

ENQUETE PUBLIQUE

Modification n° 2 du plan local d'urbanisme De la commune d' ARPAJON



Enquête du mercredi 5 Mars 9 heures au mercredi 19 Mars 18 h inclus

Rapport, Avis et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

Commissaire Enquêteur : Claire-Marie GENIN

SOMMAIRE

A Rapport

1. Généralités.....	3
2. Cadre législatif et réglementaire et procédure suivie.....	5
2.1 Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.....	5
2.1.1 Cadre général.....	5
2.1.2. Evaluation environnementale.....	6
2.1.3. Procédure suivie.....	7
3. Présentation des projets soumis à enquête publique.....	7
4. Organisation et déroulement de l'enquête	
4.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	14
4.2. Modalités de l'enquête.....	14
4.3. Contacts préalables et visite des lieux.....	14
4.4. Information au public	
4.4.1. Publicité légale.....	14
4.4.2. Publicité dans la commune.....	16
4.5. Cotation et paraphe des registres.....	14
4.6. Déroulement de l'enquête.....	17
5. Le dossier de l'enquête publique.....	17
6. Avis des Personnes Physiques Associés.....	18
7. Analyse des observations du public.....	18

B Conclusions motivées et Avis

1. Conclusions et Avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification n ° 2 du PLU	
1.1. Objet de l'enquête.....	43
1.2. Organisation et déroulement de l'enquête.....	45
1.3 La modification n°2	
1.3.1 Conclusion du Commissaire Enquêteur et Avis.....	46
1.3.2. Projet de la modification n° 2.....	47
1.4. Bilan de l'enquête publique.....	48
1.5 Résumé des conclusions.....	48

Annexes

Annexe 1 : Prescription de l'enquête publique pour la modification n° 2 du PLU Arrêté en date du 6 février 2025 – Mairie d'ARPAJON

Annexe 2 : Avis MRAe AKIF-2025-008 du 29/01/2025

Annexe 3 : Ordonnance du tribunal administratif pour nomination du commissaire enquêteur

Annexes 4 : Parutions dans les journaux

Annexe 5 : Certificat d'affichage panneaux administratifs de la commune

Annexe 6 : Plan servitude ABF

A - RAPPORT

1. Généralités

L'enquête publique qui fait l'objet de ce présent rapport porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Arpajon.

La commune d'Arpajon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2019.

Depuis son approbation en 2019, le document a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 23 septembre 2020.

Par délibération du Conseil Municipal, la ville d'Arpajon a prescrit la modification de droit commun n°2 du PLU en date du 7 décembre 2022.

L'arrêté municipal N° ST/2025/042 du 6 février 2025 définit les modalités de l'enquête publique.

Dans le cadre de la modification n°2, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, a délibéré collégialement le 29/01/2025/(MRAe AKIF-2025-008) et a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Arpajon après examen au cas par cas (Annexe 2).

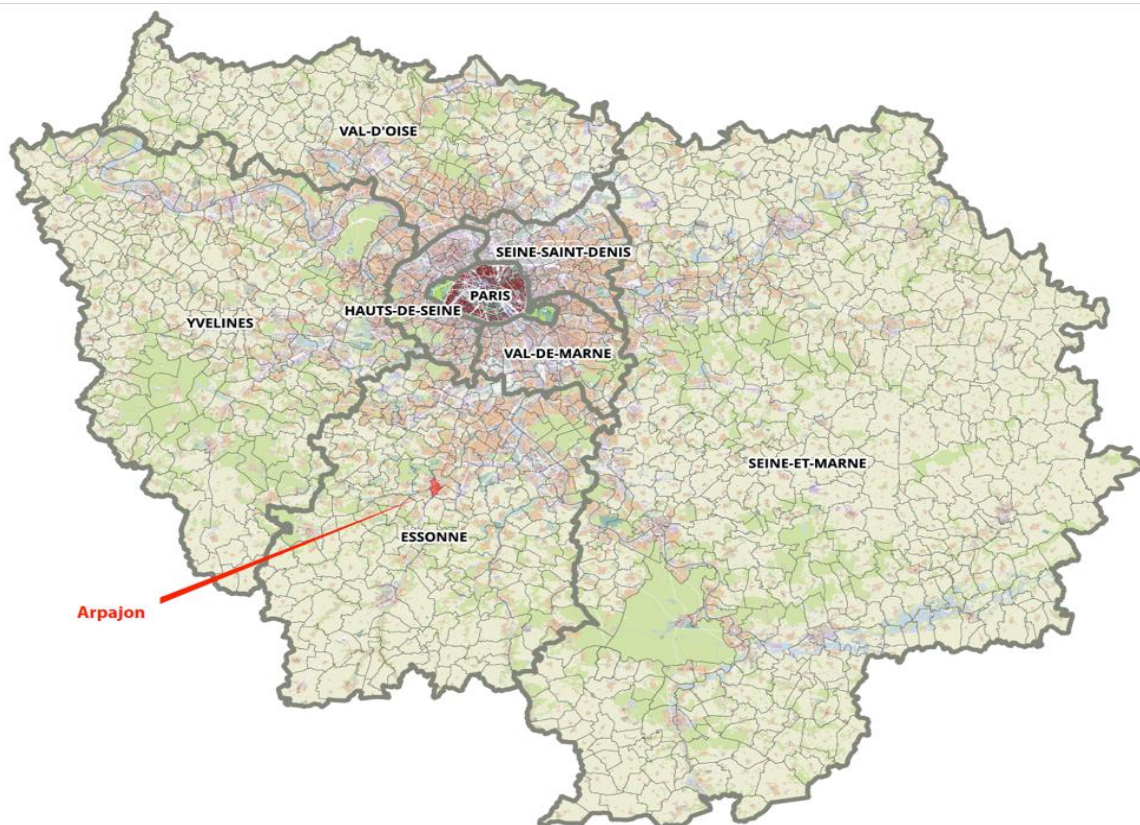
L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers et de recueillir l'Avis du public lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

La commune d'Arpajon se situe en périphérie Sud de la grande couronne à 30 kms de Paris, au centre du département de l'Essonne sur l'axe Paris-Orléans, à la limite de la partie la plus urbanisée du département dans la continuité de l'agglomération parisienne.

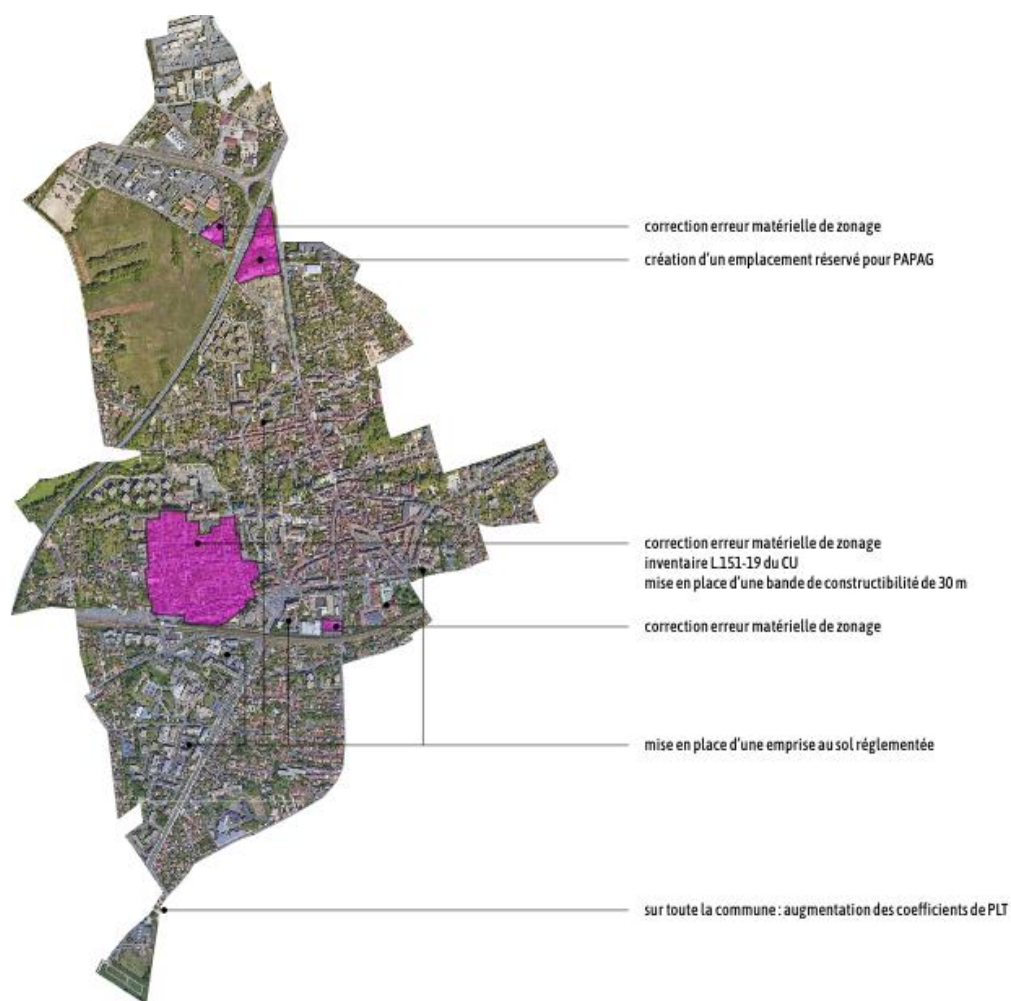
La ville s'est développée dans la vallée formée par la confluence de l'Orge, de la Rémarde et de la Boëlle à la convergence de voies de communications importantes qui ont favorisé une urbanisation ancienne, puis a bénéficié du desserrement général de l'agglomération parisienne.

Territoire traversé par la RN 20, localisée à proximité des pôles majeurs de Massy- Saclay, les Ulis et Évry, le site est desservi par le RER C qui assure la liaison avec Paris.

Chef-lieu de canton, la ville appartient à Cœur d'Essonne Agglomération qui regroupe 21 communes.



D'une superficie d'environ 240 ha, la commune jouxte les communes d'Ollainville au nord-ouest, d'Égly au sud-ouest, d'Avrainville au sud, de la Norville au sud-est et de Saint-Germain-lès-Arpajon au nord-est. La population communale était de 11281 habitants en 2021.



Les secteurs faisant l'objet de la présente procédure se positionnent au sein des secteurs déjà urbanisés de la commune.

Carte de localisation des secteurs faisant l'objet de la modification

2. Cadre législatif et réglementaire et procédure suivie

2.1 Modification n°2 du Plan local d'urbanisme

2.1.1 Cadre général

La décision de prescrire la modification du PLU appartient à l'autorité compétente : établissement de coopération intercommunale ou commune. Selon l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du président de ou du Maire pour modifier le règlement, les OAP ou le programme d'orientation et d'actions et sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31 du même code La procédure de modification peut porter sur la modification du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Elle ne peut pas :

- Avoir pour conséquence la modification des orientations du PADD,
- La réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,

- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »
- Ne pas créer pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente modification est conforme aux conditions prévues par l'article L153-31 du code de l'urbanisme dans la mesure où elle ne concerne aucun des cas précédemment décrits correspondant à une procédure de révision.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés.

En outre, selon les dispositions de l'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 maire lorsqu'il a pour effet :

- 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,
- soit de diminuer ses possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de modification a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Les avis reçus sont inclus dans le dossier d'enquête publique (disponible sur le site internet de la ville et format papier en mairie).

A ce stade, le projet peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de l'enquête publique.

La procédure prend fin avec la délibération du conseil municipal approuvant le projet, la transmission du dossier approuvé au préfet et les mesures de publicité de la délibération correspondante.

2.2.2 Evaluation environnementale

Dans le cadre de la modification n°2, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, a délibéré collégialement le 29/01/2025/(MRAe AKIF-2025-008) et a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Arpajon après examen au cas par cas.

Considérant que la modification n°2 du PLU d'Arpajon vise à une meilleure prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux et à limiter l'imperméabilisation des sols ; que les évolutions du document d'urbanisme traduisent des ajustements ponctuels du règlement qui apparaissent sans incidence notable sur l'environnement

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n° 2 du PLU d'Arpajon n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et pro -grammes sur l'environnement.

2.2.3 Procédure suivie

La délibération du conseil municipal de la commune d'Arpajon en date du 7 décembre 2022. a donné un avis favorable à l'engagement de la procédure de modification n°2 du PLU .

L'arrêté municipal N° ST/2025/042 du 6 février 2025 définit les modalités de l'enquête publique.

Ces décisions ont été appliqués comme cela est indiqué dans ce rapport ci-après, notamment au paragraphe 4 (Publicité, information du public) et paragraphe 7 » Avis des Personnes Publiques Associées »

Le projet de modification a été transmis aux Personnes Publiques associées (PPA) en date du 13 janvier 2025.

3. Présentation du projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme soumis à enquête publique

La présente procédure de modification, prescrite en date du 7 décembre 2022, porte sur quelques modifications graphiques mineures sur le zonage. Par ailleurs, quelques évolutions réglementaires sont apportées afin de :

- **modifier le plan de zonage, notamment par :**

- l'extension du secteur Ubp afin de prendre en compte l'inventaire patrimonial mené dans le cadre du périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ;
- la création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (Papag) au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme pour réaliser des études urbaines en vue de requalifier l'entrée de ville nord du territoire
- intégration du périmètre de la zone d'aménagement concerté (Zac) des Belles Vues au plan de zonage ;
- identification d'éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- **modifier le règlement écrit afin de :**

- adapter les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (traitement des clôtures), aux obligations de réalisation d'aires de stationnement (suppression de la notion de dimensionnement des places pour automobile, actualisation des normes de stationnement vélos) ;
- encadrer l'emprise au sol de la zone Ud (fixée à 60 % de la superficie du terrain), adapter les règles d'implantation et de hauteur des constructions au sein du secteur Ubp et augmenter les coefficients de pleine terre sur l'ensemble des zones urbaines ;
- actualiser les dispositions générales du règlement pour prendre en compte la réglementation

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire et répondre à ses obligations légales en matière de développement. C'est dans ce cadre et de manière à ajuster au mieux son règlement au projet de développement que la commune d'Arpajon mène cette procédure de modification du PLU. La commune ayant atteint ses objectifs de développement, elle a souhaité adapter son plan local d'urbanisme en conséquence.

La procédure est soumise à un cas par cas Ad Hoc. En effet, la personne publique responsable doit envoyer à l'appui de sa demande un dossier et remplir un formulaire (article R.104-34 du code de l'urbanisme). L'arrêté ministériel fixant le contenu du formulaire dans le cadre de l'examen au Cas par Cas Ad Hoc est entré en vigueur à compter du 1^{er} septembre 2022.

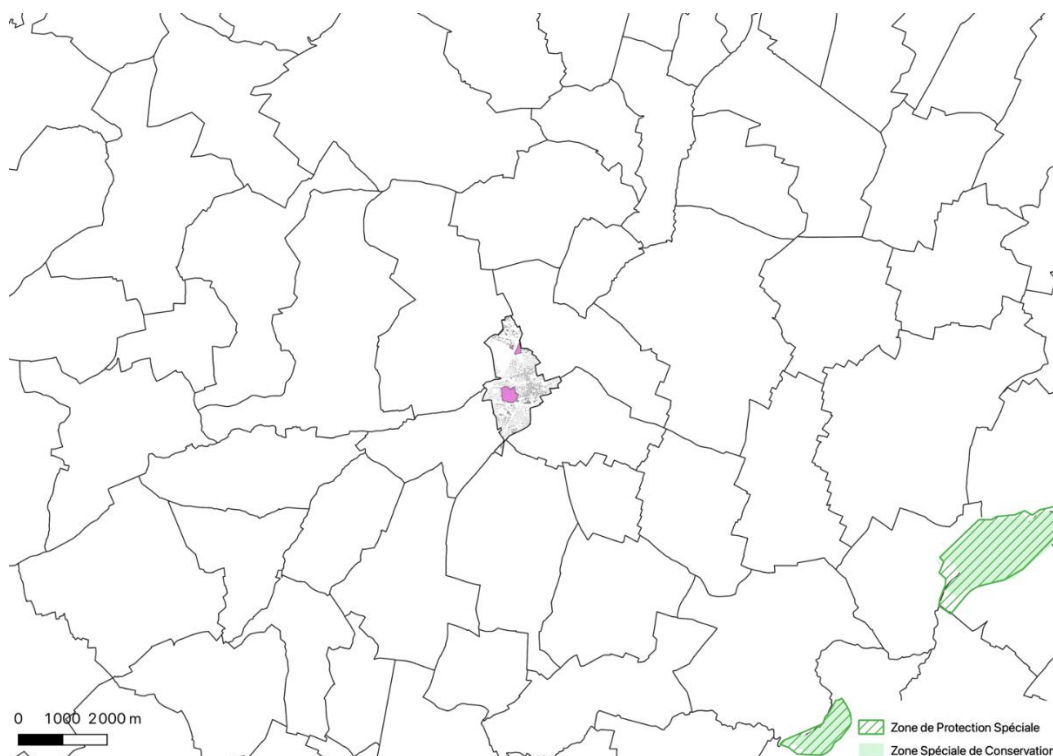
La justification du choix de la procédure est développée dans la notice de modification.

Les incidences sur l'environnement et la santé humaine de cette modification n° 2 du PLU sont jugées non significatives, comme cité ci-dessous par thèmes

Site Natura 2000

Comme en atteste la carte suivante, la commune n'est concernée par aucun site NATURA 2000. Les sites NATURA les plus proches sont :

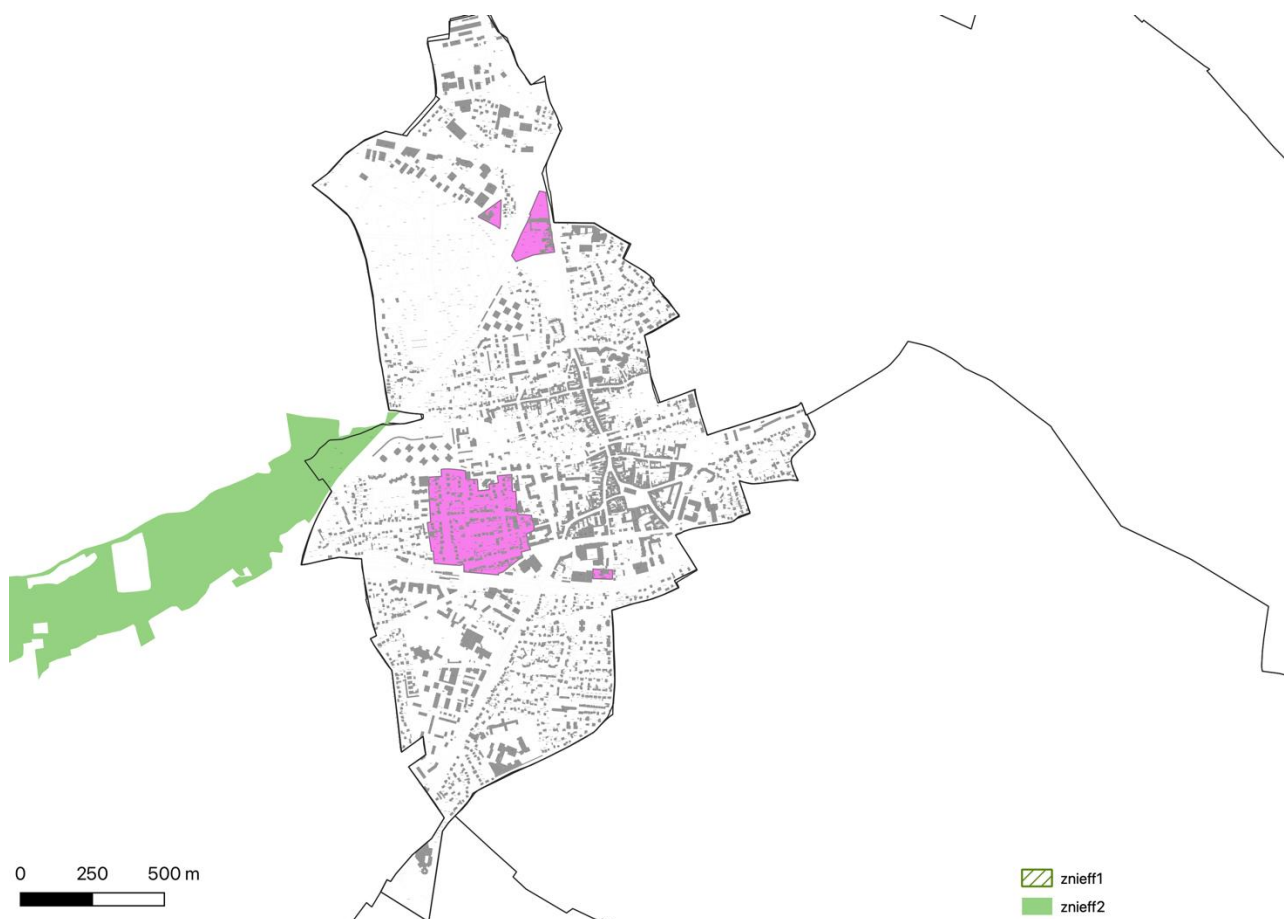
- la Zone de Protection Spéciale Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (FR1110102) à 9,6 km au sud-est,
- la Zone de Protection Spéciale Massif de Rambouillet et zones humides proches (FR1112011) à 13,1 km au nord-ouest,
- la Zone Spéciale de Conservation Marais des basses vallées de Juine et de l'Essonne (FR1100805) à 9,7 km au sud-est,
- la Zone Spéciale de Conservation Buttes gréseuses de l'Essonne (FR1100806) à 9,3 km



Les objets de la présente modification du PLU ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs de conservation des sites Natura 2000, les secteurs en question étant en dehors des sites Natura 2000 comme en témoigne la carte ci-dessus.

ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)

La commune bénéficie d'une seule ZNIEFF sur son territoire, la ZNIEFF type 2 « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents » (n°110001599), localisée à l'Est du territoire.



La procédure de modification du PLU concerne exclusivement des espaces anthropisés, espaces qui ne sont pas identifiés dans la trame verte et bleue communale.

La modification n'a, a priori, aucune incidence significative négative prévisible vis-à-vis de la biodiversité. Au contraire, compte tenu des éléments apportés par la modification, le PLU va renforcer son incidence positive à l'égard de la biodiversité par le biais de la limitation des emprises bâties en Ubp et Ud, le plafonnement de la hauteur en Ubp, et l'augmentation des coefficients de pleine terre notamment (meilleure préservation des espaces perméables, ...).

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Les secteurs de modification se déploient sur un zonage dont la vocation est d'ores et déjà urbaine et anthropisée.

La modification n°2 du PLU n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Qui plus est la limitation des potentialités de construction au-delà de la bande de construction principale permet de limiter d'autant les mécanismes d'imperméabilisation des sols en Ubp, sans compter les améliorations des coefficients de pleine terre au sein de toutes les zones urbaines.

Zones humides

Les données existantes sur l'existence avérée ou probable ou encore les enveloppes d'alerte des zones humides présentes sur le territoire proviennent de la base de données de la DRIEAT.

Les secteurs objets de la modification (en violet) et les projets qui, à terme, s'y déploieront ne recoupent pas de zones humides avérées connues (classe A, D). Ces secteurs concernent exclusivement des milieux anthropisés.

Enfin, les impacts sur la rivière de l'Orge sont d'autant plus réduits que la bande de construction de 30 mètres en Ubp limite, plus que le PLU opposable, les possibilités d'imperméabiliser sur la profondeur de la parcelle, assurant ainsi une meilleure protection des berges de la rivière.

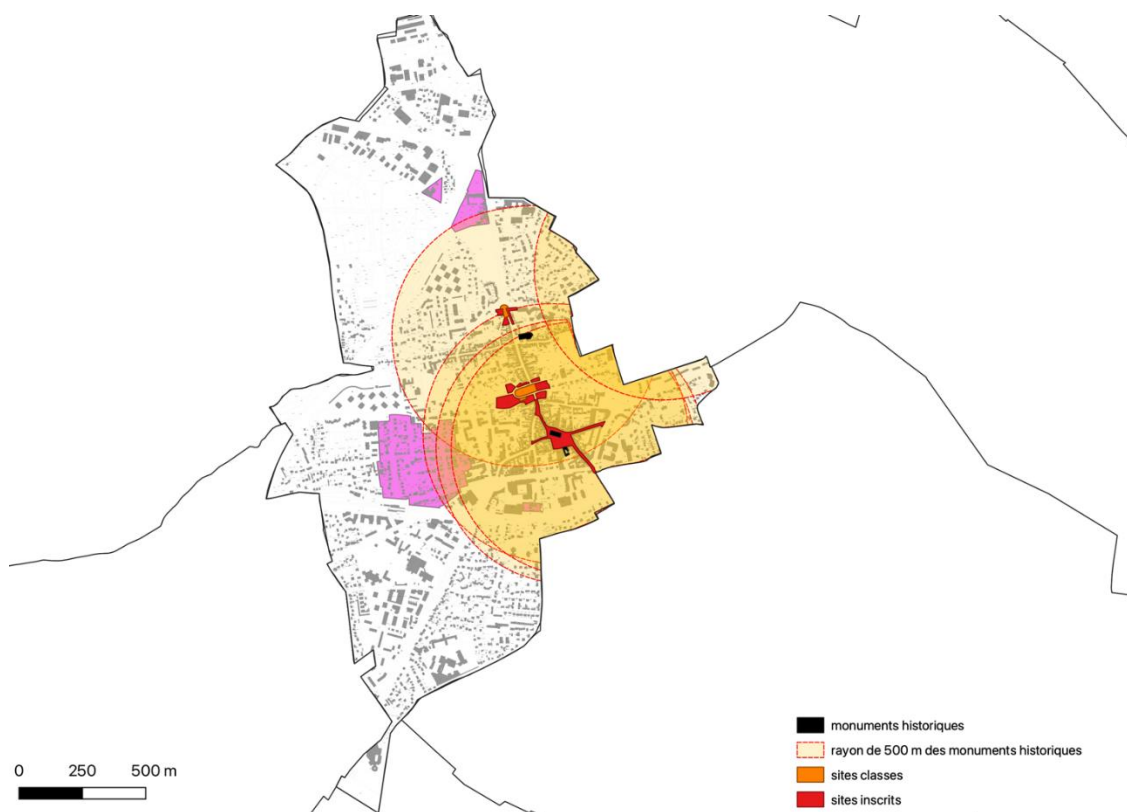


Gestion des eaux pluviales

La réduction des possibilités d'urbanisation des zones concernées par la présente procédure va nécessairement engendrer une baisse de la surface imperméabilisée et donc potentiellement favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et limiter les effets de ruissellements.

Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti

La procédure de modification ne remet pas en cause le patrimoine bâti existant, ni la qualité des paysages. Au contraire, avec l'introduction de la protection patrimoniale des éléments bâtis remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la collectivité entend mieux protéger son patrimoine, en complément des servitudes d'utilité publique AC1 et AC2.



BASOL / BASIAS

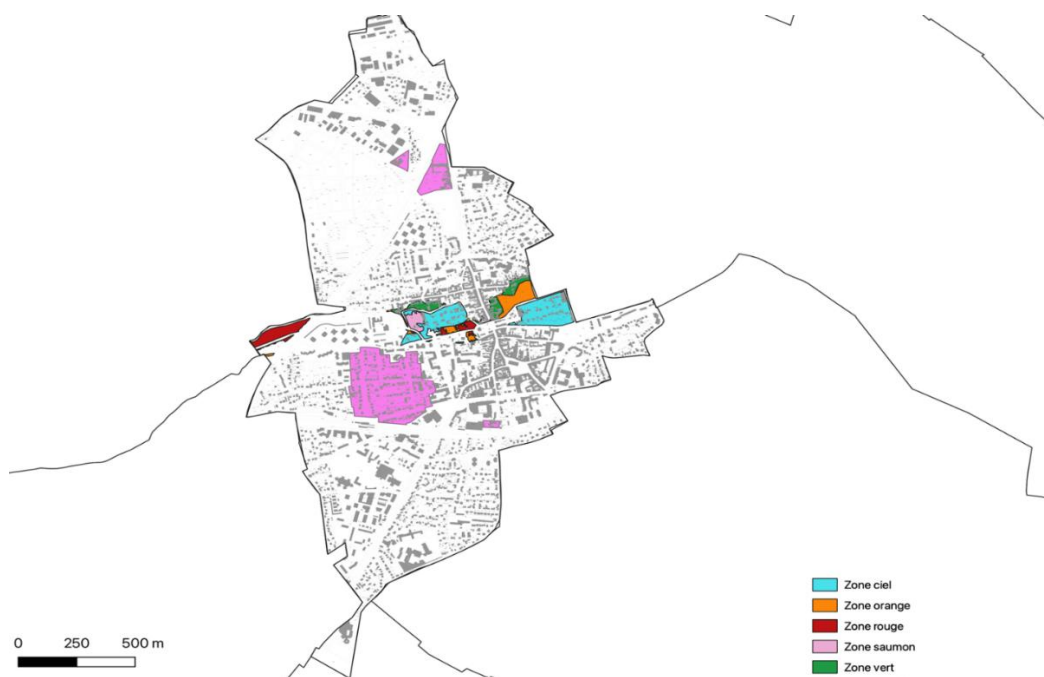
Les secteurs faisant l'objet de la modification ne font l'objet d'aucune pollution avérée ou potentielle (BASOL), ni même d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

De même l'impact à l'égard des déchets est faible voire nulle à l'échelle du territoire compte tenu de la réduction des droits à construire

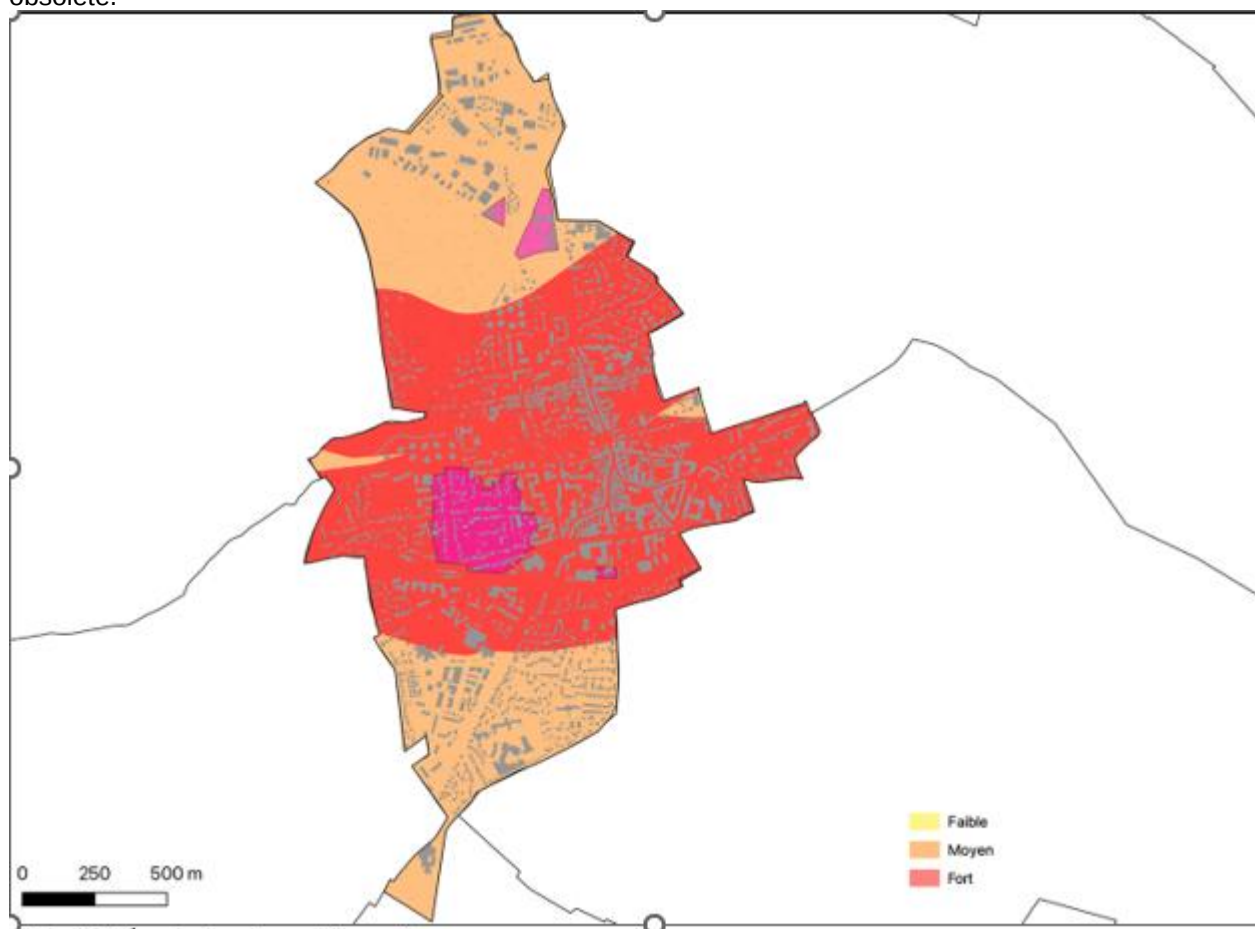
Risques et nuisances

La commune d'Arpajon est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation des vallées de l'Orge et de la Salmouille (arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017). Par ailleurs, la commune est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (aléas fort à moyen).

Les modifications apportées dans le cadre de la procédure sont hors des périmètres réglementaires du PPRI.



Les éléments de zonage de l'aléa ayant changés à la suite de la loi ELAN, la commune a souhaité annexer la carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans les annexes du PLU, la carte du PLU opposable étant obsolète.



Les modifications opérées ne contribuent pas à renforcer la population et les biens exposés à cet aléa, en ce sens que la procédure contribue à réduire les droits à construire.

Plusieurs sources de nuisances sonores existent sur la commune entraînant des niveaux plus ou moins importants de gêne sonore. La caractéristique principale de l'environnement de la commune est le réseau routier constitué par la RN20 et, à une moindre échelle, la présence d'un axe ferroviaire (ligne C du RER).

Incidences sur l'air, l'énergie, le climat

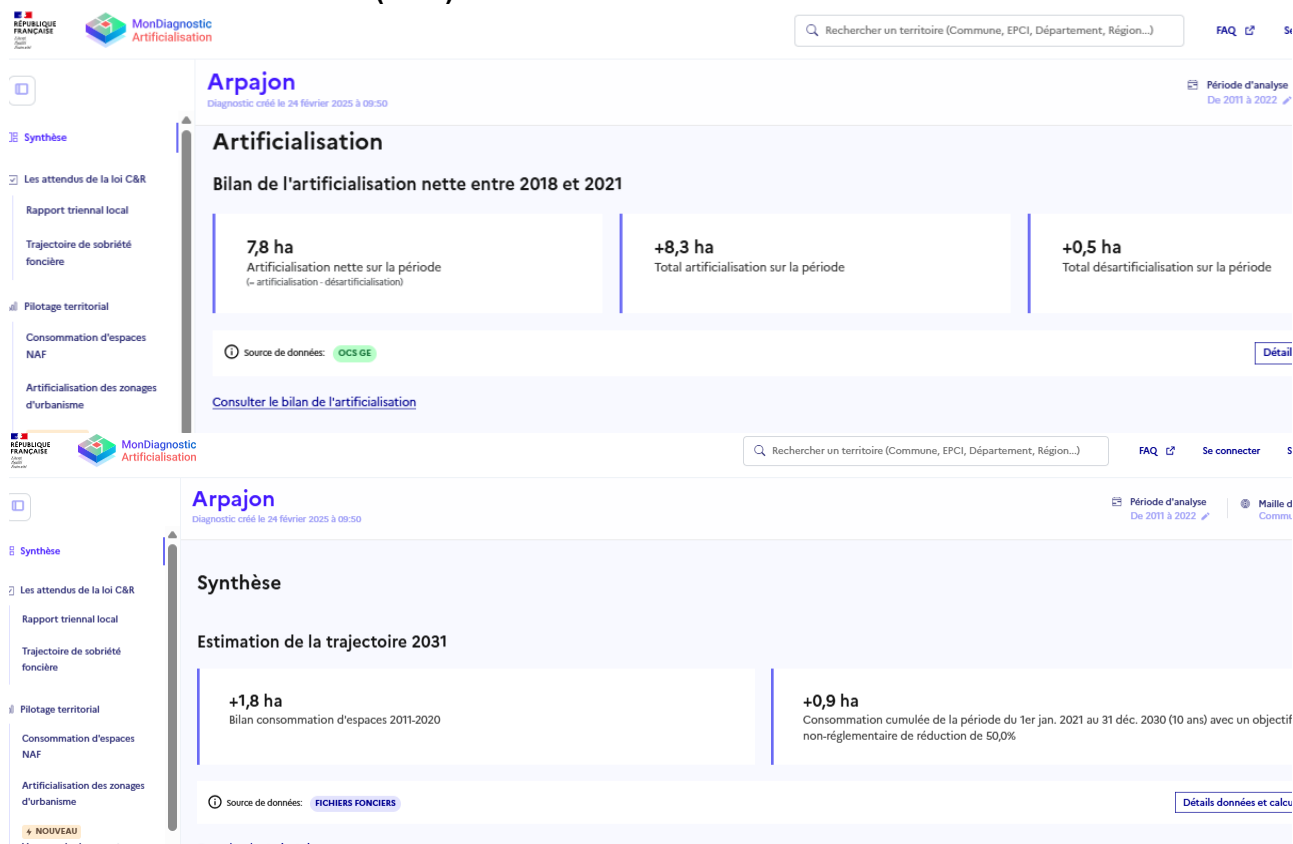
La modification n°2 du PLU est sans incidence significative sur cette thématique si ce n'est la baisse des droits à construire sur certains secteurs, mais surtout l'introduction, dans le règlement écrit, de règles relatives à la performance énergétique et les travaux d'isolation thermique.

Ces éléments nouvellement introduits contribuent à minima à diminuer les incidences sur l'air, l'énergie et le climat, tout du moins par rapport aux règles du PLU opposable.

La procédure de modification n°2 du PLU de la commune n'est pas susceptible de présenter des incidences notables probables sur l'environnement que ce soit à l'égard du site NATURA 2000 ou bien au sein des autres composantes environnementales du territoire.

En effet, les évolutions proposées concernent des adaptations réglementaires limitées, en superficie et en contenu, sans compter que, pour l'essentiel, les modifications visent à réduire les droits à construire.

Zéro artificialisation nette (ZAN)



La circulaire Bechu du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » précise que :

« Le cas des zones d'aménagement concerté (ZAC) a fait l'objet de nombreuses questions des élus locaux. Il a donc été convenu, et repris dans le guide synthétique et les fascicules que leur comptabilisation devait suivre les principes suivants :

- Pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des ENAF, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de création ou de réalisation d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux ;*
 - Compte tenu de leur ampleur, dans certaines ZAC les travaux sont réalisés en plusieurs phases. Il est alors possible, au choix du maire ou président d'intercommunalité compétent, soit de comptabiliser la consommation d'espaces de manière progressive, soit de comptabiliser la ZAC en totalité au démarrage effectif des travaux ;*
 - Cette approche est notamment applicable pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, et dont la consommation peut être intégralement comptée pour la période 2011-2021.*
- C'est une donnée essentielle pour l'acceptabilité et la souplesse de la mise en œuvre. »*

Les premiers travaux de la ZAC des Belles vues ont été réalisés à partir du 20 octobre 2020 avec les travaux de dépollution sur le site SOTRAVIA.

Les travaux de viabilisation ont ensuite suivi dès février 2021.

Au regard de la circulaire, la consommation de la ZAC des Belles Vues peut donc être intégralement comptée pour la période décennale 2011-2021

4. Organisation et déroulement de l'enquête publique

4.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision N°E25000002/78, j'ai été désignée par Madame la Présidente Tribunal Administratif de Versailles comme commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Arpajon.

Ce document figure en Annexe 3.

4.2. Modalités de l'enquête

La mairie d'Arpajon a organisé le déroulement de l'enquête publique pour modification n°2 Arrêté n°ST/2024/24 en date du 06/02/2025 .

Cet arrêté, qui figure en Annexe 1 , indique les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

Une enquête publique relative au projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Arpajon sera ouverte pendant une durée de 15 jours à compter du mercredi 5 mars 2025 (9h00) au mercredi 19 Mars 2025 (18h00).

Le siège de l'enquête est fixé dans les locaux du centre technique municipal, 4 rue des Prés, 91290 Arpajon.

Cette enquête est régie par les articles L.123-1 et R 123-1 et suivants du Code de l'environnement, et ce, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier du projet, les pièces qui l'accompagnent ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront déposés à la mairie de ARPAJON, centre technique municipal, 4 rue des Prés, 91290 Arpajon, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit les lundis, mardis, mercredis, vendredis de 8h 45 à 12h30 et de 13h30 à 17h45, sauf le vendredi 16 h 45.

Le dossier sera également consultable et téléchargeable sur le site de la commune :

<https://www.arpajon91.fr/> – enquêtes publiques

Chacun pourra prendre connaissance du dossier, consigner ses observations sur le registre d'enquête ou à l'adresse suivante **actioncoeurdeville@arpajon91** ou bien les adresser au commissaire enquêteur par voie postale à la mairie à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur service urbanisme – enquête publique « modification n°2 du PLU- Mairie 70 Grande Rue 91290 Arpajon

Pour être recevables, les observations devront être reçues pendant la durée de l'enquête soit du mercredi 5 mars 2025 (9h00) au mercredi 19 Mars 2025 (18h00).

Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie aux jours et aux heures suivantes:

- Samedi 8 mars de 9 h 00 à 12 heures – Espace Concorde 16 Bd Abel Cornaton, 91290 Arpajon
- Mercredi 19 mars de 14 h à 16 h à l'Espace Concorde

Les Avis seront affichés en mairie principale et Annexes ainsi que sur les panneaux administratifs dont dispose la commune. Il sera également publié sur le site internet de la commune <https://www.arpajon91.fr> et sur les réseaux sociaux de la commune.

4.3. Contacts préalables et visite des lieux

Avant l'ouverture de l'enquête j'ai eu un entretien le 27/02/2025 avec Madame Coraline Gomez, **Directrice** urbanisme, aménagement et commerce.

Le Projet de modification du PLU m'a été présenté ainsi que les objectifs qui ont conduit la municipalité à engager ces démarches.

Des détails en ce qui concerne l'organisation et la publication de l'enquête ont été discutés et arrêtés.

Un exemplaire du dossier m'a été adressé.

J'ai par ailleurs visité rues/quartiers mentionnés dans des observations du public durant la période de l'enquête.

4. 4 Information du public

4.4.1. Publicité légale

Le lancement de la procédure de révision et de la modification n° 2 a fait l'objet d'une parution dans quatre journaux locaux.

La publicité de l'enquête par voie de presse a été menée comme suit :

1^{ère} publication

- Les échos 20 février 2025
- Le parisien 20 février 2025

2^{ème} publication

- Les échos 07 mars 2025
- Le parisien 07 mars 2025

Des copies des publications sont jointes en Annexes 4.

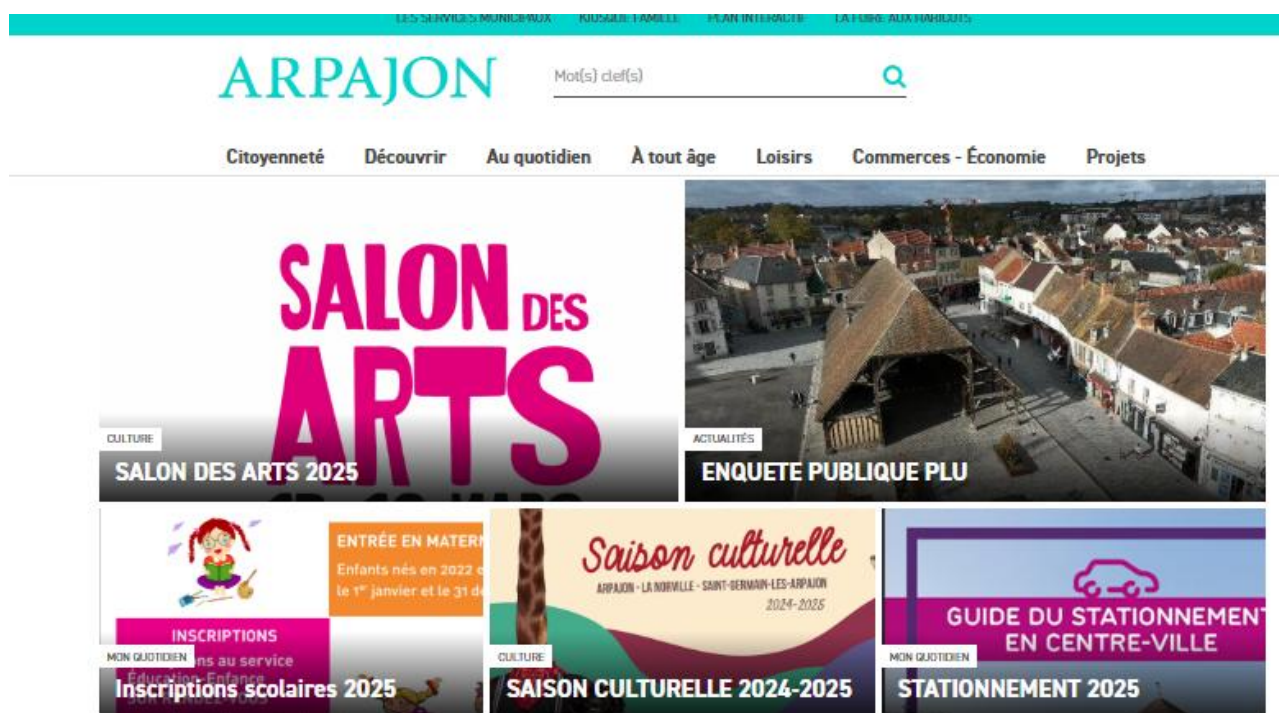
4.4.2. Publicité dans la commune

Les avis d'enquête publique de la modification n°2 du PLU de la commune d'Arpajon ont été à la mairie et au centre technique municipal ainsi que sur les six panneaux défilants de la commune. Ces avis sont restés affichés pendant toute la durée de l'enquête.

Une attestation d'affichage m'a été remise en fin d'enquête (copie jointe en Annexe 8).

J'ai pu vérifier lors de mes permanences le maintien de cet affichage tout au long de l'enquête.

De plus, l'enquête publique était mentionnée sur le site de la ville, ainsi que sur les réseaux sociaux de la ville.





ENQUETE PUBLIQUE PLU

L'enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Arpajon se déroulera du mercredi 5 mars 2025 au mercredi 19 mars 2025 inclus.

Le commissaire enquêteur sera présent à l'espace Concorde pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :... **En voir plus**



4.5 Cotation et paraphe des registres d'enquête

Les registres d'enquête ont été cotés et paraphés par mes soins et clôturés le 19/03/2025 à 18 h00 heures.

4.6 Déroulement de l'enquête

Les dossiers d'enquête ont été mis à la disposition du public du mercredi 05/01/2025 jusqu'au mercredi 19/01/2025 inclus, aux jours et heure d'ouverture au public au Centre technique municipal, 4 rue des Prés 91290 ainsi qu' à l'espace Concorde (les jours de permanence).

Les 2 permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées conformément au calendrier arrêté.

14 observations du public ont été recueillies.

Il n'y a pas eu d'incident durant les deux permanences.

5. Les dossiers de l'enquête publique

Les dossiers de l'enquête publique mis à la disposition au siège l'enquête étaient composés comme suit :

- Dossier PLU
 - Projet de modification n° 2 du Plan local d'urbanisme
 - Règlement
 - Règlement graphique
 - Annexe : carte aléas retrait gonflement d'argile
 - Annexe : règlement local de publicité
 - Annexe : droit de préemption sur fonds de commerce
 - CARTE DE LOCALISATION DES PRINCIPALES MODIFICATIONS
 - Notice auto-évaluation
 - Documents opposables

- Avis de la MRAE (Autorité environnementale)
- Courriers aux Personnes Publiques Associées
- Documents de procédure
 - Arrêté Municipam n° ST/2025/042 portant ouverture de l'enquête publique

6 . Avis des Personnes Publiques Associées

Ont été consultées le 13 janvier 2025 par LAR les institutions suivantes :

Personnes Publiques Associées

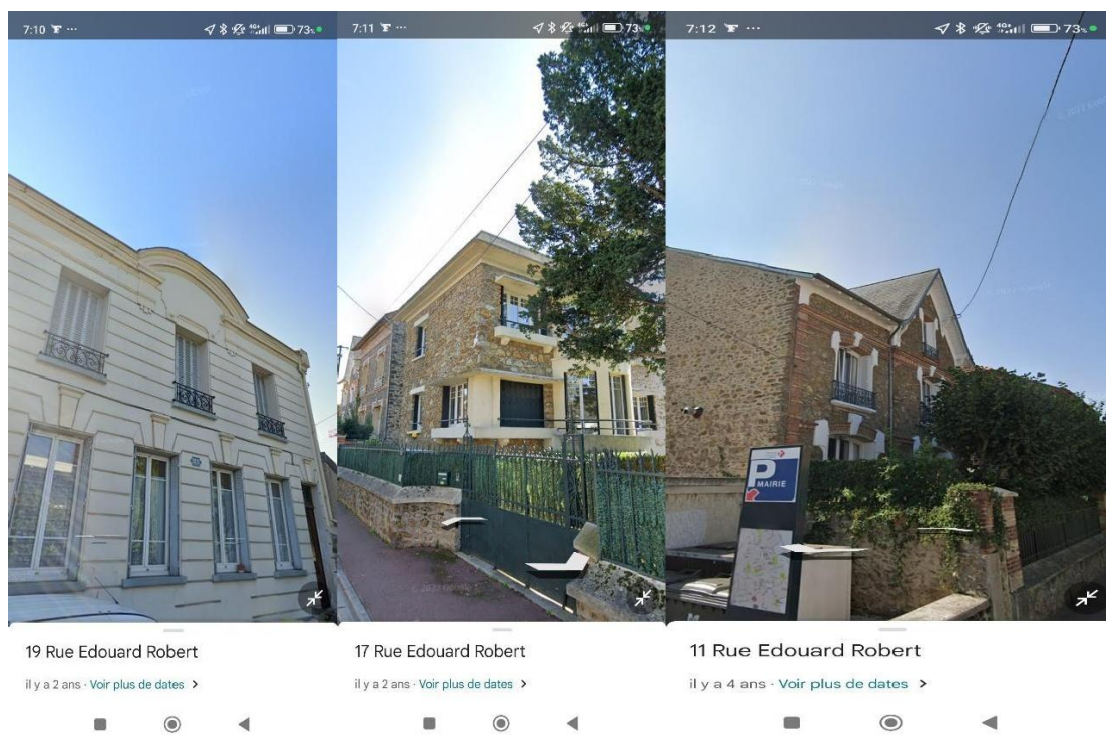
Mairie de Saint Germain les Arpajons
 Mairie La Norville
 CMA ile de France - Essonne
 Direction departementale des territoires de l'Essonne
 CCI evry
 Mairie d' Egly
 Mairie d'avrainville
 SNCF Gares et connexions
 Cœur d'Essonne agglomération
 DRAC ile de France
 Chambre d'agriculture
 Architecte des Bâtiments de France

Aucune réponse/commentaire n'ont été reçus en retour.

7 Observations du public

7-1 Mr CORNET

Propositions Classement Patrimoine remarquable - rue Edouard Robert



REPONSE DE LA MAIRIE :

Les éléments de patrimoine identifiés par le requérant rue Edouard Robert sont au sein du périmètre de 500 mètres de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Comme évoqué page 181 de la notice seuls les éléments remarquables validés par la ville et non protégés par les périmètres de l'ABF ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au travers de la présente modification du PLU.

Au sein des périmètres de 500 m des Monuments Historiques, c'est l'ABF qui veillera à protéger l'architecture locale au sens de la servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU (AC1).

Avis du commissaire enquêteur : confirme que les éléments de patrimoine mentionnés sont dans le périmètre des servitudes de l'ABF (confer annexe 6 plans des servitudes ABF)

7-2 Mr CORNET

Nécessité de protéger le patrimoine communal Arpajon

Vous trouverez ci joint l'illustration de mon propos sur la nécessité de préserver le patrimoine communal.

- Bâtiment FOLATIERE ; Très belle demeure inutilisée et "abandonnée" en entrée de ville située bd Cornaton à l'entrée d'un parc public. Son état est très dégradé et pâtit de l'absence d'entretien et de travaux depuis plusieurs décennies. Plusieurs projets jamais concrétisés.



REPONSE DE LA MAIRIE :

Les éléments de patrimoine identifiés par le requérant sont au sein du périmètre de 500 mètres de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Comme évoqué page 181 de la notice seuls les éléments remarquables validés par la ville et non protégés par les périmètres de l'ABF ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au travers de la présente modification du PLU.

Au sein des périmètres de 500 m des Monuments Historiques, c'est l'ABF qui veillera à protéger l'architecture locale au sens de la servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU (AC1).

- Maison GORGIN : belle demeure en pierre apparente inutilisée depuis de très nombreuses années idéalement situées à proximité d'un centre de jeunesse et d'un parc public



52 Rue de la Libération

il y a 2 ans · Voir plus de dates >

Ces 2 bâtiments soulèvent de profondes inquiétudes sur leur pérennité

REPONSE DE LA MAIRIE :

Les éléments de patrimoine identifiés par le requérant sont au sein du périmètre de 500 mètres de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Comme évoqué page 12 de la notice seuls les éléments remarquables validés par la ville et non protégés par les périmètres de l'ABF ont fait l'objet d'une

protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au travers de la présente modification du PLU.

Au sein des périmètres de 500 m des Monuments Historiques, c'est l'ABF qui veillera à protéger l'architecture locale au sens de la servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU (AC1).

- Ancienne Gare de l'Arpajonnais : plus récemment acquise par la Ville, cette maison a bénéficié de travaux d'entretien ayant permis à des associations de s'installer. Patrimoine historique et patrimoniale en direct avec l'histoire agricole et commerciale d'Arpajon



REPONSE DE LA MAIRIE :

Les éléments de patrimoine identifiés par le requérant sont au sein du périmètre de 500 mètres de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Comme évoqué page 181 de la notice seuls les éléments remarquables validés par la ville et non protégés par les périmètres de l'ABF ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au travers de la présente modification du PLU.

Au sein des périmètres de 500 m des Monuments Historiques, c'est l'ABF qui veillera à protéger l'architecture locale au sens de la servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU (AC1).

Avis du commissaire enquêteur : confirme que les éléments de patrimoine mentionnés sont dans le périmètre des servitudes de l'ABF (confer annexe 6 plan des servitudes ABF)

7-3 Mr CORNET

Proposition patrimoine remarquable - Boulevard Voltaire Arpajon

En complément de mes précédents messages, je me permets de compléter mon propos pour vous sensibiliser à la nécessité de mieux protéger le patrimoine architectural de la Ville d'Arpajon.

Le premier classement proposé où seules 10 propriétés ont été classées SPR est pour ma part totalement insuffisant au regard du patrimoine bâti dans les autres secteurs de la ville.

Je me tiens à votre disposition pour vous détailler le plan cadastral des photographies transmises dans les différents mails à venir.

REPONSE DE LA MAIRIE :

Les éléments de patrimoine identifiés par le requérant sont au sein du périmètre de 500 mètres de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Comme évoqué page 181 de la notice seuls les éléments remarquables validés par la ville et non protégés par les périmètres de l'ABF ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au travers de la présente modification du PLU.

Au sein des périmètres de 500 m des Monuments Historiques, c'est l'ABF qui veillera à protéger l'architecture locale au sens de la servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU (AC1).

**Avis du commissaire enquêteur : mêmes commentaires que pour les observations 1,2
Et 3**

7 – 4 Mr CORNET

Proposition de patrimoine remarquable avenue du général de Gaulle Arpajon



17 Av. du Général de Gaulle
il y a 2 ans



17 Av. du Général de Gaulle
il y a 2 ans

REPONSE DE LA MAIRIE :

Les éléments de patrimoine identifiés par le requérant sont au sein du périmètre de 500 mètres de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Comme évoqué page 181 de la notice seuls les éléments remarquables validés par la ville et non protégés par les périmètres de l'ABF ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au travers de la présente modification du PLU.

Au sein des périmètres de 500 m des Monuments Historiques, c'est l'ABF qui veillera à protéger l'architecture locale au sens de la servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU (AC1).

Avis du commissaire enquêteur : pas de commentaires additionnels. Se référer aux avis pour les observations précédentes

7– 5 Mr CORNET

Conformément à notre échange samedi 8 mars 2025 à Arpajon lors de votre permanence à l'Espace Concorde, j'apporte par écrit les points soulevés pour lesquels je sollicite votre attention dans la perspective de la remise de votre rapport et de vos conclusions motivées.

La ville d'Arpajon est une ville centre au cœur d'un bassin de vie de plus de 60 000 habitants. La réputation de notre commune est liée à son histoire agricole au cœur d'un bassin maraîcher jadis prospère qui alimentait le cœur de Paris.

Autour de sa place historique et de ses Halles du XVe siècle, une vie économique et commerciale s'est développée, la ville s'est enrichie, des demeures bourgeoises à la fin du XIXe début XXe siècle ont été construites dans la pure tradition du Bassin Parisien avec en outre ses traditionnelles « meulières ».

Il était très courant de qualifier et de comparer le charme d'Arpajon à une petite ville de Province en Ile de France tant la qualité de vie et son attractivité commerçante y étaient développés.

Malgré ce potentiel, la ville s'est transformée, a évolué et n'est plus si attractive qu'elle l'était auparavant pour des raisons sociétales, sociologiques, et à l'évolution des modes de consommation (Internet, recherche exacerbée de la facilité et problématique du stationnement dans les centres-villes anciens).

Les PLU précédents ont été pour ma part beaucoup trop permissifs laissant la part belle aux promoteurs, aux divisions foncières, à l'urbanisation massive, à l'absence d'espace de respiration, de convivialité et de végétalisation à proximité des nouvelles constructions. La population a ainsi grandi de près de +30% en une génération. Les quartiers sud de la ville et l'ensemble des projets à proximité de l'hôpital en sont un exemple regrettable.

Vous ne rencontrerez pas d'Arpajonnais historiques qui déplore cette évolution et cette croissance urbaine qui déstabilise l'équilibre profond et inexorable de la ville et du territoire qui connaît ces mêmes tendances.

Au regard des évolutions climatiques actuelles et à venir, le PLU est un règlement fondateur qu'il convient d'analyser et réfléchir avec la plus grande vigilance, des erreurs d'appréciation et d'élaboration pouvant être fortement préjudiciables à la collectivité.

C'est dans cet esprit, cette vision et ses convictions profondes que vous trouverez mes remarques, mes questionnements et mes propositions :

1. Insuffisance de protection du patrimoine bâti pour des qualités historiques ou architecturales en dehors du périmètre Bâtiment de France.
 - Le classement proposé est un effort à saluer mais très largement insuffisant au regard du patrimoine bâti encore présent sur la ville
 - Seuls 10 bâtiments remarquables ont été proposés à la protection en tant que Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) dans la seule zone UF
 - Cela donne le sentiment que seul ce petit périmètre pavillonnaire pourrait à terme le rester ?
 - Qu'en est-il pour le reste de la ville qui bénéficie également pour chaque zone du PLU d'un patrimoine remarquable architectural et qui est soumis à la pression des promoteurs, par courrier, plus d'une fois par mois...
 - Une révision et un complément de classement en SPR est à mon sens à solliciter sur l'ensemble des secteurs en complément et en ajout de la protection ABF afin d'empêcher la disparition de ce patrimoine architecturale sur la commune

REPONSE DE LA MAIRIE :

Le requérant déplore la faiblesse de la protection patrimoniale dans le projet de modification. Néanmoins, la protection la plus forte émane non pas du code de l'urbanisme (et donc du PLU) mais du code du patrimoine régit, notamment, par l'ABF. Or, la presque totalité du tissu ancien de la commune est recouverte par la servitude AC1 des Monuments Historiques (servitude annexée au PLU actuel)

. Au sein de ces périmètres, l'ABF est tenu d'émettre son avis simple ou conforme selon les cas.

L'effort porté par la commune est de protéger les éléments patrimoniaux qui échappent au périmètre Monument Historique. Cet élément, en plus de la maîtrise des coûts, a conduit la municipalité à protéger les éléments proposés dans la présente modification.

Il convient aussi de rappeler qu'une étude AVAP avait été initiée mais qui n'a pas été jusqu'à son approbation. La commune souhaite réfléchir à la mise en place de cette procédure qui constituerait, à terme, un PVAP dans le cadre de la procédure de SPR. Néanmoins, ce document de protection patrimonial est décollé du PLU.

Avis du commissaire enquêteur : recommande un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) afin de gérer les sites patrimoniaux remarquables. Ceci génèrerait une servitude d'utilité publique afin de garantir la protection et la mise en valeur du patrimoine de façon durable

2. Périmètre Bâtiment de France non précisé

- Afin d'apprécier la capacité des Bâtiments de France à protéger le patrimoine bâti historique et ces évolutions (parfois malheureuse et très inesthétique), il serait nécessaire de matérialiser sur le règlement graphique du PLU la zone concernée par ce classement ABF.

=> Un rempart à mobiliser pour rendre opposable toutes les opérations non conformes, inesthétiques ou non déclarées.

REPONSE DE LA MAIRIE :

Les périmètres ABF constituent une servitude d'utilité publique et sont donc reportés sur le plan des servitudes, document qui est annexé au PLU, et non sur le plan de zonage. Les administrés ne doivent pas oublier de consulter l'intégralité des pièces et notamment le dossier des annexes.

Avis du commissaire enquêteur : confirme que la servitude des périmètres ABF est annexée au PLU

3. Prescriptions techniques insuffisamment précises et trop permissives en termes d'aspects extérieurs (zone UA page 18 et tous articles rédigés ainsi pour chaque zone)
- La seule mention « utilisation de matériaux traditionnels locaux et naturels devra être privilégiée » est trop large et trop complaisante laissant place possiblement à une certaine variété peu conventionnelle.
 - Préconisation de renforcer le présent PLU par un cahier des charges techniques et un cadre strict de matériaux et de façon technique
 - Il en est de même pour les couvertures et toitures ou le seul encadrement réglementaire précisé est « forme aspect et couleurs en harmonie avec les constructions environnantes.

Concernant les rénovations du bâti ancien :

- Malgré les prescriptions, certains ravalements ont été fait en dépit des règles de l'art en plein cœur de ville, (photos jointes dans un mail à suivre)
- Des volets en bois ont été supprimés et non remplacés
- Des volets électriques défigurant la façade ont été installés, et cela au sein même du périmètre ABF
- Des parois en pierre ont été peinturlurées et non ravalées avec soin.
- Nécessité de reprendre en main ces sujets et renforcer les prescriptions dans le PLU en y instaurant un cadre technique de matériaux et de coloris strict et précis (comme cela est proposé sur l'interdiction de certaines clôtures inesthétiques, très nombreuses sur la ville également (bâches, haies végétales artificielles...)

REPONSE DE LA MAIRIE :

Contrairement au code du patrimoine, le PLU, au travers son règlement ne peut interdire tel ou tel matériaux, ni même en imposer du reste. Il ne réglemente que les aspects extérieurs. Le futur SPR/PVAP devrait rassurer M. Cornet.

Avis du commissaire enquêteur : pas de commentaires additionnels.

4. Obligation de planter (zone UA page 22) : Une priorité
 - « 10% minimum d'espace perméable pour toute unité foncière de plus de 200m² avec seulement 50% d'espaces plantés » est uniquement anecdotique et bien trop faible.
 - A titre illustratif sur un terrain de 600 m² constructible du cœur de ville, l'espace perméable pourrait ne représenter que 60m² et l'espace vert planté 30m². Totalement insuffisant et marginal
 - Un taux minimum à 20% voire 25% serait davantage approprié de surface plantée et limiterait la densification urbaine

En plein cœur de ville avec l'effet de chaleur d'îlot urbain, il est fondamental de « végétaliser » et faire respirer / rafraîchir la zone d'habitat la plus dense. Arrêtons cette densification à outrance.

REPONSE DE LA MAIRIE :

Le requérant considère la faiblesse de la réglementation des espaces perméables en zone UA. Il semble ignorer l'importance avancée de la modification car dans le PLU opposable, il n'y a aucune obligation en la matière. Aussi, la mise en place d'un minimum de 10% dans un parcellaire laniéré et de petite taille est d'ores et déjà une avancée au regard des enjeux. Il faut également préciser que la traversée des cours d'eau constitue une opportunité d'îlot de fraîcheur que toutes les communes n'ont pas.

Sur la notion d'insuffisance, il convient de préciser que la commune doit assurer une augmentation significative de la densité à horizon 2040 (cf. prochain SDRIF-E) alors que parallèlement elle ne pourra plus artificialiser son territoire. Or, cette densification ne pourrait se faire qu'au dépens du patrimoine, élément auquel M. Cornet est fortement attaché tout comme la commune d'où un certain équilibre. Pour rappel, la ville est tenue, à terme, de s'inscrire en compatibilité avec les documents régionaux.

Enfin, l'argumentaire est parfois illogique car la densification permet de verticaliser les constructions et d'épargner de l'emprise au sol au bénéfice des espaces verts qui est donc la demande de M. Cornet.

Avis du commissaire enquêteur :

Confirme que l'ancien PLU ne stipulait pas d'obligation d'espace perméable et de pleine terre. Ceci étant noté, recommande une obligation d'un minimum de 20 % eu égard aux enjeux climatiques. Le nouveau schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF/ document de référence pour la planification stratégique afin d'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace, la préservation des zones rurales et naturelles,) divise par 3 la consommation foncière par rapport au SDRIF de 2013

4. Renforcer l'obligation d'espaces verts sur l'ensemble des zones dans le cadre des projets d'aménagement et de construction :
 - Les espaces verts et plantés sont généralement une fraction de l'espace perméable. Cette approche est insatisfaisante sur l'ensemble du PLU par le taux qui y est consacré.
 - Les espaces plantés et de « convivialité » devraient être renforcés pour atteindre une surface minimale acceptable (>25% de la superficie du terrain)
 - Dans le cas contraire, l'espace vert est uniquement un outil marketing et non de qualité de vie nécessaire à la prise en compte des effets futurs du réchauffement climatique

REPONSE DE LA MAIRIE :

La modification du PLU entre dans le champ de la demande du requérant avec, notamment, une amélioration de la prise en compte de la notion d'espaces verts (toutes les zones ont fait l'objet d'une augmentation du coefficient d'espaces libres et de pleine-terre). Maintenant, que le requérant juge que

cela soit insuffisant est son libre droit.

5. Absence de zonage sur le plan du PLU du parc de 5 hectares prévu dans le projet de la ZAC des Belle-vues
 - Par sécurité et pour sanctuariser ce projet d'espace vert d'envergure, il est important de pouvoir le matérialiser et le cartographier comme le sont les autres parcs et jardins publics.
 - La cartographie de la zone AUP mentionne « extension pour accueillir du logement... »
 - Ce parc est-il toujours bien d'actualité ? Alors que plusieurs centaines de logements ont déjà été livrés, quelle est la planification de l'aménagement de ce parc par la collectivité et l'aménageur ?

REPONSE DE LA MAIRIE :

Hors sujet à l'égard de la portée de la modification sachant que la zone de la ZAC est préalablement mise en place à priori de la procédure de modification. Le zonage de la ZAC est inchangé.

Avis du commissaire enquêteur : Confirme que le zonage de la ZAC des Belles Vues est inchangé

7. Absence de projet d'installation d'une micro ferme d'avenir dans le cadre du projet SESAME porté par cœur d'Essonne Agglomération.
 - Priorité du projet de territoire 2030, quel est le projet en lien avec SESAME sur Arpajon ? Aucune réserve foncière n'a été conservé pour que la ville prenne sa part dans ce projet ?

<https://www.coeuressonne.fr/lagglo/grands-projets/sesame-le-bio-souvre-a-vous/programme-sesame/>

- Alors que les terrains constructibles et aménagés de la ZAC des Belle-vues sont en cours de réalisation, il est à préciser que cette ZAC se réalise sur 56ha de terres agricoles cultivées il y a encore moins de 10 ans.
 - Pourquoi ne pas avoir profité de l'aménagement de cette ZAC pour installer en cœur du quartier une ferme d'avenir en maraichage de quelques hectares et être en cohérence avec le projet de territoire ?

REPONSE DE LA MAIRIE :

Hors sujet à l'égard de la portée de la modification. Toujours est-il qu'il convient de rappeler au demandeur que le PLU n'est pas un projet en lui-même mais une somme de règles qu'il est obligatoire de respecter. Aussi pour illustrer le propos, à partir d'un même règlement, plusieurs projets différents peuvent être conçus.

8. Alignement des arbres : préserver l'alignement dans sa totalité du boulevard Cornaton et limiter les discontinuités de plantation
 - 5 zones sont identifiées ce qui est satisfaisant
 - A la lecture du plan, ceux du boulevard Abel Cornaton ne seraient préservés que pour moitié sur la première partie du boulevard. Pourquoi exclure les 11 Tilleuls de la seconde partie de la voie et ne pas préserver l'alignement dans son ensemble (voire le « densifier » !) pour réaffirmer le caractère d'alignement perdu ? incompréhensible...
 - L'alignement du boulevard Voltaire n'est pas préservé ? pourquoi ?
 - L'alignement de Bd Jean Jaurès pourrait être renforcé également, des anciens arbres abattus (tilleuls) de longue date n'ont jamais été remplacés au niveau du 21 / 23 bd Jean Jaurès (4 à 5 arbres d'alignement manquants).
- Préconisation de préserver l'ensemble de l'alignement du boulevard Abel Cornaton et ajouter l'alignement du Bd Voltaire.
- Renforcer les perspectives d'alignement d'arbres afin de limiter au maximum les discontinuités végétales

- Seule la densification de plantation apporte un réel effet de limitation de la chaleur urbaine par évapotranspiration

REPONSE DE LA MAIRIE :

Hors sujet à l'égard de la portée de la modification, les alignements et les espaces verts protégés sont ceux du PU opposable.

Avis du commissaire enquêteur : pourquoi ne pas intégrer dans la modification n° 2 du PLU une préservation accrue des alignements afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU)

9. Zone UI : pas de limitation d'emprise au sol
 - Quelles sont les raisons pour entériner une telle disposition ?

REPONSE DE LA MAIRIE :

Il est faux de dire qu'il n'y a pas de limitation d'emprise au sol puisque le règlement opposable précisait qu'au moins 20% de la superficie du terrain devait être maintenu en espace perméable. Qui plus est, ce coefficient a été augmenté de 5 points, ce qui fait qu'implicitement, l'emprise bâtie ne peut être supérieure à 75%.

Avis du commissaire enquêteur : confirme la réponse de la mairie

10 Zone N :

- Pourquoi des constructions sont-elles possibles dans la seule zone classifiée N à l'ouest de la commune ?

REPONSE DE LA MAIRIE :

Hors sujet à l'égard de la portée de la modification, la procédure ne pouvant porter atteinte aux zones naturelles et agricoles alignements. Il convient aussi de préciser que toute évolution de PLU ne doit pas conduire les requérants à réinterroger l'ensemble des règles du PLU opposable. Nous invitons le requérant à parcourir le rapport de présentation du PLU opposable où tout est expliqué dans la partie justification.

Avis du commissaire enquêteur : confirme que la procédure de modification ne peut porter atteinte a la zone N. Se conférer au PLU opposable Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

10. Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (I151-7 code de l'urbanisme)
 - Quels sont les projets envisagés concernant cette vaste zone transversale Ouest / Est d'Arpajon ?

REPONSE DE LA MAIRIE :

Hors sujet quant à la procédure, celle-ci n'ayant pas modifié les OAP opposables du PLU de la commune. Nous invitons le requérant à parcourir le dossier portant sur les OAP du PLU opposable où tout est expliqué.

Avis du commissaire enquêteur : confirme qu'il n'y a pas de modification des OAP. Se conférer à <https://www.arpajon91.fr/98/plu.htm> comprenant les OAP en vigueur

11. Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global « PAPAG » (I151-45 code de l'urbanisme)

- Quels sont les projets envisagés concernant cette zone à l'entrée Nord d'Arpajon à toute proximité de l'échangeur et de la RN 20

REPONSE DE LA MAIRIE :

Comme indiqué dans le titre, ce secteur est en attente d'un projet d'aménagement global. De fait, la zone est en quelque sorte « gelée » le temps que la collectivité imagine un projet de réaménagement/restructuration urbain.

Avis du commissaire enquêteur : ce secteur fait effectivement l'objet d'un emplacement réservé dans l'attente de la définition d'un projet

12. Patrimoine communal

- Quels engagements sont pris par la commune d'Arpajon pour préserver le patrimoine foncier de la Commune ?
- 2 bâtiments historiques sont en état de vétustés avancés depuis plusieurs décennies.
 - Entrée de ville sud Est : Bâtiment de la Folatiere bd Cornaton au cœur d'un jardin public
 - Maison Gorgin, rue de la libération, à proximité d'un centre de jeunesse et de loisirs
- Un projet de sauvegarde et de réhabilitation est nécessaire au risque de perdre définitivement ces éléments patrimoniaux
- Quels engagements la ville d'Arpajon prend-elle sur ces 2 éléments patrimoniaux et d'autres éventuels dans le cadre de son PLU ?

REPONSE DE LA MAIRIE :

La thématique patrimoniale a suffisamment été soulevée et argumentée (cf. les parties ci-avant).

13 Zone Triangle noir hachurée

- 3 zones dites « cône de vue » sont présentes sur le plan
 - Porte de Paris (entrée historique de la Grande Rue)
 - Gare SNCF
 - Parc de la Folatière
- Comment concrètement la ville d'Arpajon entend-elle préserver ces derniers ?

REPONSE DE LA MAIRIE :

Hors sujet par rapport à la portée de la modification, les cônes de vue ont été mis en place dans le PLU opposable.

Cependant pour répondre à la question, les cônes de vue permettent à la commune, en fonction des projets, d'utiliser l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Concrètement, le règlement précise que les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables.

Ainsi, si un projet porte atteinte à la conservation des perspectives remarquables, la commune pourra faire opposition sur la demande d'autorisation d'urbanisme.

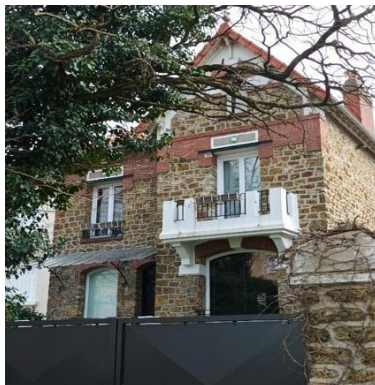
Avis du commissaire enquêteur : pas de commentaires additionnels sachant que la commune a le pouvoir de s'opposer aux demandes d'autorisation d'urbanismes

Je vous remercie pour votre écoute et pour l'attention que vous porterez à ces différents sujets en espérant qu'ils vous permettront de pouvoir cerner au mieux les enjeux majeurs en termes d'urbanisme pour l'avenir d'Arpajon.

Je ne manquerai pas de vous faire part d'éventuelles autres remarques et informations portées à votre connaissance d'ici la fin de l'enquête publique.

7– 6 Mr CORNET

Proposition du classement patrimoine remarquable – avenue Hoche Arpajon



REPONSE DE LA MAIRIE :

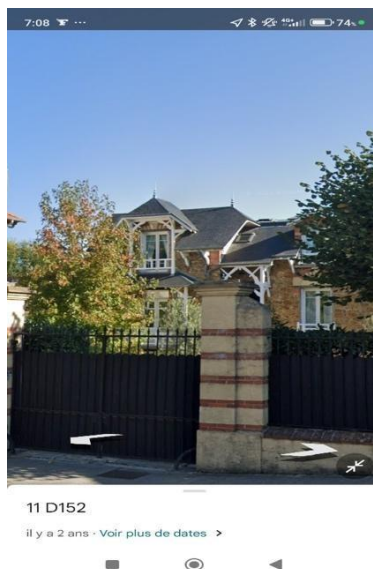
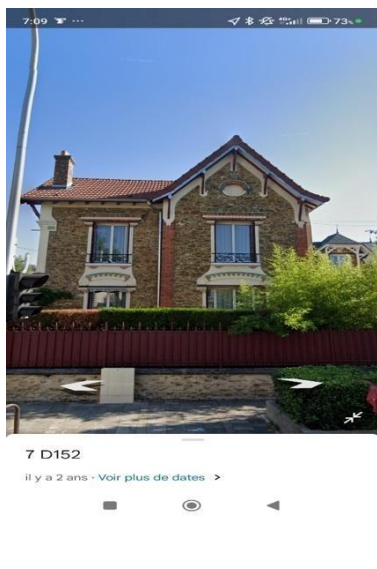
Les éléments de patrimoine identifiés par le requérant sont au sein du périmètre de 500 mètres de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Comme évoqué page 12 de la notice seuls les éléments remarquables validés par la ville et non protégés par les périmètres de l'ABF ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au travers de la présente modification du PLU.

Au sein des périmètres de 500 m des Monuments Historiques, c'est l'ABF qui veillera à protéger l'architecture locale au sens de la servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU (AC1).

Avis du commissaire enquêteur : pas de commentaires additionnels. Se référer aux avis pour les 4 observations précédentes sur le même sujet

7-7 Mr CORNET

Proposition Classement Patrimoine remarquable – Boulevard Jean Jaurès



REPONSE DE LA MAIRIE :

Les éléments de patrimoine identifiés par le requérant sont au sein du périmètre de 500 mètres de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Comme évoqué page 12 de la notice seuls les éléments remarquables validés par la ville et non protégés par les périmètres de l'ABF ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au travers de la présente modification du PLU.

Au sein des périmètres de 500 m des Monuments Historiques, c'est l'ABF qui veillera à protéger l'architecture locale au sens de la servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU (AC1).

7- 8 Mr CORNET

Proposition classement patrimoine remarquable RUE PASTEUR – Arpajon



REPONSE DE LA MAIRIE :

Les éléments de patrimoine identifiés par le requérant sont au sein du périmètre de 500 mètres de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Comme évoqué page 12 de la notice seuls les éléments remarquables validés par la ville et non protégés par les périmètres de l'ABF ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au travers de la présente modification du PLU.

Au sein des périmètres de 500 m des Monuments Historiques, c'est l'ABF qui veillera à protéger l'architecture locale au sens de la servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU (AC1).

7 – 9 Mr CORNET

Proposition classement patrimoine remarquable boulevard Abel Cornaton – Arpajon



REPONSE DE LA MAIRIE :

Les éléments de patrimoine identifiés par le requérant sont au sein du périmètre de 500 mètres de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Comme évoqué page 12 de la notice seuls les éléments remarquables validés par la ville et non protégés par les périmètres de l'ABF ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au travers de la présente modification du PLU.

Au sein des périmètres de 500 m des Monuments Historiques, c'est l'ABF qui veillera à protéger l'architecture locale au sens de la servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU (AC1).

7-10 Mr CORNET

en complément de mon précédent mail, vous trouverez ci joint l'illustration d'une évolution défavorable du bâti ancien du centre-ville d'Arpajon pour certains bâtiments ce qui ne favorise pas l'image, la notoriété et le cachet du centre-ville rénové ces dernières années par la collectivité.

- Photo 1 : "peinturlurage" de façade sur un bâtiment situé à proximité du parvis de l'Eglise Saint Clément
- Ravalement non qualitatif
- Photo 2 : ravalement récent (2022) sans remplacement des volets battants en bois qui ont été supprimés tout en y laissant les gonds apparents !
- Photo 3 : immeuble ayant perdu son cachet par la pose de volet roulant avec suppression des persiennes également

- Photo 4 : Immeuble rue Guinchard dans le périmètre ABF place du marché à proximité des Halles du XV^e siècle avec l'ajout de volet roulant disgracieux

- Photo 5 : immeuble de cachet stylé à l'état général dégradé, défiguré par l'ajout de volets roulant inesthétiques, immeuble situé en entrée de ville nord à proximité de l'Eglise.

Ces quelques exemples illustrent mon propos concernant la proposition d'encadrer plus strictement les évolutions / rénovations du bâti ancien avec un cahier des charges stricts et une façon technique à appliquer pour valider toute DP.

Comme je vous l'évoquais verbalement samedi, des entreprises du Bâtiment m'ont souvent fait part de leur étonnement sur ce sujet en regardant globalement l'état du bâti ancien d'Arpajon.



REPONSE DE LA MAIRIE :

Hors sujet car le requérant fait référence à des projets/travaux déjà réalisés. Or, la modification du PLU ne peut trouver une solution sur ce qui est déjà fait.

Nonobstant les règles d'un PLU, les propriétaires sont tenus par le code civil d'entretenir leur bien.

Pour ce qui est de la demande d'établir un cahier des charges, cette prestation n'a pas été prévue par la procédure de modification, d'autant que les éléments pointés sont au cœur des périmètres de monuments historiques préservés par l'ABF. Le futur SPR/PVAP pourra, à terme, aller plus loin en termes d'exigence des travaux.

Enfin, dès lors qu'une infraction est constatée, un pétitionnaire est dans l'obligation de procéder aux travaux de conformité à l'égard des juridictions (code de l'urbanisme et/ou code du patrimoine).

Avis du commissaire enquêteur : effectivement les éléments cités sont dans le périmètres préservés par l'ABF. Nonobstant , recommande un PVAP afin de préciser au mieux les termes d'exigence des travaux

7 – 11 Mme MANGIN-SERRES

Observations sur la modification « n°2 » du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARPAJON

A l'attention de Madame Marie-Claire GENIN, Commissaire-enquêteur

Le 17 mars 2025

Madame la Commissaire-enquêteur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance ci-après les observations concernant le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'ARPAJON.

Absente de la ville pendant la durée de l'enquête, j'ai consulté le dossier d'enquête sur le site de la ville, non sans mal pour récupérer les fichiers du dossier mairie.

Ma principale observation porte SUR LA CARTE DE LOCALISATION DES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Document « 05 Règlement graphique du Plan local d'urbanisme ») :

Sur ce règlement graphique, il n'y a pas d'indication du zonage sur un des secteurs dont le zonage doit être modifié (dans le PLU actuel, pour la plus grande partie : zone Ub et pour une petite partie : en Ud – actuellement soumise à un périmètre d'étude avec sursis à statuer). C'est le seul secteur sur laquelle il n'y a aucune indication. Il est pourtant indiqué qu'il fait partie d'une des principales modifications du plan de zonage actuel. Il faut donc « se plonger » dans les rapports pour savoir dans quelle zone on se trouve, par déduction (Ubp ?).

Ce règlement graphique est pourtant un des documents constitutifs du document opposable. Cela pose problème de ne pas savoir de visu dans quel secteur tel quartier se trouve.

REPONSE DE LA MAIRIE :

Il s'agit ici d'un problème de calque qui sera corrigé à l'issue de l'enquête publique. En revanche, la légende en couleur fait bel et bien l'illustration de la zone en question. Il n'y a donc pas à chercher dans d'autres documents constitutifs du dossier.

Avis du commissaire enquêteur : correction demandée à l'issue du rapport d'enquête publique

Autres remarques :

- Concernant l'arrêté municipal N°ST/2025042 du 06 février 2025 dont l'objet est : Arrêté de mise à l'enquête publique de la modification du plan local d'urbanisme

Le 4^{ème} alinéa/ paragraphe(?) indique : « Vu la délibération n° 2022-100 du conseil municipal en date du 7 décembre prescrivant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme ». Il manque l'année (7 décembre 2022).

- Par ailleurs, contrairement à ce qui est indiqué, cette délibération (du 7 décembre 2022) ne prescrit pas la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme mais « Autorise le lancement d'une procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2019 et modifié le 23 septembre 2020 ».

Certes il est écrit dans le document 01 NOTICE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME que : « La commune d'Arpajon est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé depuis le 25 septembre 2019 par le Conseil Municipal. Ce document a par ailleurs fait l'objet d'une modification n°1 le 23 septembre 2020 afin de prendre en compte les observations émises par le Préfet sur le projet approuvé en 2019 ». La délibération du 23 septembre 2020 peut-elle vraiment être considérée comme la modification n°1 ?

REPONSE DE LA MAIRIE :

Pour ce qui est de la numérotation de la procédure dans l'arrêté de mise en enquête publique ou dans la délibération, il s'agit d'une erreur matérielle sans grande conséquence.

La délibération d'un conseil municipal décidant d'engager la modification du PLU et autorisant le maire à lancer la procédure présente un caractère superfétatoire, elle n'est pas susceptible de recours.

Aux termes de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire. Il lui revient d'établir le projet de modification. S'il peut arriver qu'un conseil municipal délibère préalablement pour décider d'engager une modification et autoriser le maire à lancer la procédure, une telle délibération ne constitue pas un acte préparatoire, elle n'est pas susceptible de recours pour excès de pouvoir (CAA Nantes, 18 janv. 2022, n° 20NT03250).

- A la PAGE 4 de la NOTICE EXPLICATIVE MODIFICATION DE DROIT COMMUN PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE ARPAJON (91),

En bas de page il est écrit : « soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation (...). N'est-ce pas six ans ?

REPONSE DE LA MAIRIE :

En effet, il s'agit d'une coquille qui sera corrigée.

Avis du commissaire enquêteur : correction demandée à l'issue du rapport d'enquête publique

En conclusion, je regrette que cette modification du PLU intervienne avant les conclusions de la consultation d'opérateurs actuellement menées sur l'ancienne parcelle CAF. Ces conclusions devraient être connues fin avril 2025, donc très prochainement, selon la municipalité.

Or la CAF (située en Zone Ue), est un des éléments qui jouxte l'une des zones principalement concernées par la modification du PLU et non nommée dans le règlement graphique comme indiqué précédemment. Il n'y avait pas une urgence telle à engager cette modification du PLU avant de présenter aux Arpajonais le futur projet de la CAF.

REPONSE DE LA MAIRIE :

La modification d'un document d'urbanisme n'est pas dans l'obligation de s'inscrire dans le même agenda que des projets en cours de définition. Le code de l'urbanisme identifie par ailleurs plusieurs modalités comme la déclaration de projet par exemple. Comme précisé ci-avant, la prescription a été lancée en 2022, il était donc important pour la commune de finaliser cette modification du PLU, notamment du fait des futurs documents régionaux qui devraient nécessiter une refonte, à terme, du PLU opposable.

Avis du commissaire enquêteur : supporte la réponse de la commune

7 – 12 Mr Yvon

J'habite à Arpajon depuis huit ans, au 10 boulevard Jean Jaurès (parcelle n° AL0549).

Je me permets de vous écrire suite à l'enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune d'Arpajon, et suite aux événements climatiques catastrophiques d'octobre 2024. Pour rappel, les 11 et 18 octobre 2024, les cours d'eau de la vallée de l'Orge sont sortis de leur lit et ont inondé une partie des communes limitrophes. Ces crues exceptionnelles ont été amplifiées par la saturation des sols, elle-même amplifiée par leur imperméabilisation croissante.

Je souhaite par conséquent avoir un éclairage sur les modifications des articles 13 portant précisément sur la perméabilité des sols : les taux de maintien des superficies en espace perméable et en espace vert de pleine terre sont-ils des taux "a minima" ou des taux ambitieux ? Dit autrement, ces taux peuvent-ils être augmentés sans brider le développement de notre commune ?

D'une manière plus générale, je me demande si toutes les précautions sont prises pour limiter au mieux les risques liés aux événements climatiques extraordinaires, qui seront à l'avenir de moins en moins extraordinaires. Par exemple, la zone 1UA (quartier des Belles Vues) n'est pas concernée par le projet

de modification, or ses taux de maintien de superficies en espace perméable et en espace vert de pleine terre sont encore plus bas que les taux des zones modifiées. Les eaux de ruissellement de cette zone se retrouveront directement dans les cours d'eau en contrebas au lieu de s'infiltrer sur place.

Je suis conscient que la commune d'Arpajon ne peut protéger seule l'ensemble de la vallée de l'Orge, mais à l'heure où le changement climatique semble hors de contrôle, et où l'on se rend compte que l'adaptation est devenue une nécessité, le projet d'évolution du PLU me semble trop peu ambitieux. Il ne s'agit pas de freiner l'urbanisation, mais justement d'adapter l'artificialisation des sols aux risques accrus de catastrophes climatiques, en l'occurrence les inondations, en favorisant l'infiltration naturelle en milieu urbain.

REPONSE DE LA MAIRIE :

En premier lieu, il convient de préciser que le PLU n'est pas le document référence en matière de gestion des risques. Il s'agit ici de la portée du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017. Il constitue une Servitude d'Utilité publique (PM1) et s'inscrit donc en conformité au-delà même du cadre réglementaire initié par les PLU.

Comme évoqué les coefficients d'espaces perméables sont exprimés à minima.

Il faut néanmoins prendre connaissance que le syndicat de l'Orge œuvre à des travaux de reméandrage et de curage des cours d'eau pour prévenir des risques d'inondation en aval. Pour ce qui est du cas du pétitionnaire dont la parcelle est classée en UD, ce coefficient a été augmenté, passant d'un minimum de 20% du terrain en espace perméable à 30% minimum avec au moins la moitié de ce minimum en espace vert de pleine-terre.

Pour ce qui est du commentaire relatif à la ZAC, il faut prendre conscience que cette opération est déjà actée et a fait l'objet de l'ensemble des études environnementales légales (études d'impacts, dossier loi sur l'eau, ...) et que la modification du PLU ne saurait remettre en question à posteriori.

Sur le caractère peu ambitieux, il convient de préciser qu'à l'aulne du ZAN, les besoins de production et de développement urbain devront se faire au sein du tissu constitué. Qui plus est, sur les différentes zones, les élus ont souhaité augmenter ce coefficient au sein duquel l'imperméabilisation est interdite ce qui est l'illustration d'une réponse forte et graduée de la thématique évoquée par le requérant : Ub= on passe de 35% à 40%, UBp= de 30% à 40%, UC= de 20% à 30% UD= de 20% à 30%, Ue= de 0% à 25%, Uf= de 20% à 25% et UI= de 20% à 25%).

Avis du commissaire enquêteur : note la démarche positive de la commune quant l'augmentation de la surface en espace perméable et de facto de l'espace obligatoire de pleine terre

7- 13 Mr Rah Rah

Bonjour, pourriez-vous me communiquer l'avancer de la modification numéro 2 du PLU s'il vous plaît

REPONSE DE LA MAIRIE :

Comme le requérant a pu le constater en se manifestant auprès du commissaire-enquêteur nous sommes en phase d'enquête publique. La pièce rapport_4 précise les différentes phases de la procédure (pages 5- 6).

7- 14 Mme GARCIA

Nous voudrions savoir pour le règlement du PLU et ZONAGE de notre parcelle n 102 à Arpajon dans l'avenue Aristide Briand face l'anciennement C A F, R + 2 ou R+ 3 ?

REPONSE DE LA MAIRIE :

A priori, le requérant fait référence à la parcelle AL102 initialement classée en zone UB. Cette parcelle fait partie du zonage UBp mis en place pour préserver le tissu patrimonial et les aménités du tissu urbain à l'instar des zones UBp existantes avenue Edouard Robert ou encore avenue du général De Gaulle.

Les hauteurs n'ont pas évolué par rapport à la zone UB au sein de laquelle la parcelle AL102 était localisée : la hauteur est plafonnée à 7,00 m et R+1+c (les hauteurs sont similaires entre les zones UB et UBp).

Observations du commissaire enquêteur

La commune peut-elle confirmer que le projet ZAC des Belles Vues sera pris en compte au titre du zéro artificialisation nette sera intégralement comptée pour la période décennale 2011-2021

REPONSE DE LA MAIRIE :

En fait, la question ne concerne pas le projet de modification au sens propre, d'autant que la zone de la ZAC n'est pas modifiée par la présente procédure.

Dans le cadre de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience » complétée par la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023, l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050 est imposée aux collectivités avec un objectif intermédiaire de réduction de 23% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 2021-2031 par rapport à la décennie précédente (2011-2021), pour la région Île-de-France.

Point important également, cette trajectoire est mesurée, pour la période 2021-2031, en consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers), définie comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194, III, 5° de la loi Climat et résilience) et non en surface artificialisée.

Ce n'est qu'à partir de 2031 que cette trajectoire sera mesurée en artificialisation nette des sols, définie comme « le solde de l'artificialisation et de la désartificialisation des sols constatés sur un périmètre et sur une période donnée » (article L.101-2-1 du code de l'urbanisme).

Pour mesurer les efforts portés sur cette thématique, les collectivités doivent réaliser un rapport sur l'artificialisation des sols tous les 3 ans à minima.

Il n'appartient donc pas à la procédure de modification de faire état du bilan ZAN.

Avis du commissaire enquêteur : Note que la zone de la ZAC n'est pas modifiée dans cette procédure. Les premiers travaux de la ZAC des Belles vues ont été réalisés à partir du 20 octobre 2020 avec les travaux de dépollution sur le site SOTRAVIA.

Les travaux de viabilisation ont ensuite suivi dès février 2021.

Au regard de la circulaire, la consommation de la ZAC des Belles Vues peut donc être intégralement comptée pour la période décennale 2011-2021

Les servitudes Architecte Bâtiments de France pourront elle être rajoutées sur le site urbanismes/PLU de la commune ?

REPONSE DE LA MAIRIE :

Le plan des servitudes est annexé au PLU conformément à l'article R.151-51 du code de l'urbanisme. Aussi, ce plan des servitudes est d'ores et déjà annexé au PLU depuis son approbation. Ce dossier est consultable sur le Géoportail de l'urbanisme conformément à la Loi.

Par ailleurs, ce plan est déjà consultable sur le site de la commune : <https://www.arpajon91.fr/98/plu.htm>

Quelle est la raison pour laquelle seules 10 maisons sont-elles répertoriées en tant qu'éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L 151- 19 du code de l'urbanisme

REPONSE DE LA MAIRIE :

Comme évoqué ci-avant, l'effort porté par la commune a été de protéger les éléments patrimoniaux qui échappaient au périmètre Monument Historique (carte page 12 de la notice). Cet élément, en plus de la maîtrise des coûts, ont conduit la municipalité à protéger uniquement les éléments proposés dans la présente modification.

Il convient ici de rappeler que la protection la plus forte émane non pas du code de l'urbanisme (et donc du PLU) mais du code du patrimoine régit, notamment, par l'ABF. Or, comme le démontre l'extrait de carte page 12 de la notice, la presque totalité du tissu ancien de la commune est recouverte par la servitude AC1 des Monuments Historiques. Au sein de ces périmètres, l'ABF est tenu d'émettre son avis simple ou conforme selon les cas.

Il convient aussi de rappeler qu'une étude AVAP avait été initiée mais n'a pas été approuvée. La commune souhaite continuer cette procédure qui constituerait, à terme, un PVAP dans le cadre de la procédure de SPR. Néanmoins, ce document de protection patrimonial est décollé du PLU.

Avis du commissaire enquêteur : tel que mentionné à l'observation n° 10, effectivement les éléments cités sont dans le périmètres préservés par l'ABF. Nonobstant , recommande un PVAP afin de préciser au mieux les termes d'exigence des travaux et mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables (SPR)

B Conclusions motivées et Avis

1. Conclusions et Avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification n° 2 du PLU

1.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique qui fait l'objet de ce présent rapport porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de ARPAJON.

La commune d'Arpajon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2019.

Depuis son approbation en 2019, le document a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 23 septembre 2020.

Par délibération du Conseil Municipal, la ville d'Arpajon a prescrit la modification de droit commun n°2 du PLU en date du 7 décembre 2022.

L'arrêté municipal N° ST/2025/042 du 6 février 2025 définit les modalités de l'enquête publique.

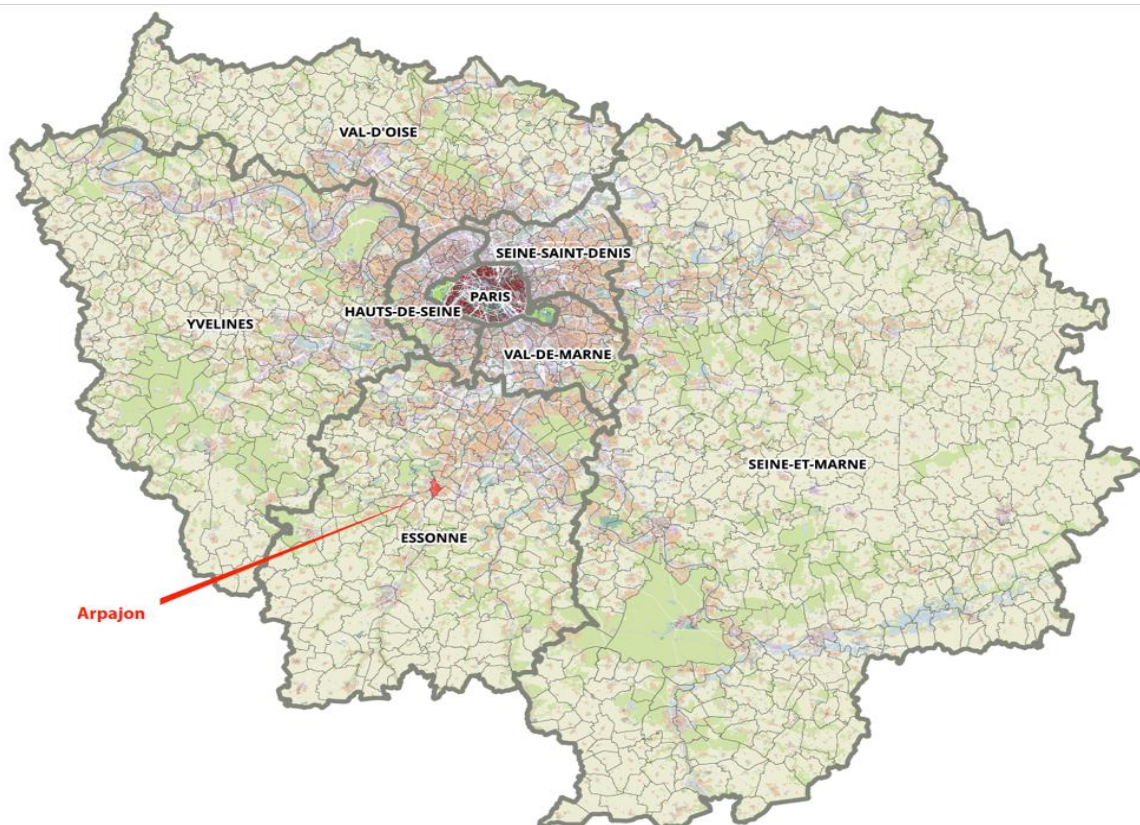
Dans le cadre de la modification n°2, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, a délibéré collégialement le 29/01/2025/(MRAe AKIF-2025-008) et a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Arpajon après examen au cas par cas.

La commune d'Arpajon se situe en périphérie Sud de la grande couronne à 30 kms de Paris, au centre du département de l'Essonne sur l'axe Paris-Orléans, à la limite de la partie la plus urbanisée du département dans la continuité de l'agglomération parisienne.

La ville s'est développée dans la vallée formée par la confluence de l'Orge, de la Rémarde et de la Boëlle à la convergence de voies de communications importantes qui ont favorisé une urbanisation ancienne, puis a bénéficié du desserrement général de l'agglomération parisienne.

Territoire traversé par la RN 20, localisée à proximité des pôles majeurs de Massy- Saclay, les Ulis et Évry, le site est desservi par le RER C qui assure la liaison avec Paris.

Chef-lieu de canton, la ville appartient à Cœur d'Essonne Agglomération qui regroupe 21 communes.



D'une superficie d'environ 240 ha, la commune jouxte les communes d'Ollainville au nord-ouest, d'Égly au sud-ouest, d'Avrainville au sud, de la Norville au sud-est et de de Saint-Germain-lès-Arpajon au nord-est. La population communale était de 11281 habitants en 2021.



Les secteurs faisant l'objet de la présente procédure se positionnent au sein des secteurs déjà urbanisés de la commune.

Carte de localisation des secteurs faisant l'objet de la modification

1.2. Organisation et déroulement de l'enquête

Par décision N°E25000002/78, j'ai été désignée par Madame la Présidente Tribunal Administratif de Versailles comme commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Arpajon.

Ce document figure en Annexe 3..

1.2.1 Modalités de l'enquête

La mairie d'Arpajon a organisé le déroulement de l'enquête publique pour modification n°2 Arrêté n°ST/2024/24 en date du 06/02/2025 .

Cet arrêté, qui figure en Annexe 1 , indique les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

Une enquête publique relative au projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Arpajon a été ouverte pendant une durée de 15 jours à compter du mercredi 5 mars 2025 (9h00) au mercredi 19 Mars 2025 (18h00).

Le siège de l'enquête était fixé dans les locaux du centre technique municipal, 4 rue des Prés, 91290 Arpajon.

Cette enquête est régie par les articles L.123-1 et R 123-1 et suivants du Code de l'environnement, et ce, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier du projet, les pièces qui l'accompagnent ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, étaient déposés à la mairie de ARPAJON, centre technique municipal, 4 rue des Prés, 91290 Arpajon, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit les lundis, mardis, mercredis, vendredis de 8h 45 à 12h30 et de 13h30 à 17h45, sauf le vendredi 16 h 45.

Le dossier était également consultable et téléchargeable sur le site de la commune :

<https://www.arpajon91.fr/> – enquêtes publiques

Chacun pouvait prendre connaissance du dossier, consigner ses observations sur le registre d'enquête ou à l'adresse suivante **actioncoeurdeville@arpajon91** ou bien les adresser au commissaire enquêteur par voie postale à la mairie à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur service urbanisme – enquête publique « modification n°2 du PLU- Mairie 70 Grande Rue 91290 Arpajon

Pour être recevables, les observations devaient être reçues pendant la durée de l'enquête soit du mercredi 5 mars 2025 (9h00) au mercredi 19 Mars 2025 (18h00).

Le commissaire enquêteur a reçu public à la mairie aux jours et aux heures suivantes:

- Samedi 8 mars de 9 h 00 à 12 heures – Espace Concorde 16 Bd Abel Cornaton, 91290 Arpajon
- Mercredi 19 mars de 14 h à 16 h à l'Espace Concorde

Les Avis d'enquête ont été affichés en mairie principale et Annexes ainsi que sur les panneaux administratifs dont dispose la commune et également publiés sur le site internet de la commune <https://www.arpajon91.fr> et sur les réseaux sociaux de la commune.

1.3 Modification du Plan Local d'Urbanisme

1.3.1 Conclusions motivées et Avis

Après un examen attentif des pièces du dossier d'enquête et des documents complémentaires mises à ma disposition,

Après visite des secteurs concernés par la modification du PLU

Après la réception et l'audition du public et l'examen de leurs observations,

Après avoir communiqué à la commune un procès-verbal de synthèse des observations reçues et après examen des réponses et explications reçues,

.

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

CONSIDERANT le déroulement régulier de l'enquête dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité dans la presse et par affichage dans la commune,

CONSIDERANT la tenue régulière de deux permanences dans des conditions normales aux dates prévues, réparties sur différents jours de la semaine, y compris un samedi matin, pour offrir le plus de possibilités de venir aux personnes désireuses de le faire,

CONSIDERANT que le public a été régulièrement informé de la tenue de l'enquête et a pu consulter le dossier dans des conditions normales d'accessibilité,

CONSIDERANT que le dossier d'enquête était de qualité, complet, conforme à la réglementation en vigueur,

Sur le fond de l'enquête :

L'expression du public a été limitée durant cette enquête : 14 observations ont été adressées par courriel à l'attention du commissaire enquêteur.

Douze publiques associées ont été consultées. Aucune n'a émis de retour et/ou commentaire quant à la proposition de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, a délibéré collégialement le 29/01/2025/(MRAe AKIF-2025-008) et a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Arpajon après examen au cas par cas.

Les observations ont été présentées à la commune d'ARPAJON dans un procès-verbal de synthèse des observations, remis le 25 mars 2025..

La commune d'ARPAJON a apporté ses commentaires dans un mémoire en réponse le 4 avril 2025, soit dans un délai de 15 jours.

L'ensemble des réponses apportées par la commune a été intégré dans la partie 7 de mon rapport, accompagnées d'appréciation de ma part sur les points abordés, quand nécessaire.

1.3.2 PROJET DE LA MODIFICATION

La présente procédure de modification, prescrite en date du 7 décembre 2022, porte sur quelques modifications graphiques mineures sur le zonage. Par ailleurs, quelques évolutions réglementaires sont apportées afin de :

- **modifier le plan de zonage, notamment par :**

- l'extension du secteur Ubp afin de prendre en compte l'inventaire patrimonial mené dans le cadre du périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ;
- la création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (Papag) au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme pour réaliser des études urbaines en vue de requalifier l'entrée de ville nord du territoire
- intégration du périmètre de la zone d'aménagement concerté (Zac) des Belles Vues au plan de zonage ;
- identification d'éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- **modifier le règlement écrit afin de :**

- adapter les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (traitement des clôtures), aux obligations de réalisation d'aires de stationnement (suppression de la notion de dimensionnement des places pour automobile, actualisation des normes de stationnement vélos) ;
- encadrer l'emprise au sol de la zone Ud (fixée à 60 % de la superficie du terrain), adapter les règles d'implantation et de hauteur des constructions au sein du secteur Ubp et augmenter les coefficients de pleine terre sur l'ensemble des zones urbaines ;
- actualiser les dispositions générales du règlement pour prendre en compte la réglementation

1.4 Bilan de l'enquête publique

La majorité des observations portent sur la préservation du patrimoine bâti.

Dans ce projet de modification, 10 patrimoines à protéger (qui échappaient au périmètre Monument Historique), conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. D'autres bâtis ont été suggérés par les observations ; cependant la presque totalité du tissu ancien de la commune (confer annexe 6 Servitude ABF) est recouverte par la servitude AC1 des Monuments Historiques. Au sein de ces périmètres, c'est l'ABF qui veillera à protéger l'architecture locale au sens de la servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU (AC1).

Un deuxième thème porte sur le % d'espace perméable estimé trop faible.

La modification implique en fait une augmentation d'espace perméable et de facto et de l'espace obligatoire de pleine terre.

Zone UA de 0% 10 %

Zone Ub de 35% à 40%,

Zone UBp de 30% à 40%

Zone UC de 20% à 30%

Zone UD de 20% à 30%

Zone Ue de 0% à 25%

Zone Uf de 20% à 25%

Zone UI de 20% à 25%

1.5 Résumé des conclusions

Considérant que les modifications suggérées visent à une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux et à limiter l'imperméabilisation des sols,

Considérant que les évolutions du document d'urbanisme portent sur des ajustements ponctuels du règlement, qui sont recensés sans incidence notable sur l'environnement :

MODIFICATION DU REGLEMENT

avis favorable

Avec les recommandations suivantes :

- Augmenter l'obligation d'espace perméable dans la zone UA de 10 % à 20 %
- Prévoir une préservation accrue des alignements des arbres afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU)

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

avis favorable du à

- L'extension de la zone Ubp pour prise en compte de l'inventaire patrimonial
Cependant , recommande un PVAP(plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) afin de préciser au mieux les termes d'exigence des travaux et mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables (SPR)
- L'identification claire des éléments patrimoniaux (article L.151-19 du code de l'urbanisme)
- La création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global et l'intégration de la ZAC n'entraînant pas d'incidences négatives.

Claire Marie GENIN, Palaiseau le 16 avril 2025

