



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

A – RAPPORT D'ENQUÊTE

**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 OBJET DE L'ENQUÊTE.....	4
1.1 Présentation de la commune	4
1.2 Objet de l'enquête.....	5
1.3 Objectifs de la modification du PLU de Villiers-sur-Orge.....	6
1.4 Procédure	7
1.4.1 Modalités de concertation et communication	7
1.4.2 Évaluation environnementale.....	10
1.4.3 Consultation des Personnes Publiques Associées.....	11
2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	15
2.1 Organisation de l'enquête	15
2.2 Déroulement de l'enquête publique.	16
2.2.1 Réunion préalable	16
2.2.2 Informations institutionnelles	16
2.3 Permanences du commissaire enquêteur	17
2.4 Registre d'enquête publique.....	17
3 DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE.....	18
3.1 Composition du dossier soumis à l'enquête	18
3.2 Notice de présentation	19
3.2.1 Contexte règlementaire et procédure.....	19
3.2.2 Présentation et justifications des modifications du PLU de Villiers-sur-Orge	20
3.2.3 Evolutions du PLU.....	20
3.2.4 Compatibilité avec les documents supracommunaux.....	27
3.2.5 Les annexes à la demande d'examen au cas par cas.....	28
4 OBSERVATIONS RECUEILLIES ET CONCLUSION.....	29
4.1 Procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public.....	29
4.1.1 Procès-verbal de synthèse.....	29
4.2 Appréciations du commissaire enquêteur	44
En conclusion.....	44
5 - ANNEXES	46

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine qui organise le territoire communal et régit notamment l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains dite « SRU » du 13 décembre 2000. Il se substitue au POS. La différence essentielle tient au fait que le PLU doit comporter un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente le projet communal.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le projet de PLU est ainsi composé, en plus du rapport de présentation, d'un PADD, des orientations d'aménagement facultatives, d'un règlement et de plans zonant les différentes parties du territoire communal.

Enfin, le PLU doit aussi respecter les exigences de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014. Avec cette loi, le PLU ne peut plus réglementer la superficie minimale des terrains et le coefficient d'occupation des sols (COS).

Le PLU repose sur trois principes se rapportant au développement durable d'un territoire communal :

- Principe d'équilibre entre aménagement urbain et préservation du milieu naturel,*
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, logements, commerces, équipements,*
- Principe de respect de l'environnement, utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine, notamment du paysage, risques naturels, ...*

La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité. Le débat en Conseil Municipal est une garantie de démocratie. La concertation avec les habitants dès le début de la procédure est la règle de base de l'élaboration et/ou de la révision. Elle est conduite à l'initiative et sous l'autorité de la commune en association avec l'Etat et les personnes publiques concernées.

Le PLU est un document stratégique et opérationnel pour le Conseil Municipal, il exprime le projet urbain de la commune et définit le droit des sols.

La procédure d'élaboration ou de révision du PLU fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal qui fixe les modalités de la concertation.

Des personnes publiques sont associées (Etat et ses services, Région, Département, Communauté de communes, chambres consulaires ...).

Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 a réformé le cadre législatif et réglementaire régissant les enquêtes publiques, il n'existe désormais que deux enquêtes publiques :

- Celles dites « environnementales » dès lors que l'opération est de nature à affecter l'environnement au sens large ; ces enquêtes sont conduites par le maire (ou le Président de l'EPCI compétent). Les documents d'urbanisme (SCOT – PLU – cartes communales) sont soumis à ce type d'enquête.*
- Celles préalables à la déclaration d'utilité publique lorsque l'opération affecte le droit de propriété. Ces enquêtes sont conduites par le Préfet.*

L'enquête publique environnementale, applicable aux PLU et à leur révision, est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise (le maire ou le président de l'EPCI compétent).

1. Première phase

· Le maire saisit le président du tribunal administratif pour la nomination d'un commissaire enquêteur et de son suppléant qui a vocation à remplacer le titulaire en cas d'empêchement de ce dernier. Il exerce alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

· Le maire prend un arrêté de mise à l'enquête publique précisant l'objet et les modalités d'enquête.

· La commune fait paraître un avis, résumant les indications de l'arrêté, dans deux journaux diffusés dans le département : 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 jours suivant son commencement.

· Dès la première parution dans la presse, l'avis est affiché en mairie pendant toute la durée de l'enquête (l'affiche sur fond jaune mesure au moins 42 x 59,4 cm. Elle comporte le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur, et les informations qu'elle contient).

· Dans les mêmes conditions de délai et de durée, l'avis d'enquête est également publié sur le site Internet de la commune lorsque celle-ci en dispose.

2. Seconde phase : déroulement de l'enquête publique

· La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours, réduit à quinze jours lorsque le projet ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale. Le commissaire enquêteur peut, par décision motivée, prolonger la durée de l'enquête sans qu'elle puisse excéder 2 mois.

· Le dossier d'enquête est mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête. Doivent être annexés au dossier soumis à enquête publique :

- Les avis des personnes publiques associées ou consultées.

- Les réponses apportées par la commune aux avis émis par les personnes publiques consultées.

- L'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale si celle-ci est requise.

· Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

· Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur et tenu à la disposition du public à la mairie. Le public peut également envoyer ses observations, par courrier, au commissaire enquêteur en mairie, et, le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'enquête publique.

· A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dès qu'il reçoit le registre et les documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le maire, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

· Le commissaire enquêteur établit un rapport et un document consignnant ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Dans le délai fixé par l'arrêté prescrivant l'enquête, le commissaire enquêteur retourne au maire le dossier de l'enquête, le registre d'enquête et ses pièces annexées, son rapport et ses conclusions motivées. Il transmet une copie du rapport et des conclusions au président du tribunal administratif.

· Le rapport et les conclusions sont rendus publics.

3. Les suites de l'enquête publique

· La phase d'enquête publique achevée, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique (conclusions du commissaire enquêteur et observations émises sur le registre d'enquête publique). Les modifications apportées doivent toutefois être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.

· Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif de PLU.

Les personnes intéressées peuvent également obtenir la communication de ces documents dans les conditions prévues par la loi modifiée n° 78-753 du 17 juillet 1978.

Rappel du contenu de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

---oOo---

1 OBJET DE L'ENQUÊTE

1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

Villiers-sur-Orge est la plus petite commune de l'Essonne, située à vingt-deux kilomètres au sud-ouest de Paris, et onze kilomètres au nord-ouest de la préfecture Evry.



La commune appartient à la Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération qui comprend 203 000 habitants, 21 communes, 18 000 activités et 60 000 emplois sur une superficie de 131 km², et est à proximité du parc régional du Gâtinais Français.

Elle 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.

Le territoire est directement relié au réseau routier départemental (RD 35, RD 186) et à proximité du réseau régional (N20, N 104, A6).

La commune de Villiers-sur-Orge est accessible grâce au lignes de bus du réseau de transports Keolis Daniel Meyer et la gare ferroviaire de Sainte-Geneviève-des-Bois de la ligne C du RER d'Ile-de-France.

L'urbanisation de la commune est essentiellement composée de quartiers pavillonnaires, à l'exception de quelques groupes d'immeubles collectifs, principalement la résidence de la Seigneurie au sud, une quinzaine de petits immeubles rue Pasteur et RD 35 au nord, et à proximité de la mairie rue Salvador Allende et rue Louise Michel.

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

Le patrimoine architectural comporte essentiellement :

- La chapelle Saint-Claude
- La maison rouge
- Le Château de la mairie
- Le Château de la bibliothèque « La Mère Dieu »
- Le Château de la Seigneurie (résidence des seigneurs de Villiers sous l'Ancien Régime).

1.2 OBJET DE L'ENQUETE

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

Elle concerne la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 Juin 2018.

Par délibération du 17 décembre 2024, le Conseil Municipal de Villiers-sur-Orge a défini les objectifs poursuivis par la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme et précisé les modalités de la concertation.

Justification de la procédure

La procédure de modification est mise en œuvre notamment au regard des dispositions des articles L.151-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme visant à modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le projet de modification du PLU 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. Son évolution du document n'entre donc pas dans le champ d'application de la procédure de révision générale. Elle n'entre pas davantage dans le champ de la révision allégée, étant donné qu'elle porte sur plusieurs objets.

La procédure retenue pour faire évoluer le plan suivant les objectifs définis précédemment est la modification de droit commun avec enquête publique (article L153-41 du Code de l'Urbanisme).

Cette première modification du PLU porte essentiellement sur une meilleure protection de son patrimoine naturel et sur la clarification de certaines règles définies par le PLU de 2018.

Le Rapport de présentation et le PADD du PLU de 2018 restent inchangés.

La modification affecte les pièces suivantes :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - o Suppression de l'OAP n°2 « Sénillères »
 - o Suppression de l'OAP n°3 « Mollières »
- Règlement écrit
- Plan de zonage
- Annexes du PLU : ajout d'une annexe

La présente modification est compatible avec le PADD car il s'agit :

- De mesures de renforcement de la protection de la trame verte en milieu urbain ;
- De précisions visant à améliorer le cadre de vie et la qualité de vie dans les quartiers résidentiels ;
- De précisions sur la composition urbaine d'un secteur de renouvellement urbain identifié dans le PADD ;
- D'autres ajustements plus ponctuels de rectification du zonage ou du règlement écrit, qui ne portent aucunement atteinte aux orientations du PADD.

1.3 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU DE VILLIERS-SUR-ORGE.

Le PLU de Villiers-sur-Orge a été approuvé le 14 juin 2018. Ce document stratégique de planification détermine le projet global d'aménagement et de développement durable. Il fixe les règles générales d'utilisation des sols sur le territoire communal.

La commune a souhaité modifier son PLU afin d'assurer une meilleure protection de son patrimoine naturel et de permettre la mutation d'une zone à projet urbain.

Ses objectifs, présentés et approuvés au conseil municipal du 2 avril 2024, sont les suivants :

- 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.

La modification n°1 du PLU de Villiers-sur-Orge consiste 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.

1.4 PROCEDURE

1.4.1 MODALITES DE CONCERTATION ET COMMUNICATION

Dans le cadre de la procédure de modification du PLU, plusieurs actions de concertation et de communication ont été mises en œuvre par la municipalité, dont les modalités de concertation, définies par la délibération du 17 décembre 2024 (**Annexe 3**) :

- Magazine municipal « Le Petit Villérais » :
 - Article publié au n°183 – mars à mai 2025
 - Distribution en boîtes aux lettres le week-end du 1 et 2 mars 2025 ;
- Site internet de la ville
 - Réunion publique du 19 septembre 2024

- Mise en avant d'un article « À la une » sur « Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) » le 12 mars 2025
- Mise en ligne des documents de l'enquête publique le 11 avril 2025
- Article conservé « À la une » du site Internet du 12 mars 2025 à aujourd'hui.
- Article accessible : <https://www.villiers-sur-orge.fr/modification-du-plu-reunion-et-enquete-publiques/>
- Réseaux sociaux (Facebook et application Panneau Pocket)
 - Réunion publique du 19 septembre 2024 :
 - Publication Facebook le 10 septembre 2024.
 - Relance publiée le 19 septembre 2024 (jour de la réunion).
 - Réunion publique du 14 mars 2025 :
 - Publication Facebook le 6 mars 2025.
 - Relance publiée le 14 mars 2025 (jour de la réunion).
 - Ouverture de l'enquête publique
 - Publication Facebook et Panneau Pocket le 14 avril 2025
 - Relance sur les mêmes canaux le 22 avril 2025
- Panneaux municipaux
 - Affichage pour la réunion publique du 19 septembre 2024 :
 - Affiches installées sur les 10 panneaux municipaux du 9 au 19 septembre 2024.
 - Affichage pour la réunion publique du 14 mars 2025 :
 - Affiches installées sur les 10 panneaux municipaux du 14 mars au 24 mars 2025.
 - Affichage pour l'ouverture de l'enquête publique :
 - Affiches installées sur les 10 panneaux municipaux du vendredi 11 avril 2025 au mardi 29 avril 2025
- Exposition PLU
 - Panneaux de présentation installés à l'accueil de la mairie du 15 mars au 1^{er} mai 2025.
- Nouveau site Internet de la mairie

- Publication sur la mise en ligne du nouveau site Internet de la mairie de Villiers-sur-Orge : <https://www.villiers-sur-orge.fr/>

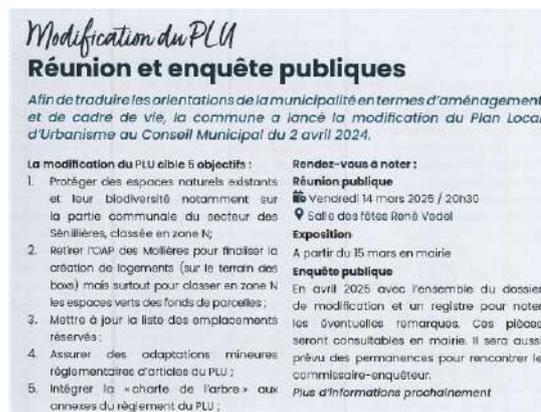
- Sur Facebook et Panneau Pocket le 25 mars 2025.

- La Réunion publique du 14 mars 2025

Une réunion publique a été organisée à l'initiative de la commune le Vendredi 14 mars 2025 à 20h30, Salle des fêtes René Vedel à Villiers-sur-Orge, à laquelle participaient :

- M. Gilles FRAYSSE, maire ;
- M. Philippe WITTERKERTH, Adjoint à l'urbanisme ;
- Mme Diane ROUGE, cheffe de projet urbanisme, associée Atelier TEL.

Cette réunion publique s'est appuyée sur la projection d'un support de 35 slides PowerPoint selon l'ordre du jour ci-contre (*Annexe 4*) :



Modification du PLU
Réunion et enquête publiques

Afin de traduire les orientations de la municipalité en termes d'aménagement et de cadre de vie, la commune a lancé la modification du Plan Local d'Urbanisme au Conseil Municipal du 2 avril 2024.

La modification du PLU cible 5 objectifs :

1. Protéger des espaces naturels existants et leur biodiversité notamment sur la partie communale du secteur des Sennières, classée en zone N;
2. Retirer l'OAP des Molières pour finaliser la création de logements (sur le terrain des box) mais surtout pour classer en zone N les espaces verts des fonds de parcelles;
3. Mettre à jour la liste des emplacements réservés;
4. Assurer des adaptations mineures réglementaires d'articles du PLU ;
5. Intégrer la « charte de l'arbre » aux annexes du règlement du PLU ;

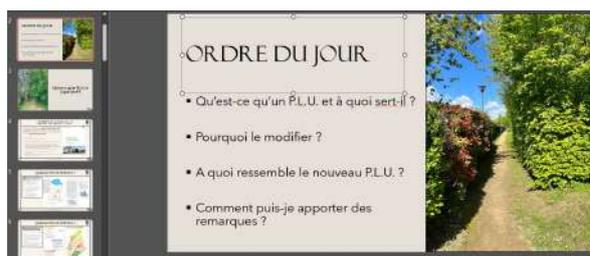
Rendez-vous à noter :

Réunion publique
Vendredi 14 mars 2025 / 20h30
Salle des fêtes René Vedel

Exposition
A partir du 15 mars en mairie

Enquête publique
En avril 2025 avec l'ensemble du dossier de modification et un registre pour noter les éventuelles remarques. Ces pièces seront consultables en mairie. Il sera aussi prévu des permanences pour rencontrer le commissaire-enquêteur.

Plus d'informations prochainement



Le compte rendu établi par la commune mentionne une assistance de cinq habitants, lesquels ont posé cinq questions auxquelles il a été répondu :

Compte-rendu de séance

- Mot introductif par M. le Maire.
- Présentation de la procédure par Diane ROUGÉ (cf. présentation jointe).
- Questions des habitants :
 - Une habitante demande pourquoi on ne supprime pas également l'OAP n°1 concernant la maison médicale, étant donné que le projet est aujourd'hui achevé ? M. WITTERKERTH admet que c'est un oubli, et que cette OAP pourra être supprimée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU. Elle est en effet obsolète, mais son maintien dans le PLU n'a pas d'impact particulier.
 - Une habitante demande des précisions quant à un éventuel projet de logements sociaux rue Pierre Séward, en lien avec la suppression de l'emplacement réservé n°4. M. le Maire explique que l'EPFIF est propriétaire du foncier et partenaire avec Monde en Marge Monde en Marche, petit bailleur associatif, pour créer environ 6 logements sociaux. Du fait de difficultés de subventions et de financement, le projet est à l'arrêt et aucune date n'est fixée.
 - Des inquiétudes concernant le stationnement sur ce secteur, une fois le projet livré, sont exprimées. Les élus rappellent que la loi interdit d'imposer plus d'une place de stationnement par logement social ; dans le cas de ce projet sont prévus des petits logements, il est donc peu probable que les ménages accueillis aient plus d'une voiture par logement.
 - Une habitante se demande s'il est vraiment opportun d'agrandir la zone N au niveau du Bois de la Seigneurie, étant donné qu'il est très difficile de revenir en arrière et

déclasser une zone N, si le besoin s'en faisait ressentir. Les élus rappellent que l'agrandissement porte sur un boisement existant et traduit la volonté communale de protéger ce boisement, situé dans le prolongement du domaine de la Seigneurie. Il s'agit d'un vrai boisement ancien et non pas de friche arborée comme il peut y avoir ailleurs sur le secteur de la Seigneurie.

- Un habitant s'enquiert du nombre de logements sociaux prévus, à la fois sur les Mollières et sur la Seigneurie. M. WITTERKERTH répond que les orientations en train d'être élaborées pour la Seigneurie (non incluses dans la procédure de modification, mais le seront dans une procédure ultérieure) prévoient 30% de logements sociaux (afin d'atteindre les 25% réglementaires à l'échelle de la commune) sur 80 à 120 logements, soit entre 24 et 36 logements sociaux. Sur les Mollières, tous les logements sont sociaux, soit 9 déjà livrés et une dizaine en projet. M. le Maire rappelle qu'il en manque une cinquantaine à ce jour d'après la préfecture, par rapport au parc de logements existant.

De plus, un registre d'observations a été mis à disposition du public en mairie du 18 décembre 2024 au 13 avril 2025. Aucune observation n'y a été déposée.

Remarque du commissaire enquêteur :

Pour assurer la bonne information du public et la publicité institutionnelle du projet, la municipalité a utilisé tous les supports traditionnels et modernes à sa disposition : le journal municipal, avec une distribution individuelle dans les boîtes aux lettres, le site internet de la commune, les réseaux sociaux Facebook et Panneau Pocket, l'exposition de panneaux d'information en mairie, et l'organisation de deux réunions publiques. La publicité institutionnelle a été mise en place sur les panneaux d'affichage administratifs de la commune et dans les éditions locales de deux journaux nationaux.

Ainsi la municipalité a concrétisé sa volonté d'échange avec la population sur le projet.

1.4.2 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Une première version de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Villiers-sur-Orge a été soumise à l'Autorité environnementale, dont l'avis conforme après examen au cas par cas, MRAe AKIF-2024-087 rendu le 16 octobre 2024, *conclut à la nécessité d'une évaluation environnementale.*

Le pétitionnaire a alors apporté des évolutions à son projet, consistant notamment à :

- Ne pas créer l'OAP « Bois de la Seigneurie », sur une surface de 7,4 hectares au sud-ouest de la commune (cette OAP visait à ouvrir ce secteur à l'urbanisation à horizon 2025-2030, en vue de réaliser entre 80 et 120 logements),
- Ne pas mettre en place le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (Papag) associé à cette OAP ;

Cette nouvelle version de la modification du PLU a été soumise le 20 décembre 2024 pour avis à la MRAe, qui a rendu l'avis suivant :

« Prenant en considération

- Les objectifs de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Villiers-sur-Orge, qui 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, classés en Uls (équipements), Aum (à urbaniser à vocation résidentielle) dans le règlement en vigueur, en zones N (naturelle) et UH (urbaine résidentielle à dominante d'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), 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 ;*
- *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) ;*
- *ajouter une charte de l'arbre aux annexes du PLU ;*
- *La suppression des OAP « Les Sénillières » et « Les Mollières », la modification de l'emplacement réservé n°2, et l'extension de plusieurs zones N du règlement graphique, conduisent finalement à renforcer la protection de la biodiversité sur la commune ;*
- *Les évolutions du règlement écrit inscrites dans la procédure de modification n°1 du PLU sont par ailleurs ponctuelles et de portée limitée ;*

L'Autorité environnementale considère que la modification n° 1 du PLU de Villiers-sur-Orge n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Après examen au cas par cas, et par décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île de France, le projet de modification du PLU de Villiers-sur-Orge telle qu'il résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 20 décembre 2024 ne nécessite pas d'évaluation environnementale. »

1.4.3 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément aux art. L. 153-40 art. L132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, les notifications du projet ont été adressées aux trente-sept PPA suivantes, par courriers

recommandés avec accusé de réception du 9 mars 2021. Ces courriers mentionnent l'adresse de téléchargement du dossier de modification du PLU.

PPA	Réponse	PPA	Réponse
Préfecture de l'Essonne		SAGE & PAPI Orge Yvette	05/02/2025
Conseil Régional d'Ile de France		Mairie de Sainte-Geneviève-des-Bois	
Conseil départemental de l'Essonne Hôtel du département Direction d'Aménagement en charge du suivi des PLU du département		Mairie de Saint-Michel-sur-Orge	
Préfecture de Région Ile-de-France		Mairie Morsang-sur-Orge	
Communauté d'Agglomération - Cœur d'Essonne Agglomération		Mairie de Fleury-Mérogis	
Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Orge - SIVOA	27/02/2025	Mairie de Villemoisson-sur-Orge	
Ile-de-France Mobilités		Mairie du Plessis-Pâté	
Chambre de commerce et de l'Industrie de l'Essonne		Mairie de Leuville-sur-Orge	
Chambre de métiers et de l'Artisanat de l'Essonne		Mairie de Longpont-sur-Orge	
Chambre régionale d'agriculture Ile de France	29/01/2025	Mairie de Brétigny-sur-Orge	
Agence Régionale de Santé Ile-de-France - ARS		Mairie d'Epinay-sur-Orge	
Direction Départementale des Territoires de l'Essonne - DDT		Mairie de Ballainvilliers	
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine - UDAP		Sous-Préfecture de Palaiseau	
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports - DRIEAT		Direction Régionale et Interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Ile de France (DRIAAF)	
Direction Régionale des Affaires Culturelles - DRAC		Direction Régionale et Interdépartementale de l'habitat et du logement (DRIHL)	

Direction des Services de l'Education Nationale - DSDEN	07/02/2025	EPFIF	
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers - CDPENAF		SORGEM	21/03/2025
Ministères des Armées - Base des Loges - BSI			

Seulement cinq Personnes Publiques Associées ont répondu à leur consultation par la commune, dont trois sans remarque particulière, et deux avec avis favorables assortis d'une dizaine de souhaits, invitations ou recommandations :

PPA	Date	Avis
Direction des services départementaux de l'éducation nationale de l'Essonne	7/02/2025	Pas d'incidence sur le secteur scolaire, pas d'observation particulière.
CLE SAGE Orge-Yvette	5/02/2025	<p>Avis favorable.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La CLE du SAGE invite fortement la commune à prendre en compte les diverses remarques et recommandations, en particulier en ce qui concerne la protection des zones humides potentielles, permettant par là même d'anticiper la mise en conformité du PLU avec le SAGE révisé : - La CLE du SAGE valide la suppression des OAP n°2 & 3 et les passages en zone N qui en découlent. - La CLE du SAGE invite fortement la commune à réaliser le bassin d'orage envisagé sur la parcelle AC0188. - La CLE du SAGE recommande de prévoir une renaturation du bassin attenant en retirant le revêtement bâché du talus, permettant une végétalisation favorable à l'infiltration et à la dépollution des hydrocarbures par phytoremédiation. - La CLE du SAGE souhaite que la commune introduise, dans le futur règlement de la zone AU, une disposition permettant une gestion des eaux pluviales compatible avec le SAGE. La CLE du SAGE recommande de fixer un taux minimum de pleine terre (30% préconisé). - La CLE du SAGE recommande fortement de compléter son règlement afin de prendre en compte les zones humides probables (inventaire SAGE) ou potentielles (enveloppes d'alerte de la DRIEAT) de ce secteur voué à l'urbanisation (voir remarques ci-dessous).

		<p>- La CLE du SAGE alerte la commune sur sa prise en compte insuffisante des zones humides potentielles/probables.</p> <p>- La CLE du SAGE recommande fortement d'inscrire dans le règlement écrit que pour tout projet dont la parcelle est située sur ou à proximité immédiate d'une zone humide suspectée (ZH probables du SAGE, ZH potentielles DRIEAT), une étude de caractérisation doit être effectuée, et en introduisant la possibilité de mise en oeuvre de mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) en cas de zone humide caractérisée.</p> <p>- La CLE du SAGE invite la commune à profiter de cette modification pour mettre à jour son plan de zonage en identifiant les zones humides avérées identifiées actuellement par les inventaires et en les classant en zones Nzh.</p> <p>- La CLE du SAGE recommande que la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEAT (ou l'inventaire 2019 du SAGE) soit incluse dans les annexes.</p>
Chambre d'Agriculture de région Île-de-France	10/02/2025	Pas de remarque particulière
Syndicat de l'Orge	27/02/2025	<p>Avis favorable</p> <p>Remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 80 logements en moins dans la zone N des OAP « Sénillières » et Les Mollières » en zones classées N et EV protégés et 5 logements en plus en densification ; - Extension de la zone N secteur du Bois de la Seigneurie, boisement à côté de l'espace culturel Colette et modification d'un parking en EV ; <p>Le Syndicat de l'Orge communiquera les cartographies de la nouvelle trame verte, bleue et noire, et approuve l'annexion d'une charte de l'arbre.</p> <p>Il rappelle que le risque inondation doit être intégré dans tout aménagement ou intervention dans le secteur du camping, classé Nc ;</p>
SORGEM	25/03/2025	Pas de remarque particulière

Remarques du commissaire enquêteur :

La **MRAe** considère que : **(i) La suppression des OAP « Les Sénillières » et « Les Mollières », la modification de l'emplacement réservé n°2 et l'extension de plusieurs zones N du règlement graphique,**

conduisent finalement à renforcer la protection de la biodiversité sur la commune ; (ii) Les évolutions du règlement écrit inscrites dans la procédure de modification n°1 du PLU sont ponctuelles et de portée limitée.

=> Les incidences environnementales du projet sont donc mineures.

Par ailleurs, la grande majorité des PPA ne sont pas senties concernées par le projet. Cependant le pétitionnaire portera une attention particulière pour prendre en considération les remarques et recommandations du CLE Orge Yvette notamment les compléments à apporter au règlement et aux annexes du dossier concernant la gestion des eaux pluviales et les études et caractérisations des zones humides lors de l'élaboration de la version définitive de la modification n°1 du PLU. Par ailleurs, la grande majorité des PPA ne sont pas senties concernées par le projet.

=> Cependant le pétitionnaire portera une attention particulière pour prendre en considération les remarques de la CLE Orge-Yvette

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE

L'enquête a été organisée par Monsieur le maire de Villiers-sur-Orge, selon les arrêtés, décisions et documents suivants :

- Délibération du conseil municipal n°2024-55 du 17 décembre 2024 prescrivant la modification n°1 du PLU
- Prise en compte de la décision de la MRAE n° 2021-6138 du 20 février 2021 dispensant la modification du PLU d'une évaluation environnementale, cette décision faisant suite à la consultation de l'Autorité Environnementale réalisée conformément à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme ;
- Décision N° E21000014/78 du 23 février 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, désignant Mr Henri Mydlarz en qualité de commissaire enquêteur. **(Annexe 1)**
- Arrêté municipal de Monsieur le Maire de Villiers-sur-Orge n° 2025-013 du 20 mars 2025, lequel définit, en concertation avec le commissaire enquêteur, les modalités de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de modification du PLU de la commune. Cet arrêté abroge l'arrêté N° 21/0765 du 8 mars 2021. **(Annexe 2)**



2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

2.2.1 REUNION PREALABLE

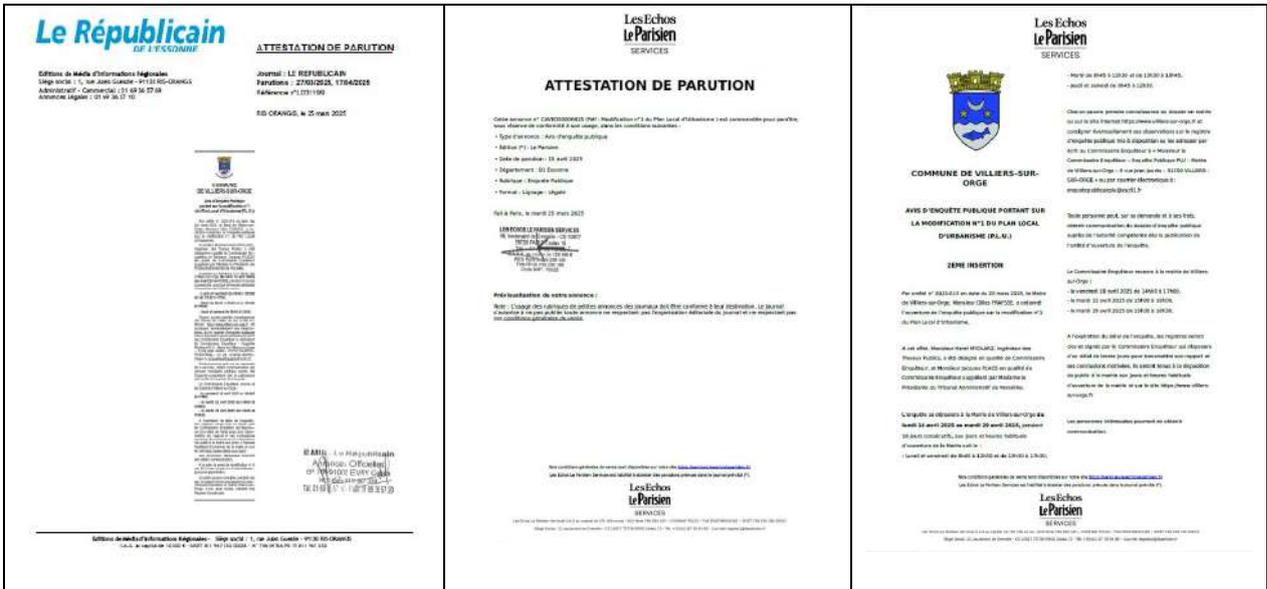
Un réunion préalable, sollicitée par le commissaire enquêteur, s'est tenue en mairie de Villiers-sur-Orge le jeudi 13 mars 2025 en présence de M. FRAYSSE, maire, Mme ROUSSEL, Mme ROUGE, cabinet TEL. Cette réunion a permis au commissaire enquêteur de prendre connaissance du projet, et de fixer les dates et modalités détaillées de l'enquête afin de finaliser l'arrêté municipal.

Cette réunion s'est poursuivie par une visite des lieux avec M. le maire, qui a permis au commissaire enquêteur d'apprécier la topographie de la commune et les quartiers, la disposition des différents sites concernés par le projet, leur environnement, et de recueillir les commentaires du maire de la commune.

2.2.2 INFORMATIONS INSTITUTIONNELLES

L'avis d'enquête publique a été publié quinze jours avant son ouverture par les moyens suivants :

- Parution dans deux éditions locales de journaux nationaux, bien qu'une seule parution était requise :
 - o Le Républicain de l'Essonne, parutions des 27 mars et 17 avril 2025,
 - o Le Parisien édition de l'Essonne, parution le 15 avril 2025,



- Affichage sur les panneaux extérieurs de la commune le 16 mars 2021, attesté par le procès-verbal d'affichage produit la même date,

- L'arrêté ainsi que l'ensemble du dossier soumis à l'enquête ont également été mis en ligne sur le site Internet de la ville de Villiers-sur-Orge.

Remarques du commissaire enquêteur :

Lors de la première permanence, le commissaire enquêteur a constaté l'absence d'affichage sur le panneau situé devant la mairie, ce à quoi les services de la mairie ont remédié immédiatement, les affiches ayant été apposées sur les dix autres panneaux de la commune.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le commissaire enquêteur considère :

L'information préalable a été suffisante, avec des parutions au journal municipal et la tenue de deux réunions publiques, bien que la participation à la réunion d'avril 2025 ait été limitée (5 personnes) ;

L'information pour l'enquête publique a été assurée au-delà des dispositions règlementaires ;

La consultation des personnes publiques associées a été complète bien que peu de réponses aient été recueillies.

2.3 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Afin de recevoir les personnes physiques ou morales concernées, le commissaire enquêteur s'est tenu, en mairie de Villiers-sur-Orge, à la disposition des personnes intéressées, afin de recueillir leurs observations ou réclamations éventuelles les :

- Vendredi 18 avril 2025 de 14h00 à 17h00,
- Mardi 22 avril 2025 de 15h00 à 18h00,
- Mardi 29 avril 2025 de 15h30 à 18h30.

2.4 REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur a ouvert, coté et paraphé les registres à feuillets non mobiles spécialement mis à disposition pour recevoir les observations du public. Ce sont au total dix registres auxquels étaient agrafés de nombreux feuillets qui ont été nécessaires pour recueillir les observations.

A compter du lundi 14 avril 2025 et pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier en version imprimée et sur un terminal informatique, ainsi que les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public au service d'urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture, soit :

- Lundi et vendredi : 8h45-12h30 / 13h30-17h30
- Mardi: 8h45-12h30 / 13h30-18h45
- Jeudi et samedi : 8h45-12h30

- Vendredi : 8h45-12h30 / 13h30-17h30

Le public a pu adresser ses observations par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de Villiers-sur-Orge, ou par courriel à l'adresse urbanisme@Villiers-sur-Orge.fr.

A l'expiration du délai d'enquête, soit le mardi 29 avril 2025 à 18h30, le commissaire enquêteur a clos le registre destiné à recueillir les observations du public, et conservé ce registre avec le dossier afin de pouvoir rédiger le Procès-verbal de synthèse, puis le Rapport et les Conclusions motivées.

Remarques du commissaire enquêteur :

L'enquête s'est déroulée selon les termes de l'arrêté municipal n° 2025-013 du 20 mars 2025

Les permanences n'ont donné lieu à aucun incident, et le public a pu s'exprimer librement.

Il faut noter que l'accès au dossier via le site internet de la commune a été perturbé par la persistance d'un ancien site sur lequel le dossier n'avait pas été mis à disposition, sans que cela ait pu entraver l'accès aux informations du projet, l'utilisation de ce moyen n'étant par ailleurs pas obligatoire.

3 DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE

3.1 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

1- Pièces administratives :

- Arrêté municipal n° 2025-013 du 24 mars 2025 ;
- Avis d'enquête publique ;
- Attestations de parution dans deux journaux régionaux ;
- Avis conforme de la MRAe AKIF-2025-016 du 12 février 2025
- Avis des Personnes Publiques Associées ;
- Bulletin municipal « Le petit Villierain n°182 mars-avril-mai 2025 ;
- Flyer explicatif de la modification du PLU ;
- Note de présentation au conseil municipal du 17 décembre 2024 ;

2- Dossier soumis à l'enquête :

2. Notice de présentation ;
4. OAP ;
5. Plan de zonage modifié ;

- d. 6. Règlement ;
- e. Annexe à la demande d'examen au « cas par cas » :
 - i. Patrimoine ;
 - ii. Sites classés inscrits ;
 - iii. ZNIEFF-2000
- f. Annexe PLU : Charte de l'Arbre

3.2 NOTICE DE PRESENTATION

La notice de présentation est la pièce principale du dossier soumis à l'enquête.

Y sont explicités le contexte réglementaire et la procédure de modification du PLU.

Cette première modification du PLU de Villiers-sur-Orge porte essentiellement sur une meilleure protection de son patrimoine naturel et sur la clarification de certaines règles définies par le PLU de 2018, et affecte les pièces suivantes :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - o Suppression de l'OAP n°2 « Sénillières »
 - o Suppression de l'OAP n°3 « Mollières »
- Règlement écrit
- Plan de zonage
- Annexes du PLU : ajout d'une annexe

3.2.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PROCEDURE

3.2.1.1 OBJECTIFS

Ces objectifs ont été détaillés au § 1.3 :

- Mieux protéger les espaces naturels existants et leur biodiversité notamment sur la partie communale du secteur de Sénillières => *Classement de certains espaces en zone N et/ou en EVP (espaces verts protégés) et suppression de l'OAP des Sénillières ;*
- Faire évoluer le secteur des Mollières en permettant la construction de 5 logements supplémentaires et en protégeant les espaces verts existants => *Suppression de l'OAP n°3 « Mollières », évolution du zonage et ajout d'un EVP ;*
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés => Suppression de plusieurs emplacements réservés aujourd'hui obsolètes ;
- Assurer des adaptations mineures réglementaires d'articles du PLU ;
- Intégrer la « charte de l'arbre » aux annexes du règlement du PLU.

Les évolutions du document n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, 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.

Par conséquent, l'évolution du document n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision générale, et n'entre pas davantage dans le champ de la révision allégée, étant donné qu'elle porte sur plusieurs objets.

La procédure engagée est la modification de droit commun avec enquête publique (article L153-41 du Code de l'Urbanisme).

3.2.2 PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLU DE VILLIERS-SUR-ORGE

Les modifications proposées s'inscrivent dans les orientations du PADD suivantes :

- « Préserver l'identité urbaine et architecturale de la ville ».
 - Par l'identification de cœurs d'îlots verts en espace paysager protégé, l'ajout d'arbres remarquables à préserver, le renforcement des règles en faveur du maintien d'espaces perméables dans les quartiers résidentiels ;
 - Par le renforcement de règles liées à une approche environnementale dans la conception des projets et les ajustements des règles proposées en zone UC ;
 - Par l'ajustement de règles liées à l'aspect extérieur, à la hauteur en zone résidentielle ou l'ajout de précisions ou de compléments des définitions.
- « Prendre en compte les risques. »
 - Les ajustements de règlement relatifs aux clôtures visent à « mieux tenir compte des PPRi de la Seine et de l'Yerres ».

3.2.3 EVOLUTIONS DU PLU

3.2.3.1 SUPPRESSION DE L'OAP N°2 « LES SENILLIERES »

L'OAP n°2 définie par le PLU approuvé le 14 juin 2018 prévoyait donc la réalisation d'une résidence senior d'environ 80 logements en cœur d'îlot, sur un espace de nature végétale aujourd'hui en friche.

Il est prévu de préserver cet espace comme « poumon vert » plus cohérent avec le caractère périurbain et villageois de la commune, de l'aménager en parc et de l'ouvrir au public. Le site est déjà accessible via le sentier des Sénillières qui relie la salle des fêtes René Vedel à la rue Gabriel Péri (RD35).

Par conséquent, l'OAP « Les Sénillières » est supprimée et le cœur d'îlot est classé en zone N.



Photo 1 – Photo aérienne du secteur des Sénillères.

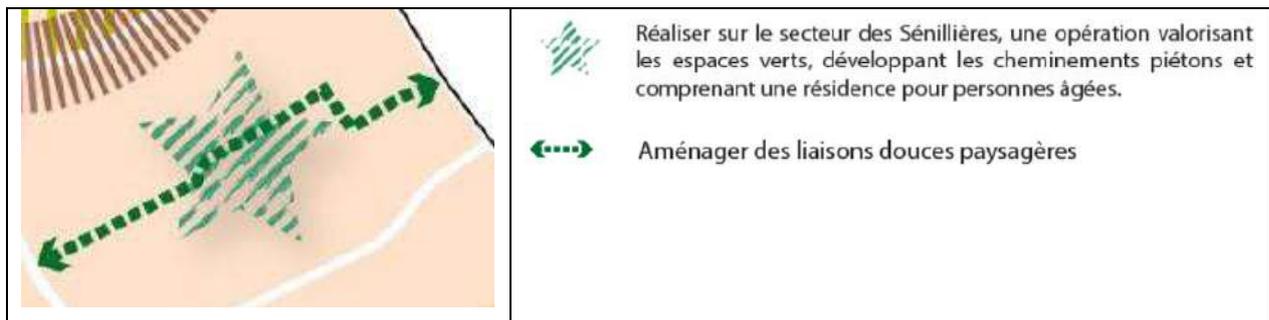


Photo 2 – Photo depuis le sentier des Sénillères sur la friche.

Compatibilité avec le PADD :

A hauteur des Sénillères, le PADD définit les objectifs suivants :

« Réaliser sur le secteur des Sénillères, une opération valorisant les espaces verts, développant les cheminements piétons et comprenant une résidence pour personnes âgées. »



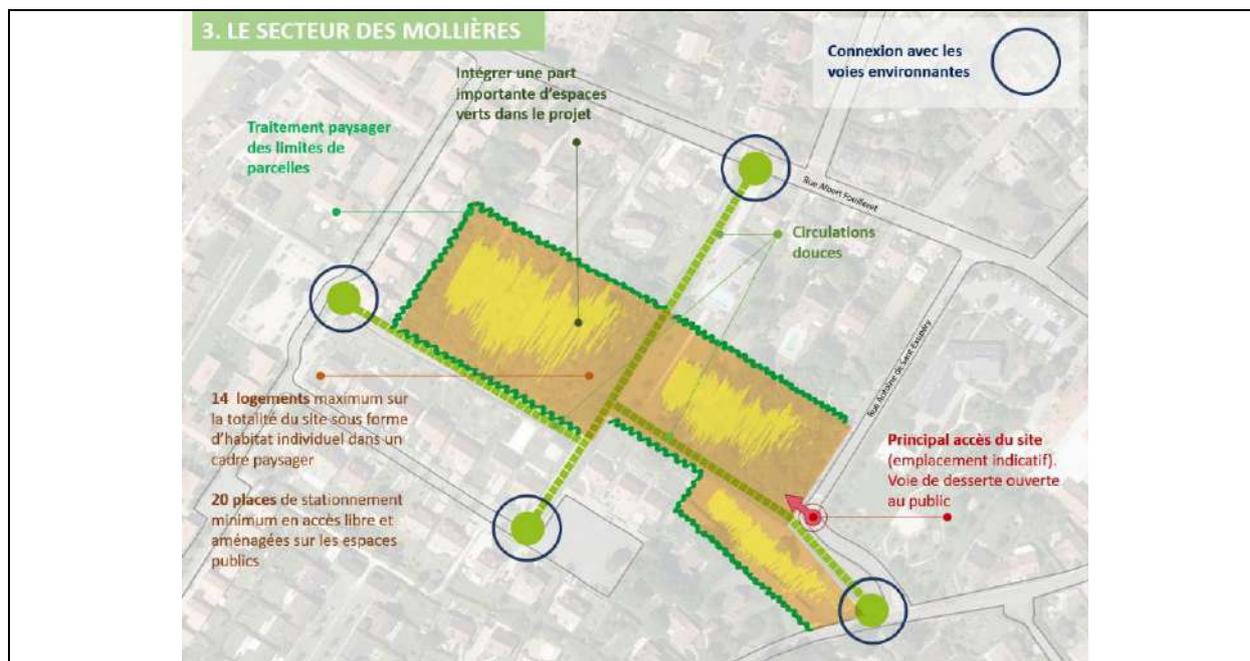
Le classement de la friche en zone N permet bien d’y valoriser les espaces verts ; les cheminements piétons existants sont maintenus et de nouveaux pourront être amenés à être développés au sein de la zone N. Enfin, la résidence pour personnes âgées peut toujours être réalisée sur les fonds de parcelle privés classés en U autour de la zone N.

3.2.3.2 SUPPRESSION DE L’OAP N°3 « LES MOLLIERES »

L’OAP n°3 définie par le PLU approuvé le 14 juin 2018 est la suivante :

Cette OAP porte sur un cœur d’îlot qu’il était prévu de désenclaver et de bâtir.

Aujourd’hui l’ambition communale est de préserver ces cœurs d’îlot comme îlots de fraîcheur et de respiration, et comme espaces de nature et de biodiversité en ville.



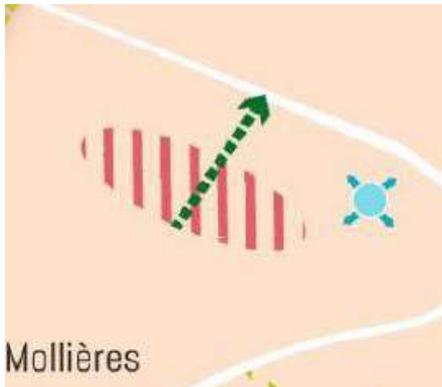
La présente modification prévoit donc de supprimer l'OAP des Mollières, et de :

- **Classer en zone UH** les espaces urbanisés le long de la rue Antoine de Saint-Exupéry : en effet, une opération de 9 logements individuels groupés y est en cours de livraison, et une autre opération est prévue (et en partie entamée) sur un espace déjà urbanisé et imperméabilisé (ensemble de places de stationnement fermées) et desservi par la rue Antoine de Saint-Exupéry – un potentiel de 10 logements y est estimé, mais est aujourd'hui limité par l'OAP, qui prévoyait en tout 14 nouveaux logements sur les Mollières.
- **Classer le cœur d'îlot**, essentiellement constitué de fonds de parcelles lanierées, **en zone N** afin d'y empêcher toute construction et d'y préserver le caractère naturel.
- **Classer une partie de la parcelle AC0188 en Espace Vert Protégé (EVP)** afin d'y éviter toute construction et d'y prévoir plutôt un espace vert et/ou bassin d'orage.

Compatibilité avec le PADD :

Sur le secteur des Mollières (Rue Antoine de Saint-Exupéry), le PADD définit les objectifs suivants :

- « Permettre la réalisation d'une petite opération de logements intégrée dans un environnement paysagé permettant de réaliser une nouvelle liaison douce. »



Permettre la réalisation d'une petite opération de logements intégrée dans un environnement paysagé permettant de réaliser une nouvelle liaison douce.



Aménager des liaisons douces paysagères

La petite opération de logements déjà entamée est en cours de construction : l'OAP n'est donc plus utile. Néanmoins l'emplacement réservé prévoyant la création d'une nouvelle liaison douce est maintenu.

3.2.3.3 EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés définis par le PLU approuvé le 14 juin 2018 sont les suivants :

Emplacements réservés			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Elargissement de voirie et aménagement d'une sente circulation douce	Commune	2 027 m ²
2	Création d'un parking	Commune	227 m ²
3	Création d'une sente de circulation douce	Commune	905 m ²
4	Aménagement de voirie	Commune	170 m ²

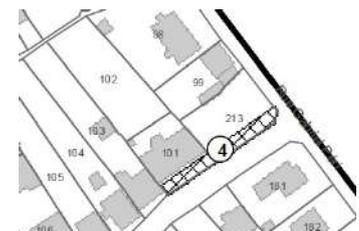
3.1. Modification de l'emplacement réservé n°2

L'emplacement réservé n°2 était destiné à l'aménagement d'un parking dans le cadre de la mise en oeuvre de l'OAP des Sénillères, et notamment de la création d'une résidence pour personnes âgées. La volonté communale ayant évolué sur ce secteur, l'emplacement réservé est réaffecté à la création d'un espace vert.

3.2. Suppression de l'emplacement réservé n°4

L'emplacement réservé n°4 avait pour objectif un éventuel aménagement de voirie à l'entrée de la rue Pierre Séward.

Considérant la faible emprise de cet emplacement, notamment sur son linéaire, aucun aménagement pertinent et économique ne pourrait-être réalisé. De plus, cet emplacement empiète sur la constructibilité de deux terrains, dont un terrain qui permettrait la réalisation de logements sociaux.



Le nouveau tableau des emplacements réservés est donc le suivant :

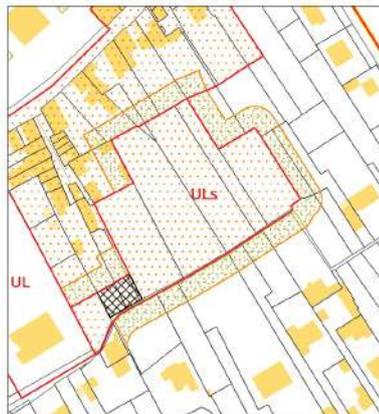
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Elargissement de voirie et aménagement d'une sente circulation douce	Commune	2 027 m ²
2	Création d'un espace vert	Commune	227 m ²
3	Création d'une sente de circulation douce	Commune	905 m ²

3.2.3.4 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

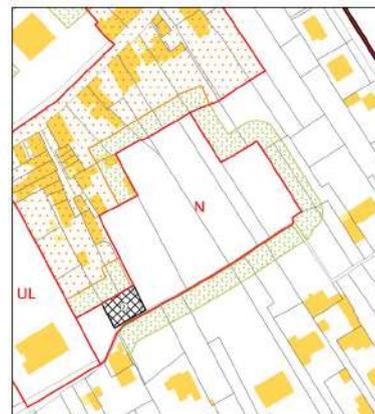
3.2.3.4.1 PRESERVATION DES SENILLIERES EN ZONE N

Le périmètre d'OAP est supprimé et la zone Uls est convertie en zone N.

PLU 2028



Modification 2025



3.2.3.4.2 CLOTURE DE L'URBANISME DES MOLLIERES

A hauteur des Mollières : le périmètre d'OAP (*pointillés orange*) est supprimé ; la zone AUm est convertie en zone UH ; le cœur d'îlot est délimité comme Espace Vert Protégé (EVP); de même qu'une partie de la parcelle AC0188 où est prévu un espace vert/bassin d'orage.

Avant



Après

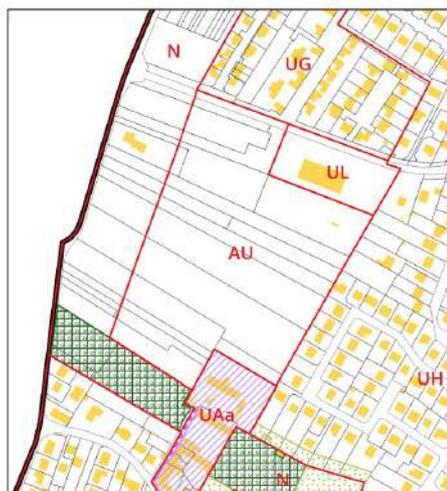


Par ailleurs, la parcelle AD 0105 (visible en bas à droite des extraits de plan de zonage ci-dessus) est passée de la zone UH à la zone N afin d'y préserver le boisement existant dans le prolongement du parc de la Mairie.

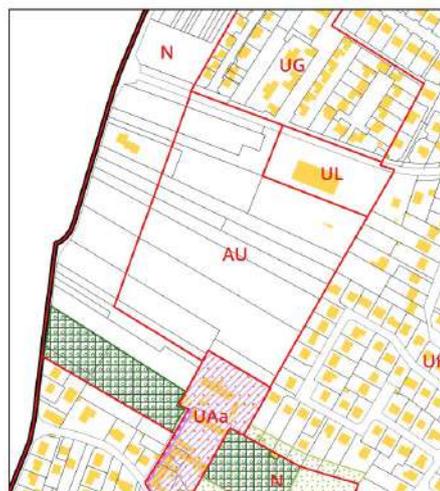
3.2.3.4.3 EXTENSION DE LA ZONE N SUR LE SECTEUR DIT DU BOIS DE LA SEIGNEURIE

La zone N est étendue afin de préserver le boisement existant sur le secteur et de réduire la future extension urbaine prévue (zone AU).

Avant



Après



3.2.3.4.4 EXTENSION DE LA ZONE N PRES DE L'ESPACE CULTUREL COLETTE

Afin de préserver le boisement accolé à l'espace culturel Colette, la zone N y est étendue.



3.2.3.4.5 BILAN DES NOUVELLES SURFACES

En tout, ce sont près de : 2,36 hectares de zones N et 125 m² d'Espaces Verts Protégés (EVP) qui ont été ajoutés au précédent PLU.

Zone	Surfaces (ha) PLU 2018	Surfaces (ha) – PLU Modifié	Ecart
A	37,99	37,99	-
AU	5,63	4,00	- 1,63 ha
N	29,88	32,24	+ 2,36 ha
UA	7,53	7,53	-
UC	8,52	8,52	-
UG	22,05	22,05	-
UH	50,99	51,17	+ 0,171 ha
UI	4,70	4,70	-
UL	8,79	7,89	- 0,9 ha
UR	1,72	1,72	-
Total	177,80	177,80	

3.2.3.5 EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

L'application du PLU de 2018 a pu faire apparaître des problèmes de compréhension donc d'utilisation de certains articles du règlement ou du lexique. Certains points peuvent être sujets à interprétations et fragiliser des décisions prises par le biais des arrêtés concernant les autorisations du Droit des Sols.

Il convient d'améliorer leur compréhension en modifiant 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 (zones urbaines résidentielles 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) ;

Les extraits du règlement affectés par la modification sont présentés en **rouge** pour les éléments supprimés ; en **vert** pour ceux ajoutés.

3.2.3.6 AJOUT D'UNE ANNEXE

La **Charte de l'Arbre** élaborée par la commune en juin 2023 a été ajoutée en annexe. Elle vise à mieux préserver le patrimoine arboré villiérais.

Les objectifs de la charte

- Définir les règles concernant les droits de l'arbre que toute personne signataire de la charte s'engage à respecter.
- Protéger les arbres contre toutes détériorations volontaires ou accidentelles.
- Améliorer les conditions de vie de l'arbre et son implantation dans la ville.



- Informer et sensibiliser les professionnels comme les habitants sur le patrimoine arboré de la Ville.

À qui s'adresse-t-elle ?

- Aux élus : signataires de la charte, ils s'engagent à la respecter et à la faire respecter.
- Aux professionnels : intervenant sur la commune, ils seront incités à prendre connaissance de la charte et devront en respecter la réglementation.
- Au grand public, qui est libre de consulter la charte à tout moment.

Ce document contient une somme d'informations sur ce qu'est un arbre, ses conditions de bon développement en milieu urbain, ses apports en matière de référence paysagère et patrimoniale, ses atouts et bienfaits pour l'environnement.

La charte de l'arbre fait l'inventaire du patrimoine arboré de Villiers-sur-Orge : parcs et jardins, alignements d'arbres par quartier, et présente un « mode d'emploi » pour le choix des essences, la plantation, le renouvellement, l'entretien et la protection des arbres, aussi bien pour les arbres publics que pour les arbres privés.

Il s'agit d'un engagement fort de la ville et des Villiers-sur-Orgeais en faveur de la prise en compte et de la protection du patrimoine arboricole de la commune.

3.2.4 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Le PLU de Villiers-sur-Orge doit être compatible avec les documents d'urbanisme supracommunaux, notamment :

3.2.4.1 LE SCHEMA DIRECTEUR D'ÎLE DE FRANCE (SDRIF) 2013

La comptabilité avec le SDRIF 2013, dont les objectifs sont repris par le P.A.D.D. du P.L.U. de Villiers-sur-Orge, est justifiée en page 8 de la note de présentation.

3.2.4.2 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCOT) CŒUR D'ESSONNE AGGLOMERATION 2020

Le SCOT 2020 de Cœur Essonne Agglomération 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.

3.2.4.3 LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025 DE CŒUR ESSONNE AGGLOMERATION

Le PLH 2020-2025 fixe pour Villiers-sur-Orge l'objectif de production de logements suivant :

	Objectif de production en logement pour le PLH 2018-2023	Part de la production	Objectif de production en logement social	Dont PLUS	Dont PLAI	Dont PLS	Part du locatif social dans la production
Villiers-sur-Orge	95	1,5%	55	60% env	30% mini	10% maxi	58%
TOTAL CDEA	6603	100%	2 882	60% env	30% mini	10% maxi	43%

Entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2021, la construction de 28 nouveaux logements (essentiellement des maisons individuelles) a été autorisée. On peut estimer qu'environ 28 nouveaux logements ont été construits sur Villiers-sur-Orge sur la période 2018-2023, soit un nombre bien inférieur à l'objectif du PLH.

Entre le 1^{er} janvier 2022 et le mois de mai 2024, 29 autres logements ont été autorisés, dont des petits collectifs et des logements sociaux. Par ailleurs, la modification devrait permettre d'autoriser 15 nouveaux logements dont le permis est prêt à être déposé, sur le secteur des Mollières (9) et rue Pierre Séward (6).

La somme de ces logements (72) répond en partie aux objectifs du PLH. Le secteur du Bois de la Seigneurie, d'un potentiel de plusieurs dizaines de logements, et qui devrait être ouvert à l'urbanisation à échéance 2025-2030 conformément au P.A.D.D., permettra de répondre aux besoins restants et d'anticiper les objectifs du futur PLH.

3.2.5 LES ANNEXES A LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Les annexes à la demande d'examen au cas par cas adressée à la MRAe ont été jointes au dossier mis à la disposition du public.

- *Protection du patrimoine* : La commune de Villiers-sur Orge ne comprend aucun immeuble protégé ni périmètre de protection au titre des monuments historiques
- *Sites classés inscrits* : La commune ne comporte aucun site classé ou inscrit
- *ZNIEFF – Natura 2000* : La commune n'est pas concernée par un inventaire ZNIEFF ou un site Natura 2000. Les sites les plus proches sont les bassins et prairies de l'Ormoy, et le bassin de retenue de Saulx, situés respectivement à 1km au sud et 3 km au nord des limites de la commune.

A l'examen du dossier, le commissaire enquêteur considère :

- *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.*

4 OBSERVATIONS RECUEILLIES ET CONCLUSION

4.1 PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Le commissaire enquêteur recueilli et analysé l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête (voir Annexe 6).

Le procès-verbal de synthèse de ces observations a été remis et commenté au cours de la réunion de restitution le 4 mai 2025 en mairie de Villiers-sur-Orge, en présence de Monsieur FRAYSSE, Maire, Mme MAURICE, DGS, Mme ROUSSEL, Urbanisme, et M. WITTERKERTH, Adjoint à l'urbanisme (en visioconférence).

4.1.1 PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE

Monsieur Henri MYDLARZ Commissaire enquêteur Pour l'enquête publique Modification n°1 du PLU	à	Monsieur Gilles FRAYSSE Maire de Villers sur Orge 6 rue Jean Jaurès 91700 Villiers-sur- Orge
<u>OBJET</u>	PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE	
	Des observations écrites ou orales recueillies dans le registre papier, les courriels adressées au commissaire enquêteur de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU de Villiers-sur-Orge.	
<u>REFERENCES</u>	Arrêté municipal N° 2025-013 du 24 mars 2025	
<u>PIECES JOINTES</u>	(Sous forme de fichiers électroniques) Annexe 1 : Thèmes retenus ; Annexe 2 : Tableau de dépouillement des observations déposées au registre papier et reçues par courriel	
Monsieur le Président,		
L'enquête publique de modification n°1 du PLU de Villiers-sur-Orge s'est terminée le mardi 29 avril 2025.		
Cette enquête s'est déroulée pendant 16 jours avec une relativement faible participation du public, lequel a cependant déposé des mémoires largement argumentés, émanant particulièrement d'anciens élus municipaux.		
Les trois permanences du commissaire enquêteur ont reçu la visite de douze habitants de la commune.		
A l'issue de cette enquête, 12 contributions accompagnées de 6 mémoires ont été recueillies par les voies		

de participation prévues à l'arrêté en référence :

- 11 observations déposées au registre électronique,
- 1 observation adressée par courriel à l'adresse de la mairie.

Tableau de synthèse des observations par critères de dépouillement

CRITERES DE DEPOUILLEMENT	Nb
Avis défavorable/favorable au projet	12
Logements sociaux, tissus social	12
SDRIF / Densification	3
Zonage Uls / N	16
Déplacements / Traffic	7
Finances	3
OAP Les Mollières	6
OAP Sénillières	13
OAP Bois de la seigneurie	16
Site internet	3
Fonds de parcelles	6
Mur Gareneau	3
Géotechnique	2

Les dépositions et mémoires recueillis portent principalement sur les thèmes ci-dessus.

Il a paru opportun au commissaire enquêteur d'opérer un dépouillement selon ces thèmes afin de synthétiser les principales problématiques parues au cours de cette enquête.

Après une première analyse, **9 thèmes principaux ont été retenus** (en gras au tableau ci-dessus), qui synthétisent l'ensemble de observations et propositions des déposants. J'attire particulièrement l'attention sur l'intérêt des mémoires largement argumentés déposés par M. DHONDT, Mme LEROUX et M. HUMEAU.

Je vous demande donc, conformément aux stipulations de l'article R.1123-18 du Code de l'environnement, de m'adresser, dans un délai de quinze jours, vos avis et commentaires sur l'ensemble des 2 annexes jointes.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

A Milly la Forêt, le 4 mai 2025

Le commissaire enquêteur



- Annexe 1 Analyse thématique des observations du public.
- Annexe 2 Tableau des observations du public et des critères de dépouillement.

Analyse thématique des observations et réponses de la commune

Cette analyse thématique synthétise les remarques recueillies lors de l'enquête.

Parmi les 12 observations déposées, toutes expriment des avis défavorables au projet, proposé notamment sur les secteurs des Sénillières et du Bois de la Seigneurie.

Les avis défavorables déposés démontrent une vive opposition au projet. L'expression est parfois véhémente (« ces modifications sont néfastes pour l'avenir de la commune », « hormis les modifications pour aider à l'interprétation du PLU de 2018 et celles pour permettre la construction de 10 logements aux Mollières, le reste est inutile voire dangereux pour les habitants de la commune », « je suis opposée au changement de zonage du secteur d s Sénillières et des Mollières, et à l'urbanisation du Bois de la seigneurie ... » ...

Le public relève parfois des incohérences : « Donc quand on dit qu'il manque des poumons verts à Villiers c'est surprenant voir interpellant »

Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage d'apporter ses réponses aux thèmes ci-dessous, mais aussi de prendre en compte les questions posées directement par les observations particulières.

4.1.1.1 LOGEMENTS – TISSU SOCIAL

La classification des Sénillières en zone N annule la possibilité de construction de logements dont des logements sociaux, et d'une résidence générationnelle qui y était prévus.

N°1 M. SIMONS : « Le PLU actuel tenait compte des nécessités de construction, en particulier de logements sociaux dont la commune accuse un retard non négligeable », « je pense donc qu'il faut maintenir la possibilité de construction sur les différents secteurs comme c'est actuellement et que ces modifications sont néfastes pour l'avenir de la commune si on veut respecter les exigences de réalisation de logements sociaux nécessaires à Villiers. »

N°10 M. POINSE : « L'urbanisation très raisonnable des Sénillières apporterait 3 points positifs à la commune : 1°) L'homogénéisation de la répartition des logements sociaux dans la commune et par conséquent une meilleure intégration du milieu social ... »

N°4 Mme LEROUX : « Les réflexions qui ont suivi le vote de la révision du PLU en juin 2018 ont amené à faire évoluer ce projet en proposant ses petits logements également à des jeunes. De plus sachant que pour l'obtention des subventions de la région il fallait construire des logements de 5 pièces, il avait été envisagé de proposer ces logements à des associations en charge de personnes en situation de handicap. Ce projet avait été validé par le département. »

N°9 M. DHONDT : concernant les Sénillières : « Pourtant, ces déclarations ne correspondent pas à la réalité des échanges préalables avec les habitants. En effet, nombre d'entre eux avait montré leur approbation pour une urbanisation maîtrisée et équilibrée de cette zone, une position soutenue par des besoins communaux en logements. »

« la commune est tenue de respecter une obligation légale de 25 % de logements sociaux, un seuil actuellement non atteint. En effet, au 1er janvier 2023, Villiers-sur-Orge ne comptait que 22,63 % de logements sociaux, soit une insuffisance de 2,37 % par rapport aux objectifs requis. Il est même tombé à 22.14% en 2024. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le PLU actuel prévoit la construction d'un ensemble de logements sur la zone des Sénillières, lequel sera complètement annulé par le classement en zone N, ce qui retardera la construction des logements dont la commune a besoin.

Réponse de la commune

Le site naturel des Sénillières fait environ 1,5 hectares (15.000m²)

Le PLU de 2018 en vigueur a mis en zone UH environ 10.000m². Ce sont l'ensemble des parcelles privées accessible par la rue Gabriel Péri (cf. schéma). La zone UH permet de construire des logements plutôt dans une configuration habitat pavillonnaire ou petit collectif. D'ailleurs, sur une petite partie, une opération de 9 logements sociaux en PLAI est prévue en 2025 (PC en 2023). Ces constructions entrent dans les objectifs triennaux imposés par la préfecture sur la période. Cette partie de 10.000m² reste en zone UH. Lors des ateliers publics en 2022, il a d'ailleurs été annoncé la possibilité d'y construire d'autres logements en plus des PLAI.

Seuls les 5.000m² restant, propriété communale, font l'objet de la modification, que le PLU de 2018 a mis en zone ULs. Son accès se fait par la rue dite « sentier des Sénillières ». En zone ULs, spécifique aux équipements publics, le logement est interdit mais pas l'hébergement. Pour ces 5.000m² soit un tiers du site, la commune, suite aux engagements électoraux 2020-2026, a décidé de mettre une zone N. Cette zone N sera doublée par un classement en ENS.

Il est donc important de noter que si un tiers du site passe d'un classement « équipement public dont hébergement » à zone naturelle, les 2 tiers restants ne changent pas de zonage et peuvent accueillir des logements.

Remarques du commissaire enquêteur

La modification de zonage des Sénillières ne concerne qu'une partie des Sénillières, soit 5 000 m² sur les 15 000 m² du quartier, qui passent de zone ULs à zone N avec un classement ENS. Ce classement répond à la politique de protection des espaces naturels et la création d'îlots de fraîcheur mise en œuvre par la municipalité élue en 2020.

Des constructions restent possibles sur les 10 000 m² classés en zone UH.

Concernant la production de logements sociaux, dont le taux de 25% défini à l'article 55 de la loi SRU n'est pas atteint, un permis de construire pour 9 logements financés par le Prêt Locatif Aidé (PLAI) a été accepté en 2023, leur construction est prévue en 2025. D'autres logements peuvent être construits sur cette zone.

Il semble donc que les objectifs du plan triennal de production de logements sociaux puissent être atteints, avec de plus des possibilités de construction dans l'existant.

Rappel de la loi SRU – Article 55

Les services de l'État procèdent chaque année à un inventaire contradictoire avec les communes concernées par la loi SRU pour décompter le nombre de logements sociaux sur le territoire communal et ainsi déterminer le taux de logements sociaux effectif, en regard des résidences principales.

Les communes ne disposant pas de suffisamment de logements sociaux au regard du taux applicable sont dites déficitaires et doivent rattraper leur retard.

Ces communes sont dès lors **redevables d'un prélèvement annuel opéré sur leurs ressources fiscales**, proportionnel à leur potentiel fiscal et au déficit en logement social par rapport à l'objectif légal. Ces communes ont cependant la faculté de déduire du prélèvement les montants qu'elles investissent en faveur du logement social. Ainsi, la prise en compte de ces dépenses déductibles peut conduire à réduire voire ramener le prélèvement à zéro. Ce mécanisme vise à inciter les communes à soutenir les projets de logements sociaux.

4.1.1.2 SDRIF - DENSIFICATION

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.

N°11 M. HUMEAU : « Le SDRIF accorde une place centrale à l'optimisation des espaces urbanisés, notamment à travers le comblement des "dents creuses" »

n°9 M. DHONDT « Le passage en zone N du sous-secteur Uls des Sénillières va à l'encontre des objectifs fixés par le SDRIF en matière de densification raisonnée, d'optimisation des espaces urbanisés et de préservation de l'équilibre territorial »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le tissu urbain de la commune est largement constitué de lotissement pavillonnaires et les possibilités d'urbanisation sont réduites. Le SDRIF fait pression pour densifier la zone urbaine, ce que ne satisfait pas le projet.

Réponse de la commune

L'enjeu pour les villes, notamment franciliennes, 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 réglementaire 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.

Remarques du commissaire enquêteur

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 Sénillères, tout en conservant la possibilité de construire sur les 10 000 m² restants, semble répondre à ces enjeux.

4.1.1.3 ZONAGE ULS / N - LES SENILLIERES

Ce thème concerne la modification de zonage du quartier des Sénillères

n°5 Mme Martinière : « Ce secteur constitue une "dent creuse" au sens du code de l'urbanisme (parcelle non bâtie insérée dans un tissu construit) et présente une véritable opportunité d'aménagement.

L'OAP du PLU actuel prévoyait un projet respectant ces différents aspects : comblement de terrain enclavé qui ne sont actuellement que des friches (donc aucun intérêt écologique), resserrement du tissu social et urbain du fait de sa situation proche du centre-ville et limitation au recours de véhicule

Cet aménagement permettrait la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers de la zone du Bois de la Seigneurie tout en répondant aux besoins croissants de logement dans des zones déjà urbanisées. »

N°4 Mme LEROUX : « Dans le quartier de Sénillères l'OAP prévoyait la construction d'une résidence d'environ 80 petits logements pour personnes âgées. Les réflexions qui ont suivi le vote de la révision du PLU en juin 2018 ont amené à faire évoluer ce projet en proposant ses petits logements également à des jeunes. De plus sachant que pour l'obtention des subventions de la région il fallait construire des logements de 5 pièces, il avait été envisagé de proposer ces logements à des associations en charge de personnes en situation de handicap. Ce projet avait été validé par le département. »

N°9 M. DHONDT : « le classement des Sénillères en zone N ou en ENS manque de fondement, surtout au regard des besoins urgents en logements. Ce secteur, sans valeur écologique marquée, devrait conserver son statut urbanisable pour répondre aux attentes de la commune. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le tissu urbain de la commune est largement constitué de lotissement pavillonnaires et les possibilités d'urbanisation sont réduites. Le SDRIF fait pression pour densifier la zone urbaine, ce que ne satisfait pas le projet. La commune devra démontrer l'intérêt du projet de changement de zonage en relation avec prise en compte des documents supérieurs (SDRIF).

Réponse de la commune

Même réponse. Le projet communal permet l'atteinte des objectifs du SDRIF en matière de production de logements, notamment en mobilisant les 10 000 m² des Sénillères, puis ultérieurement le Bois de la Seigneurie qui est identifié comme « secteur d'urbanisation préférentielle » au SDRIF 2013. La modification du PLU ne remet pas en cause, sur le site des Sénillères, la construction de logements. La zone UH reste la même et la zone ULs ne permettait pas la construction de logements. Enfin, le SDRIF-E n'interdit pas la création d'îlot de fraîcheur en cœur de ville surtout si le site est en voie de densification.

Remarques du commissaire enquêteur

Ce thème est traité au § 4.3.3.2.

4.1.1.4 LE BOIS DE LA SEIGNEURIE

N° 5 Mme MARTINIÈRE : « Le projet d'urbaniser et ce de façon surdimensionnée le secteur du Bois de la Seigneurie va à l'encontre de la loi : en effet ce secteur se situe en périphérie de la commune alors que d'autres solutions sont possibles sur la commune en comblant des "dents creuses ".

D'autre part le 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. L'artificialisation de cette zone serait néfaste à l'environnement. »

N°7 Mme RAMBO M. DA CUNHA : « Nous nous étonnons de l'empressement de la municipalité à classer la zone des Sénillères en zone naturelle. En effet cela va reporter toute la charge de l'urbanisation sur le projet d'étude d'urbanisation du Bois de la Seigneurie. Le Bois de la Seigneurie étant la dernière zone "constructible" de la commune. »

N°12 M. RAMBO Mme GUZMAN BETANCOURT : « la nouvelle urbanisation obligatoire pour la ville va se concentrer sur le bois de la Seigneurie si les Sénillères passent en zone N

- Le bois de la seigneurie devrait rester davantage préservé car elle a bien plus d'intérêt écologique que l'espace les Sénillères
- Les réunions organisées par la mairie sur les projets à venir sur le bois de la Seigneurie ont été présentés comme seul endroit restant sur la ville qui pouvait encore être construit. (Alors que les Sénillères reste encore disponible)
- Les riverains qui ont assisté aux réunions concernant le projet sur le bois de la Seigneurie sont contre toute construction à cet endroit. Mais le projet a été présenté comme indispensable et obligatoire avec un minimum de 80 (à 120) logements à sortir de ce projet. Donc toute la pression démographique à un seul endroit. Sans compter sur les Sénillères. »

N°5 Mme LEROUX : « Il est anormal que les panneaux présentant des modifications du PLU exposé lors de la réunion publique et affichés en mairie ne fasse pas apparaître l'agrandissement de la zone N au Bois de la Seigneurie. Il n'en a été question que vaguement lors de l'atelier sur l'aménagement de cette zone, et cette évocation a été tellement vague que tout le monde lors de cet atelier y a positionné des constructions

N°8 Mme VELTEN : « Il serait plus judicieux de garder "constructibles" la zone des Sénillères, tant que la consultation sur le Bois de la Seigneurie n'est pas terminée. »

« Pourquoi un choix de densification urbaine sur le seul site du Bois de la Seigneurie alors que cette charge pourrait se répartir plus harmonieusement sur les deux sites. »

N°9 M. DHONDT : « Le Bois de la Seigneurie est un véritable réservoir de biodiversité. On y trouve des arbres anciens, comme des chênes remarquables, ainsi qu'une faune variée incluant des espèces variées. Parmi ces dernières, on observe régulièrement des perruches à collier, des hérissons et des grenouilles, attirées par les caractéristiques humides de

cette zone. Ce secteur agit également comme un corridor écologique reliant plusieurs espaces naturels, facilitant les déplacements d'animaux comme les renards entre les zones vertes environnantes. »

Appréciation du commissaire enquêteur

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. Une consultation des riverains a été engagée par la commune pour définir l'avenir du développement de cette zone.

Réponse de la commune

Le secteur Bois de la Seigneurie est classé en 2AU sans règlement au PLU actuel (2018). La modification ne concerne pas ce secteur. Ce n'est pas l'objet de cette modification. A ce jour il n'est pas possible de lancer un projet. Un permis de construire ou d'aménager serait refusé. Il n'existe pas de règlement, ni d'OAP. 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 réglementaire avec son OAP.

Concernant la distance du site et de la gare, il faut relativiser. 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.

Remarques du commissaire enquêteur

Le public a exposé sa crainte de voir le site du Bois de la Seigneurie largement urbanisé, alors qu'il « 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 », et dénonce une apparente incohérence avec la limitation de la constructibilité du site des Sénillières.

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 Sénillières, elle n'est pas plus importante que certains quartiers des communes voisines.

4.1.1.5 DEPLACEMENTS / 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.

N°7 MME RAMBO M DA CUNHA : « le futur projet sur le Bois de la Seigneurie va apporter/ajouter un trafic très important sur la départementale qui est déjà surchargée. »

N°8 MME VELTEN : « Vu le problème récurrent de la circulation sur la route de Chasse matin, soir et samedi matin, je m'étonne du choix unique du Bois de la Seigneurie qui ne peut qu'entraîner une charge supplémentaire en termes de circulation, alors que le choix des Sénillères, avec la proximité de la gare permettait de favoriser une circulation douce avec la possibilité de se rendre à pied à la gare. »

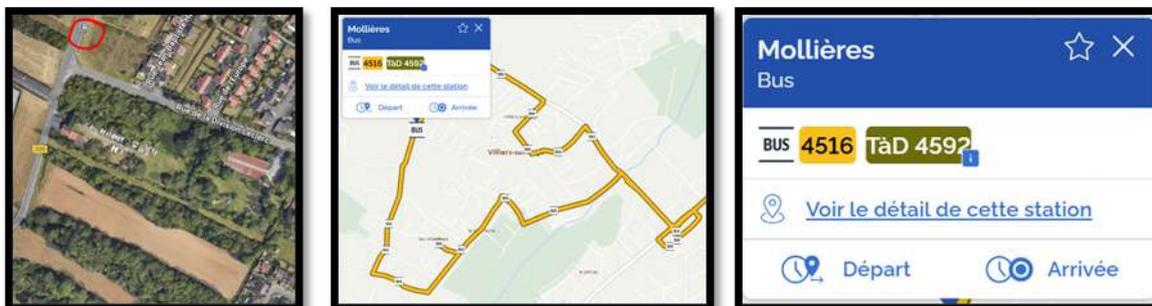
N°9 M. DHONDT : « À seulement 1,1 kilomètre de la gare, soit un trajet de 16 minutes à pied, les Sénillères offrent une accessibilité idéale pour les futurs habitants, limitant ainsi les déplacements motorisés et réduisant les émissions de CO2. En comparaison, le Bois de la Seigneurie, situé à plus de 2,1 kilomètres, imposerait un trajet de plus de 30 minutes à pied, rendant obligatoire l'utilisation de véhicules motorisés »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le trafic de la route de chasse est effectivement saturé matin et soir, le parking de la gare RER l'est aussi. Tout accès complémentaire à la gare par véhicule automobile est problématique.

Réponse de la commune

Il est rappelé l'existence de station de bus qui permettront l'utilisation des transports en commun dès la sortie des quartiers évoqués.



Observations du commissaire enquêteur

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.

Le site du Bois de la Seigneurie, qui fera l'objet d'un développement urbain, est effectivement plus éloigné de la gare RER que le site des Sénillères.

Cependant la ligne de bus 4516 dessert les différents quartiers de Villiers-sur-Orge par une boucle depuis la gare RER C. Ainsi les habitants de la commune n'ont pas l'absolue nécessité d'utiliser un

véhicule personnel, et de se confronter avec le problème de stationnement sur le parking saturé de la gare.

4.1.1.6 FINANCES

N°10 M. POINSE : « La vente de ce terrain communal permettrait une rentrée financière non négligeable 1,9M€ qui pourrait aider à la rénovation plus rapide du complexe sportif et apporterait satisfaction au niveau des associations sportives »

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce montant de financement paraît important eu égard au budget municipal.

Réponse de la commune

Il n'existe pas d'estimation officielle de la valeur de ce foncier. Un montant financier sur du foncier dépend de sa constructibilité. Les chiffres annoncés devraient être couplés à un projet, à un nombre de m² et surtout à un engagement écrit. Sinon les chiffres n'ont pas de valeur.

Remarques du commissaire enquêteur

Le site des Sénillières avait fait l'objet d'un projet d'urbanisation élaboré avec le concours d'un promoteur immobilier, dont la proposition d'achat du foncier à la commune s'élevait à environ 1,9 M€ en 2018. C'est sur cette base que la précédente municipalité envisageait de financer une partie de la rénovation du complexe sportif, évalué à 11 M€.

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

4.1.1.7 SITE INTERNET – PUBLICITE DE L'ENQUÊTE - VACANCES SCOLAIRES

N°4 Mme LEROUX : « Il est regrettable que l'enquête se déroule pendant les vacances scolaires, empêchant les personnes en vacances d'y participer, cela d'autant plus qu'en raison du changement d'ergonomie du site de la mairie il n'est pas possible d'accéder aux documents qui constituent le dossier. »

N°9 M. DHONDT : « Bien que l'avis d'enquête publique mentionne que les documents sont disponibles sur le site web de la commune, ce n'est malheureusement pas le cas... les habitants de Villiers-sur-Orge se retrouvent dans l'obligation de se rendre physiquement à la mairie pour consulter ces documents. Une telle contrainte constitue un frein significatif à l'accès à l'information »

Appréciation du commissaire enquêteur

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 qui utilisent 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 villiérains.

Réponse de la commune

La commune 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.

Les dates d'enquête publique ont été discutées en amont et validées par le commissaire-enquêteur.

Remarques du commissaire enquêteur

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.

Le commissaire enquêteur considère que l'information et le dossier étaient suffisamment accessible au public.

4.1.1.8 FONDS DE PARCELLES

N° 4 Mme LEROUX : « OAP Les Mollières : Ce quartier devait rester une zone pavillonnaire, avec une densité relativement faible pour satisfaire aux demandes des propriétaires riverains. La décision de classer en zone N les fonds de parcelles des propriétaires des terrains semble avoir été prises sans que ceux-ci n'en aient été avertis. »
... « Les Sénillières : Une réunion avait eu lieu également avec la SORGEM afin d'étudier la possibilité d'inclure dans cet aménagement les demandes de propriétaire jouxtant cette zone, certains ayant souhaité pouvoir valoriser leur fonds de parcelle. »

N°9 M. DHONDT : « Le passage en zone U du sous-secteur Uls des Sénillières entrainerait l'enclavement de nombreuses parcelles privées, qui ne seraient plus accessibles à l'urbanisation. En classant ces terrains en zone naturelle, la municipalité rendrait ces fonds difficilement aménageables, voire inconstructibles, limitant toute valorisation ou projet futur de leurs propriétaires. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remarque qu'aucun riverain ne s'est manifesté au cours de l'enquête.

Réponse de la commune

Concernant la remarque de Mme LEROUX à propos des Mollières, le changement de zonage des fonds de parcelle a été rendu public lors de la concertation préalable (réunion publique et exposition publique) 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, nous rappelons que les fonds de parcelles privés 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 à ces sujets.

Remarques du commissaire enquêteur

Le changement de zonage des fonds de parcelles des Mollières de zone Uls à zone N, qui rend les fonds de parcelles inconstructibles, n'a pas été contesté par les propriétaires concernés, ni au cours de la concertation, ni à l'occasion de la réunion publique. Ces parcelles sont constituées de grands jardins que les propriétaires veulent conserver, et sont d'autre part difficilement accessibles en cas de division. Le classement en zone N de ces fonds de parcelles répond d'ailleurs à la politique de la nouvelle municipalité élue sur un programme de préservation des cœurs d'ilots.

La municipalité est fondée à modifier le plan de zonage dont l'une des conséquences est de modifier le droit à construire. Le propriétaire lésé peut introduire un recours en justice contre la délibération approuvant le PLU en invoquant les moyens suivants : incomplétude du PLU, irrégularité de la procédure d'élaboration du PLU, détournement de pouvoir avec les documents d'urbanisme supérieurs (SCOT), erreur s'agissant du zonage.

Aucun de ces moyens ne me paraît susceptible d'être recevable en cas de recours, d'autant plus qu'aucun propriétaire des parcelles concernées n'a aujourd'hui déposé de permis de construire.

Le commissaire enquêteur recommandera cependant à la municipalité de s'assurer que les propriétaires concernés ont pris connaissance des conséquences des modifications du PLU sur la destination de leurs parcelles.

4.1.1.9 MUR GARENEAU

N°7 M. DA CUNHA Mme RAMBO : « nous ne souhaitons pas que le mur de pierre de la zone Guareneau soit ouvert aux piétons car il ne servirait pas aux riverains pour accéder au centre-ville de la commune car celui-ci se situe à l'opposé de ce mur. Le mur est sur les terrains des propriétaires. Il serait plus opportun d'attendre les études en cours. » « La municipalité a plusieurs fois exprimé le fait qu'il y avait un chemin derrière le mur actuel de la zone du Guareneau alors que sur le cadastre, il y a bien indiqué qu'il y a une zone d'un mètre de large derrière le mur qui appartient bien aux propriétaires des maisons. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Il semble que la municipalité projette d'ouvrir un accès dans un mur situé sur des propriétés privées.

Réponse de la commune

Contrairement aux craintes exprimées, la commune ne projette pas d'ouvrir un accès dans ce mur. Avait 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 ; il est cependant évident qu'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.

Remarques du commissaire enquêteur

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.

4.1.1.10 GEOTECHNIQUE

N°9 M. DHONDT « Selon les annexes du PLU, le sous-secteur Uls des Sénillières est le seul espace de cette friche non classé en aléa fort de retrait-gonflement des argiles, contrairement à d'autres parties du territoire communal. Ce critère géotechnique est un avantage déterminant pour l'urbanisation, puisqu'il limite les coûts d'adaptation des constructions et diminue les risques structurels. En renonçant à ce secteur, la commune gaspille une opportunité rare d'urbaniser sur un sol stable. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le secteur des Sénillières semble soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles et à la présence d'écoulements de nappe superficielles, au contraire des Sénillières où ces risques ne sont pas décelés.

Réponse de la commune

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



Remarques du commissaire enquêteur

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.

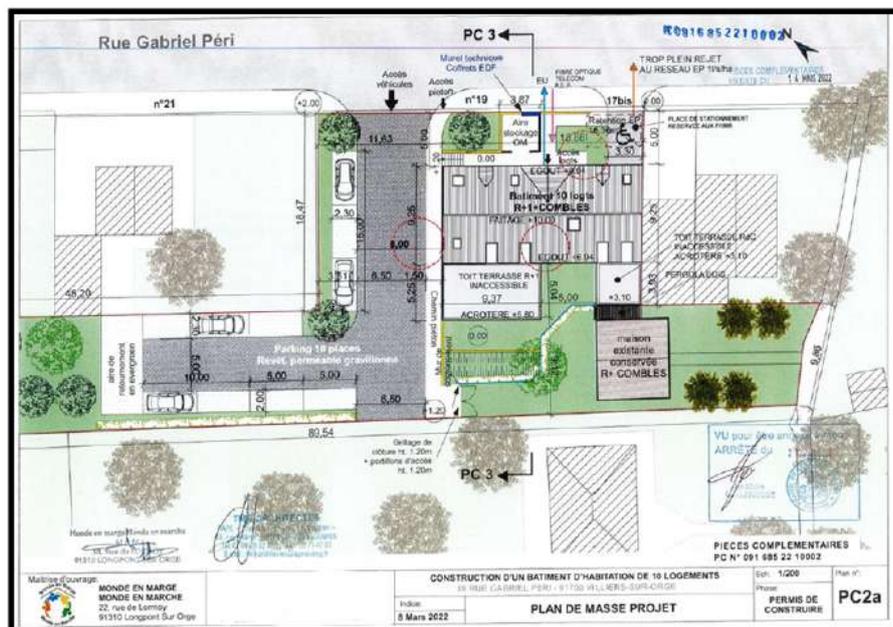
4.1.1.11 AUTRES OBSERVATIONS PARTICULIERES

D'autres observations ne rentreraient pas dans les thèmes ci-dessus :

N°4 LEROUX : « étant donné que cette modification entrevoit la possibilité de construire quand même une résidence pour personnes âgées, pourquoi supprimer l'emplacement réservé pour la création d'un parking à l'entrée du chemin des Sénillères, les places de stationnement autour étant déjà insuffisantes. »

Réponse de la commune

L'ouverture proposée sur la route de chasse permettra l'accès à un potentiel parking comme déjà proposé sur le PC N° 091685 22 1 0002.



Remarques du commissaire enquêteur

Sans observation

N° 3&10 POINSE « Ce qui est interpellant c'est de voir les fonds de parcelles des Molières en zone N sans avoir peut-être l'avis des propriétaires concernés qui ne pourront plus mettre un abri de jardin sur le fond de parcelle. »

Réponse de la commune

Une communication a été faite à l'ensemble des habitants, y compris les propriétaires de ces parcelles, dans le cadre de la concertation préalable et de l'enquête publique, lors desquelles aucun d'entre eux ne s'est manifesté. Les constructions telles que des abris de jardin de moins de 5m² restent possibles puisque non soumises à déclaration. De plus, une partie de leurs parcelles restent constructible et pourra accueillir ce type d'usage.

Remarques du commissaire enquêteur

Sans observation.

4.1.1.12 REMARQUES COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La faible participation du public à l'enquête reflète soit la faible efficacité des mesures de publicité mises en œuvre – ces mesures allant pourtant bien au-delà des informations légales (la capacité d'attention aux informations est en général saturée par tous les médias et écrans) ; soit le peu d'intérêt du public au projet, soit l'approbation tacite du projet.

Les mémoires argumentés recueillis au registre ont été en majorité déposés par d'anciens élus, ceux mêmes qui avaient élaboré le PLU de 2018, dont le présent projet de modification n°1 du PLU contredit les projets d'aménagement importants.

Les observations portent très majoritairement sur les modifications de zonage des OAP des Sénillières et des Mollières avec ses incidences sur certains fonds de parcelles, et sur le projet du site du Bois de la Seigneurie,

La mise à jour des emplacements réservés n'a suscité de remarque que pour la suppression de quelques emplacements de parkings à l'entrée du chemin des Sénillières, dont le projet prévoit un nouvel emplacement sur le projet donnant sur de la route de Chasse, dont le PC est déjà déposé.

L'intégration de la Charte de l'arbre n'a pas été commentée.

Les considérations sur le trafic du RD 35 et sur les financements attendus de la vente de terrains communaux ne rentrent pas dans le cadre de la présente enquête.

Dans ses réponses, la commune a examiné et répondu de manière exhaustive à chacun des thèmes abordés ainsi qu'à quelques observations complémentaires du public.

Le commissaire enquêteur produit ses conclusions et avis dans un document distinct du présent rapport.

4.2 APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'appréciation du commissaire enquêteur émanera tant des dossiers que des observations du public, de ses commentaires et questions, et des réponses apportées par le Maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations.

- Le dossier comportait toutes les pièces règlementaires destinées à l'information du public. La procédure de concertation a été menée dans les règles, avec de nombreux moyens d'information et de communication, et a permis au public de s'exprimer sur le dossier en cours d'élaboration.

- Le public a pu prendre connaissance du projet par les moyens de réunions publiques, du journal municipal et du site internet de la commune, par le truchement des réseaux sociaux, ainsi que, dans le cadre de l'enquête publique, par le biais des publications et affichages règlementaires.

Le rôle du commissaire enquêteur consiste, notamment, à veiller à la bonne information du public et à recueillir ses observations, et pour écouter, informer, et répondre aux questions des administrés qui se présentent aux permanences : au cours de l'enquête, le public a pu consulter le dossier et s'exprimer librement ; plusieurs personnes se sont présentées à plusieurs reprises pour compléter leur information et déposer des documents ; la majorité des observations portent les OAP et les sites des Sénillières, des Mollières et du Bois de la Seigneurie et des projets immobiliers qui y avaient été projetés.

Toutes les observations que le commissaire enquêteur a pu poser tant lors de ses rencontres et réunions en présentiel avec le maître d'ouvrage pendant l'enquête, ainsi que les questions posées dans le procès-verbal de synthèse, ont reçu des réponses et justifications claires et suffisamment complètes de la part de la commune.

EN CONCLUSION

La procédure préalable de concertation et la communication abondante engagées par la municipalité, avec l'utilisation de tous les supports traditionnels et modernes à sa disposition ont permis au public d'être informé des procédures en cours et du contenu du projet de modification n°1 du PLU dès avant la phase d'enquête publique.

La MRAe, considérant que le projet, n'ayant pas incidences notable sur l'environnement et la santé humaine, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Parmi les 37 PPA consultées, seule la CLE Orge Yvette a émis des remarques et recommandations, concernant notamment la gestion des eaux et les études et caractérisations des zones humides.

Le dossier soumis à l'enquête était conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec les documents supracommunaux. Le rapport de présentation suffisamment complet et

précis pour permettre la compréhension du projet et des enjeux auxquels il répond. Les modifications projetées du PLU y sont explicitées et justifiées, et leurs traductions dans les libellés et pièces graphiques sont suffisamment lisibles et compréhensibles par le public

La large information préalable peut expliquer la participation relativement réduite de la population lors de l'enquête publique, où se seront principalement exprimés d'anciens élus de la municipalité précédente, avec des préoccupations focalisées sur l'abandon des OAP et la modification des projets immobiliers qui y étaient projetés.

Le commissaire enquêteur estime que les dossiers et le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage aux observations du public apportent des éléments :

- Sur les objectifs et les modalités de la révision du PLU ;
- Sur la traduction des objectifs par les modifications des OAP, des Espaces réservés, du zonage et du règlement ;
- Par des réponses claires et argumentées aux observations du public.

Ainsi, après avoir analysé le dossiers, les observations du public et les réponses du Maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur estime être en mesure de rédiger des conclusions personnelles et motivées sur le projet de modification n°1 du PLU de Villiers-sur-Orge.

Celles-ci sont présentées dans le document séparé du présent rapport : « B - Conclusions motivées et avis ».

---oOo---

Le 23 mai 2025

Le commissaire enquêteur

Henri MYDLARZ



5 - ANNEXES

- Annexe 1 Désignation du commissaire enquêteur*
- Annexe 2 Arrêté municipal*
- Annexe 3 Modalités de concertation, délibération du 17 décembre 2024*
- Annexe 3 CR communication sur la modification du PLU*
- Annexe 4 Présentation du PLU en réunion publique*
- Annexe 5 Avis de la MRAe*
- Annexe 6 Tableau des observations*

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

07 mars 2025

N° E25000013 /78

La présidente du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire

CODE : type n°1

Vu enregistrée le 24 février 2025, la lettre par laquelle la commune de Villiers-sur-Orge demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Modification n°1 du PLU de la commune de Villiers-sur-Orge ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

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

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

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

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de Villiers-sur-Orge, à M. Henri MYDLARZ et à M. Jacques PLACE.

Fait à Versailles, le 07 mars 2025

La présidente du tribunal,



J. GRAND d'ESNON





ARRÊTÉ N° 2025-013

PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE SE RAPPORTANT AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE VILLIERS-SUR-ORGE

Direction des Services
Techniques et de l'Urbanisme
N/REF : SM/SRD/25/063

Le Maire de Villiers-sur-Orge,

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et suivants et R 153-8 et suivants ;
- VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 et suivants, pour l'organisation de l'enquête publique ;
- VU** la délibération du Conseil Municipal n° 2024-55 du 17 décembre 2024 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) ;
- VU** l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France en date du 12 février 2025 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villiers-sur-Orge ;
- VU** les avis des différentes Personnes Publiques Associées et consultées ;
- VU** l'avis de la Chambre d'Agriculture de région Ile-de-France en date du 4 janvier 2017 ;
- VU** l'avis de la commission locale de l'eau du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orge-Yvette en date du 5 février 2025 ;
- VU** l'avis de la Direction des services départementaux de l'éducation nationale de l'Essonne en date du 7 février 2025 ;
- VU** l'avis du Syndicat de l'Orge en date du 27 février 2025 ;
- VU** la décision en date du 7 mars 2025 de Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles désignant Monsieur Henri MYDLARZ, en qualité de commissaire-enquêteur, et Monsieur Jacques PLACE en qualité de commissaire-enquêteur suppléant ;
- VU** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) arrêté sur la commune de Villiers-sur-Orge, du lundi 14 avril 2025 au mardi 29 avril 2025, soit une durée de 16 jours consécutifs.

Article 2 : Le dossier de P.L.U soumis à enquête publique comprend le projet de modification et la définition des modalités de concertation arrêté au Conseil Municipal du 17 décembre 2024, les pièces administratives, La notice de présentation relative à la modification du PLU (Pièce n° 2 modifiée), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) (Pièce n° 4 modifiée), le plan de Zonage (Pièce n° 5 modifiée), le règlement (Pièce n° 6 modifiée), les annexes Patrimoine/Sites classés inscrits /ZNIEFF-2000 (Pièces n° 7 modifiées) et la Charte de l'arbre, ainsi que les avis des différentes Personnes Publiques Associées.

Article 4 : Les pièces du dossier de modification n°1 du P.L.U, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront disponibles à la mairie de Villiers-sur-Orge, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie suivants :

- **Lundi et Vendredi de 8 h 45 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30**
- **Mardi de 8 h 45 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 18 h 45,**
- **Jeudi et Samedi de 8 h 45 à 12 h 30.**

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ou en faire la demande à ses frais, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête mis à disposition du public,

- Les dossiers seront également consultables sur le site : <https://www.villiers-sur-orge.fr>
- Un poste informatique sera mis à disposition en mairie aux mêmes horaires d'ouverture.

Article 5 : Le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire-enquêteur à la mairie, 6 rue Jean Jaurès 91700 VILLIERS SUR ORGE ou à l'adresse mail : enquetepubliqueplu@vso91.fr

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande durant toute la durée de l'enquête.

Article 6 : Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie, située 6 rue Jean Jaurès :

- **le vendredi 18 avril 2025 de 14h00 à 17h00,**
- **le mardi 22 avril 2025 de 15h00 à 18h00,**
- **le mardi 29 avril 2025 de 15h30 à 18h30.**

Article 7 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur. Il disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de Villiers-sur-Orge le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Article 8 : A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur à la mairie ou sur le site <https://www.villiers-sur-orge.fr>

Article 9 : Une copie du rapport du commissaire-enquêteur sera adressée à Madame la Préfète du département de l'Essonne, ainsi qu'à la Présidente du tribunal administratif,

Article 10 : Le Conseil Municipal de la commune se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°1 du P.L.U. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu, d'apporter des modifications au projet de modification du P.L.U en vue de cette approbation.

Article 11 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux diffusés dans le département (Le Parisien et Le Républicain).

Cet avis sera affiché notamment en mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Ces publicités seront certifiées par le Maire.

Une copie des annonces publiées dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête avant l'ouverture de l'enquête publique.

Article 12 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Madame la Présidente du Tribunal Administratif,
- Madame la Préfète de l'Essonne,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de l'Essonne,
- Monsieur Henri MYDLARZ en qualité de Commissaire Enquêteur,
- Monsieur Jacques PLACE en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

Certifié exécutoire compte-tenu de sa publication le : **24 MARS 2025**

Fait à Villiers-sur-Orge, le 20 mars 2025

Le Maire



Gilles FRAYSSE

En application des dispositions des articles R 421-1 à R 421-5 du code de justice administrative, cet arrêté peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication, www.telerecours.fr

NOTE DE PRÉSENTATION

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONSEIL MUNICIPAL DU 17 DÉCEMBRE 2024

Approuvé le 14 juin 2018 par délibération n°2018-029, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villiers sur Orge est un document stratégique de planification déterminant le projet global d'aménagement et de développement durable. Il fixe les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire communal.

Afin de traduire les orientations de la municipalité en termes d'aménagement et de cadre de vie, la commune souhaite lancer la première modification de son Plan Local d'Urbanisme portant essentiellement sur une meilleure protection de son patrimoine naturel et la mutation d'une zone à projet urbain tel que défini par le PLU de 2018.

La commune a approuvé le lancement de la modification de son PLU par une délibération n°2024-015 du 02 avril 2024. Dans ce cadre, la commune de Villiers-sur-Orge a saisi le 20 août 2024, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) afin d'effectuer une demande d'avis conforme. La MRAE, par son avis N° MRAE AKIF-2024-087 rendu le 16 octobre 2024, a conclu à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-sur-Orge. Dans son avis la MRAE dit notamment que « *la mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (Papag) d'une durée de cinq ans dans le secteur couvert par l'OAP du « Bois de la Seigneurie » afin de préciser le projet d'urbanisation, seraient susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine* ».

La décision de la MRAE implique d'évaluer l'impact environnemental d'un projet qui n'existe pas à ce jour. Comme ce projet doit être pensé à travers les ateliers prévus en 2025 et que cette modification ne peut pas attendre, il est proposé de retirer le sujet du Bois de la Seigneurie de cette modification du PLU.

Ainsi, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a dorénavant pour objectif de :

- Protéger des espaces naturels existants et leur biodiversité notamment sur la partie communale du secteur des Sénillières;
- Supprimer 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 ;
- Assurer des adaptations mineures réglementaires d'articles du PLU ;
- Intégrer la « charte de l'arbre » aux annexes du règlement du PLU ;

Afin de préparer l'avenir, il est proposé de garder la réflexion sur ce site, prévu au PADD, et de lancer les 6 ateliers publics. Ils permettront de finaliser une OAP qui a terme devra être intégrée dans une modification ou une révision du PLU.

Protéger des espaces naturels existants et leur biodiversité notamment sur la partie communale du secteur des Sénillières

Des espaces verts ont été classés parfois par facilité graphique en zone urbaine alors qu'ils sont souvent arborés et à vocation d'espace vert de loisirs et de repos pour la population. Leur classement en zone naturelle permet d'être cohérent par rapport à leur usage et à la volonté de la commune d'accroître les îlots de fraîcheur.

L'espace des Sénillières a une superficie d'environ 15 000m². La partie com Elle a fait l'objet de nombreux ateliers publics en 2022 et 2023 afin de définir un projet d'aménagement qui prévoit la réalisation d'un espace naturel ouvert au public. Le classement en zone naturelle et en espace naturel sensible de la partie communale poursuit cet objectif de la création d'un vrai poumon vert. La partie restante de 10 000m² des Sénillières reste avec son zonage UH avec la possibilité de réaliser une résidence pour personnes âgées à travers un projet de type résidence intergénérationnelle.

- Supprimer l'OAP des Mollières en permettant la construction de 5 logements supplémentaires et en protégeant les espaces verts existants

L'OAP des Mollières a été créée par le PLU de 2018 pour réaliser 14 logements. L'objectif de la commune est de supprimer cette OAP. Cela permettra de réduire la surface constructible, et de classer en zone naturelle inconstructible tout le foncier non bâti restant. En contrepartie il est proposé de permettre la création de 5 logements supplémentaires.

- Mettre à jour la liste des emplacements réservés

Des emprises de terrains privés sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doit être réalisé un équipement public, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future. A ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité du bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

La liste évolue constamment au gré des aboutissements des projets, à leur abandon ou à la création de nouveaux. Il apparaît utile de faire un nettoyage de cette liste pour des projets qui ne sont plus d'actualité.

- Assurer des adaptations mineures règlementaires d'articles du PLU

L'application du PLU de 2018 a pu faire apparaître des problèmes de compréhension donc d'utilisation de certains articles du règlement ou du lexique. Certains points peuvent être sujets à interprétations et fragiliser des décisions prises par le biais des arrêtés concernant les Autorisations du Droit des Sols. Il convient d'améliorer leur compréhension.

- Intégrer la « charte de l'arbre » aux annexes du règlement du PLU

La commune a approuvé par délibération la mise en place d'une charte de l'arbre. Elle doit définir des règles concernant les droits de l'arbre que toute personne signataire de cette charte s'engage à respecter, protéger les arbres contre toute détérioration volontaire ou accidentelle, améliorer les conditions de vie de l'arbre et son implantation dans la ville et informer et sensibiliser les professionnels comme les habitants sur le patrimoine arboré de la ville. Il convient d'intégrer cette charte de l'arbre comme une pièce annexe du PLU modifiée.

Enfin, comme la procédure de modification doit être relancée par le retrait de l'OAP « Bois de la Seigneurie » et du PAPAG, une nouvelle concertation devra avoir lieu. Il est prévu une publication dans le bulletin municipal, une exposition et une réunion publique qui précéderont l'enquête publique obligatoire dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Pendant l'enquête publique le projet de modification simplifiée n°1 du PLU sera mis à disposition du public avec l'ouverture d'un registre d'observations au public à la direction des Services Techniques et Urbanisme en mairie aux jours et heures d'ouverture.

Il est demandé aux membres du Conseil Municipal de délibérer en ce sens.



**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 17 DÉCEMBRE 2024
DÉLIBÉRATION N° 2024-055**

Objet :
**Lancement de la
modification n°1 du Plan
Local d'Urbanisme**
*Abrogation de la délibération
n°2024-015 du 2 avril 2024*

Rapporteur :
Gilles FRAYSSE

Commission Urbanisme :
Le 5 décembre 2024

Convocation :
Le 11 décembre 2024

Pièce(s) jointe(s) :

Nombre de conseillers municipaux en exercice	27
Présents	19
Représentés	8
Votants	27

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni, le 17 décembre 2024 à 20h30, en séance publique, au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur FRAYSSE, Maire.

Étaient présents : Mesdames et Messieurs G. FRAYSSE ; C. BASTOUL ; A. BELLANGER ; C. BOUËTARD ; F. DA SILVA ; B. ESTREMANHO ; C. ESTREMANHO ; S. JAUBERTY ; I. LAFAYE ; C. MARTIN ; E. MOSCHEROSCH ; M. PICAUD ; M. PROVOTAL ; P. UTEGINE MWANA ; P. WITTERKERTH ; C. CRUEIZE ; F. DHONDT ; M. POINSE ; J. RICAUD ;

Absents représentés :
S. AMIRALT a donné pouvoir à E. MOSCHEROSCH ; L. AMIRI a donné pouvoir à C. BOUËTARD ; S. DAVID a donné pouvoir à F. DA SILVA ; J. DJENAIID a donné pouvoir à G. FRAYSSE ; I. DOGBO a donné pouvoir à I. LAFAYE ; H. KÉRIVEL a donné pouvoir à B. ESTREMANHO ; C. SABRI a donné pouvoir à M. PROVOTAL ; A. MUSY-BRELIER a donné pouvoir à C. CRUEIZE ;

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48, R.153-20 et R.153-21, et son article L.300-2 ;
- VU** l'Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- VU** le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 juin 2018 par délibération n°2018-029 du conseil municipal ;
- VU** la délibération n°2024-015 du 2 avril 2024 approuvant le lancement de la modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- VU** l'avis de la MRAE n°MRAe AKIF-2024-087 rendu le 16 octobre 2024, concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-sur-Orge ;
- VU** la commission urbanisme du 5 décembre 2024 ;

CONSIDÉRANT qu'il a été décidé de « Seigneurie » du projet de modification 2024 ;

CONSIDÉRANT les nouveaux objectifs de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme :

- Protéger des espaces naturels existants et leur biodiversité notamment sur la partie communale du secteur des Sénillières ;
- Supprimer l'OAP des Mollières pour permettre la construction de 5 logements supplémentaires et protéger les espaces verts existants ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Assurer des adaptations mineures règlementaires d'articles du PLU;
- Intégrer la « charte de l'arbre » aux annexes du règlement du PLU;

CONSIDÉRANT que ces modifications n'ont pas pour objet de changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD 2018), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT en conséquence que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que les évolutions décrites ci-dessus peuvent être adoptées selon la procédure de modification décrites aux articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que conformément à l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est menée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification ;

CONSIDÉRANT que les articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme permettent de définir des modalités de concertation préalable et pendant toute la durée de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la concertation prévue, à savoir un article explicatif dans le bulletin municipal, une exposition durant le projet de modification et une réunion publique fera l'objet d'une délibération en conseil municipal et d'une enquête publique obligatoire dans le cadre de la procédure de modification du PLU ;

Sur proposition de Monsieur le Maire, le Conseil municipal, après avoir délibéré et voté à la majorité par 23 voix POUR, 0 voix CONTRE et 4 ABSTENTIONS, (C. CRUEIZE ; F. DHONDT ; A. MUSY-BRELIER ; M. POINSE)

ABROGE la délibération n°2024-015 du
procédure de modification n°1 du Plan L

APPROUVE le nouveau lancement de la procédure de modification
n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

PRÉVOIT que le nouveau projet de modification fera l'objet des
modalités de concertation suivante : un article explicatif dans le
bulletin municipal, une exposition durant le projet de modification
et une réunion publique.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout contrat, avenant ou
convention de prestation ou de service concernant la modification
du PLU.

Fait et délibéré en séance les, jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil
Municipal.

Fait à Villiers-sur-Orge, le 17 décembre 2024

Le Maire,

Gilles FRAYSSE

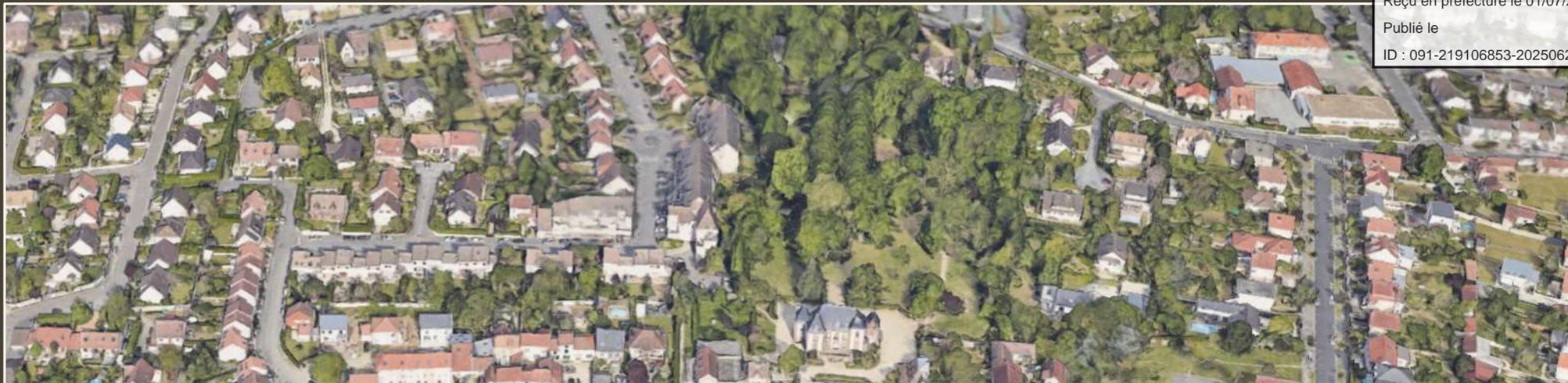
Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le



ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE



RÉUNION PUBLIQUE

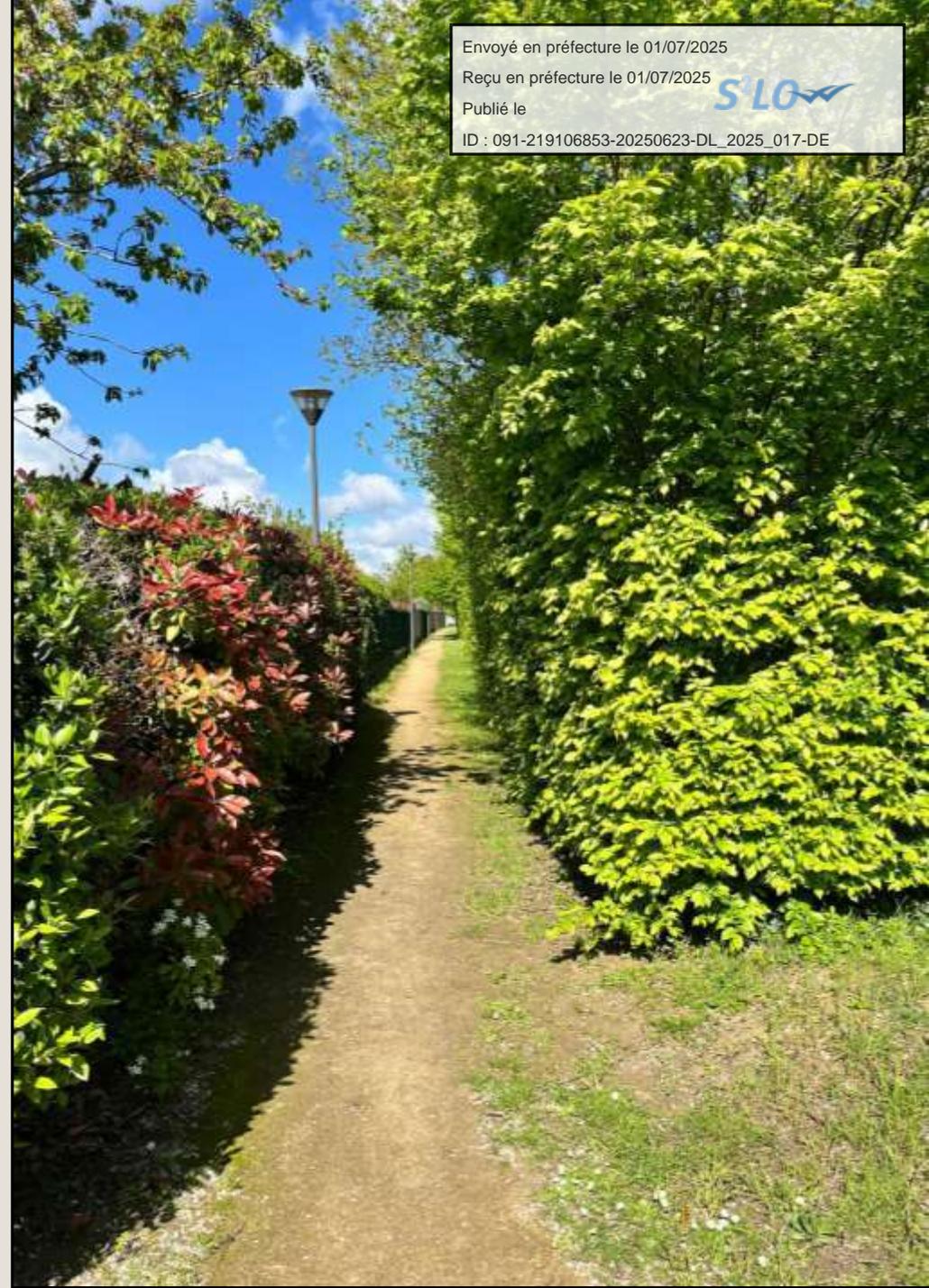


Modification n° I du P.L.U.

14/03/2025

ORDRE DU JOUR

- Qu'est-ce qu'un P.L.U. et à quoi sert-il ?
- Pourquoi le modifier ?
- A quoi ressemble le nouveau P.L.U. ?
- Comment puis-je apporter des remarques ?





Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le

ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE



Qu'est-ce qu'un P.L.U. et à quoi sert- il ?

QU'EST-CE QU'UN P.L.U. ?

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE

Le Plan Local d'Urbanisme est un **document stratégique destiné à définir les principes et les modalités du développement de la commune pour les années à venir**. Il est par définition « transversal », c'est-à-dire qu'il prend en compte un grand nombre de domaines qu'il met en cohérence. Il exprime le **projet de ville de Villiers-sur-Orge**.

Le dossier de PLU :

- couvre la totalité du territoire communal,
- fixe les règles générales et les servitudes relatives à l'utilisation du sol,
- intègre les objectifs des documents supra-communaux (*Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France, Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, loi ALUR, Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, etc.*),
- traduit les projets de la commune et permet leur réalisation,
- s'impose à tous, particuliers, acteurs économiques et administrations,
- restreint le droit de propriété pour promouvoir l'intérêt général d'un aménagement d'ensemble.



QUELLE FORME PREND-IL ?



1 Rapport de présentation

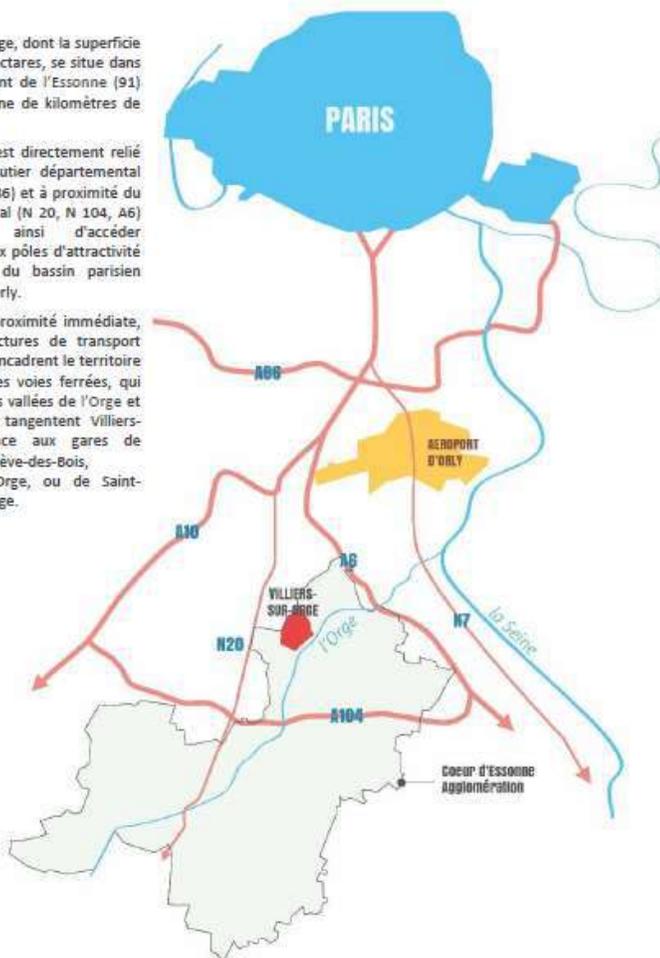
- Diagnostic territorial
- Articulation avec les autres documents d'urbanisme
- Etat initial de l'environnement
- Explication des choix retenus pour établir le PADD et les OAP
- Analyse des incidences sur l'environnement
- Résumé non technique synthétisant l'ensemble du rapport de présentation

1. Présentation du contexte

Villiers-sur-Orge, dont la superficie est de 178 hectares, se situe dans le département de l'Essonne (91) à une vingtaine de kilomètres de Paris.

Le territoire est directement relié au réseau routier départemental (RD 35, RD 186) et à proximité du réseau régional (N 20, N 104, A6) permettant ainsi d'accéder facilement aux pôles d'attractivité économique du bassin parisien notamment Orly.

En outre, à proximité immédiate, des infrastructures de transport en commun encadrent le territoire communal. Les voies ferrées, qui desservent les vallées de l'Orge et de la Seine, tangentent Villiers-sur-Orge grâce aux gares de Sainte-Geneviève-des-Bois, d'Épinay-sur-Orge, ou de Saint-Michel-sur-Orge.

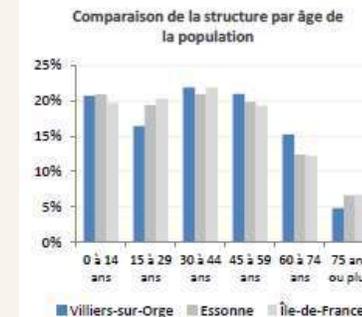


B. La structure par âge de la population

La population de Villiers-sur-Orge a une structure par âge assez équilibrée. Les classes d'âge les plus représentées sont celles des 30-44 ans, (21,9%), devant 45-59 ans (21,0%), puis les moins de 15 ans (20,7%). Les 45-59 ans représentent plus de 2 habitants sur 10 (21%), les moins de 30 ans représentent 37,1% de la population communale, tandis que les personnes de 60 ans et plus représentent 20% des habitants de la commune.

La comparaison avec les chiffres à l'échelle du Département et de la Région permet de faire ressortir une surreprésentation des classes d'âge regroupant les personnes en âge de travailler ou les jeunes retraités. En effet, les 30-59 ans représentent 40,7% de la population de l'Essonne et 41,2% de la population Francilienne soit respectivement 2,2 et 1,7 points de moins qu'à Villiers-sur-Orge. De même, les 60-74 ans représentent 15,2% de la population communale (+2,8 points par rapport à la moyenne départementale ; +3 points par rapport à la moyenne régionale).

A l'inverse, la commune accueille peu de personnes âgées (4,8% de 75 ans et plus) comparé au Département (6,6%) ou à la Région (6,7%) et peu de 15-29 ans (16,4% ; soit -3 points par rapport au Département et -3,9 points par rapport à la Région).



Les chiffres INSEE comparés de 2008 et 2013 permettent de faire ressortir plusieurs tendances :

- La part des moins de 15 ans a légèrement augmenté (+0,5 point).
- La part des 15-29 ans a diminué (-1,4 point), de même que celle des 30-44 ans (-1,1 point), et celle des 45-59 ans (-2 points).
- Ces diminutions se font au profit des deux classes d'âge les plus élevées (la part des plus de 60 ans a augmenté de 3,9 points), et principalement celle des 60-74 ans (+3,1 points).

Evolution de la population par tranche d'âge



QUELLE FORME PREND-IL ?

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE

2 **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

- Projet communal pour les années à venir
- Définit les orientations générales concernant (habitat, déplacements, communications numériques, équipement, développement éco, loisirs, protection des espaces naturels)
- Fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1 ASSURER LA PROTECTION DU CADRE DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE (AD)

- Préserver la vocation agricole de la plaine
- Préserver la vocation agricole et naturelle du site
- Préserver les jardins partagés
- Aménager une coulée verte
- Préserver les principaux espaces verts en coeur d'îlots
- Préserver les espaces verts boisés
- Préserver la continuité écologique des bords de l'Orge
- Améliorer les entrées de ville
- Assurer la protection des éléments paysagers remarquables (vers le coteau, le fond de vallée et la tour de Montthéry...)
- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux structurants

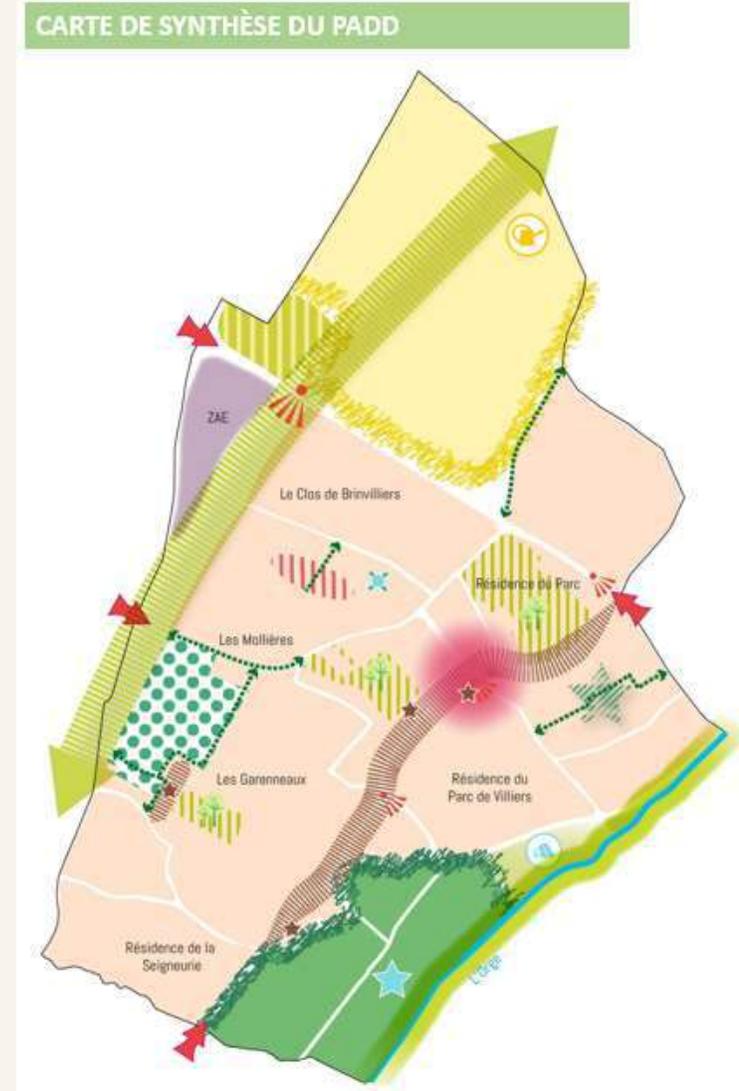
LÉGENDE

2 ADOPTER UN PROJET URBAIN MAÎTRISÉ DE MANIÈRE À RÉPONDRE AUX BESOINS FUTURS

- Pérenniser l'activité économique de la pointe à l'Abbe
- Réaliser sur le secteur des Sennières, une opération valorisant les espaces verts, développant les cheminements piétons et comprenant une résidence pour personnes âgées.
- Permettre la réalisation d'une petite opération de logements intégrée dans un environnement paysagé permettant de réaliser une nouvelle liaison douce.
- A moyen long terme, horizon 2025-2030, engager la réflexion pour créer un quartier durable afin de développer une nouvelle offre de logements et d'équipements publics tout en intégrant la création de la coulée verte.
- Moderniser les équipements sportifs
- Pérenniser l'activité touristique du camping
- Adapter le centre de loisirs le « Petit Prince » aux besoins des Villiérais en permettant son agrandissement

3 PRÉSERVER ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE QUOTIDIENNE

- Assurer une évolution qualitative des quartiers, en facilitant les adaptations des futurs besoins tout en conservant les formes urbaines existantes
- Préserver le patrimoine bâti Villiérais
- Requalifier et redynamiser les espaces en coeur de ville (rues Jean Jaurès et Pasteur, Square Suzanne Simon, Place de la libération, parkings devant les commerces) et améliorer l'activité commerciale du centre-ville
- Aménager des liaisons douces paysagères



QUELLE FORME PREND-IL ?

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE



3 Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Définit des intentions et orientations d'aménagement qualitatives sur des secteurs à enjeux
- OAP sectorielle
- OAP thématique
- Porte sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements
- Précise les orientations définies dans le PADD
- Comporte des plans, schémas d'aménagement

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PADD se décline dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin de garantir une mise en œuvre des projets conforme à ses volontés, la commune de Villiers-sur-Orge a tenu à transcrire un certain nombre d'entre eux au sein d'OAP.

4 OAP géographiques sont proposées :

1. La maison médicale
2. Le secteur des Sénillières
3. Le secteur des Mollières
4. Le vieux village

Une OAP thématique sur les circulations douces a également été définie.



QUELLE FORME PREND-IL ?

4 Règlement

- C'est la traduction réglementaire des objectifs du PADD
- Comprend deux éléments :
 - Plan de zonage qui découpe le territoire communal en zone
 - Règlement qui définit les règles de constructibilité dans chaque zone

INTRODUCTION

Le règlement décrit, pour chaque zone définie sur le plan de zonage, les dispositions réglementaires applicables. Il s'organise de la manière suivante :

RÈGLEMENT D'UNE ZONE

A / LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales diverses et les dispositions applicables en toutes zones (obligations en équipements et réseaux, dispositions environnementales, règles de stationnement).



B / LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Les dispositions spécifiques à chaque zone :

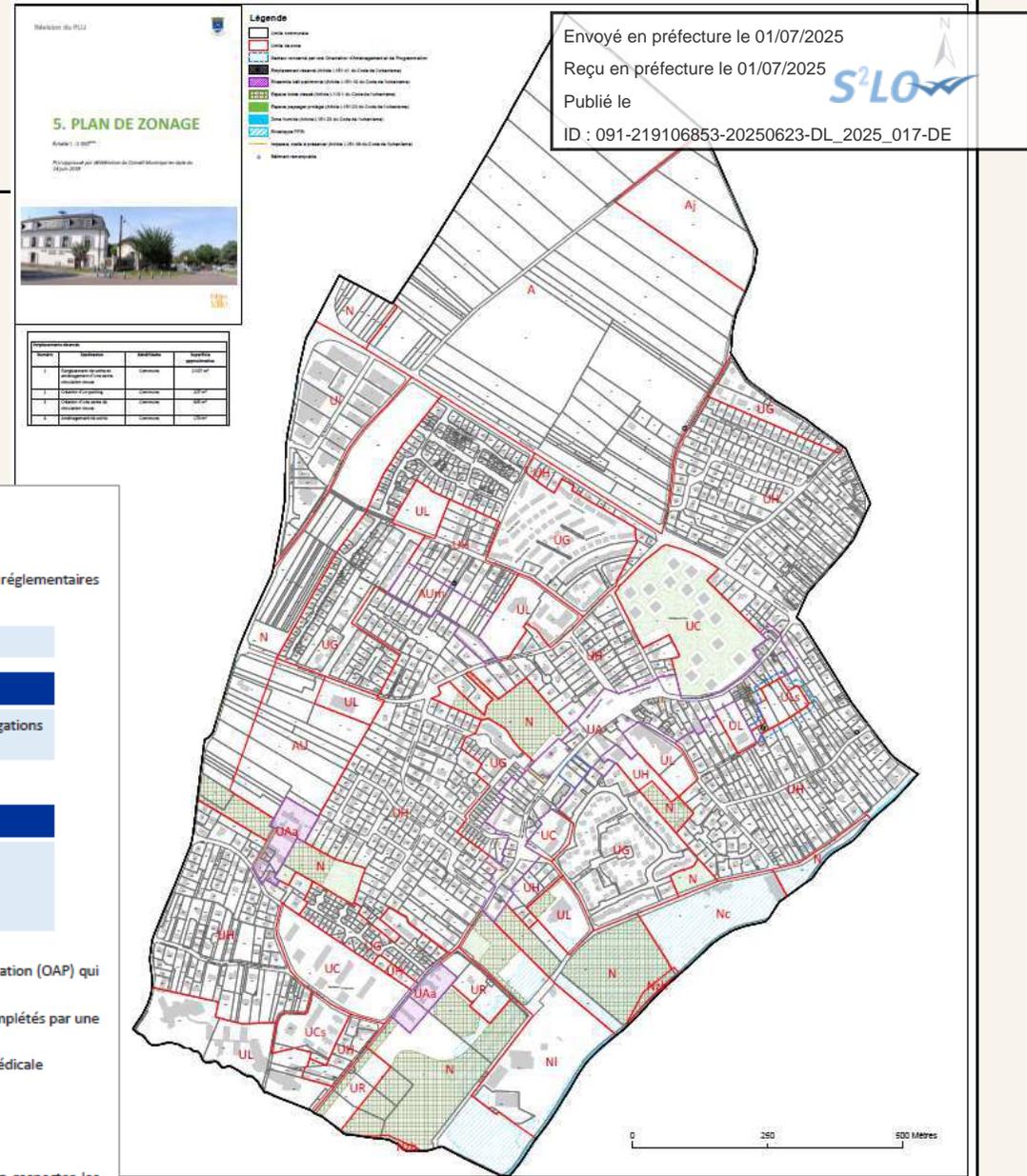
- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Par ailleurs, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur.

Ainsi, les règlements des zones de projet (AUm et ULs) et la zone du vieux village (UA) sont complétés par une OAP sectorielle. Ainsi :

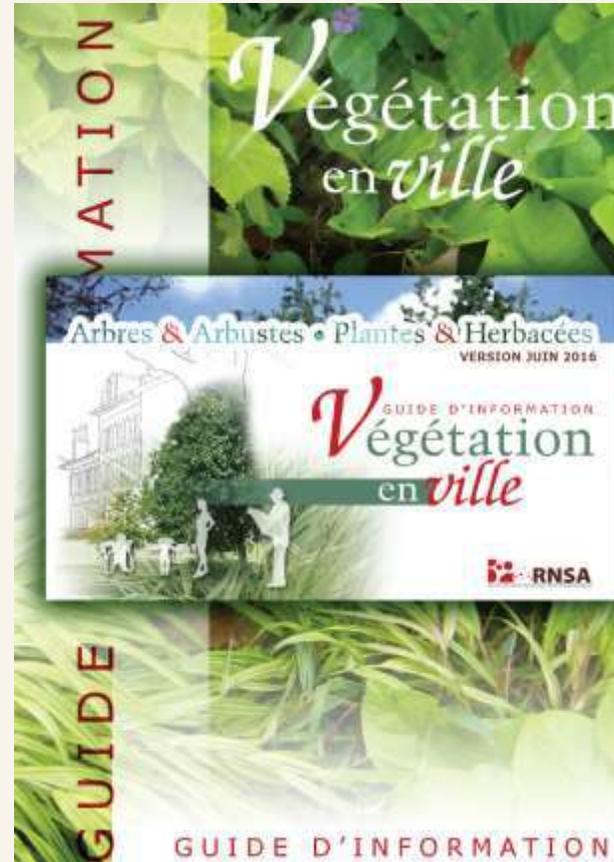
- Le règlement de la zone UA est complété par l'OAP du vieux village et l'OAP de la maison médicale
- Le règlement de la zone ULs est complété par l'OAP des Sennillières
- Le règlement de la zone AUm est complété par l'OAP des Mollières

En plus du présent règlement et des OAP ci-dessus visées, tout permis de construire devra respecter les orientations définies dans l'OAP circulations douces.



QUELLE FORME PREND-IL ?

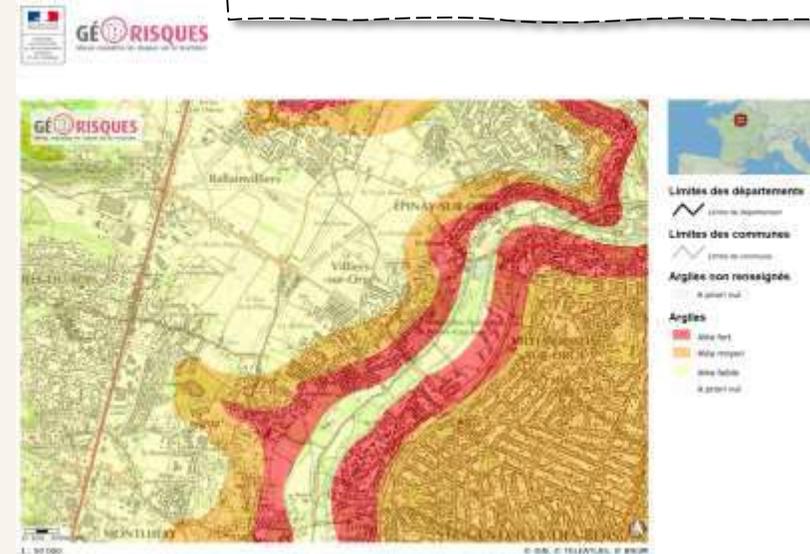
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE



5

Annexes

- Documents d'information supplémentaire pour l'utilisateur du PLU
- Textes et plans qui s'appliquent indépendamment des dispositions du PLU (servitude d'utilité publique, plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques d'inondation...)



A QUOI SERT-IL ?



- 1 **Rapport de présentation**
- 2 **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**
- 3 **Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- 4 **Règlement**
- 5 **Annexes**

- **Faire un état des lieux** du territoire
- **Définir un projet de territoire** à l'échelle de la commune, à horizon 10/15 ans
- **Définir les règles encadrant la construction**, et justifiant d'un équilibre entre liberté individuelle et intérêt général
- **Rappeler les lois et réglementations d'urbanisme** s'imposant à la commune et ses usagers



Le PLU est accessible en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme.



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le

ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE



Pourquoi une modification ?

POURQUOI UNE MODIFICATION ?

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE



- Par délibération du 18 décembre 2024, le Conseil Municipal de Villiers-sur-Orge a défini les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et précisé les modalités de la concertation.
- Cette première modification porte essentiellement sur une **meilleure protection de son patrimoine naturel** et sur un **« toilettage » du règlement** défini par le PLU de 2018.

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE



- ✓ Mieux protéger les espaces naturels existants et leur biodiversité notamment sur la partie communale du secteur de Sénillères
- ✓ 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
- ✓ Assurer des adaptations mineures réglementaires d'articles du PLU
- ✓ Intégrer la « charte de l'arbre » aux annexes du règlement du PLU



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le

ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE



A quoi ressemble le nouveau P.L.U. ?

QUELLES ONT ÉTÉ LES MODIFICATIONS ?

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE



- **Le rapport de présentation et le P.A.D.D. restent inchangés**
- La modification envisagée prévoit d'affecter les pièces suivantes :
 - **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**
 - **Suppression** de l'OAP n°2 « Sénillières »
 - **Suppression** de l'OAP n°3 « Mollières »
 - **Règlement écrit**
 - **Plan de zonage**
 - Annexes du PLU : **ajout d'une annexe**



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PADD se décline dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin de garantir une mise en œuvre des projets conforme à ses volontés, la commune de Villiers-sur-Orge a tenu à transcrire un certain nombre d'entre eux au sein d'OAP.

4 OAP géographiques sont proposées :

1. La maison médicale
2. Le secteur ~~de~~ Sénillières → **supprimée**
3. Le secteur ~~de~~ Mollières → **supprimée**
2. Le vieux village

Une **OAP thématique sur les circulations douces** a également été définie.





A quoi ressemble le nouveau P.L.U. ?

==> *Les Sénillières*



2. LE SECTEUR DES SÉNILLIÈRES

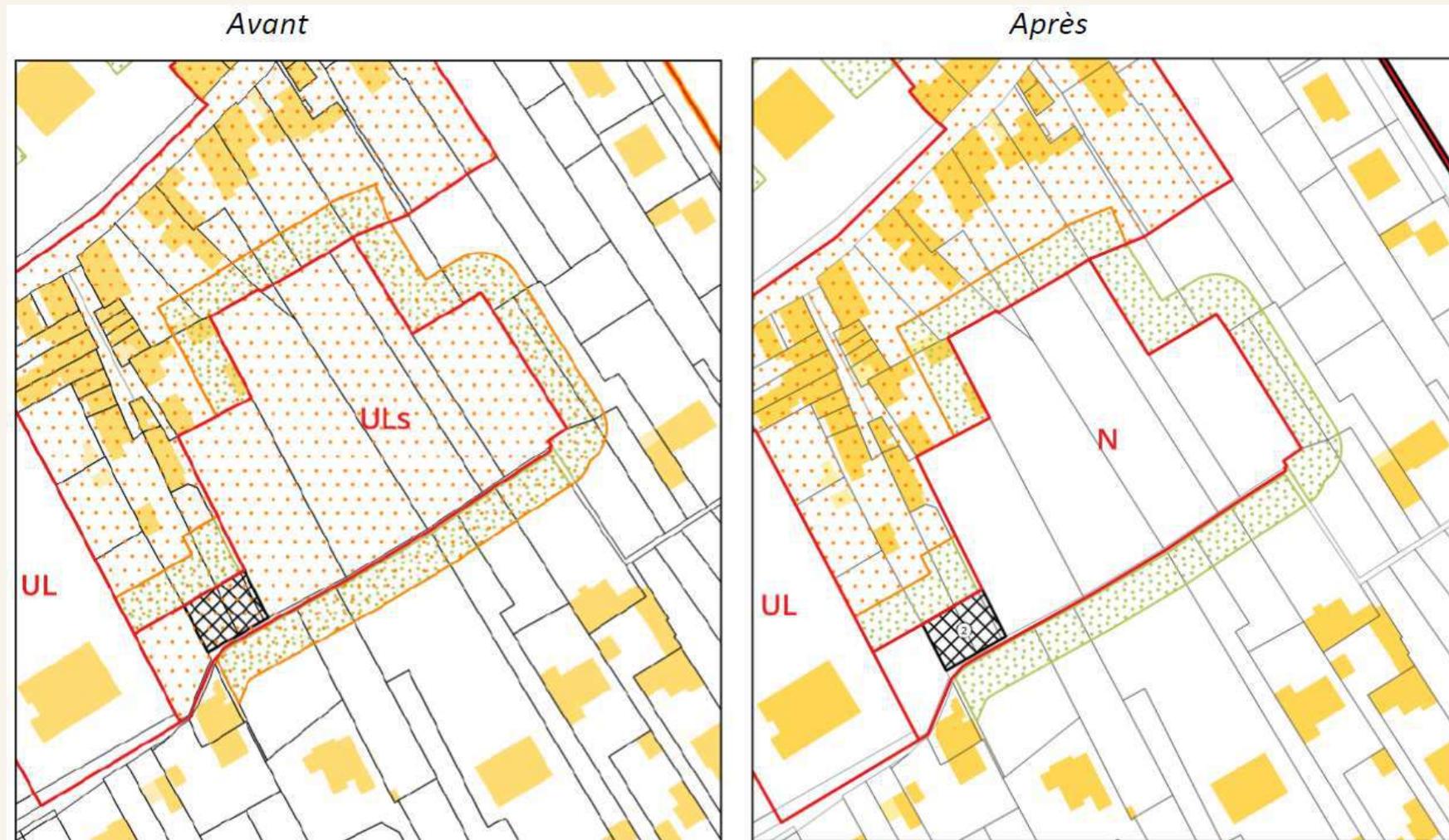


PLAN DE ZONAGE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE

■ Les Sénillières

- ✓ Suppression de l'OAP (pointillés orange)
- ✓ Passage de Uls à N
- ✓ Réaffectation de l'emplacement réservé n°2

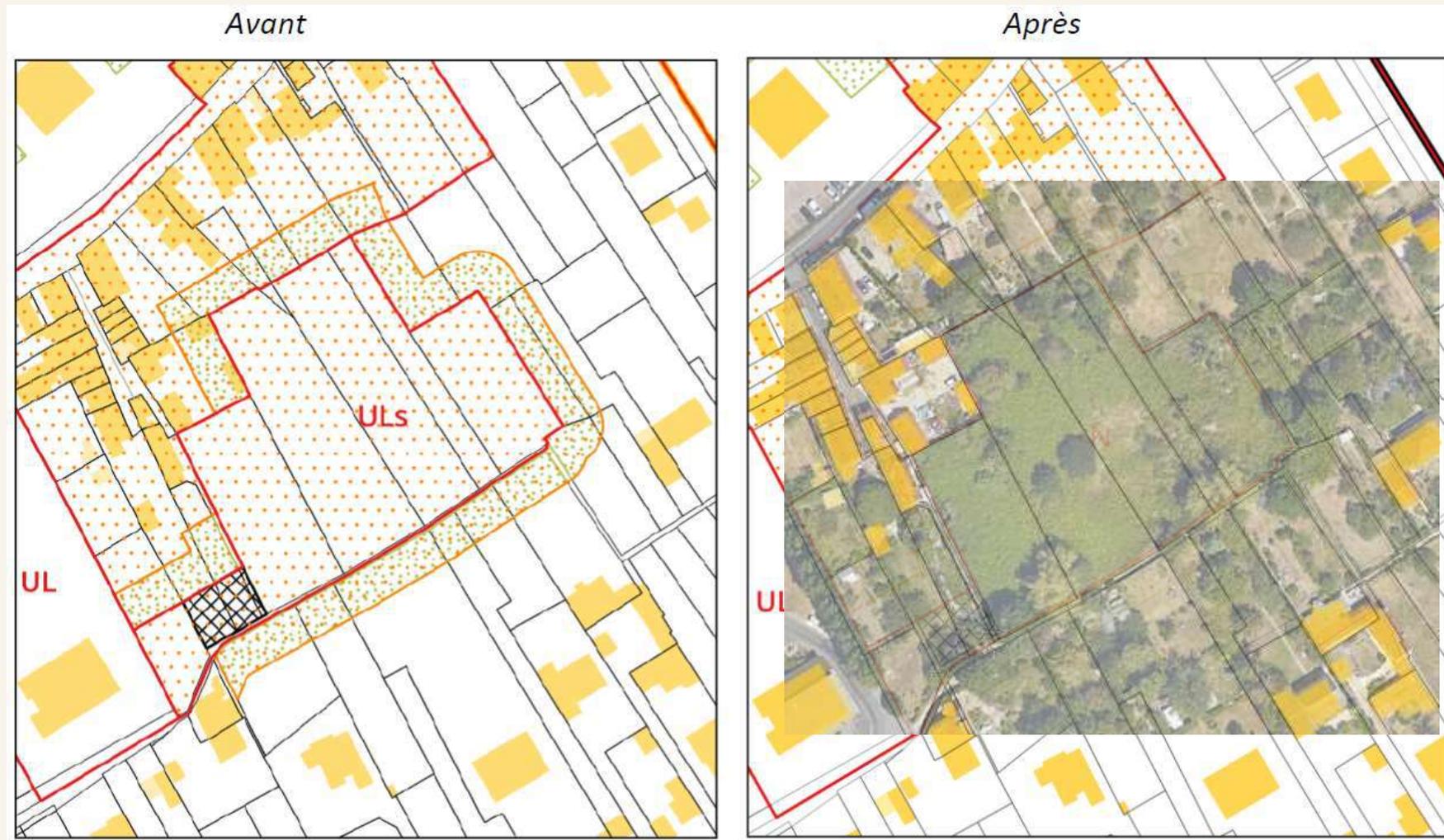


PLAN DE ZONAGE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE

■ Les Sénillières

- ✓ Suppression de l'OAP (pointillés orange)
- ✓ Passage de Uls à N
- ✓ Réaffectation de l'emplacement réservé n°2

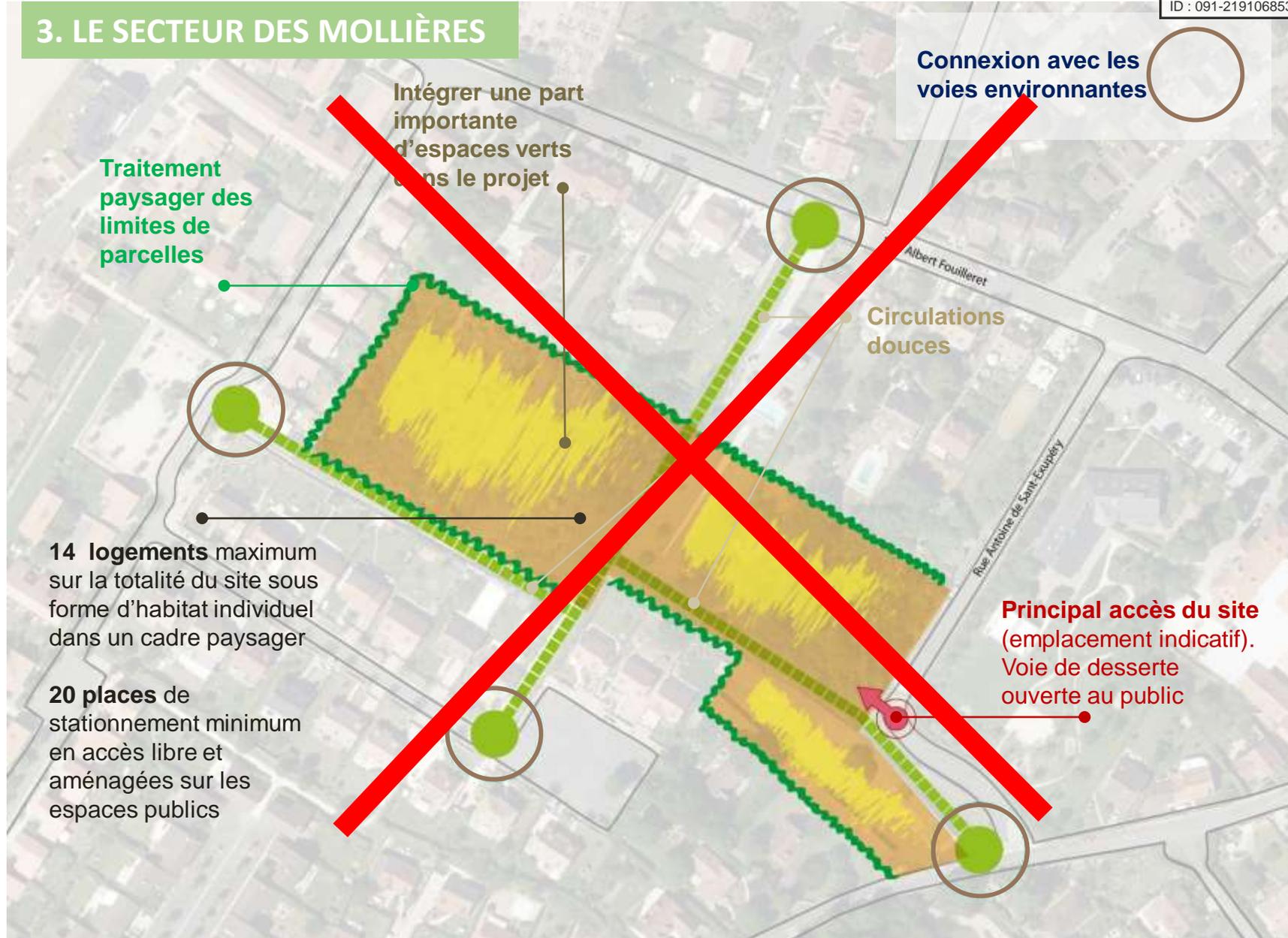




A quoi ressemble le nouveau P.L.U. ?

=> Les Mollières

3. LE SECTEUR DES MOLLÈRES

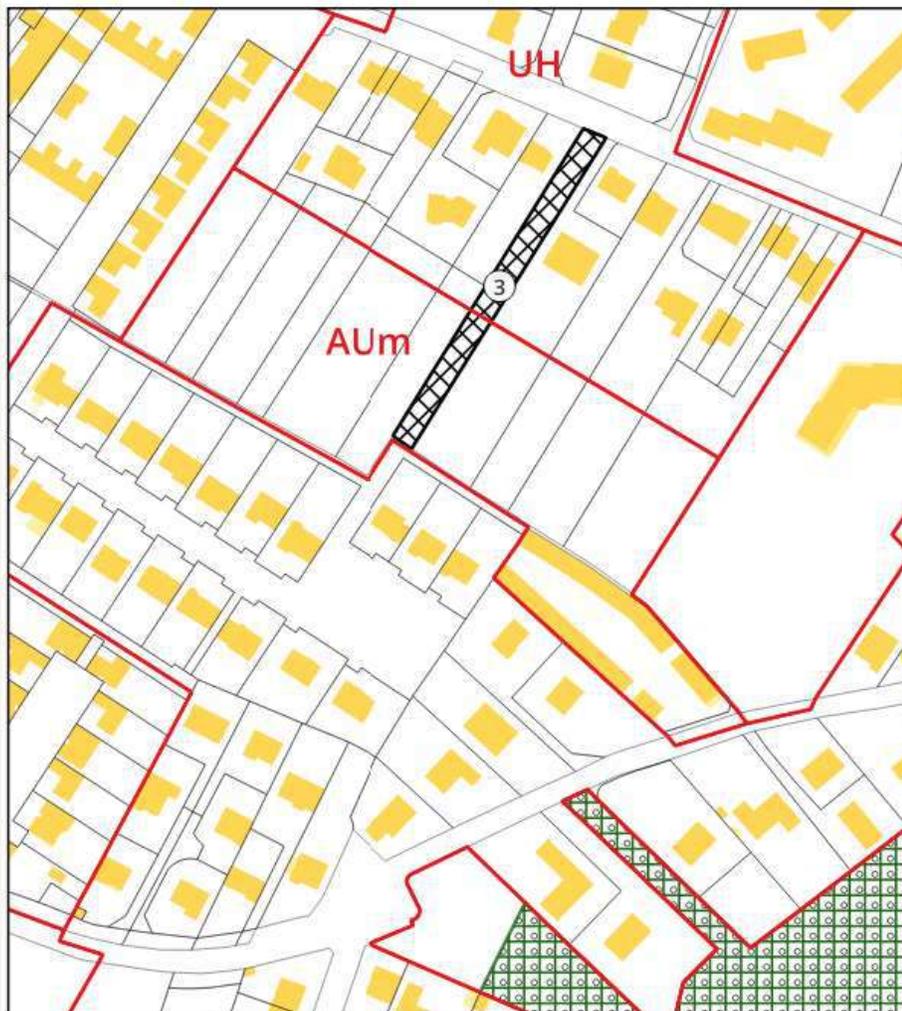


PLAN DE ZONAGE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE

▪ Les Mollières

- ✓ Suppression de la zone AUm
- ✓ Classement en N du cœur d'îlot, et en UH des parcelles construites



PLAN DE ZONAGE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

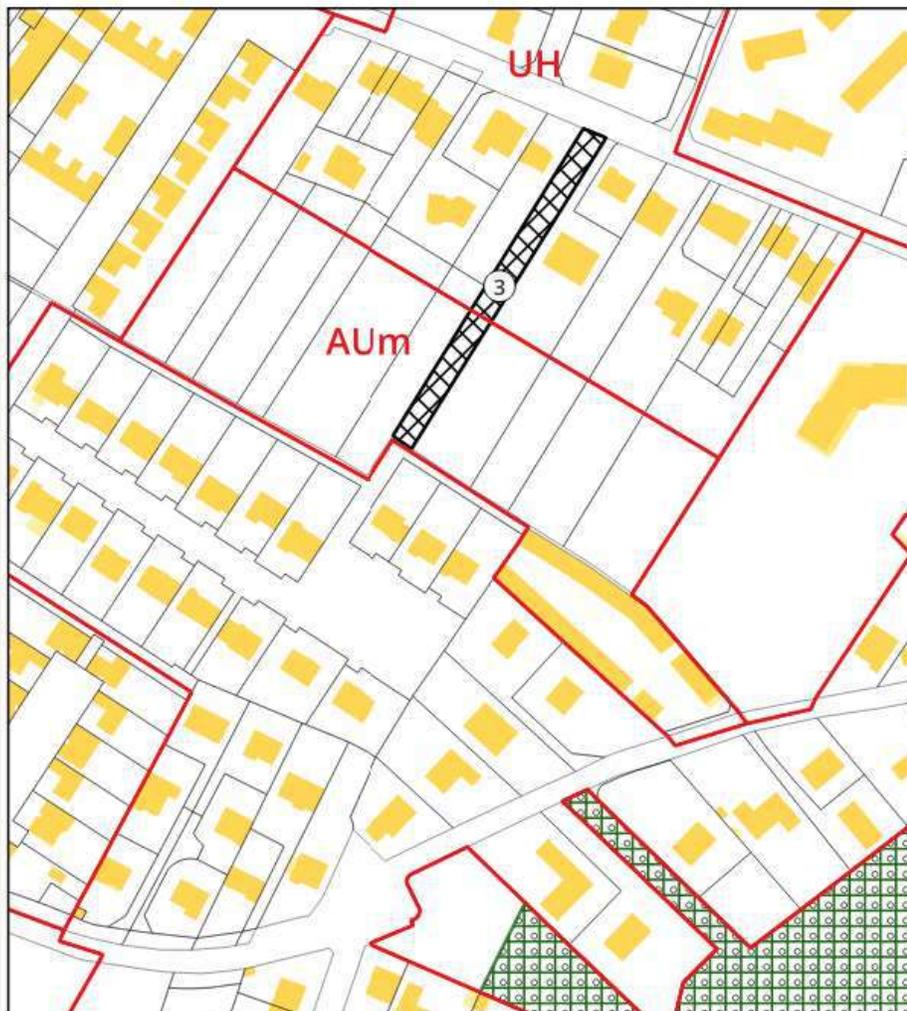
Publié le

ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE



▪ Les Mollières

- ✓ Suppression de la zone AUm
- ✓ Classement en N du cœur d'îlot, et en UH des parcelles construites





A quoi ressemble le nouveau P.L.U. ?

=> Autres éléments

PLAN DE ZONAGE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE

▪ Espace culturel Colette



PLAN DE ZONAGE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE

▪ Espace culturel Colette



PLAN DE ZONAGE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE

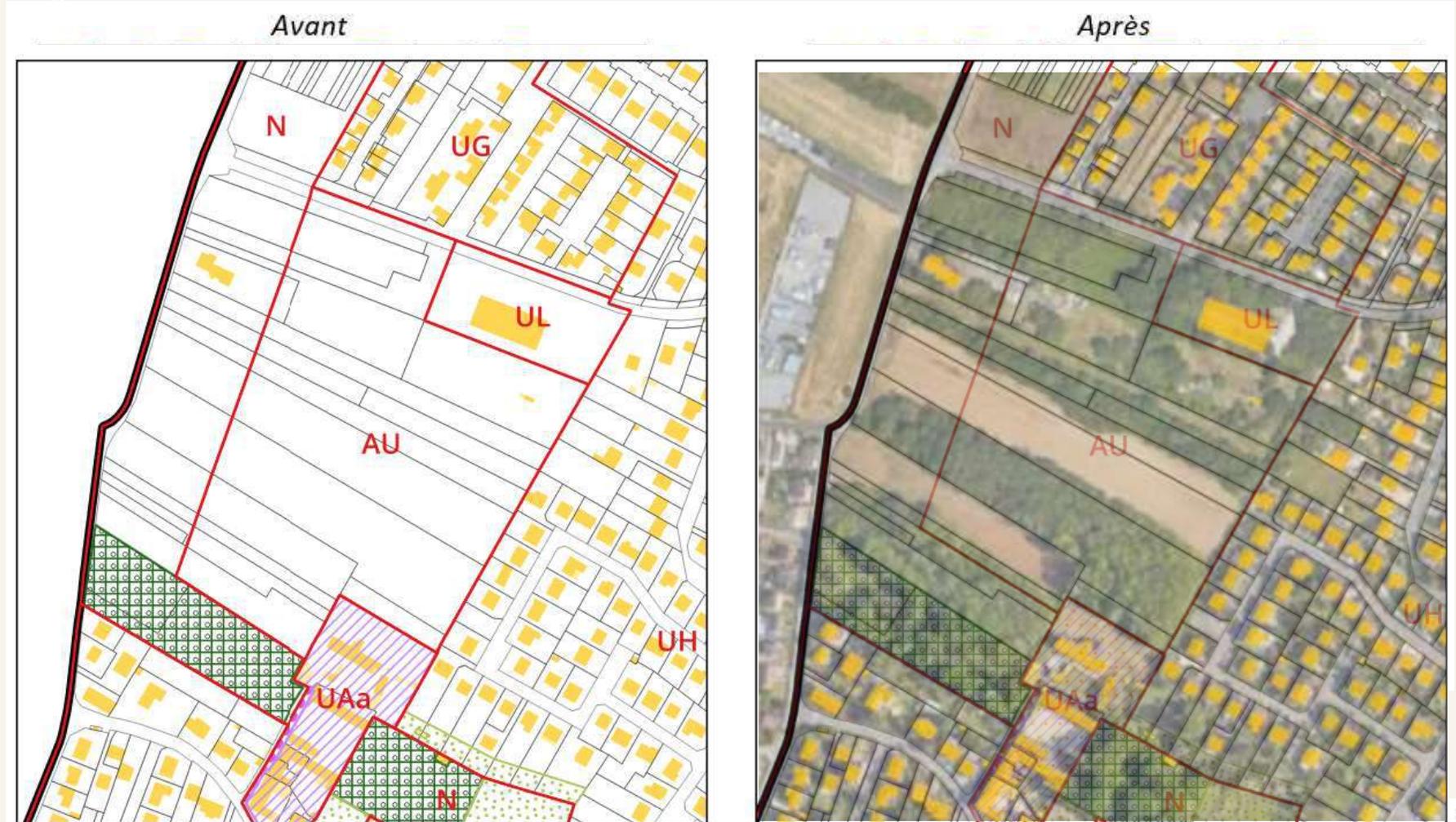
Bois de la Seigneurie



PLAN DE ZONAGE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE

Bois de la Seigneurie



PLAN DE ZONAGE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE

L'emplacement réservé n°4 avait pour objectif un éventuel aménagement de voirie à l'entrée de la rue Pierre Sémard.

Considérant la faible emprise de cet emplacement, notamment sur son linéaire, aucun aménagement pertinent et économique ne pourrait-être réalisé. De plus, cet emplacement empiète sur la constructibilité de deux terrains, dont un terrain qui permettrait la réalisation de logements sociaux.

=> Emplacement réservé **supprimé**



RÈGLEMENT ÉCRIT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE

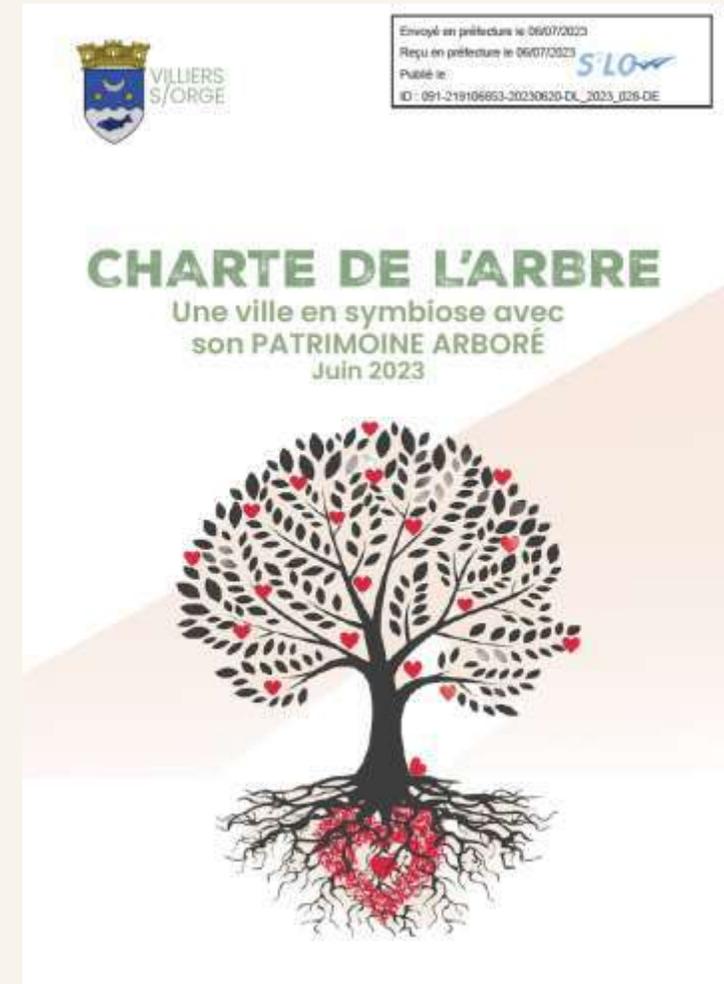


- Modifications diverses :
 - *Clarification de certaines règles (notamment en cas de division foncière)*
 - *Ajout de précisions sur demande de l'agglomération*
 - *Renforcement de la végétalisation des espaces de pleine terre*
 - *Suppression des règles concernant le secteur ULs (Sénillères)*

AJOUT D'UNE ANNEXE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE

- En annexe du règlement de PLU, est ajoutée la Charte de l'Arbre élaborée par la commune en Juin 2023, et visant à mieux préserver le patrimoine arboré villiérain. Tout pétitionnaire sera prié d'en prendre connaissance et d'en respecter la réglementation.





Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le

ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE



Comment puis-je apporter des remarques ?

PLUSIEURS OCCASIONS POUR FAIRE ENTENDRE VOTRE VOIX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE

- La réunion publique : une occasion pour s'informer, mais également pour s'exprimer
- L'enquête publique : un moment pour prendre connaissance du dossier de modification et exprimer ses observations (*via un registre disponible à la direction des Services Techniques et Urbanisme en mairie, ou par mail à l'adresse suivante : enquetepubliqueplu@vso91.fr)*

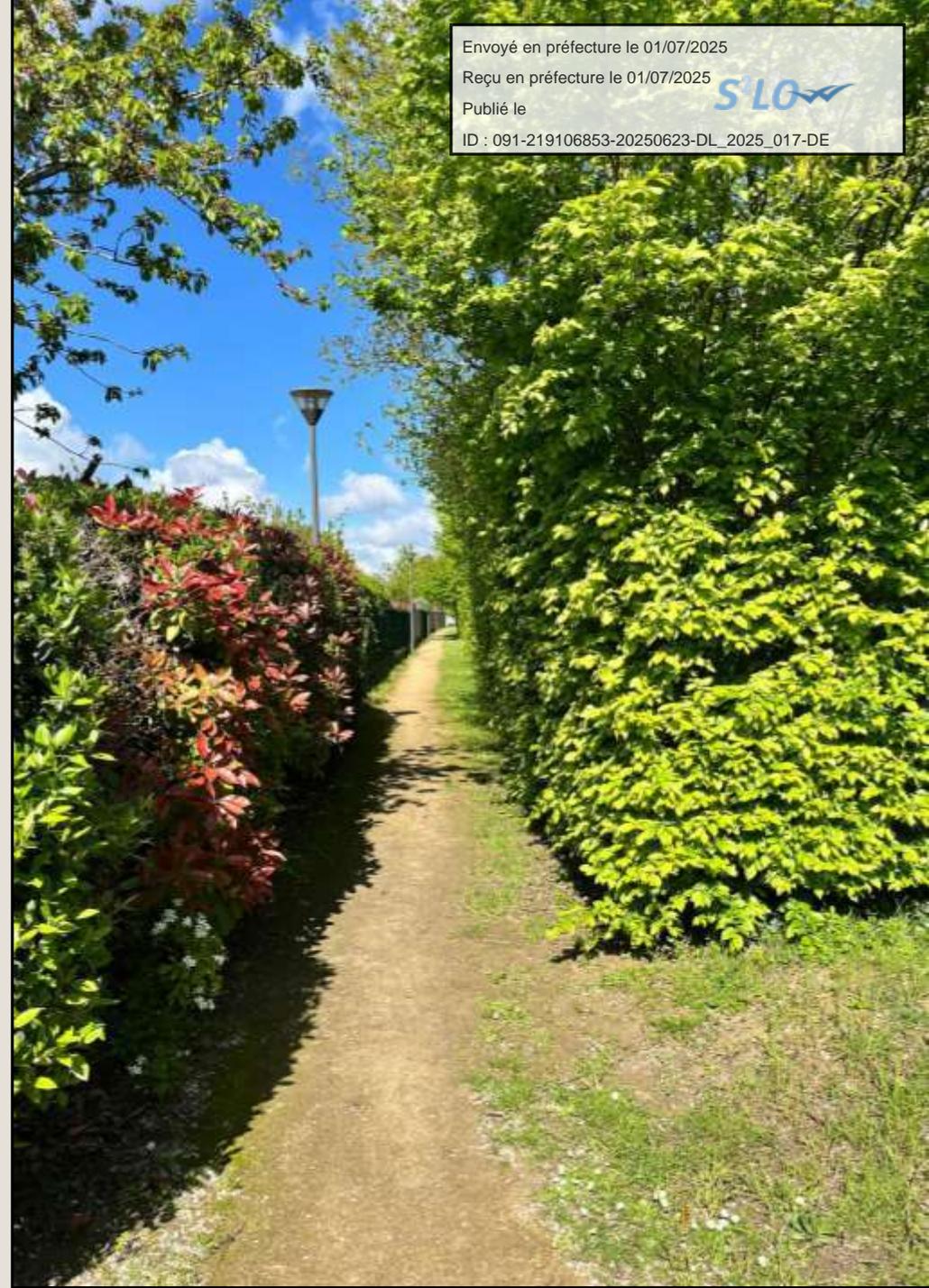
QUESTIONS / RÉPONSES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le

ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le

S²LOW

ID : 091-219106853-20250623-DL_2025_017-DE



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une
évaluation environnementale de la modification n° 1
du plan local d'urbanisme de Villiers-sur-Orge (91)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2025-016
du 12/02/2025**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collectivement le 12 février 2025, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024 et 20 septembre 2024 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Villiers-sur-Orge (Essonne) approuvé le 14 juin 2018 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 20 décembre 2024, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 1 du PLU de Villiers-sur-Orge, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Isabelle AMAGLIO TERISSE, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Villiers-sur-Orge, qui consistent notamment à :

- supprimer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Les Senillières » 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, classés en Uls (équipements), Aum (à urbaniser à vocation résidentielle) dans le règlement en vigueur, en zones N (naturelle) et UH (urbaine résidentielle à dominante d'individuel) ;
- supprimer les zones spécifiques à ces OAP (ULs et AUm) dans le règlement modifié ;
- sur le secteur des « Senillières », 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), 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 ;
- 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 jeux 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) ;
- ajouter une charte de l'arbre aux annexes du PLU ;

Considérant l'avis conforme n° MRAe AKIF-2024-087 du 16/10/2024 concluant à la nécessité d'une évaluation environnementale de la précédente version de la procédure de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Villiers-sur-Orge après examen au cas par cas ;

Considérant les évolutions apportées depuis par le pétitionnaire à son projet, retranscrites dans le présent dossier d'examen au cas par cas, et consistant notamment à ne pas créer l'OAP « Bois de la Seigneurie », sur une surface de 7,4 hectares au sud-ouest de la commune (cette OAP visait à ouvrir ce secteur à l'urbanisation à horizon 2025-2030, en vue de réaliser entre 80 et 120 logements), et à ne pas mettre en place le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (Papag) associé à cette OAP ;

Considérant que la suppression des OAP « Les Senillières » et « Les Mollières », la modification de l'emplacement réservé n°2, et l'extension de plusieurs zones N du règlement graphique, conduisent finalement à renforcer la protection de la biodiversité sur la commune ;

Considérant que les évolutions du règlement écrit inscrites dans la procédure de modification n°1 du PLU sont par ailleurs ponctuelles et de portée limitée ;

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° 1 du PLU de Villiers-sur-Orge n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Villiers-sur-Orge telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 20 décembre 2024 **ne nécessite pas d'évaluation environnementale.**

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Délibéré en séance le 12/02/2025

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO-TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président



Philippe SCHMIT

ANNEXE 2

ANALYSE DES OBSERVATIONS déposées par le PUBLIC

N°	DEPOSANT	OBSERVATIONS	Avis		Enregistrement													
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
			Favorable	Défavorable	Logements sociaux / Tissu social	SDRIF / Densification	Zone ULs / Zone N	Déplacements / Trafic	Finances	OAP Mollières	OAP Sénillères	OAP Bois de la Seigneurie	Site internet	Fonds de parcelles	Mur Gareneau	Géotechnique		
1	Déposé le 14/04/2025 M. Joseph SIMONS Villiers-sur-Orge	<p>Les modifications du PLU présentent plusieurs inconvénients majeurs: Le PLU actuel prévoyait plusieurs zones d'habitation réparties judicieusement sur le territoire de la commune. Les modifications proposées réduisent les possibilités de construction et concentrent toute l'urbanisation en un seul lieu.</p> <p>Le PLU actuel tenait compte des nécessités de construction, en particulier de logements sociaux dont la commune accuse un retard non négligeable: trois zones, les Sénillères, les Mollières, et le Bois de la Seigneurie. Ces possibilités de construction, en nombre et en répartition avaient été négociées par la précédente municipalité . Ceci permettait de satisfaire aux exigences de construction en logements sociaux et d'équilibrer leur implantation.</p> <p>La suppression de l'OAP sur les Mollières ne concerne qu'un nombre assez limité de logements. Par contre la mise en zone N du secteur des Sénillères présente deux effets négatifs: il limite obligatoirement les possibilités de construction et oblige à concentrer toutes les construction sur le secteur du Bois d ela Seigneurie.</p> <p>Je pense donc qu'il faut maintenir la possibilité de construction sur les différents secteurs comme c'est actuellement et que ces modifications sont néfastes pour l'avenir de la commune si on veut respecter les exigences de réalisation de logements sociaux nécessaires à Villiers.</p>																
					1													
			1	1							1							
2 & 6	Déposé le 22 et 29/04/2025 M. Edgard MOSHEROSCH	<p>Dans un premier temps il fallait pousser le dossier "Bois de la Seigneurie" afin de pouvoir améliorer la courbe d'atteinte du taux de logements sociaux, tout en préservant pour une bonne part les espaces verts.</p> <p>A partir d'un constat de fin 2024 de la part de la MRAe, prenant en compte la durée relative au PAPAG, le "Bois de la Seigneurie" (cf OAP) est retiré de l'actuelle demande de modification du PLU. Espérons que les réunions très fréquentes, qu'elles soient avec le cabinet d'études ou avec les riverains ou personnes intéressées par ce sujet-là soient mises à profit.</p> <p>Il est regrettable de n'avoir pas fait avancer avec plus de célérité le dossier 'Sénillères' aboutissant à la suppression de l'OAP n°2 (PLU de juin 2028): il a fallu attendre 2025.</p>																
			1									1						



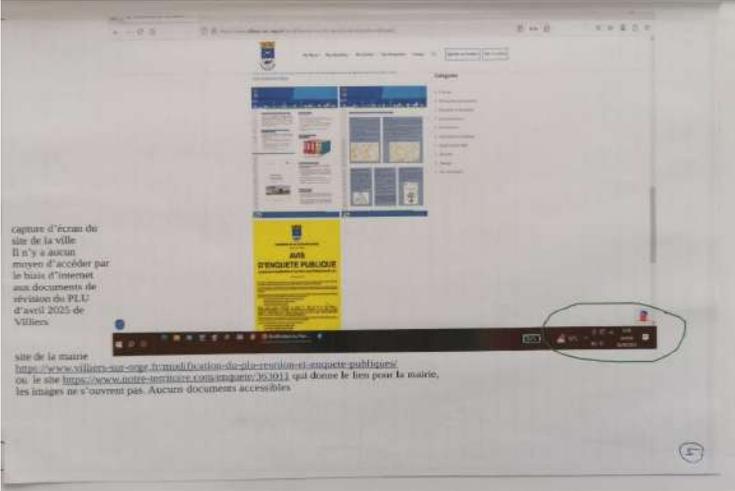
			Favorable	Défavorable	Logements sociaux	SDRIF / Densification	Zone ULs / Zone	Déplacements /	Finances	OAP Mollières	OAP Sénillières	OAP Bois de la Seigneurie	Site internet	Fonds de parcelles	Mur Gareneau	Géotechnique
3 & 10	Déposé le 22 et 29/04/2025 M. Michel POINSE	<p>Villiers sur orge plus petite commune de l'Essonne par sa superficie(178 hectares) a une densité de population de 2575 h /km² et possède un certain nombre de parcs et d'espaces verts soit 43 % de sa surface qui sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -La coulée verte nommée coulée douce plantée d'une forêt urbaine en croissance -le parc des aviateurs - le parc de la mairie -le bois de la seigneurie -le parc de la résidence du parc avec des arbres centenaires -le parc de l'orge qui avec ses paysages bucoliques,nous permet des promenades à pied ou en vélo jusqu'à Arpajon <p>A cela nous pouvons ajouter l'immense parc de maison rouge (en face de la résidence de la Seigneurie) privé, avec une multitudes d'arbres centenaires qui par leur fonction chlorophyllienne agissent pour le bien de Villiers comme un poumon vert !</p> <p>Donc quand on dit qu'il manque des poumons verts à Villiers c'est surprenant voir interpellant . Et nous n'avons pas évoqué la zone nord de Villiers dédié à l'agriculture .</p> <p>Concernant l'emploi sur Villiers l'extension de la Pointe à l'Abbé qui a fait l'objet d'une longue étude en collaboration avec l'Agglo , n'est pas possible à cause notamment de la présence de lignes électriques à haute tension pour la SNCF</p> <p>Donc les villiérains sont contraints de trouver des emplois à l'extérieur de la ville et par conséquent il serait judicieux qu'ils aient des habitations proches de la gare du RER C ce qui leur permettraient d'accéder à d'autres bassins d'emplois</p> <p>C'est là que l'on peut se poser la question sur le classement en zone N du terrain des Sénillières ?</p> <p>A cet endroit la mairie possède 5018 m²+294m² de terrain qui pourrait recevoir un habitat raisonnable avec de la mixité sociale et intergénérationnelle ne dépassant R+2 ou R+1+Combles avec des petits potagers intégrés dans la résidence comme à la résidence de la Seigneurie</p> <p>Cette opération pourrait être accompagné du désenclavement des fonds de parcelles de certains riverains des Sénillières qui le souhaitent .</p> <p>Cette réalisation ,il sera possible de rejoindre la gare en bus ou à pied sans utiliser sa voiture car le parking de la gare Villiers / Ste Geneviève est déjà à saturation à cause de sa gratuité ce qui n'est pas le cas pour les autres gares, et la disparition des zones 1,2,3,4,5 de la ligne C</p> <p>La marche à pied qui est la marotte de la municipalité actuelle ferait là une démarche développement durable sur le plan social</p> <p>L'urbanisation très raisonnable des Sénillières apporterait 3 points positifs à la commune</p> <p>1°) L'homogénéisation de la répartition des logements sociaux dans la commune et par conséquence une meilleure intégration du milieu social</p> <p>2°) Cela donnerait un accès rapide à la gare pour les habitants de cette réalisation des Sénillières</p> <p>3°) La vente de ce terrain communal permettrait une rentrée financière non négligeable 1,9M€ qui pourrait aider à la rénovation plus rapide du complexe sportif et apporterait satisfaction au niveau des associations sportives</p>	1		1		1					1				
			1				1			1						
			1				1	1		1						



			Favorable	Défavorable	Logements sociaux	Logements sociaux	SDRIF / Densification	Zone ULs / Zone	Déplacements /	Finances	OAP Molières	OAP Sénillières	OAP Bois de la Seigneurie	Site internet	Fonds de parcelle	Mur Gareneau	Géotechnique
		<p>Concernant l'OAP des Molières qui à été prévu pour 13 logements sociaux , on l'augmente à 22 logements sociaux ,sans mixité sociale et en concentrant les logements sociaux sur le plateau une fois de plus</p> <p>Ce qui est interpellant c'est de voir les fonds de parcelles des Molières en zone N sans avoir peut être l'avis des propriétaires concernés qui ne pourront plus mettre un abri de jardin sur le fond de parcelle.</p> <p>Pour information une municipalité précédente avait préservé une voie assez large aux normes pompiers dans le lotissement des Hautes Molières pour désenclaver ces fonds de parcelles.</p>			1						1				1		
		En conclusion, pour toutes les raisons évoquées ci dessus je donnerai un avis défavorable à cette modification du PLU	1														
4	<p>Déposé le 29/04/2025</p> <p>Mme Thérèse LEROUX</p> <p>Ancienne Maire</p> <p>Villiers sur Orge</p>	<p>Commentaires sur la modification du PLU</p> <p>La révision du PLU votée en 2018 a été élaborée, notamment, pour répondre aux demandes de la Préfecture de voir aménager en priorité des dents creuses comme le quartier des Molières et des Sénillières. L'aménagement du Bois de la Seigneurie devant intervenir beaucoup plus tard.</p> <p>C'est pourquoi 2 OAP avaient été créées pour encadrer ces constructions.</p>															
		<p>1) Remarques sur la suppression de l'OAP n2 "Les Sénillières"</p> <p>Dans le quartier de Sénillières l'OAP prévoyait la construction d'une résidence d'environ 80 petits logements pour personnes âgées. Les réflexions qui ont suivi le vote de la révision du PLU en juin 2018 ont amené à faire évoluer ce projet en proposant ses petits logements également à des jeunes. De plus sachant que pour l'obtention des subventions de la région il fallait construire des logements de 5 pièces, il avait été envisagé de proposer ces logements à des associations en charge de personnes en situation de handicap . Ce projet avait été validé par le département. Plusieurs aménageurs s'étaient portés candidats aussi bien un bailleur social que des promoteurs . Une réunion avait eu lieu également avec la SORGEM afin d'étudier la possibilité d'inclure dans cet aménagement les demandes de propriétaire jouxtant cette zone, certains ayant souhaité pouvoir valoriser leur fonds de parcelle . On peut donc en conclure que le fait de passer cette zone d'ULs en N contreviendrait à cet aménagement qui semblait satisfaire un nombre important de villérais.</p> <p>Plusieurs personnes rencontrées par la suite ont demandé où en était le projet.</p> <p>Le cheminement piéton fréquenté par les personnes se rendant à la gare était maintenu dans l'aménagement.</p> <p>En lisant la notice de présentation de cette modification on y apprend qu'il serait toujours possible de construire cette résidence sur les terrains privés entourant les terrains classés en zone N.</p> <p>Aucune étude à notre connaissance n'ayant été réalisée cette affirmation semble plutôt fantaisiste puisque le cœur de ce quartier appartient à la commune, la résidence serait donc construite autour des 5000 m² aménagés en jardin, ce qui rendrait certainement l'implantation compliquée, voire impossible.</p>			1						1						

			Favorable	Défavorable	Logements sociaux	SDRIF / Densification	Zone ULs / Zone	Déplacements /	Finances	OAP Mollières	OAP Sénillières	OAP Bois de la Seigneurie	Site internet	Fonds de parcelle	Mur Gareneau	Géotechnique
		<p>Cette modification de zonage semble oublier complètement le point de vue financier. L'intérêt de l'aménagement du quartier des Sénillières même s'il devait être amélioré était aussi financier. Les terrains sur lesquels devait être construit cette résidence appartenait à la commune et pouvait être valorisé à un peu moins de deux millions d'euros. Une proposition avait été faite en ce sens. Le fruit de cette vente aurait permis de financer des travaux indispensables dans la commune en limitant ainsi le recours à l'emprunt, c'était d'ailleurs une demande de la sous-préfecture. la création d'un jardin de 5000 m² entraînerait également des dépenses de création et d'entretien.</p> <p>D'autre part étant donné que cette modification entrevoit la possibilité de construire quand même une résidence pour personnes âgées, pourquoi supprimer l'emplacement réservé pour la création d'un parking à l'entrée du chemin des Sénillières, les places de stationnement autour étant déjà insuffisantes.</p> <p>Ces constructions proche du centre-ville permettaient de répartir les constructions sur l'ensemble du territoire de la commune et donc d'éviter une densification trop importante du Bois de la Seigneurie</p> <p>La modification de zonage du quartier de seillière ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°2 sont donc à proscrire.</p>														
		<p>2) Remarques sur la suppression de l'OAP des Mollières</p> <p>Ce quartier devait rester une zone pavillonnaire, avec une densité relativement faible pour satisfaire aux demandes des propriétaires riverains. La décision de classer en zone N les fonds de parcelles des propriétaires des terrains semble avoir été prises sans que ceux-ci n'en aient été avertis. A cela s'ajoute le fait que la limite de la zone a été modifiée, réduisant la possibilité pour les propriétaires de construire le moindre mètre carré sur leur parcelle . Ceci est donc une perte financière pour eux en gelant tout aménagement .</p> <p>Le passage en zone naturelle des fonds de parcelles du quartier des Mollières s'est décidé sans concertation.</p>				1			1				1			
		<p>3) Remarques sur l'extension de la zone N sur le secteur du bois de la seigneurie</p> <p>Il est anormal que les panneaux présentant des modifications du PLU exposé lors de la réunion publique et affichés en mairie ne fasse pas apparaître l'agrandissement de la zone N au Bois de la Seigneurie. Il n'en a été question que vaguement lors de l'atelier sur l'aménagement de cette zone, et cette évocation a été tellement vague que tout le monde lors de cet atelier y a positionné des constructions . On peut donc conclure ici que cet agrandissement et le passage en zone N du quartier des Sénillières renvoient les constructions sur le Bois de la Seigneurie mais en plus en obligeant à une densification des constructions.</p> <p>Cet agrandissement de la zone N du Bois de la Seigneurie ne semble pas pertinent tant que l'aménagement de ce quartier n'est pas arrêté.</p>				1				1	1					
		<p>Les personnes publiques associées qui ont étudié cette modification ont toutes salué des modifications qui transforment des surfaces importantes de la commune en zones naturelles. Ces modifications peuvent sembler à première vue bénéfique pour la commune, mais ce n'est qu'un trompe-l'œil, puisque toutes les constructions qui devaient être réalisées en plusieurs endroits, afin de satisfaire aux exigences, seront reportées sur une zone qui est actuellement cultivée. Ceci aura des conséquences pour les personnes habitant le long de la rue de la division Leclerc ainsi que sur celles résidant au Gareneau et même sur la zone qui est protégée par le PLU actuel du vieux village (quartier du château de la Seigneurie).</p> <p>En conclusion, hormis les modifications pour aider à l'interprétation du PLU de 2018 et celles pour permettre la construction de 10 logements aux Mollières, le reste est inutile voire dangereux pour les habitants de la commune .</p>	1			1			1							



			Favorable	Défavorable	Logements sociaux	SDRIF / Densification	Zone ULs / Zone	Déplacements /	Finances	OAP Mollières	OAP Sennières	OAP Bois de la S	Site internet	Fonds de parcell	Mur Gareneau	Géotechnique
		<p>4) Problématique liée au déroulement de l'enquête Il est regrettable que l'enquête se déroule pendant les vacances scolaires, empêchant les personnes en vacances d'y participer, cela d'autant plus qu'en raison du changement d'ergonomie du site de la mairie il n'est pas possible d'accéder aux documents qui constituent le dossier. Pour ma part, n'apparaît sur mon ordinateur que les panneaux affichés en mairie les liens pour accéder aux divers textes sont absents (CF pièce jointe)</p>											1			
		 <p>Capture d'écran du site de la ville. Il n'y a aucun moyen d'accéder par le biais d'internet aux documents de révision du PLU d'avril 2025 de Villiers.</p> <p>site de la mairie https://www.villiers-sur-orge.fr/modification-du-plu-revision-et-aspecte-publique ou le site https://www.mairie-villiers.com/modernisation-2024 qui donne le lien pour la mairie, les images ne s'ouvrent pas. Aucuns documents accessibles.</p>														
<p>5 Déposé le 27/04/2025 Mme Isabelle MARTINERIE Villiers-sur-Orge</p>		<p>Remarques sur la modification du PLU de Villiers sur Orge</p> <p>Certaines Modification du PLU proposé ne vont pas dans le sens des préconisations en matière d'urbanisme et d'écologie d'une part et de l'intérêt des villérains d'autre part. La loi ALUR du 24 mars 2014 fait de la lutte contre l'étalement urbain ou périurbanisation l'un de ses cheval de bataille, elle réaffirme l'engagement de lutter contre l'étalement urbain et la consommation excessive d'espaces agricoles et naturels.</p>	1			1						1				



			Favorable	Défavorable	Logements sociaux	SDRIF / Densification	Zone ULs / Zone	Déplacements /	Finances	OAP Mollières	OAP Sénillières	OAP Bois de la Seigneurie	Site internet	Fonds de parcelle	Mur Gareneau	Géotechnique		
12	Déposé le 27/04/2025 M. Willy HAGEN Villiers -sur-Orge	Remarque concernant la zone "Les Sénillières": Le changement de zonage de cette zone me paraît bloquant pour tout futur projet, tel que celui envisagé dans le précédent PLU, pour lequel j'étais plutôt favorable. Je suis plutôt surpris que cette modification soit proposée en fin de mandat. Je suis donc opposé au projet concernant cette zone.		1							1							
7	Déposé le 29/04/2025 Mme Claudia RAMBO M. Steven DA CUNHA Rue Saint-Claude	Nous nous étonnons de l'empressement de la municipalité à classer la zone des Sénillières en zone naturelle. En effet cela va reporter toute la charge de l'urbanisation sur le projet d'étude d'urbanisation du Bois de la Seigneurie étant la dernière zone "constructible" de la commune. Il serait plus judicieux de garder "constructibles" la zone des Sénillières, tant que la consultation sur le Bois de la Seigneurie n'est pas terminée.		1			1				1	1						
		Autre point: nous ne souhaitons pas que le mur de pierre de la zone Guareneau soit ouvert aux piétons car il ne servirait pas aux riverains pour accéder au centre-ville de la commune car celui-ci se situe à l'opposé de ce mur. Le mur est sur les terrains des propriétaires. Il serait plus opportun d'attendre les études en cours.															1	
		Autre point: il y a aujourd'hui déjà des zones naturelles proches du Bois de la seigneurie, il serait judicieux de classer le bois de la Seigneurie en zone naturelle afin d'établir un véritable espace naturel et prolonger ainsi la coulée verte actuelle.						1					1					
		Autre point: La municipalité a plusieurs fois exprimé le fait qu'il y avait un chemin derrière le mur actuel de la zone du Guareneau alors que sur le cadastre, il ya bien indiqué qu'il y a une zone de un mètre de large derrière le mur qui appartient bien aux propriétaires des maisons.															1	
		Il y a aussi le fait qu'il y ait plus d'arbres remarquables sur la zone du Bois de la Seigneurie que sur celle des Sénillières. Je tiens aussi à faire remarquer la présence d'une famille de renards à laquelle nous tenons, et plus particulièrement les enfants. Il y a aussi plusieurs espèces d'oiseaux.							1				1					
		Autre point: le futur projet sur le Bois de la Seigneurie va apporter/ajouter un trafic très important sur la départementale qui est déjà surchargée.								1								
8	Déposé le 29/04/2025 Mme VELTEN Villers sur Orge	Vu le problème récurrent de la circulation sur la route de Chasse matin, soir et samedi matin, je m'étonne du choix unique du Bois de la Seigneurie qui ne peut qu'entraîner une charge supplémentaire en terme de circulation, alors que le choix des Sénillières, avec la proximité de la gare permettait de favoriser une circulation douce avec la possibilité de se rendre à pied à la gare.		1				1										
		D'autre part pourquoi un choix de densification urbaine sur le seul site du Bois de la Seigneurie alors que cette charge pourrait se répartir plus harmonieusement sur les deux sites.				1						1						
		Enfin, l'argument d'espace vert préservé aux Sénillières ne profite en fait pour l'heure actuelle qu'aux seuls riverains.						1				1						

			Favorable	Défavorable	Logements sociaux	SDRIF / Densification	Zone ULs / Zone	Déplacements /	Finances	OAP Mollières	OAP Sénillères	OAP Bois de la Seigneurie	Site internet	Fonds de parcelle	Mur Gareneau	Géotechnique
9	Déposé le 29/04/2025 M. François DHONDT Ancien conseiller municipal Villiers-sur-Orge	<p>Objectif du dossier: Présenter des arguments approfondis démontrant pourquoi le secteur des Sénillères ne doit pas être classé en zone N, mais rester urbanisable pour répondre aux besoins locaux tout en préservant un développement durable.</p> <p>Résumé</p> <p>La décision municipale visant à classer la zone des Sénillères en zone N pourrait profondément affecter l'équilibre écologique et la dynamique de développement de Villiers-sur-Orge. Ce document détaille les arguments contre cette classification et démontre pourquoi cette zone devrait rester accessible à une urbanisation contrôlée et maîtrisée.</p> <p>1 - Contexte et justification</p> <p>Lors du conseil municipal du 14 décembre 2024, une décision majeure a été prise concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette révision inclut le classement de la zone des Sénillères en zone N dans le PLU, signifiant une transformation en espace naturel. Ce projet affiché vise, à terme, à obtenir une reconnaissance officielle de cette zone comme Espace Naturel Sensible (ENS) auprès du Département.</p> <p>Cependant, cette décision soulève des interrogations sur sa pertinence et ses impacts. La municipalité affirme qu'elle répond à une volonté générale des riverains, qui auraient exprimé leur préférence pour un reclassement écologique de cette zone. Pourtant, ces déclarations ne correspondent pas à la réalité des échanges préalables avec les habitants. En effet, nombre d'entre eux avait montré leur approbation pour une urbanisation maîtrisée et équilibrée de cette zone, une position soutenue par des besoins communaux en logements.</p> <p>De plus, les arguments avancés par la municipalité pour justifier ce reclassement restent fragiles et peu convaincants. Lors des débats municipaux, aucune preuve solide n'a été présentée pour établir la nécessité écologique ou stratégique de cette transformation. Au contraire, il semble que cette décision soit davantage portée par une position idéologique radicale, privilégiant une approche écologique au détriment des aspirations des habitants et des impératifs en logements.</p> <p>Enfin, le reclassement des Sénillères ne s'impose pas lorsqu'on considère la dotation existante de Villiers-sur-Orge en espaces verts et naturels. La commune, comme démontré plus tard dans ce dossier, est déjà largement équipée en végétation, ce qui réduit la nécessité d'ajouter un espace vert non urbanisé. Dans ce contexte, l'absence de construction sur la zone des Sénillères pourrait avoir des conséquences négatives significatives, notamment par le report de l'urbanisation sur des espaces à haute valeur écologique comme le Bois de la Seigneurie.</p>	1													

			Favorable	Défavorable	Logements sociaux	SDRIF / Densification	Zone ULs / Zone	Déplacements /	Finances	OAP Mollières	OAP Sénillères	OAP Bois de la S	Site internet	Fonds de parcell	Mur Gareneau	Géotechnique
		 														
		<p><i>Figure n°6 : État de la végétation zone des Sénillères — Figure n°7 : État de la végétation au bois de la Seigneurie</i></p>														
		<p>Argument N°5 : Le besoin en logements et la solidarité communautaire</p> <p>La commune de Villiers-sur-Orge fait face à des impératifs croissants en matière de logement, retranscrits dans les objectifs fixés dans le Programme Local de l’Habitat 2020-2025. Ce plan prévoit la construction de 95 nouveaux logements pour la commune, et ces objectifs seront renforcés par le renouvellement imminent du programme. En parallèle, la commune est tenue de respecter une obligation légale de 25 % de logements sociaux, un seuil actuellement non atteint. En effet, au 1er janvier 2023, Villiers-sur-Orge ne comptait que 22,63 % de logements sociaux, soit une insuffisance de 2,37 % par rapport aux objectifs requis. Il est même tombé à 22.14% en 2024. Ces chiffres soulignent l’urgence de mobiliser des zones disponibles pour répondre aux besoins des habitants. Les analyses menées ont également mis en lumière une demande croissante de logements adaptés aux jeunes actifs et aux seniors, qui souhaitent rester sur la commune tout en ayant accès à des résidences mieux adaptées à leurs besoins. Les Sénillères, par leur proximité avec la gare et leur accessibilité générale, offrent une opportunité unique pour développer un projet équilibré, capable de répondre à ces attentes sociales et économiques. Geler l’urbanisation de cette zone irait à l’encontre des impératifs communautaires et des engagements pris par la commune pour garantir un habitat inclusif et solidaire. En conséquence, maintenir les Sénillères comme zone urbanisable est une nécessité, non seulement pour atteindre les objectifs de logements, mais aussi pour accompagner les dynamiques de croissance de Villiers-sur-Orge.</p>		1												



			Favorable	Défavorable	Logements sociaux	SDRIF / Densification	Zone ULs / Zone	Déplacements /	Finances	OAP Mollières	OAP Sénillères	OAP Bois de la S	Site internet	Fonds de parcelle	Mur Gareneau	Géotechnique
		<p>Argument N°6 : La possibilité d'avoir un projet aux Sénillères respectueux des habitants</p> <p>Le sujet de l'urbanisation de la zone des Sénillères est discuté depuis plusieurs années et a suscité un dialogue ouvert avec les riverains. Contrairement à certaines perceptions, les habitants ne se montrent pas opposés à des constructions maîtrisées dans cette zone. Au contraire, plusieurs propriétaires voient dans ce projet une opportunité pour valoriser leur foncier et soutenir le développement harmonieux de la commune.</p> <p>Deux projets ont déjà été envisagés pour la zone, répondant aux besoins identifiés tout en tenant compte des attentes locales :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Résidence intergénérationnelle : Ce projet propose 80 logements, incluant des solutions de mixité intergénérationnelles (dont majoritairement des seniors). Ces habitations, conçues pour offrir une vie sociale enrichie, répondent aux besoins spécifiques des personnes âgées tout en préservant un cadre harmonieux. Ce projet a cependant l'inconvénient d'occuper un terrain proche de la Gare pour des personnes qui n'en ont pas toutes besoin au quotidien 														



Figure N° 8 : Projet de résidence intergénérationnelle de 2020



			Favorable	Défavorable	Logements sociaux	SDRIF / Densification	Zone ULs / Zone	Déplacements /	Finances	OAP Mollières	OAP Sénillères	OAP Bois de la S	Site internet	Fonds de parcell	Mur Gareneau	Géotechnique
		<p>•Habitations mixtes :</p> <p>Un projet présenté en 2020 prévoit la construction de 25 logements, dont 6 collectifs. Ce projet favorise une diversité sociale et s'intègre parfaitement dans l'environnement local. Des riverains avaient d'ailleurs exprimé un accueil favorable lors des consultations publiques, montrant une réelle volonté d'accepter une urbanisation raisonnée. Ce projet leur préservant également un accès à leur fonds de parcelles.</p>  <p>Ces deux projets préservent les liaisons douces prescrites au PADD. Ils démontrent également qu'une urbanisation maîtrisée des Sénillères est non seulement réalisable, mais également bénéfique pour les habitants. Ils offrent des solutions adaptées aux besoins spécifiques de la communauté, tout en maintenant un dialogue constructif avec les riverains.</p>			1											
		<p>Argument N°7 : Préserver les finances de la commune</p> <p>La commune de Villiers-sur-Orge est engagée dans plusieurs projets ambitieux, dont le développement d'un complexe sportif estimé à 13 millions d'euros. Face à cette situation, les ressources financières jouent un rôle essentiel pour garantir la réalisation de ces initiatives.</p> <p>La zone des Sénillères, en partie propriété de la commune, représente une opportunité significative de financement. Avec une surface de 5 500 m² appartenant à la municipalité, elle pourrait être vendue à un prix estimé de 350 € par m², générant une rentrée de près de 1 925 000 €. Ce montant apporterait une contribution majeure à la concrétisation des projets d'aménagement prévus, réduisant la pression sur le budget communal et les besoins en emprunts ou en hausses d'impôts.</p> <p>En revanche, transformer les Sénillères en zone naturelle créerait des coûts supplémentaires pour la commune. Une zone de cette taille nécessiterait un entretien régulier pour prévenir l'abandon ou les nuisances, occasionnant des dépenses inutiles. Ces frais, cumulés à l'absence de revenus issus de la vente, compromettraient indirectement les ambitions de la municipalité.</p> <p>Conserver la zone des Sénillères comme urbanisable est donc une décision pragmatique et stratégique. Elle permet de protéger les finances de la commune tout en soutenant des projets bénéfiques pour l'ensemble des habitants.</p>						1								



			Favorable	Défavorable	Logements sociaux	SDRIF / Densification	Zone ULs / Zone	Déplacements /	Finances	OAP Mollières	OAP Sénillères	OAP Bois de la Seigneurie	Site internet	Fonds de parcelle	Mur Gareneau	Géotechnique
		<p>6. Propositions alternatives</p> <p>Afin de répondre aux impératifs de logement, tout en respectant les enjeux écologiques et la qualité de vie des habitants, il est crucial de repenser la révision du PLU de manière équilibrée. Voici les propositions alternatives suggérées :</p> <p>1. Urbanisation maîtrisée de la zone des Sénillères : Ce secteur, grâce à sa proximité avec la gare et le centre-ville mais avec un intérêt limité sur le plan écologique, devrait être priorisé pour accueillir des logements adaptés aux actifs et aux familles. Les habitations de type T2/T3/T4 pourraient répondre aux besoins identifiés tout en renforçant la mixité sociale de la commune.</p> <p>2.. Urbanisation douce et contrôlée dans le Bois de la Seigneurie : Pour préserver la richesse écologique de ce secteur, les projets devraient être conçus en faveur des seniors, avec des logements et des services adaptés à leurs besoins spécifiques. Cette approche permettrait de limiter l'impact sur la biodiversité tout en répondant à une demande réelle. Des avants projets ont été officiellement bâtis avec les riverains qui, au passage, rend impossible le passage en zone N au niveau du bois de la seigneurie (voir annexe 2)</p>			1						1					
		<p>3. La zone des Mollières : Bien que la révision du PLU actuelle ne se concentre pas directement sur la zone des Mollières, il serait opportun d'explorer les possibilités offertes par ce secteur. La fermeture de l'OAP prévue sur cette zone n'exclut pas son intérêt potentiel pour un aménagement réfléchi et adapté.</p> <p>Les terrains des Mollières, actuellement laissés en friche, présentent peu d'intérêt dans leurs états actuels. Si ces espaces étaient classés en zone N, ils resteraient probablement des terrains vagues inutilisés, car les propriétaires privés n'auraient aucune incitation à entreprendre des travaux de verdissement ou de revalorisation. Maintenir cette zone urbanisable permettrait de concevoir des projets adaptés, répondant à des besoins spécifiques de la commune tout en valorisant les terrains inutilisés.</p> <p>Un aménagement réfléchi des Mollières pourrait inclure des logements collectifs ou des équipements publics adaptés, contribuant à un développement harmonieux de Villiers-sur-Orge. Cette approche offre une solution supplémentaire pour répondre aux besoins en logements sans augmenter la pression urbaine sur des zones écologiquement sensibles comme le Bois de la Seigneurie.</p> <p>Ces alternatives garantissent un développement harmonieux de Villiers-sur-Orge, aligné avec les besoins communautaires et les principes de développement durable. Elles permettent de répondre aux impératifs légaux en matière de logement tout en préservant les espaces naturels clés de la commune</p>			1					1						

			Favorable	Défavorable	Logements sociaux	SDRIF / Densification	Zone ULs / Zone	Déplacements /	Finances	OAP Mollières	OAP Sénillères	OAP Bois de la Seigneurie	Site internet	Fonds de parcell	Mur Gareneau	Géotechnique
		<p>7. Conclusion et demande</p> <p>En tenant compte des arguments développés dans ce dossier, il apparaît évident que le classement de la zone des Sénillères en zone N est une décision non adaptée à la situation actuelle de Villiers-sur-Orge. La zone des Sénillères ne présente ni intérêt écologique significatif ni critères suffisants pour un classement en Espace Naturel Sensible. En revanche, elle offre une opportunité stratégique pour répondre aux besoins en logements de la commune, tout en préservant les espaces écologiquement sensibles comme le Bois de la Seigneurie.</p> <p>La commune dispose déjà d'un niveau satisfaisant d'espaces verts, et les projets proposés pour la zone des Sénillères permettraient de soutenir un développement harmonieux et équilibré. Le maintien de cette zone comme urbanisable est essentiel pour garantir une mixité sociale, améliorer l'offre de logements et éviter un impact négatif sur les finances communales.</p> <p>Nous demandons donc :</p> <p>1. De ne pas classer la zone des Sénillères en zone N. 2. De privilégier une urbanisation maîtrisée dans ce secteur pour répondre aux besoins locaux en logements.</p> <p>Cette approche concilie développement durable, respect des besoins communautaires et préservation de la biodiversité locale. Nous espérons que ces propositions seront considérées avec attention dans la révision du PLU.</p> <p>Annexe 1 : Problématique de la publicité de l'enquête publique</p> <p>L'enquête publique relative à la révision du PLU a souffert d'un défaut majeur de communication et d'accessibilité pour les citoyens de Villiers-sur-Orge. Bien que l'avis d'enquête publique mentionne que les documents sont disponibles sur le site web de la commune, ce n'est malheureusement pas le cas.</p> <p>En effectuant une recherche en ligne avec les termes « Villiers-sur-Orge », le lien principal renvoie vers le site officiel de la municipalité à l'adresse suivante : www.mairie.vso91.fr. Cependant, la section dédiée à la révision du PLU, qui était précédemment accessible, ne contient désormais plus les documents nécessaires à l'information des citoyens (voir ci dessous). Ce problème semble être survenu après le récent changement du site de la commune.</p> <p>En conséquence, les habitants de Villiers-sur-Orge se retrouvent dans l'obligation de se rendre physiquement à la mairie pour consulter ces documents. Une telle contrainte constitue un frein significatif à l'accès à l'information, notamment pour les personnes actives ou ayant des difficultés à se déplacer. Ce manque d'accessibilité numérique est regrettable et limite la transparence nécessaire pour un débat public éclairé.</p>														
												1				

			Favorable	Défavorable	Logements sociaux	SDRIF / Densification	Zone ULs / Zone	Déplacements /	Finances	OAP Mollières	OAP Sénillères	OAP Bois de la Seigneurie	Site internet	Fonds de parcell	Mur Gareneau	Géotechnique
		<p>4. Une concentration excessive des constructions sur la zone AU du Bois de la Seigneurie En sortant les sénillères du zonage constructible, la totalité de la pression urbanistique sera reportée sur la zone AU du Bois de la seigneurie, qui deviendra ainsi la dernière réserve foncière constructible de Villiers-sur-Orge.</p> <p>Cette situation est doublement problématique:</p> <p>Ecologie: La zone du Bois de la seigneurie présente un intérêt écologique avéré, reconnu par la MRAe, en tant que continuité écologique et habitat pour d nombreuses espèces.</p> <p>Urbanisme: Cela risque d'engendrer une urbanisation déséquilibrée et concentrée, contraire aux principes de répartition harmonieuse des constructions prônées dans les documents de planification régionaux.</p> <p>Conclusion</p> <p>Le passage en zone N sdu sous-secteur ULs des Sénillères va à l'encontre des objectifs fixés par le SDRIF en matière de densification raisonnée, d'optimisation des espaces urbanisés et de préservation de l'équilibre territorial. Il créerait de l'enclavement foncier, empêcherait la mise en valeur de terrains stables, et imposerait une forte pression foncière sur la zone du Bois de la seigneurie, dernier secteur urbanisable.</p> <p>Je demande donc le maintien du sous-secteur ULs des Senillères en zone urbanisable, afin de permettre un développement équilibré, durable et conforme aux objectifs du SDRIF et aux intérêts présents et futurs de la commune et de ses habitants.</p>									1					
											1					

			Favorable	Défavorable	Logements sociaux	SDRIF / Densification	Zone ULs / Zone	Déplacements /	Finances	OAP Mollières	OAP Sénillères	OAP Bois de la Seigneurie	Site internet	Fonds de parcell	Mur Gareneau	Géotechnique
12	Par mail le 29/04/2025 M. Fernando Rambo Mme Claudia Milena Guzman Betancourt 38 rue Saint Claude 91700 Villiers sur Orge	<p>Je vous écris pour donner mon vote en ce qui concerne le passage de la parcelle les sénillères en zone N</p> <ul style="list-style-type: none"> Classer la zone des sénillères en zone N va reporter toute la charge d'urbanisation sur le bois de la seigneurie et ce n'est pas acceptable pour les riverains, il faut que la zone des sénillères reste constructible. Si les sénillères sont classés en N le projet de construction déjà envisagés à cet endroit (à savoir résidence senior 80 places) serait reporté sur une autre zone. (Bois de la Seigneurie) La construction d'une résidence senior est plus cohérente aux sénillères (près des services de la ville) que sur le bois de la Seigneurie. la nouvelle urbanisation obligatoire pour la ville va se concentrer sur le bois de la Seigneurie si les sénillères passent en zone N Le bois de la seigneurie devrait rester davantage préservé car elle a bien plus d'intérêt écologique que l'espace les sénillères Les réunions organisées par la mairie sur les projets à venir sur le bois de la Seigneurie ont été présentés comme seul endroit restant sur la ville qui pouvait encore être construit. (Alors que les sénillères reste encore disponible) Les riverains qui ont assisté aux réunions concernant le projet sur le bois de la Seigneurie sont contre toute construction à cet endroit. Mais le projet a été présenté comme indispensable et obligatoire avec un minimum de 80 (à 120) logements à sortir de ce projet. Donc toute la pression démographique à un seul endroit. Sans compter sur les sénillères. <p>Les propriétaires de parcelles qui donnent sur le bois de la Seigneurie ont un bout de terrain qui dépasse le mur (environ 1 mètre)</p>		1	1		1				1	1				1
Total			3	14	12	3	16	7	2	6	13	16	3	6	3	1