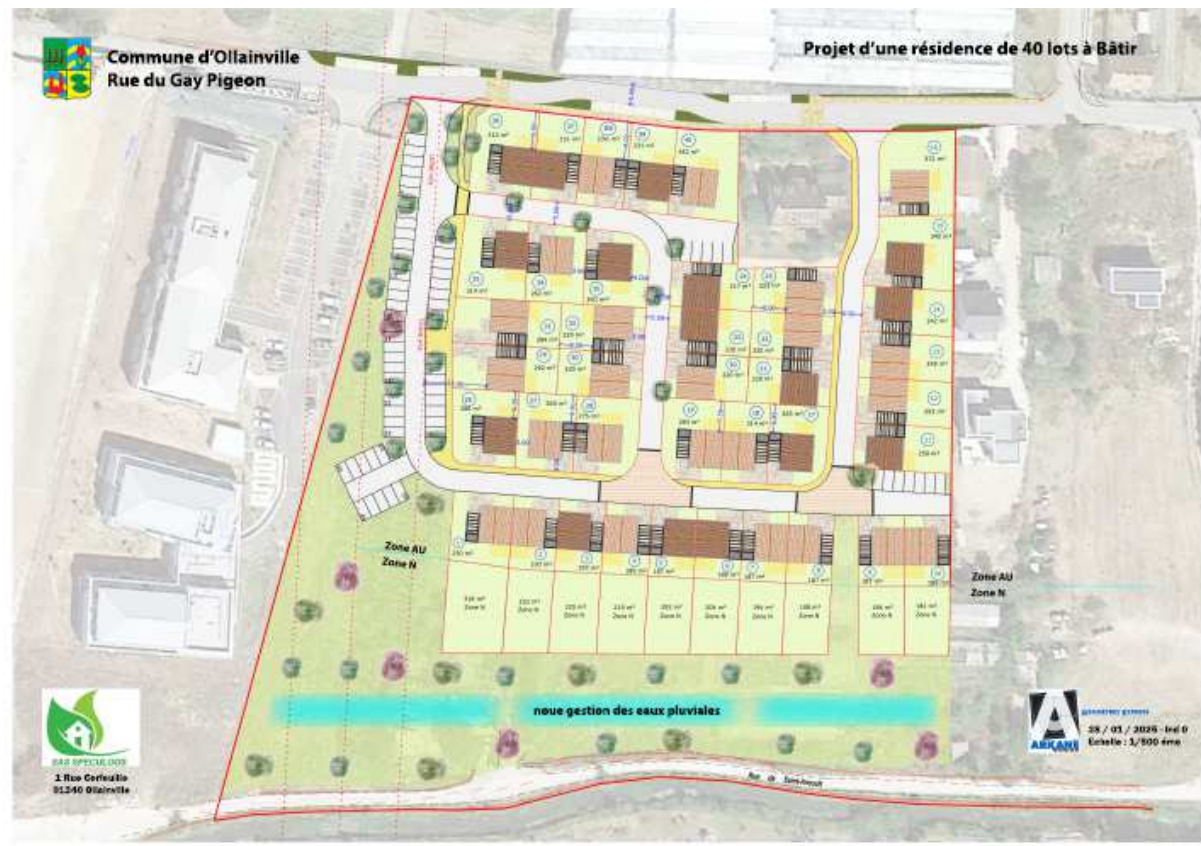
Le bureau d'étude en charge de la modification du PLU n°1 ne peut pas superposer le plan des aménageurs au plan de zonage SIG.

Cependant, les aménageurs ont fourni un plan permettant de constater le retrait effectif de 15m de ses bâtiments par rapport au faisceau. Par ailleurs, le bureau d'étude missionné pour la modification du PLU n°1 ne dispose pas de la donnée SIG du faisceau mais uniquement de l'emprise de la servitude I4 reporté au plan de zonage d'une largeur de 56,5 m.

Partie Nord du projet :



Partie Sud du projet :



Avis du Commissaire enquêteur :

Même si la commune n'a pas répondu à l'intégralité de la question tout particulièrement sur les chiffres avancés par le bureau d'étude ayant produit l'évaluation environnementale, la visualisation du faisceau et le recul de 15 mètres par rapport aux habitations peuvent être perçus montrent bien que toutes les habitations sont bien en dehors du faisceau.

8°) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'état initial par une analyse des principales chaînes de déplacement (origine/destination tenant compte de l'ensemble des motifs de déplacement au-delà des seuls trajets domicile-travail) et une évaluation du potentiel d'amélioration des modes alternatifs à la voiture individuelle, notamment pour ce qui a trait au secteur concerné par la modification du PLU

- expliquer le mode d'estimation du nombre de voitures supplémentaires projeté dans le secteur et ce à quoi il correspond, et en reconsidérer l'importance, ainsi que celle du parc de stationnement automobile prévu dans le périmètre de l'OAP ;

- définir des objectifs et des dispositions ambitieuses pour favoriser la réduction de l'usage de la voiture individuelle et le développement des modes alternatifs de déplacement.

Mémoire en réponse de la commune : La commune s'engage à mieux développer et recenser les possibilités de mobilité douce dans le périmètre en lien avec la présence du pôle gare d'Egly. Elle s'engage également à apporter des justificatifs quant au nombre de place de parking prévu et plus globalement elle admet qu'une approche multi partenarial est nécessaire pour avoir une bonne approche des sujets de mobilité sur le secteur.

Observations du Commissaire enquêteur :

Expliquer la méthodologie de calcul du nombre de véhicule et de places de parking pour l'ensemble du projet et faire un bilan complet sur l'ensemble, AUH1, AUH2 et parking public en mettant en miroir les préconisations soit réglementaire soit en lien avec le règlement. Justifier la présence du parking public et son nombre de places.

Réponse de la Commune :

Il y a une erreur dans le résultat présenté dans l'évaluation environnementale. Le nombre de véhicules supplémentaires est en effet estimé sur la base du nombre de logements prévus sur le secteur en le corrélant avec le nombre de véhicule possédé par ménage à l'échelle communale.

Le mode de calcul est donc le suivant :

Nb véhicules supp = (Nombre de logements supplémentaires * (Part des logements disposant de X véhicules * X) + Nombre de logements supplémentaires * (Part des logements disposant de Y véhicules * Y)

Dans le cadre du secteur visé nous avons les données d'entrée suivantes :

Nombre de logements supplémentaires = 166 logements (126 en zone AUh1 et 40 en zone AUh2) ;

Part des logements disposant de 1 véhicules (INSEE) = 37,5% ;

Part des logements disposant de 2 véhicules (INSEE) = 52,1%.

Nous avons donc le calcul suivant :

Nombre de véhicules supplémentaires = $(166 * (37,5\% * 1) + 166 * (52,1\% * 2))$

Au global, il y a donc une augmentation potentielle de 235 véhicules sur le secteur.

Il est à noter que cette estimation est une estimation correspondant à un maximum envisageable sur le secteur considérant le profil de la commune.

Le nombre de véhicules supplémentaires effectifs sur le secteur sera probablement moins important, notamment considérant le fait que, sur les 126 logements prévus en zone AUh1 il est prévu que ceux-ci soient dédiées à la réalisation pour partie d'un programme d'hébergement spécifique pour personnes âgées et/ou en situation de handicap ce qui peut limiter la possession d'un ou plusieurs véhicules.

En zone AU (dispositions générales) il est attendu que soit respectées les règles suivantes :

A moins de 500 mètres d'une station de transport :

- il est imposé au minimum 1 place par logement créé.
- Pour les logements locatifs sociaux, il est imposé au minimum 0,5 place par logement créé.

A plus de 500 mètres d'une station de transport :

- il est imposé au minimum 2 places par logement créé.
- Pour les logements locatifs sociaux, il est imposé au minimum 1 place par logement créé.

L'ensemble de la zone (AUh1 et AUh2) est situé à plus de 500m d'une station de transport. Il est précisé que pour la zone AUh2 il est demandé un minimum d'1 place par logement accessible facilement depuis l'espace public.

Les règles sont donc les suivantes :

- AUh 1 : 2 places par logement créé / 1 place par LLS ;
- AUh 2 : 2 places par logement créé dont une accessible facilement depuis l'espace public / 1 place par LLS.

Sur le projet, il est attendu une part de 30% de logement locatif social, soit environ 50 logements, qui sont répartis intégralement sur la zone AUh1.

On obtient alors la ventilation suivante :

- AUh 1 : $126 - 50 = 76$ logements en accession / 50 logements locatifs sociaux ;
- AUh 2 : 40 logements en accession

Secteur AUh1 = $2 * 76 + 1 * 50 = 202$ places de parkings réglementaires ;

Secteur AUh2 = $40 * 2 = 80$ places de parking à créer.

Au global, d'après la réglementation il est donc prévu la création de 282 places de parking.

Par rapport au nombre de véhicules supplémentaires estimés à 235 (estimation maximaliste comme présenté précédemment) on a donc un delta positif de 47 places de parking soit une couverture de 120% des besoins projetés.

Les parkings publics répondent à un besoin de stationnement du centre-ville en plein développement économique compte-tenu de l'augmentation de la population, de la qualité de leurs commerces et de leur proximité. Par conséquent, lors de la réflexion sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, la Commune s'est entendue avec les aménageurs afin de réaliser deux parkings publics pour répondre aux besoins des Ollainvillois.

Les parkings n'ont par conséquent pas vocation à répondre aux besoins des habitants du projet. Au-delà de cela, des liaisons douces sont prévues dans le projet et une piste cyclable relie le centre-ville et la gare d'Égly.

Avis du Commissaire enquêteur :

Cette réponse apporte les éclaircissements attendus par rapport aux éléments de l'évaluation environnementale. Le nombre de place de parking en lien avec les 2

secteurs semble être confortable mais respecte les préconisations du PLU.

.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

En application de l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme le projet de modification a été notifié le 9 juillet 2024 par courrier (Annexe n°4), avec accusé de réception aux personnes publiques ou organismes suivants :

Préfecture de l'Essonne à Evry
Sous-Préfecture de l'Essonne à Palaiseau
Région Ile-de-France
Conseil départemental de l'Essonne
Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Essonne
Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat d'Ile de France
Chambre d'Agriculture de région Ile de France
Syndicat des Transports d'Ile de France (Ile de France Mobilités)
DRIEAT Ile de France
Direction départementale des territoires de l'Essonne (DDT)
Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne agglomération
Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne agglomération - SCOT
Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne agglomération - PLH

4.2.1 Direction Départementale des Territoires (DDT)

Par courrier du 2 août 2024, la DDT a répondu sur plusieurs points :

- Procédure de modification adaptée aux changements souhaité,
- Rappel que la saisine au cas par cas de la MRAE est indispensable,
- Observation sur le projet de règlement par rapport à la destination des futurs bâtiments devant se limiter aux « habitations » or la sous destination « bureau » est également indiquée sans réelle justification.

Observations du Commissaire enquêteur :

La commune a bien consulté la MRAE en parallèle des PPA. Concernant le règlement, le questionnement de la DDT se justifie et une clarification paraît nécessaire au sein du règlement afin de mieux cibler cette notion de « bureau » au sein d'immeubles d'habitations.

Réponse de la Commune :

Le règlement se base sur la zone UR du PLU, afin d'assurer la cohérence et la bonne intégration du futur quartier dans son environnement urbain. Si la programmation du projet ne prévoit pas de bureau, la commune souhaite laisser des opportunités d'évolutions et permettre une certaine mixité fonctionnelle, comme sur les autres quartiers.

Avis du Commissaire enquêteur :

Il est pris acte de cette réponse.

4.2.2 Chambre d'agriculture de région Ile-de-France (CARIF)

LA CARIF a répondu à la sollicitation de la Commune par courrier en date du 25 juillet 2024. Avec un avis défavorable en s'appuyant sur 2 observations :

- Le maintien d'un petit secteur agricole totalement enclavé n'est pas suffisamment étayé quant à leur fonctionnalité,
- La CARIF considère que le PLU ne dispose pas de carte des circulations agricoles.

Observations du Commissaire enquêteur : Le maintien de cette enclave agricole au sein de cette nouvelle zone d'habitation peut en effet surprendre d'autant que les nouvelles serres sont désormais dans une autre commune et à 2 km du site. La fonctionnalité de l'ensemble ne semble pas évidente et mérite des éclaircissements.

Il existe cependant dans une annexe du PLU une carte des circulations agricoles, l'observation de la CARIF ne semble donc pas justifiée sur ce point.

Réponse de la Commune :

La Commune a entendu la volonté de l'agriculteur en place qui souhaite maintenir son activité agricole sur cette parcelle. L'agriculteur a souhaité vendre son terrain avec les serres à la condition de maintenir son activité sur cette parcelle et continuer à exploiter son hangar, qui est récent. Le zonage retenu prend en compte le maintien de son activité agricole et sa garantie pérenne.

Avis du Commissaire enquêteur :

Il est pris acte de cette réponse.

Les autres Personnes Publiques Associées n'ont pas apporté de réponses aux courriers de la commune d'Ollainville.

4.2.3 Réseau de transport d'électricité (RTE)

Compte tenu de l'importance de la ligne à très haute tension (THT) de 400 KV sur la zone AU, la commune a pris l'initiative de consulter RTE par courrier du 2 décembre 2024. RTE a formulé une réponse circonstanciée le 6 janvier 2025 déposée sur le registre électronique et qui a été insérée dans le registre papier de l'enquête.

Le courrier liste toutes les lignes gérées par RTE présente sur le territoire dont la ligne

Cirolliers-Villejust qui traverse en partie la zone AU objet de l'enquête.

Il fournit un certain nombre d'annexes ou de lien pour rappeler les besoins de RTE pour la gestion d'une ligne dite stratégique. Il souligne les points sous forme de dispositions générales et dispositions particulières que RTE souhaite trouver au sein du règlement du PLU. Enfin il insiste sur les zonages propres aux lignes stratégiques qui préconisent que si des constructions sont prévues dans une zone de 100 m de part et d'autre de l'axe de la ligne, RTE et plus particulièrement le groupe maintenance réseaux (GMR) Sud-Ouest doit être consulté en amont des projets.

Afin de mieux comprendre les différents zonages mis sur un extrait de photo aérienne, j'ai pris contact avec l'auteure du courrier et qui m'a renvoyé pour complément vers un membre du GMR précité.

Ces échanges et les éléments fournis par mail le 9/01/2025 par M Comte du GMR ont permis d'apprendre que le faisceau de la ligne stratégique matérialisé dans le PLU comprend en réalité le faisceau en lui-même (36 m) plus une zone de sécurité de part et d'autre correspondant au risque d'oscillation des câbles (un peu plus de 10 m) permettant de retrouver la notion de 57 m au global.

Le GMR a également confirmé la possible installation sous ce faisceau de parking simple ou de parking avec ombrières équipé de panneaux photovoltaïques. Il a rappelé que la réglementation (arrêté du 17 mai 2001) précisait que « **Pour les réseaux électriques en courant alternatif, la position des ouvrages par rapport aux lieux normalement accessibles aux tiers doit être telle que [...] le champ magnétique associé n'excède pas 100 μ Tesla dans les conditions de fonctionnement en régime de service permanent** ». L'instruction du 15 avril 2013 (dite circulaire Batho) évoquée par la MRAE met en garde les aménageurs et les élus par rapport aux risques des champs magnétiques par rapport à des maladies pour les enfants dans le cadre de bâtiments sensibles de type hôpitaux, maternités, crèches ou écoles maternelles ou élémentaires non présents sur le site.

Il m'a également informé qu'une mesure avait été effectuée en 2015 sur le secteur concerné par l'enquête permettant d'avoir une idée des valeurs du champ électromagnétique à différentes distances de la ligne avec une valeur maximale de 4,12 μ Tesla. La valeur à 30 m se situait entre 2,59 et 1,82 μ Tesla.

Observations du Commissaire enquêteur : Les éléments fournis et les échanges avec cet organisme ont permis de mieux clarifier la notion de faisceau stratégique avec ses contraintes mais aussi les possibilités existantes en termes d'ouvrage par rapport au projet. Le rappel de la norme imposée pour ces lignes quant au champ magnétique d'une part et la valeur maximale mesurée sous cette ligne d'autre part ont permis de mieux appréhender l'avis de la MRAE sur le sujet tout en réduisant sa portée.

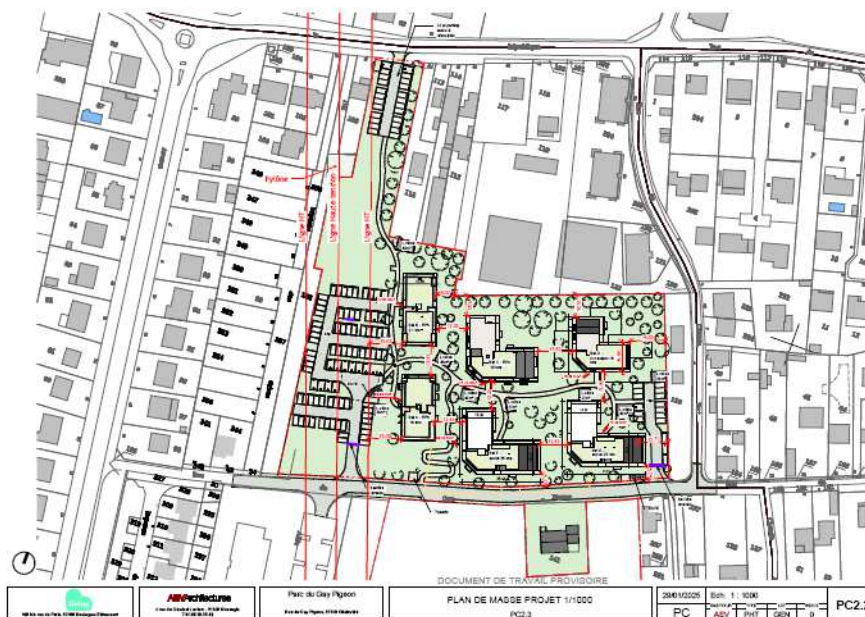
Par rapport à la remarque sur les attendus de RTE à mettre en chapeau dans le règlement du PLU concernant ce type de ligne, faire une proposition d'ajustement du texte du règlement actuel au niveau de la page 9 qui traite du chapitre « Prévention du risque technologique consécutif au passage de lignes électriques à très haute tension et gestion de ces infrastructures » afin de s'y conformer pleinement.

Réponse de la Commune :

Les recommandations de RTE seront reportées dans les dispositions générales du PLU – Prévention du risque technologique consécutif au passage de lignes électriques à très haute tension et gestion de ces infrastructures - du règlement du PLU afin de répondre aux attentes de la MRAE et de RTE.

Les aménageurs ont produit un plan qui matérialise le faisceau avec le retrait de 12 m porté à 15 m.

Partie Nord du projet :



Partie Sud du projet :



Avis du Commissaire enquêteur :

Cette réponse est conforme à mon attente en précisant cependant que ce sont bien exclusivement les demandes de RTE quant aux dispositions générales et particulières qui sont à ajuster au niveau du règlement.

5. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Lors des permanences 1 personne s'est présentée 2 fois et a déposé une observation et au cours de l'enquête, la Commune a déposé une observation selon la répartition suivante :

Lundi 16 décembre 2024	1 personne, M Wittmer	0 observation	La personne a précisé qu'elle déposerait les éléments sur le site ce qui n'a pas été le cas. Il faut noter que cette personne avait également déposé une requête sur le même sujet lors de la concertation préalable.
Vendredi 3 janvier 2025	1 personne M Wittmer	1 observation	Observation sur les problèmes de constructibilité de 2 parcelles (AK 131 et AK 272) avec manque d'accessibilité et évolution du zonage d'une partie de ses parcelles dans le cadre de la modification du PLU. Dépôt de 4 annexes
Lundi 13 janvier 2025		1 observation	Observation de la commune indiquant une erreur dans la proposition de zonage AUh1 sur 2 parcelles (AK 106 et AK 107) qui doivent revenir en zonage UR

Observations de M Wittmer :

Cet habitant avait fait une 1ère observation lors de la concertation préalable et l'a renouvelé lors de la période de l'enquête en l'accompagnant d'un historique du dossier qui remonte à 2012 et de 4 annexes explicative détaillée. L'objet de la requête porte sur la non-constructibilité de 2 terrains (Cadastrés en AK 272 et AK 131) en lien avec la non-accessibilité des terrains par une voie communale et l'absence de certains réseaux comme l'assainissement EU et l'eau potable. Ces 2 terrains donnent sur le Chemin des Bûchettes qui est un chemin

rural. Le problème de cet habitant est concerné par l'objet de l'enquête pour 2 raisons principales :

- Le zonage d'une partie de ses 2 terrains évolue et passe d'un zonage AU à un zonage N donc inconstructible
- L'engagement du Maire par son courrier du 21 avril 2021 dans le cadre de la validation du PLU en vigueur précisant que « votre parcelle est intégrée dans une zone AU non constructible, notamment pour des questions d'accessibilité. Le passage en zone UR2 et la réflexion d'un projet d'aménagement d'ensemble prévoyant la réalisation de voies d'accès et de dessertes adaptées à l'évolution du site lèveront l'inconstructibilité de votre terrain ».

Observations du Commissaire enquêteur :

L'évolution du zonage dans le cadre de la modification du PLU d'une partie de ces terrains de AU en N condamne de facto la constructibilité d'une partie de ses terrains. L'autre partie de ses terrains ne sont pas non plus en réalité constructible rapidement puisque ne bénéficiant pas d'une accessibilité par une voie communale (présence du chemin rural des Bûchettes) et de certains réseaux alors que le courrier du 21 avril 2021 de la Commune lui laissait espérer, avec le déblocage de la zone AU en zone urbanisable, une future constructibilité.

La requête de l'habitant est donc compréhensible d'autant que ce secteur se caractérise par un habitat diffus et un peu désordonné (voie privée imbriquée, habitation non finie, etc).

Cependant la commune est dans son droit de faire évoluer son zonage dans le cadre d'une modification du PLU :

- Nouvelles contraintes en lien avec la zéro artificialisation nette imposée aux communes
- Cohérence des futures zone AUh1 et AUh2 et celles des zones N le long de la Rémarde
- Présence d'un chemin rural dont la commune n'a aucune obligation quant à son aménagement en voie communale.

Ces propositions sont réalistes mais conduisent à une situation bloquée pour cet habitant et l'enquête publique ne peut réellement la résoudre mais elle peut se traduire par un recours amiable ou judiciaire de l'habitant.

Que peut proposer la commune à ce constat et permettre à cet habitant d'avoir un espoir que la constructibilité de ses terrains devienne un jour réelle ?

Réponse de la Commune :

Une réflexion est ouverte concernant la réalisation d'un parking sur les parcelles AI 50 et AI 163 qui seront intégrées au domaine privé communal au cours du 1^{er} semestre 2025 à l'issue d'une procédure de bien vacant et sans maître. Une attention particulière sera donc portée sur l'aménagement de ce terrain et la possibilité de rendre le Chemin des Buchettes en partie carrossable.

Avis du Commissaire enquêteur :

Cette réponse est intéressante et apporte une ouverture potentielle à cet habitant. Un courrier du maire à cet habitant évoquant cette hypothèse serait certainement opportun.

Observation de la Commune :

La commune a signalé une erreur sur la proposition de zonage AUh1 au niveau de 2 parcelles (AK 106 et AK 107) qui ne doivent pas être intégrées à ce zonage mais revenir en zonage UR. Cette erreur était en fait déjà au niveau du PLU en vigueur dans le zonage AU.

Observations du Commissaire enquêteur : Cette observation est très pertinente et doit être prise en compte et s'ajoute aux différents ajustements déjà prévus dans le cadre de la procédure de modification.

Au niveau du registre électronique, 3 observations ont été déposées mais pour les 2 émanant du bureau d'étude EMERGENCE, elles sont identiques (dépôt au registre et par mail qui a ensuite rejoint le registre).

Lundi 6 janvier 2025	RTE	Ajustement des dispositions générales et particulières dans le PLU et rappel du contact à prendre auprès du GMR
Lundi 13 janvier 2025	Groupement de l'Aménageur de la zone objet de l'enquête, représenté par Emergence (M Wilfried BISTON)	Souhait d'ajustement du règlement écrit du PLU pour la zone AUh1 et de certains éléments du futur texte de l'OAP quant au retrait par rapport à la ligne à THT. Demande d'ajustement du zonage pour 2 parcelles qui doivent être sorties du zonage AUh1.
Mardi 7 janvier 2025	0 personne	
Jeudi 16 janvier 2025	0 personne	

Les observations de RTE ont été traitées dans le chapitre des Personnes Publiques Associées.

Observation de M Wilfried Biston représentant du groupement d'aménageur de la zone objet de l'enquête :

Les observations portent sur des ajustements du règlement écrit du PLU et sur le descriptif de l'OAP du secteur d'urbanisation sud du centre bourg.

Il propose les ajustements suivants :

- Augmenter le retrait par rapport à la ligne à THT en le portant à 15 mètres pour prendre en compte les avis de la MRAe sur ce sujet. Cette modification s'inscrit dans les ajustements prévus dans l'OAP dans la rubrique « prise en compte des risques et nuisances »
- Modifier les règles d'implantations constructions les unes par rapport aux autres dans la zone AUh1 et plus particulièrement par rapport au balcon avec la

nouvelle formulation suivante (p 125 du règlement) : « la marge de retrait sera au moins de 12 mètres depuis la façade, à l'exception des balcons qui seront à 10 mètres minimum. Si aucune façade en vis-à-vis ne comprend d'ouverture génératrice de vue directe, la marge est d'au moins égale à 6 m ».

- Modifier le paragraphe concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et plus particulièrement sur les toitures (p 127 du règlement) : « les toitures seront à pentes, et/ou en toitures terrasses ».
- Modifier le chapitre concernant les équipements et réseaux et plus particulièrement sur la largeur des voies de desserte interne (p 130 du règlement) : « la largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle constituée par un passage privé ou une servitude de passage doit être au minimum 5 mètres minimum dans les autres cas »

Observations du Commissaire enquêteur :

Le fait de proposer d'augmenter le retrait de 12 m à 15 m par rapport au faisceau stratégique de la ligne THT va dans le bon sens vis à vis de la sécurité sanitaire des futurs habitants et est en adéquation avec certaine demande de la MRAe. Cependant la formulation de la demande du bureau d'étude qui évoque la notion de « ligne à haute tension » doit être remplacée par la notion de « faisceau de lignes à haute tension » comme formulée actuellement dans l'évolution des éléments explicatifs de l'OAP objet de l'enquête.

Les évolutions proposées sur le retrait par rapport aux balcons entre les bâtiments est recevable compte tenu de l'augmentation du retrait précité.

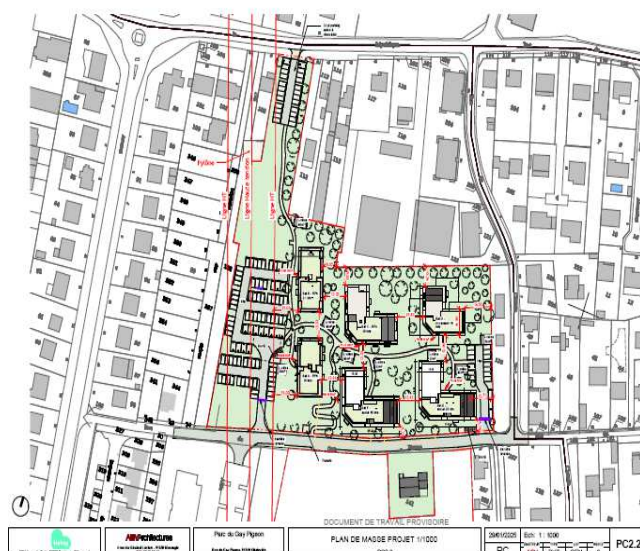
Le souhait de ne pas avoir de voirie > à 5 m mérite des précisions quant au futur confort de déplacement au sein de la nouvelle urbanisation. Cette distance minimale que l'on retrouve dans certain ancien texte réglementaire pour une voirie à double sens ne prend pas en compte l'évolution de la largeur des véhicules actuelles et la multiplication des livraisons avec des camionnettes en lien avec le commerce en ligne. La largeur de 5.50 m ne serait-elle pas plus judicieuse ?

Si cette proposition n'est pas retenue, il faut reformuler le paragraphe car il y a 2 alinéas avec la notion de 5 mètres qui n'auraient dans ce cas plus de raison d'être.

Réponse de la Commune :

La Commune a ouvert une réflexion sur la largeur de ces voies et notamment leur desserte en s'appuyant sur la production - par l'aménageur - d'un plan de masse provisoire qui matérialise la(es) voie(s) concerné(es) permettant d'identifier le secteur où la règle actuelle ne convient pas. Considérant les voies douces et l'aspect architectural du projet, la largeur de 5 mètres a été retenue. Le règlement sera ajusté dans ce sens.

Partie nord du projet :



Avis du Commissaire enquêteur :

Il est pris acte de ce positionnement qui se conçoit du fait du faible linéaire de voirie interne à cette zone

Commentaire final du Commissaire enquêteur

La communication et l'information du public ont été effective et adaptée.

Les documents fournis par la municipalité d'Ollainville porteur du projet ont été, suffisamment explicites quant à la finalité de cette procédure pour permettre une bonne appropriation du dossier par l'ensemble des parties prenantes à cette enquête.

Les réponses de la municipalité aux observations et compléments d'information souhaités sont suffisantes pour permettre d'apporter un avis éclairé sur le dossier.

Le rapport et les conclusions motivées, qui suivent, ont été rédigés en toute indépendance.

Les services et élus de la commune ont fait preuve d'une disponibilité de chaque instant, qu'ils en soient ici remerciés.

Fait à Brunoy le 16 février 2025

Jacques PLACE
Commissaire enquêteur

Département de l'ESSONNE
COMMUNE d'OLLAINVILLE
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Enquête publique du 16 décembre 2024 au 16 janvier 2025

Commissaire enquêteur : Jacques PLACE

ANNEXES et JUSTIFICATIFS

Annexe n°1 : Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Versailles

Annexe n°2 : Arrêté du Maire d'ouverture de l'enquête publique

Annexe n°3 : Publicité dans la presse et au niveau des panneaux d'information de la commune

Annexe n°4 : Liste des observations de la MRAe

Annexe n°5 : Exemple de lettre envoyée aux PPA

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

11 juillet 2024

N° E24000041 /78

La première vice-présidente

Décision désignation commissaire

CODE : Type n°1

Vu enregistrée le 11 juillet 2024, la lettre par laquelle la commune d'Ollainville demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Modification n°1 du PLU de la commune d'Ollainville ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Jacques PLACE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : M. Jean-Noël THUILLART est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la Commune d'Ollainville, à M. Jacques PLACE et à M. Jean-Noël THUILLART.

Fait à Versailles, le 11 juillet 2024

La première vice-présidente,



I. DELY



Annexe n°2



ARRÊTÉ DE MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU N°1 DE LA COMMUNE D'OLLAINVILLE

du lundi 16 décembre 2024 à 9h00 au jeudi 16 janvier 2025 à 17 h00
inclus

Annule et remplace l'arrêté ARRURB2024/33 pour erreur matérielle

Le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-19,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants,
L 581-1 et suivants et R 581-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune approuvé le 16 novembre 2021 modifié
par modification simplifiée du 7 février 2023,

Vu la délibération n° CM 23/036/2023 du 28 mars 2023 prescrivant la modification du Plan
Local d'Urbanisme n°1 de de la Commune d'Ollainville,

Vu la délibération n° CM 33/059/2024 du 14 mai 2024 tirant le bilan de la concertation
préalable relative au projet de modification du PLU n°1,

Vu les avis des personnes publiques associées recueillis sur le projet de modification du PLU
n°1,

Vu la décision n°E24000041/78 en date du 11 juillet 2024 de Madame la première vice-
présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Jacques PLACE en
qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Jean-Noël THUILLART en qualité de
commissaire enquêteur suppléant,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRÊTE :

Article 1er : Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification du
Plan Local d'Urbanisme n°1 de la commune d'Ollainville.

Cette enquête se déroulera du lundi 16 décembre 2024 à 9h00 au jeudi 16 janvier 2025 à
17 h00 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

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 17 h, mardi de 8 h 30 à 12 h et de 16 h à 20 h, mercredi, samedi de 8 h 30 à 12 h

Cette enquête publique porte sur la modification du PLU n° 1 qui a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU du PLU – Rue du Gay Pigeon.

Le dossier soumis à l'enquête comporte notamment :

- Les pièces administratives
- Le bilan de la concertation
- L'évaluation environnementale
- Le projet de modification du PLU n°1 comprenant :
 - la note de présentation
 - les orientations d'aménagement et de programmation
 - le règlement écrit
 - le plan de zonage
- Les avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA)
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
- Des annexes informatives

Article 2 : Les caractéristiques principales du projet de modification du PLU n°1 défini dans la délibération du 28 mars 2023 sont :

- de finaliser l'urbanisation de ce quartier en le densifiant, l'organisant et le structurant dans le respect de l'OAP du PLU qui prévoit notamment de définir un projet principalement à destination de logement, en lien avec l'EPFIF et de maintenir les vues paysagères sur le coteau sud de l'Orge et de la Rémarde en prenant en compte les enjeux spécifiques des zones humides,
- de répondre aux perspectives d'évolution démographiques prévues dans le PLU ;
- de conforter la maison intergénérationnelle et valoriser son intégration au sein du quartier.

Article 3 : La personne responsable de la modification du PLU n°1 est la Commune d'Ollainville représentée par son maire dont le siège administratif est situé à la Mairie d'Ollainville – 2 Rue de la Mairie – 91340 OLLAINVILLE.

Article 4 : Monsieur Jacques PLACE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Noël THUILLART en qualité de commissaire-enquêteur suppléant par Madame la vice-présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Article 5 : Les pièces du dossier soumis à enquête, consultables au format papier et sur un support informatique, et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public qui pourra en prendre connaissance à la mairie d'Ollainville, 2 Rue de la Mairie – 91340 OLLAINVILLE, pendant la durée de l'enquête, aux horaires d'ouverture et fermeture habituels :

- les lundis, jeudis et vendredis : de 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00

- les mardis : de 08h30 à 12h00 et de 16h00 à 20h00
- les mercredis et samedis : de 08h30 à 12h00
- à l'exception des samedis pendant les vacances scolaires, jours fériés et week-end précédents les jours fériés (21 décembre 2024, 28 décembre 2024, 4 janvier 2025)

Le dossier d'enquête publique sera également consultable durant toute la durée de l'enquête sur le site internet dédié à cette enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/plu-ollainville>. Un accès est possible via le site internet de la Ville www.mairie-ollainville91.fr.

Article 6 : Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur différents supports :

- le registre ouvert en Mairie à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la Mairie d'Ollainville, 2 Rue de la Mairie, 91340 OLLAINVILLE. Les courriers seront annexes aux registres.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à plu-ollainville@mail.registre-numerique.fr en indiquant dans l'objet « enquête publique relative à la modification du PLU n°1 ». Les observations, propositions et contre-propositions envoyées par courrier électronique seront ensuite portées au registre d'enquête.

Tout courrier ou email reçu en dehors des dates et heures butoirs de l'enquête (soit avant le lundi 16 décembre 2024 à 9h00 ou après jeudi 16 janvier 2025 à 17 h00) ne pourra pas être pris en compte par le commissaire enquêteur.

En outre, un registre dématérialisé sera également mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Il est accessible directement depuis le site internet dédié à cette enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/plu-ollainville>. Un accès est possible via le site internet de la Ville www.mairie-ollainville91.fr.

Le public pourra consulter lesdits registres et y consigner ses observations, propositions et contre-propositions.

Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de Monsieur le Maire.

Article 7 : Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie d'Ollainville, 2 Rue de la Mairie – 91340 OLLAINVILLE, lors de permanences aux dates et horaires suivants :

- lundi 16 décembre 2024 de 9h00 à 12h00 ;
- vendredi 03 janvier 2025 de 14h00 à 17h00 ;

- mardi 07 janvier 2025 de 17h00 à 20h00 ;

-jeudi 16 janvier 2025 de 14h00 à 17h00.

Article 8 : Le projet de modification du PLU n°1 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile de France (MRAe IDF) sera annexé au dossier d'enquête et est consultable sur le site Internet de la MRAe IDF : site : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>. Un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe a été produit et intégré dans le dossier d'enquête publique

Les informations environnementales se rapportant au projet figurent dans le dossier du projet de modification du PLU n°1.

Article 9 : À l'expiration du délai d'enquête soit le jeudi 16 janvier 2025 à 17h00, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire d'Ollainville le dossier d'enquête publique, le registre et les pièces annexées, accompagnés de son rapport et de ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Le rapport relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Dès leur réception, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an au service urbanisme et sur le site internet de la commune d'Ollainville : www.mairie-ollainville91.fr

Article 10 : Au terme de l'enquête, le projet de modification du PLU n°1, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête et des avis des personnes publiques associées, seront soumis, au Conseil Municipal en vue de son approbation.

Article 11 : Un premier avis au public reprenant les éléments du présent arrêté de mise à enquête publique de la modification du PLU n°1 sera publié, quinze jours avant au moins avant le début de l'enquête, en caractères apparents, dans deux journaux diffusés dans le département : LE PARISIEN et LE REPUBLICAIN.

Un second avis paraîtra dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département : LE PARISIEN et LE REPUBLICAIN.

Cet avis sera également affiché sur les panneaux administratifs de la Commune, en Mairie, sur le site objet du projet de modification du PLU n°1 et sur le site internet de la Ville.

Article 12 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le commissaire enquêteur et Monsieur le commissaire enquêteur suppléant.

Article 13 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à Ollainville, le 05 novembre 2024

Le Maire,

Jean-Michel GIRAUDEAU



TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE (procédure collective)

Par jugement en date du 14 novembre 2024, le Tribunal Judiciaire d'EVRY a prononcé la clôture de la procédure de redressement judiciaire...

DISONS que le paiement des frais exposés devant le Tribunal Judiciaire d'EVRY...

Par extrait certifié conforme par le Greffier.

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE (procédure collective)

Par jugement en date du 14 novembre 2024, le Tribunal Judiciaire d'EVRY a prononcé l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire...

DISONS que le paiement des frais exposés devant le Tribunal Judiciaire d'EVRY...

Par extrait certifié conforme par le Greffier.

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE (procédure collective)

Par jugement en date du 14 novembre 2024, le Tribunal Judiciaire d'EVRY a prononcé la liquidation judiciaire...

DISONS que le paiement des frais exposés devant le Tribunal Judiciaire d'EVRY...

Par extrait certifié conforme par le Greffier.

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE (procédure collective)

Par jugement en date du 14 novembre 2024, le Tribunal Judiciaire d'EVRY a prononcé la liquidation judiciaire...

DISONS que le paiement des frais exposés devant le Tribunal Judiciaire d'EVRY...

Par extrait certifié conforme par le Greffier.

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE (procédure collective)

Par jugement en date du 14 novembre 2024, le Tribunal Judiciaire d'EVRY a prononcé la clôture de la procédure de redressement judiciaire...

DISONS que le paiement des frais exposés devant le Tribunal Judiciaire d'EVRY...

Par extrait certifié conforme par le Greffier.

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE (procédure collective)

Par jugement en date du 23 novembre 2022, le Tribunal Judiciaire d'EVRY a prononcé la clôture de la procédure de redressement judiciaire...

Les créanciers sont invités à produire leur titre de créances... TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY

Avis d'Enquêtes



COMMUNE D'OLLAINVILLE AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°1

du lundi 16 décembre 2024 à 9h00 au jeudi 16 janvier 2025 à 17h00 inclus

Par arrêté n°2024-020202020 du 05 novembre 2024 le Maire de la commune d'Ollainville a autorisé l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n°1.

Cette enquête publique porte sur la modification du PLU n°1 qui a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU du PLU - Rue du Gay Pigeon.

La personne responsable de la consultation du PLU n°1 est la commune d'Ollainville représentée par son maire...

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera le projet de modification n°1 du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des observations...

A cet effet, le président du tribunal administratif a désigné Monsieur Jacques PLACE en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Noël THULLIANT en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera en mairie d'Ollainville du lundi 16 décembre 2024 à 9h00 au jeudi 16 janvier 2025 à 17h00 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie d'Ollainville, 8 Rue de la Mairie, 91340 OLLAINVILLE les :

- lundi 16 décembre 2024 de 9h00 à 12h00;

- vendredi 03 janvier 2025 de 14h00 à 17h00;

- mardi 07 janvier 2025 de 17h00 à 20h00;

- jeudi 16 janvier 2025 de 14h00 à 17h00.

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site https://www.registre-numerique.mairie-ollainville.fr accessible via le site internet de la Ville www.mairie-ollainville.fr en mairie d'Ollainville aux jours et heures habituelles d'ouverture.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées et obligatoirement des applications, suggestions ou contre-propositions :

- soit sur le registre d'enquête ouvert en Mairie à tout effet.

- soit les adresser, avec la mention «enquête publique relative à la modification du PLU n°1», par courrier postal à Mairie d'Ollainville à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, 8 Rue de la Mairie, 91340 OLLAINVILLE ou par courrier électronique à pl-ollainville@

mail@registre-numerique.fr

- soit sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante https://www.registre-numerique.mairie-ollainville.fr

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- Les pièces administratives

- Le bilan de la concertation

- L'évaluation environnementale

- Le projet de modification du PLU n°1 complété :

- la note de présentation

- les orientations d'aménagement et de programmation

- le règlement écrit

- le plan de zonage

- Les avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA)

- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

- Des annexes informatives

Le rapport relatif au déroulement de l'enquête et synthétisant les observations, suggestions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé présentant et analysant les observations, formulées sous réserve ou déclinées au projet.

Dès la publication de l'avis, toute personne, connue ou inconnue, intéressée se rendra à la mairie d'Ollainville pour consulter le dossier d'enquête publique. Le Maire, Jean-Michel CIRAUDOU

Insertions Diverses

COMMUNE DE JANVRY

Approbation de la révision du plan local d'urbanisme

Par délibération en date du 05 novembre 2024, le conseil municipal a approuvé la révision du plan local d'urbanisme sur son territoire.

Cette délibération est affichée en mairie pendant un mois.

Le dossier de PLU est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture ainsi qu'à la préfecture de l'Essonne.

Suivez l'actualité de votre journal sur le compte Instagram @Lerep91

ANNONCES CLASSES EMPLOI

Société de publicité recherche h/f Distributeur de prospectus, Retraites ou Chômeurs, Véhicule obligatoire, Prospectus les jours, Appareil 06 61 92 09 48, ou contact@eset.fr/mx.com

DEMANDE EMPLOI

Jeune femme recherche gestionnaire, entretien propriétés, services à la personne, coiffeur, ménage, Etude toutes propositions, Tél. 06.66.32.05.82

AFFAIRES



Antiquités Achat de montre gousset, montre bracelet, bon ou mauvais état, montre perdue, contact. Estimation gratuitement par mail. Antiquités Mickael Tél. 06.08.16.86.33 (Bref 0210201400003)

ANIMAUX Perdu/Trouvé



Perdu, à Saint-Gy-le-Talis, PIGEON d'ornement, Colombiforme, blanc et noir, sans appât et transporté à la suite gauche. RECOMPENSE (si vous connaissez un éleveur ou un passionné de pigeons, merci de lui faire voir cette annonce). Particulier, tél. 06.61.07.41.77



Achetez cher, au meilleur prix, vos bijoux, robes de soirée, escarpins, montre à quartz, tableaux, bijoux, bijoux, bijoux, montres, pièces de monnaie. Estimation déplacement gratuit. Antiquités Mickael Tél. 06.08.16.86.33 (Bref 0210201400003)

DEPARTEMENT de L'ESSONNE

Commune d'Ollainville



POLICE MUNICIPALE

Hôtel de ville
Tél : 01.60.80.48.14
Fax : 01.69. 26.19.10

Procès-verbal N°20/2024

Objet : Affichage ARRURB
2024/38 du 05 novembre 2024,
modification du PLU.

Information sur le propriétaire :
-

Destinataires :

N° Copies	Destinataire
3 COPIES	- Monsieur le Maire d'OLLAINVILLE 91 - Service urbanisme de la commune d'Ollainville - Archives PM.



A Ollainville, le 13 novembre 2024

PROCES-VERBAL D'AFFICHAGE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

En l'an deux mil vingt-quatre, le mercredi 13 novembre à 10h,

- **NOUS FONTAINE** Thierry, Chef de Service de Police Municipale, Police Municipale d'Ollainville (91340)
- Agent de Police Judiciaire adjoint,
- Ayant prêté serment et porteur de ma commission,
- **Vu** les articles L.2211-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,
- **Vu** l'alinéa 2 de l'article 21 du code de procédure pénale,
- Rapporte les opérations suivantes ;

Le mercredi 13 novembre 2024, à 10h, j'ai affiché sur les panneaux administratifs de la commune l'avis d'enquête publique qui concerne la modification du plan local d'urbanisme N°1, arrêté N° ARRURB 2024/38 du 05 novembre 2024 après quoi je me suis déplacé sur le site du projet rue du Gay pigeon et j'ai affiché, sur un panneau de bois le document désigné ci-dessus.

J'ai fait une photographie du panneau posé sur site :



De plus j'ai constaté que l'avis d'enquête publique qui concerne la modification du PLU N°1 était affiché en Mairie (2, rue de la Mairie) et devant la maison pour tous (5, rue de la Mairie)

- En foi de quoi, je dresse ce présent Procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Ollainville, le 13 novembre 2024
Le Chef de Service de Police Municipale
FONTAINE Thierry



Fontaine Thierry

Page 1 sur 1

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement dans le secteur concerné par la modification du PLU, par des diagnostics précis, en particulier sur les enjeux liés à la biodiversité et aux zones humides, aux sols, au paysage et aux mobilités ; - mieux justifier et rendre cohérente l'analyse des incidences potentielles du PLU et l'efficacité attendue des mesures ERC envisagées.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier la compatibilité du projet de PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Cœur d'Essonne Agglomération, au regard notamment de ses dispositions en matière de consommation d'espaces et de mobilités.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par la présentation d'une justification des choix retenus par le projet de PLU modifié sur la base d'une comparaison entre plusieurs solutions envisageables répondant à l'objectif poursuivi, au regard de leurs impacts potentiels sur l'environnement et la santé humaine.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser l'état initial du secteur concerné par la modification du PLU (surface de l'emprise, nature et réversibilité de ses occupations, qualité agro-écologique des sols, etc.) ; - présenter la consommation d'espaces naturels et agricoles induite par la modification du PLU au regard de la trajectoire communale nécessaire pour contribuer à atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 ; - évaluer l'impact potentiel de la modification du PLU en termes d'artificialisation des sols.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'évaluation environnementale par une analyse précise des enjeux écologiques dans le secteur concerné par la modification du PLU, en décrivant les habitats naturels, les espèces et les fonctions écologiques susceptibles d'y être affectées et en réalisant un inventaire des zones humides ; - définir dans le PLU les dispositions nécessaires pour éviter prioritairement la destruction ou l'altération de ces enjeux, à défaut les réduire, voire les compenser, en précisant les engagements pris et les moyens mis en œuvre pour garantir leur efficacité.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - analyser les enjeux paysagers spécifiques du secteur concerné par la modification du PLU et d'en rendre compte au moyen de visuels ; - évaluer les impacts potentiels sur le paysage de la réalisation du projet rendu possible dans ce secteur et de proposer le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction en conséquence.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande de rendre plus contraignantes les mesures envisagées pour prendre en compte le risque sanitaire lié à l'exposition aux champs électromagnétiques des lignes THT, notamment en augmentant sensiblement le recul des futurs bâtiments résidentiels par rapport à ces lignes, par référence aux avis de l'Anses et à l'instruction ministérielle du 15 avril 2013.15
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'état initial par une analyse des principales chaînes de déplacement (origine/destination tenant compte de l'ensemble des motifs de déplacement au-delà des seuls trajets domicile-travail) et une évaluation du potentiel d'amélioration des modes alternatifs à la voiture individuelle, notamment pour ce qui a trait au secteur concerné par la modification du PLU ; - expliquer le mode d'estimation du nombre de voitures supplémentaires projeté dans le secteur et ce à quoi il correspond, et en reconsidérer l'importance,

ainsi que celle du parc de stationnement automobile prévu dans le périmètre de l'OAP ; - définir des objectifs et des dispositions ambitieuses pour favoriser la réduction de l'usage de la voiture individuelle et le développement des modes alternatifs de déplacement..... 15



Avis n° MRAe APPIF-2024-125 du 23/10/2024
sur le projet de PLU d'Ollainville (91)
à l'occasion de sa modification n° 1

[retour sommaire](#)
19/19



Ollainville

Ce 09 JUL. 2024

Madame la Préfète
Préfecture
Boulevard de France
TSA 51101

91010 EVRY-COURCOURONNES
CEDEX

Modification n°1 du PLU: Consultation des Personnes Publiques Associées

Affaire suivie par Madame Claire JOUBERT

Madame la Préfète,

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier pour observations éventuelles le projet de modification n°1 du PLU de la Commune d'Ollainville qui sera mis à l'enquête publique en décembre 2024.

Je vous demanderais de bien vouloir me faire connaître vos observations éventuelles sur ce dossier.

Je vous prie de croire, Madame la Préfète, à l'expression de ma haute considération.



Jean-Michel GIRAudeau, Maire.

Dossier téléchargeable via le lien :

<https://w0.tl-t-7JQQs:x5vNa>

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 17 h, mardi de 8 h 30 à 12 h et de 16 h à 20 h, mercredi, samedi de 8 h 30 à 12 h