



Ville de Villiers-sur-Orge



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

- Arrêté municipal n° 2025-013 du 24 mars 2025
- Décision N° E25000013/78 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles du 10 mars 2025

B – CONCLUSIONS & AVIS

Enquête publique conduite en mairie de Villiers-sur-Orge
du 14 au 29 avril 2025

Commissaire enquêteur

Henri MYDLARZ

Suppléant

Jacques PLACE

Sommaire

PREAMBULE.....	1
1 Projet soumis à l'enquête publique	2
1.1 Objet de l'enquête.....	2
1.2 Présentation rapide de la commune.....	2
1.3 Nature et caractéristiques du projet de modification n°1 du PLU.....	3
2 Conclusions motivées du commissaire enquêteur	4
2.1 sur l'organisation et le déroulement de l'enquête	4
2.1.1 S'agissant de la concertation et l'information préalable	4
2.1.2 S'agissant de l'information institutionnelle.....	4
2.1.3 S'agissant des dates et de la durée de l'enquête	4
2.1.4 S'agissant de la tenue des permanences	4
2.2 Sur le contenu du dossier soumis à l'enquête.....	5
2.3 Sur les observations déposées	5
2.3.1 S'agissant de la participation et de l'expression du public.....	5
2.3.2 S'agissant des avis de la MRAe et des PPA	6
2.3.3 S'agissant des observations du public et des réponses de la commune.....	6
2.3.4 S'agissant du bilan de l'enquête publique	11
2.3.5 S'agissant des obligations de compatibilité du PLU et de la cohérence du document d'urbanisme avec les documents de cadrage	11
2.3.6 S'agissant de la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) .	12
2.3.7 S'agissant du mémoire en réponse du responsable du PLU au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur remis et commenté le 18 juillet 2024.....	13
3 Avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°1 du PLU	15

PREAMBULE

Par décision N° E25000013/78 en date du 10 mars 2025, Madame la présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné M. Henri MYDLARZ en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villiers-sur-Orge.

Pour cette enquête publique M. Jacques PLACE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur :

- A conduit l'enquête publique unique relative à la modification du plan d'urbanisme de la commune de Villiers-sur-Orge.
- A conduit l'enquête publique qui s'est déroulée sur une période de 16 jours consécutifs du lundi 14 au mardi 29 avril 2025 inclus au siège de la mairie de Villiers-sur-Orge en exécution de l'arrêté de Monsieur le Maire de Villiers-sur-Orge n° 2025-013 du 24 mars 2025 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique.
- A tenu 3 permanences à la mairie sise 6 rue Jean Jaurès à Villiers-sur-Orge les vendredi 18, mardi 22 et mardi 29 avril 2025.
- A recueilli 12 observations, dont 6 mémoires, sur l'ensemble des différents supports d'expression mis en place pour les besoins de l'enquête publique soit : un registre papier, une adresse postale et une adresse courriel et dédiée spécifiquement à cette enquête publique.
- Après avoir établi un rapport unique relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies, le commissaire enquêteur présente des conclusions motivées et émet son avis sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Villiers-sur-Orge.
- Le commissaire enquêteur précise que les conclusions motivées s'appuient notamment :
- sur l'examen du dossier de PLU par le commissaire enquêteur ;
- sur les principales caractéristiques du projet présentées dans le dossier d'enquête publique ;
- sur les avis de la MR Ae et des Personnes Publiques Associées ou consultées ;
- sur les conditions dans lesquelles le public a été informé ;
- sur les observations du public recueillies durant la procédure ;
- sur la manière dont les observations du public ont été prises en considération dans le mémoire en réponse de la commune de Villiers-sur-Orge au Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

1 PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête est diligentée par la Commune de Villiers-sur-Orge qui en est le maître d'ouvrage.

La commune de Villiers-sur-Orge est dotée d'un PLU qui a été révisé en 2018 par la précédente municipalité. Afin d'assurer une meilleure protection de son patrimoine naturel et permettre la mutation d'une zone à projet urbain, la commune a souhaité modifier son PLU avec les objectifs suivants, approuvés par le conseil municipal du 2 avril 2024 :

- Protéger les espaces naturels existants et leur biodiversité notamment sur le secteur des Sénillières ;
- Finaliser l'OAP des Mollières en permettant la construction de 5 logements supplémentaires et en protégeant les espaces verts existants ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Engager d'ici 2030 sur le secteur dit du Bois de la Seigneurie une réflexion pour créer un habitat durable tout en intégrant la poursuite e la Coulée douce défini au PLU de 2018 ;
- Assurer des adaptations mineures règlementaires d'articles du PLU ;
- Intégrer la « charte de l'arbre » aux annexes du règlement du PLU.

1.2 PRESENTATION RAPIDE DE LA COMMUNE

La commune, située dans la partie nord du département de l'Essonne, à 22 km de Paris, compte 4 576 habitants (en 2022) et s'étend sur 1,8 km². Son territoire est situé sur le coteau ouest de la rivière Orge, et s'étend sur le plateau agricole au nord. Le fond de vallée est situé en zone inondable.

L'urbanisation de la commune est principalement composée de quartiers pavillonnaires, à l'exception de quelques groupes d'immeubles collectifs.

Le patrimoine architectural de la commune comporte essentiellement la chapelle Saint-Claude, la maison rouge, le Château de la mairie, le Château de la bibliothèque « La Mère Dieu » et le Château de la Seigneurie (résidence des seigneurs de Villiers sous l'Ancien Régime). Aucun de ces bâtiments n'est inscrit ou classé.

Les bois au sud du territoire et les bosquets ont été recensés au titre des espaces naturels sensibles par le conseil général de l'Essonne.

1.3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Les modifications du PLU consistent notamment à :

- Supprimer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Les Sénillières » et « Les Mollières », qui prévoient respectivement la réalisation d'une résidence senior de 80 logements et d'un ensemble de 14 logements sur des espaces de nature en ville ;
- Reclasser une partie des périmètres de ces OAP, actuellement classés en ULs (équipements) et AUm (à urbaniser à vocation résidentielle) dans le règlement en vigueur, en zones N (naturelle) et UH (urbaine résidentielle à dominante individuel) ;
- Supprimer les zones spécifiques à ces OAP (ULs et AUm) dans le règlement modifié ;
- Sur le secteur des « Sénillières », modifier l'emplacement réservé n°2 en vue de créer un petit espace vert au lieu d'un parking automobile ;
- Sur le secteur des « Mollières », classer en UH un secteur situé le long de la rue Antoine de Saint-Exupéry (environ 1 500 m² de parcelles boisées, classées en AUm dans le règlement en vigueur), en vue de réaliser 19 logements (dont 9 sont déjà en construction), soit 5 logements supplémentaires, et créer un petit espace vert protégé (destiné à un espace vert ou un bassin d'orage) ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°4 (voirie) qui empiétait sur la constructibilité de deux terrains, et mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Étendre deux autres zones N de la commune (et concomitamment, réduire deux zones AU et UL), sur les secteurs du Bois de la Seigneurie et de l'espace culturel Colette ;
- Modifier les dispositions du règlement écrit relatives à l'éclairage public et aux feux tricolores, à la desserte par la fibre optique, à la proximité de bornes de défense incendie, aux toitures, à la capacité de stationnement automobile (pour ce qui concerne les dispositions générales), aux plantations en zones UAa (centre village), UH, et UG (urbaine résidentielle à dominante d'individuel groupé), et à l'implantation des constructions, annexes et piscines à la parcelle (en zones UH, UG, UR (urbaine grandes résidences), et Aj (jardins familiaux) ;
- Intégrer la « charte de l'arbre » aux annexes du règlement du PLU.

Ce projet n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), 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, et n'entre pas davantage dans le champ de la révision allégée, étant donné qu'elle porte sur plusieurs objets. La procédure modification du PLU mise en œuvre est donc justifiée.

2 CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1.1 *S'agissant de la concertation et l'information préalable*

Des mesures de concertation et de publicité ont été mises en œuvre dans le journal communal distribué dans les boîtes aux lettres, mises en ligne sur le site internet de la commune et sur les réseaux sociaux ; deux réunions publiques d'information et d'échange ont été organisées en septembre 2024 et mars 2025, un mois avant le début de l'enquête publique ;

Les échanges préparatoires entre le service de l'urbanisme de la mairie de Villiers-sur-Orge et le commissaire enquêteur ont permis de mettre au point les éléments de l'arrêté d'enquête lors de la réunion du 13 mars 2025, à savoir : les dates d'enquête, celles des permanences, les conditions d'accueil du public, les insertions dans la presse, d'avis et d'affichage, de mise à disposition du dossier, de recueil des observations sur registre d'enquête papier et adresse courriel, les modalités de clôture de l'enquête et de remise du rapport.

2.1.2 *S'agissant de l'information institutionnelle*

Les modalités de publicité, d'organisation et de déroulement de l'enquête ont été mises en œuvre conformément à la législation et à l'arrêté d'enquête, les publications légales ont paru dans les éditions locales de deux journaux nationaux plus de huit jours avant le début de l'enquête et répétées dans les huit premiers jours de l'enquête ;

La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;

2.1.3 *S'agissant des dates et de la durée de l'enquête*

Les dates d'enquête ont été fixées lors de la réunion préparatoire, et tiennent compte de la durée réglementaire de quinze jours. Ces dates correspondaient en grande partie aux dates des vacances scolaires de Pâques, ce qui n'a pas été jugé rédhibitoire car la fin de l'enquête se situait deux jours après la reprise scolaire, et la plupart des gens ne prennent que huit jours de congés à cette occasion.

➤ L'enquête s'est déroulée durant 16 jours consécutifs, sans aucun problème particulier.

2.1.4 *S'agissant de la tenue des permanences*

Le commissaire enquêteur a reçu douze personnes lors de ses trois permanences. Certaines d'entre elles sont venues à plusieurs reprises, notamment pour déposer ou compléter leurs dépositions.

Les permanences, organisées à la mairie de Villiers-sur-Orge dans le bureau de la salle des mariages, se sont déroulées dans un climat serein. Le public pouvait disposer de l'espace disponible dans la salle pour patienter.

- Les permanences ont permis de recevoir les observations, commentaires et argumentaires du public, notamment sur les mémoires déposés, et aussi de répondre aux questions sur le déroulement de l'enquête publique.
- Une permanence s'est tenue en « soirée » pour permettre l'accès aux personnes actives.
- Les permanences se sont déroulées dans la courtoisie, sans problème particulier à signaler.

2.2 SUR LE CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier de modification du PLU comportait l'ensemble des pièces énumérées à l'article 123-8 du code de l'environnement, notamment la notice de présentation et les documents de PLU modifiés (OAP, document graphique, règlement, charte de l'arbre, annexes patrimoine, sites classés inscrits et ZNIEFF-2000)..

Etaient aussi mis à disposition du public les copies des décisions, arrêtés et des documents administratifs y afférents, ainsi que l'avis de la MRAe et les réponses aux consultations des PPA. A noter la présence d'un Flyer explicatif de la modification du PLU et de la note de présentation au conseil municipal du 17 décembre 2024 permettant une approche synthétique du projet.

Les évolutions du PLU sont détaillés au § 1.3 ci-dessus.

- Le dossier soumis à l'enquête est conforme à la réglementation en vigueur,
- La modification n°1 du PLU est compatible avec les documents supracommunaux.
- Le rapport de présentation est suffisamment complet et précis pour permettre la compréhension du projet et des enjeux auxquels il répond.
- Les modifications projetées du PLU sont explicitées et justifiées, et leurs traductions dans les libellés et pièces graphiques sont suffisamment lisibles et compréhensibles par le public.
- Le commissaire enquêteur précise qu'aucune observation ne concernait les pièces du dossier proprement dites.

2.3 SUR LES OBSERVATIONS DEPOSEES

2.3.1 S'agissant de la participation et de l'expression du public

Cette enquête a permis d'assurer une participation suffisante du public bien que réduite (12 visites en permanence), l'enquête ayant été précédée par un large communication et

concertation via des articles au journal communal, les réseaux sociaux, le site internet de la commune et deux réunions publiques, l'une sur l'ancien projet de modification du PLU en 2024, la dernière en mars 2025 sur le projet soumis à l'enquête.

- 12 observations, dont 6 mémoires argumentés, représentant plus de 60 avis, remarques ou questions, ont été formulées sur le registre de l'enquête ou adressées par mail à la mairie ;
- Aucune contribution individuelle ne concerne le zonage d'une parcelle individuelle ni les ajustements apportés au règlement.
- Après analyse par le commissaire enquêteur, ces avis, remarques et questions ont été réunis en 9 thèmes pour rédiger le procès-verbal de synthèse ;

- Le commissaire enquêteur considère que cette enquête publique a permis de suffisamment impliquer le public, qui a pu donner son avis, en l'informant correctement et en lui conférant la possibilité de participer à l'élaboration de la décision administrative à venir.
- Le public a disposé de délais suffisants, eu égard à la consistance et au contenu du dossier, pour formuler ses observations et propositions (16 jours consécutifs).

2.3.2 S'agissant des avis de la MRAe et des PPA

- La MRAe, après avoir pris en considération le projet de modification du PLU tel qu'il résulte du dossier transmis le 20 décembre 2024, a estimé que le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale.
- Parmi les trente-cinq PPA consultées, cinq d'entre elles ont formulé une réponse. Seule la CLE Orge-Essonne a émis des observations et recommandations.

2.3.3 S'agissant des observations du public et des réponses de la commune

2.3.3.1 Thème 1 Logements – Tissu social

Le public considère que la classification en zone N des Sénillières annule la possibilité de construction de logements, dont des logements sociaux, et de la résidence générationnelle qui y étaient prévus.

La municipalité précise que sur les 15 000 m² du site naturel des Sénillières, seuls 10 000 m² étaient en zone UH, sur une partie desquels une opération de 9 logements est prévue en 2025, répondant aux objectifs triennaux de la préfecture.

La modification ne concerne que les 5 000 m² restant, actuellement en zone Uls, spécifique aux équipements publics dont hébergements, qui sera classée en zone N, doublé par un classement ENS. Les deux tiers restant ne changent pas de zonage.

- Les objectifs du plan triennal de production de logements sociaux pourront être atteints, avec de plus des possibilités de construction dans l'existant.

2.3.3.2 Thèmes 2 et 3 – SDRIF – Densification – Zonage « Les Sénillières »

Les observations concernent l'imposition dictée par le SDRIF d'urbaniser prioritairement par densification des zones urbaines (comblement des dents creuses) et à proximité des gares. Cependant le tissu urbain de la commune est largement constitué de lotissement pavillonnaires et les possibilités d'urbanisation sont réduites. Le projet ne répond pas à l'imposition de densification du SDRIF

La municipalité rappelle que l'enjeu pour les villes est d'accueillir davantage de population tout en offrant une meilleure qualité de vie à ses habitants. La qualité des espaces extérieurs, tant publics que privé, est primordial par rapport au dérèglement climatique particulièrement sensibles en site urbain. Les nouveaux documents de planification comme le SDRIF(-E) qui pousse au développement du parc de logements par densification incite aussi à la création règlementaire de pleine terre, d'îlot de fraîcheur, etc. L'urbanisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie et de l'aménagement d'espaces verts, en particulier dans une commune péri-urbaine comme Villiers-sur-Orge. La préservation de 5000m² d'espaces naturels sur le site des Sénillières est l'exemple parfait de cette dualité : création d'un « poumon vert » et construction de logements en parallèle possible sur les 10.000m² restants.

- La commune a pris en compte l'enjeu d'accueil davantage de population tout offrant une meilleure qualité de vie, et répond aux directives du SDRIF concernant la production de logements par densification tout en incitant à la création de pleine terre et d'îlots de fraîcheur. Le classement en zone N de 5 000 m² du site des Sénillières, tout en conservant la possibilité de construire sur les 10 00 m² restants, semble répondre à ces enjeux.

2.3.3.3 Thème 4 Le Bois de la Seigneurie

Le Bois de la Seigneurie est situé en limite de commune, à l'opposé de la gare RER C Sainte-Geneviève-des-Bois. Il est actuellement constitué d'une friche en partie arborée située en continuité de la coulée verte et mitoyenne à un quartier constitué de bâtisses anciennes et de pavillons. Le public craint que ce site soit urbanisé, loin de la gare, alors que le site des Sénillières plus près de la gare serait classé non constructible.

La municipalité précise que le secteur Bois de la Seigneurie est classé en 2AU sans règlement au PLU actuel (2018). La modification ne concerne pas ce secteur sur lequel il n'est pas possible de lancer un projet car il n'existe pas de règlement, ni d'OAP, et un permis de construire ou d'aménager serait refusé. Cependant 6 ateliers publics (décembre 24 à mai 25) ont permis à la population de réfléchir à un aménagement du site. Le projet a vocation à intégrer une prochaine modification règlementaire avec son OAP.

Concernant la distance du site et de la gare la municipalité relève que Villiers-sur-Orge est la plus petite commune de l'Essonne : la distance à la gare RER est beaucoup plus importante par exemple du quartier du donjon ou de la place Stalingrad à Sainte-Geneviève-des-Bois. De

plus, un arrêt bus est situé à l'angle de la division Leclerc et de la D35 (à côté du bois de la seigneurie). Cette ligne amène directement à la gare.

- Le site du Bois de la Seigneurie « présente un caractère écologique indéniable avec la présence d'espaces forestiers, agricoles, d'une faune et d'une flore importante et d'une biodiversité incontestable ». Cependant la consultation du public engagée par la municipalité ces six derniers mois a permis de dégager des voies d'aménagement du site comprenant une part d'urbanisation, dont le futur projet a vocation à intégrer une prochaine modification du PLU avec la création d'une OAP.
- La municipalité relève par ailleurs que si la distance de ce site aux transport en commun, notamment RER C, est supérieure à celle du site des Sénillères, elle n'est pas plus importante que certains quartiers des communes voisines.

2.3.3.4 Thème 5 Déplacements / Traffic

Il est relevé que le trafic pendulaire sur la route de chasse est très important en semaine pour la desserte de la gare RER C, et le samedi pour l'accès au magasin Carrefour de La Ville du Bois. L'urbanisation à distance augmenterait les encombrements.

La municipalité rappelle l'existence de stations de bus qui permettront l'utilisation des transports en commun dès la sortie des quartiers évoqués.

- Le problème de saturation du RD 35 par un trafic pendulaire pour l'accès à la gare RER C de Sainte-Geneviève-des-Bois n'est pas du ressort de la commune : le plan de déplacement est géré par l'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération, dont le projet de territoire adopté en 2018 prévoit la réalisation d'un nouveau Plan Local de Déplacement (PLD) comprenant notamment la poursuite des études sur la gare de Sainte-Geneviève-des-Bois, le renforcement des liaisons douces, la promotion des modes de déplacement proposant une alternative à l'usage de la voiture individuelle, etc.
- Par ailleurs la ligne de bus 4516 dessert les différents quartiers de Villiers-sur-Orge par une boucle depuis la gare RER C.

2.3.3.5 Thème 6 - Finances

Le projet d'urbanisation du site des Sénillères comprenait une proposition d'achat du foncier communal de la part d'un promoteur immobilier pour un montant d'environ 1,9 M€, que la municipalité précédente destinait à financer une partie de la rénovation du complexe sportif, évaluée à 11 M€.

La municipalité n'envisage pas avoir recours au produit de la vente du foncier du site des Sénillères, dont elle met en doute l'estimation, pour gérer le budget de la commune.

- Il est de l'entière responsabilité de la municipalité de gérer le foncier communal ainsi que son budget.

2.3.3.6 Site internet – Publicité de l'enquête - Vacances scolaires

Le dossier soumis à l'enquête a été rendu disponible sur le nouveau site de la mairie, alors que l'accès à l'ancien site n'avait pas été retiré. De nombreuses personnes utilisant l'ancien site n'ont pas pu accéder au dossier numérique.

Par ailleurs le déroulement de l'enquête en période de vacances scolaires a pu restreindre la disponibilité de certains villiérais.

La municipalité rappelle qu'elle n'est pas soumise à obligation de mettre les documents en ligne ; ceux-ci ont cependant bien été diffusés sur le site internet de la commune, le changement d'ergonomie de ce dernier a pu rendre leur accès moins évident pendant quelques jours. En outre le Maire-Adjoint à l'urbanisme est disponible tous les samedis matin en Mairie sur RDV. Aucune demande concernant la modification du PLU n'a été demandée, avant et après l'enquête publique.

- Pendant l'enquête, le public avait accès à l'ancien et au nouveau site internet de la mairie.
- Bien que les textes règlementaires n'en imposent pas l'obligation, les éléments d'enquête ont été mis en ligne sur le nouveau site <https://www.villiers-sur-orge.fr> mentionné sur l'arrêté municipal et sur l'avis d'enquête publique.
- Par ailleurs toutes les pièces du dossier étaient disponibles en consultation en mairie aux heures d'ouverture au public.

2.3.3.7 Fonds de parcelles

Sur le site de l'OAP « Les Mollières », le classement en zone N concerne des fonds de parcelles dont les propriétaires ne semblent pas avoir été informés, alors que certains d'entre eux pouvaient envisager de les valoriser.

La municipalité rappelle que le changement de zonage des fonds de parcelle a été rendu public lors de la concertation préalable et lors de la présente enquête publique : aucun riverain ne s'est manifesté. Aucune volonté d'urbanisation de ces fonds de parcelle n'a été portée à la connaissance de la mairie. Les nouveaux logements rue Antoine de Saint-Exupéry permettent de répondre aux objectifs de logement définis par l'OAP, rendant inutile l'urbanisation des fonds de parcelle, par ailleurs difficilement accessibles. Enfin, la présente équipe municipale a été élue sur un programme de préservation des cœurs d'ilots, véritables « poumons verts » et ilots de fraîcheur dans un contexte de réchauffement climatique important.

Concernant les remarques sur les Sénillières, la municipalité rappelle que les fonds de parcelles privées ne sont pas affectés par la modification ; seule une partie de la zone des Sénillières est reclassée en zone N. D'ailleurs la municipalité actuelle a anticipé un accès vers la RD35 via la parcelle 95.

- Effectivement, aucun riverain ne s'est manifesté au sujet du zonage N de ses fonds de parcelle. En tout état de cause, la municipalité étant fondée à modifier le plan de zonage, les recours de riverains qui se sentiraient lésés ne seraient vraisemblablement pas recevables.
- Le commissaire enquêteur recommandera cependant à la municipalité de s'assurer que les propriétaires concernés ont bien pris conscience des conséquences des modifications du PLU sur leurs parcelles.

2.3.3.8 Mur Gareneau

Les riverains du mur de Gareneau, situé à proximité du Bois de la Seigneurie sont opposés à ce qu'un accès y soit ouvert pour réaliser un passage piétons, car ce mur est sur leur propriété, dont la limite est située un mètre au-delà du mur.

La municipalité confirme qu'elle ne projette pas d'ouvrir un accès dans ce mur. A été évoqué en atelier de concertation la possibilité de recréer un cheminement piéton dans le prolongement de celui existant depuis la rue de la Division Leclerc, parallèle au mur ; un tel cheminement public ne prendrait pas place sur des parcelles privées. De plus, de telles considérations sont prématurées et n'ont pas de lien direct avec la modification du PLU, qui n'affecte pas le secteur du Bois de la Seigneurie, conservé en zone 2AU.

- Les craintes des déposants concernant l'ouverture partielle du mur dit du Gareneau ne paraissent pas fondées.
- Les projets évoqués en concertation dans ce secteur ne rentrent pas dans le champ de la présente modification du PLU.

2.3.3.9 Géotechnique

Un administré observe que le secteur des Sénillières ne semble pas classé en aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Ce qui constituerait un avantage en limitant le coût d'adaptation des constructions et les risques structurels - et serait un argument pour y maintenir les projets immobiliers -.

La municipalité relève une coquille dans cette appréciation. En effet contrairement à ce qui est annoncé, l'aléa retrait-gonflement des argiles est bien plus fort sur le secteur des Sénillières que sur celui du Bois de la Seigneurie.

- Les cartes d'exposition au risque de retrait-gonflement des argiles élaborées par le BRGM, conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020, repèrent les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Ces cartes sont disponibles sur l'internet (sites BRGM, CEREMA, Essonne.fr, etc.).
- Pour la commune de Villiers-sur-Orge, leur analyse indique que les zones les plus exposées à ce risque sont situées en partie basse de la vallée de l'Orge, et dans une moindre mesure à mi-coteau.

- Il faut par ailleurs retenir la présence de nombreuses sources qui émergent à différents niveaux de la commune, issues soit de nappes perchées, soit d'écoulements sur les niveaux argileux.
- Concernant l'urbanisation de la commune, il faudra en toute occurrence engager pour chaque projet une étude géotechnique particulière sur l'emprise même des nouvelles constructions, permettant d'évaluer la stabilité et le comportement des sols, celles-ci pouvant être éminemment variables, afin de déterminer les caractéristiques des adaptations au sol.

2.3.3.10 Autres observations particulières

Concernant le site des Sénillières, où la modification du PLU prévoit la possibilité de construire un résidence pour personnes âgées, l'emplacement réservé pour la création d'un parking à l'entrée du chemin des Sénillières pourrait être maintenue.

La municipalité précise que l'ouverture sur la route de Chasse (RD 35) permettra l'accès potentiel d'un parking aménagé sur le site.

2.3.4 S'agissant du bilan de l'enquête publique

La désignation du commissaire enquêteur le 10 mars 2025 par le Tribunal Administratif de Versailles pour une enquête qui a démarré le 14 avril 2025 a permis de bénéficier que d'un temps de concertation suffisant avec l'autorité organisatrice, la commune de Villiers-sur-Orge, pour finaliser le contenu de l'arrêté portant ouverture et organisation, et celui de l'avis au public, ou pour mettre en place les meilleures conditions d'accueil du public et de mise à disposition des documents mais aussi et surtout a permis au commissaire enquêteur de prendre connaissance suffisamment tôt du dossier et de parcourir les différents lieux du territoire de la commune correspondant notamment aux OAP.

Les trois permanences se tenaient en mairie dans la salle des mariages où étaient affichés les panneaux de présentation du projet, sur une table qui permettait aisément le déploiement des plans et différentes pièces du dossier.

Le commissaire enquêteur a noté des oppositions fermes au projet de modification du PLU, émanant majoritairement de membres de l'ancienne municipalité, et portant sur le changement de zonage des OAP, ce qui entrave la possibilité de réaliser tels quels les projets immobiliers qui y avaient été prévus.

Le temps de l'enquête a permis au commissaire enquêteur d'examiner les avis émis par la MRAe et les PPA.

2.3.5 S'agissant des obligations de compatibilité du PLU et de la cohérence du document d'urbanisme avec les documents de cadrage

Le rapport de présentation expose (p.30) la compatibilité du PLU de Villiers-sur-Orge avec les documents d'urbanisme supracommunaux, notamment :

- Le SDRIF 2013, dont les objectifs sont repris par le PADD (inchangé) ;
- Le SCOT Cœur d'Essonne, qui reprend les objectifs du SDRIF 2013 en termes d'augmentation de la densité des espaces d'habitat, et ses objectifs d'accroissement du parc de logements sont déclinés par le Plan Local de l'Habitat de l'agglomération.
- Le Plan local de l'habitation 2020-2025 Cœur d'Essonne Agglomération dont l'objectif de production de logements était de 95 logements dont 55 logements sociaux pour le PLH 2018-2023, dont seulement 28 logements sociaux ont été construits sur cette période.

- Le projet de modification du PLU est compatible avec les documents supracommunaux :
- Le retard de production de logements pour la période 2018-2023 s'explique par la période « covid » qui a suspendu de nombreuses activités de construction. Cependant 29 autres logements ont été autorisés de janvier 2022 à mai 2024, et la modification du PLU devrait autoriser 15 nouveaux logements, dont 9 sont en cours de livraison. Ces 72 logements répondent en partie aux objectifs du PLH. L'ouverture du secteur du Bois de la Seigneurie, d'un potentiel de plusieurs dizaines de logements, et qui devrait être à l'urbanisation à l'échéance 2025-2030 conformément au PADD, permettra de répondre aux besoins existants et d'anticiper les objectifs du futur PLH.

2.3.6 S'agissant de la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Parmi les 37 PPA consultées, seule la CLE Orge-Essonne a émis les recommandations suivantes :

- La réalisation d'un bassin d'orage envisagé sur la parcelle AC0188, et prévoir la renaturation du bassin attenant ;
- L'introduction dans le futur règlement de la zone AU d'une disposition permettant une gestion des eaux pluviales compatible avec le SAGE, et fixant un taux minimum de pleine terre, préconisé à 30% ;
- Compléter le règlement afin de prendre en compte les zones humides potentielles/probables (inventaire SAGE) ou potentielles (enveloppes d'alerte de la DRIEAT) de ce secteur voué à l'urbanisation, leur prise en compte s'avérant insuffisante, et inclure la cartographie des enveloppes d'alerte zone humides de la DRIEAT dans les annexes ;
- Inscrire dans le règlement écrit que pour tout projet situé sur ou à proximité d'une zone humide suspectée, l'obligation de réaliser une étude de caractérisation doit être effectuée, et introduire la possibilité de mise en œuvre de mesures ERC en cas de zone humide caractérisée.

- La municipalité ne s'est pas positionnée pour la prise en compte de l'avis de la CLE Orge-Essonne.

2.3.7 S'agissant du mémoire en réponse du responsable du PLU au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur remis et commenté le 18 juillet 2024

La commune a transmis un mémoire en réponse le 5 mai 2025, complété le 20 mai 2025, pour exprimer sa position sur les observations du public.

Ces observations portent essentiellement sur les modifications de zonage et la suppression des OAP des Sénillières et des Mollières, ainsi que sur le devenir du site du Bois de la Seigneurie, mais aussi sur les problématique de déplacement, de financement et de zonage de certaines parcelles :

- Le commissaire enquêteur prend acte :
- Concernant la production de logements et logements sociaux, le retard pris, principalement dû aux contraintes de la période « covid », devrait être rattrapé par l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Seigneurie à l'échéance 2025-2030 pour atteinte des objectifs du futur PLH de Cœur d'Essonne ;
- Le classement en zone N du tiers du site des Sénillières permet de conserver la possibilité de construire sur les deux autres tiers ;
- Une concertation a été engagée avec 6 ateliers publics pour l'aménagement et l'urbanisation du site du Bois de la seigneurie, dont le futur projet intégrera une prochaine modification du PLU avec la création d'une OAP ;
- La distance pour accéder depuis ce site à la gare RER C n'est pas plus grande que celle de nombreux quartiers des communes voisines ; une ligne de bus circulaire dessert par ailleurs la commune, et le nouveau PLD de l'agglomération Cœur d'Essonne comprend la poursuite des études sur la gare de Sainte-Geneviève-des-Bois, le renforcement des liaisons douces, la promotion des modes de déplacement proposant une alternative à l'usage de la voiture individuelle, etc.
- Le classement en zone N de la parcelle communale des Sénillières ne permet plus de la mettre en vente, comme cela avait été engagé par l'ancienne municipalité. La commune assume cette décision par l'intérêt de sanctuariser une zone naturelle dans le tissu urbain et il est de son entière responsabilité de gérer le foncier et le budget communal ;
- Concernant la mise en ligne du dossier sur le site internet de la commune, la persistance de l'ancien site sur lequel le dossier n'était pas disponible ne peut pas être considérée comme avoir entravé la publicité de l'enquête, car d'une part le dossier était disponible en version papier et sur le nouveau site, d'autre part la mise en ligne

du dossier n'est pas obligatoire, mais relève d'une volonté d'information complémentaire du public de la part de la municipalité ;

- Concernant les fonds de parcelles frappées d'un zonage N sur le site de Sénillères, et bien que les propriétaires ne se soient pas manifestés, il conviendrait de s'assurer qu'ils en aient été informés ;
- Concernant le mur Gareneau, en limite du site du Bois de la Seigneurie, les craintes des riverains de le voir partiellement démoli sont infondées ;
- Quant à la prise en compte de la carte d'exposition aux risques de retrait-gonflement des argiles, le site des Sénillères semble plus exposé que celui du Bois de la Seigneurie, bien qu'il paraisse ambitieux d'en tirer des conclusions sur les coûts d'adaptation au sol des constructions qui pourraient y être implantées.

3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Après avoir pris connaissance du dossier, visité le territoire communal, tenu trois permanences pour échanger avec le public et examiné ses observations et propositions,

Considérant :

- La concertation préalable à l'enquête relative à la modification n°1 du PLU de la commune de Villiers-sur-Orge a été menée selon les décisions du conseil municipal ;
- L'information de l'enquête a utilisé des moyens supplémentaires aux moyens règlementaires (réseaux sociaux, articles au journal municipal, ...)
- L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions conformes aux dispositions règlementaires en vigueur et à l'arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique ;
- Le dossier soumis à l'enquête était complet et conforme ; les caractéristiques les plus importantes du projet et des documents du dossier d'enquête, ainsi que les objectifs et les choix retenus, notamment du point de vue de l'environnement, étaient exposés de manière compréhensible au public par la notice de présentation du dossier d'enquête,
- Le Public a pu prendre connaissance de l'ensemble des éléments d'information utiles et s'est exprimé selon les modalités requises en la matière ;
- Le Maitre d'Ouvrage a répondu à l'ensemble des questions exprimées tant par le Public que par le commissaire enquêteur.

De ce qui précède :

Considérant :

- Les bonnes conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête publique ;
- La conformité des mesures de publicité et d'information au public ;
- Le contenu et la communication du dossier soumis à l'enquête publique ;
- La participation et l'expression du public, aucune observation n'interrogeant les éléments du dossier de PLU ;
- Le nombre suffisant d'observations déposées par le public, et les réponses exhaustives apportées par la municipalité ;
- Le bilan de l'enquête publique.

J'invite le Maître d'ouvrage à

- Prendre en compte les observations et demandes formulées par la CLE Orge-Yvette en qualité de Personne Publique Associée et procéder aux ajustements du dossier correspondants ;
- S'assurer de la bonne information des propriétaires à propos du changement de zonage partiellement classé N (Naturel) de leurs parcelles privatives sur le site des Sénillières ;

J'émet l'avis suivant

AVIS FAVORABLE
au projet de révision du PLU de la commune de VILLIERS SUR ORGE

---oOo---

Fait à Milly la Forêt, le 23 mai 2025



Le commissaire enquêteur

Henri MYDLARZ