

Ste Geneviève des Bois, le 2 janvier 2024

À l'attention de

M. LE MAIRE
Norbert SANTIN
Mairie de Saint-Germain-lès-Arpajon
3, rue René Dècle
91180 Saint-Germain-lès-Arpajon

Affaire suivie par Selvie LAGARDE
Responsable du service Urbanisme
Tél. : 01 69 84 65 02 06
Ref: EB/BS/CB/ECD/SL/DEP24-00550
e-mail: s.lagarde@coeuressonne.fr

OBJET : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté – Commune de Saint-Germain-Lès-Arpajon

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis pour avis le projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Germain-Lès-Arpajon à Cœur d'Essonne Agglomération, personne publique associée à la procédure de révision du PLU.

Je vous informe que Cœur d'Essonne Agglomération émet un **avis favorable** sur ce projet de PLU.

Des documents supra-communaux ont été élaborés à l'échelle de l'Agglomération en étroite collaboration avec les communes, permettant de mettre en œuvre le Projet de Territoire de Cœur d'Essonne adopté le 15 janvier 2019. Il s'agit en particulier du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Programme Local de l'Habitat (PLH), du Plan Vélo, du Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA), du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), ou encore tout récemment du Plan Climat-Air-Energie Territorial adopté en juin 2024.

Cœur d'Essonne et la commune de Saint-Germain-Lès-Arpajon poursuivent ainsi de nombreux objectifs en commun, déclinés dans le PLU arrêté de la commune. Ces objectifs, travaillés en partenariat, portent notamment sur le développement des projets structurants pour le territoire comme la RN 20, la modernisation de la zone d'activité économique (ZAE) des Loges, le développement d'un commerce équilibré sur le territoire, ou encore la mise en œuvre du projet Sésame.

Des documents plus techniques mais tout aussi structurants pour Cœur d'Essonne s'appliquent également : le règlement du service public d'Assainissement et le règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

L'ensemble de ces projets et documents ont contribué à alimenter le PLU arrêté, sur la partie diagnostic du PLU ainsi que sur la définition des 3 grands axes du PADD et sa traduction réglementaire.

Quelques corrections, compléments ou précisions peuvent toutefois être apportés, en lien avec ces projets, documents et compétences statutaires de l'Agglomération, en adéquation avec les échanges qui ont eu lieu entre nos services.

• **Sur la compétence « Urbanisme » - Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :**

Cœur d'Essonne a approuvé son SCoT le 12 décembre 2019, emportant obligation de mise en compatibilité des PLU, notamment au regard de son document d'orientation et d'objectifs (DOO). Le SCoT en tant que document d'urbanisme intégrateur, **se substitue aux dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et du futur SDRIF Environnemental dit SDRIF-E**, jusqu'à la prochaine révision du SCoT qui doit intervenir avant février 2027, conformément à la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Il est rappelé que le SCoT fixe des orientations et des objectifs **opposables aux PLU dans un rapport de compatibilité**.

Le Conseil d'Etat a ainsi pu préciser que pour apprécier la compatibilité du PLU avec les orientations et objectifs définis par le SCoT, il convient de procéder à une analyse globale, conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du SCoT, sans rechercher l'adéquation du PLU à chaque disposition ou objectif particulier.

C'est sur la base de ce principe de compatibilité qu'il a été procédé à une analyse du PLU de la commune au regard du SCoT.

Tout d'abord, les 3 grands axes du PADD reflètent des enjeux forts visant à assurer le cadre de vie des habitants dans une dimension multithématique (commerce, habitat, mobilités, développement économique) tout en recherchant à préserver l'environnement et à limiter l'étalement urbain.

Ces orientations sont en cohérence avec les orientations du SCoT définies dans son PADD et son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui sont bien identifiées et mises en valeur dans les différentes pièces du PLU, et en particulier dans l'évaluation environnementale.

En ce qui concerne plus précisément le volet « consommation foncière », le PLU met en avant de manière détaillée dans le rapport de présentation (Justifications) les éléments de compatibilité du PLU avec le SCoT, dans un objectif de sobriété foncière.

L'enveloppe foncière maximale en extension de 4,4 ha pour la commune est bien justifiée et concerne principalement et de manière pertinente les secteurs à proximité de la gare, traduite par des zones 1AU et couverte par une OAP, ainsi qu'un emplacement réservé pour l'extension du collège.

Le PLU prévoit également un site d'extension pour la réalisation d'un cimetière, traduite par la mise en place d'un emplacement réservé.

Il faut noter que le SDRIF-E adopté le 11 septembre 2024 accorde un traitement particulier aux projets de cimetières dans ses orientations réglementaires page 20, considérés comme des espaces verts. Ces orientations précisent que « les cimetières, s'ils ne sont pas aujourd'hui tous végétalisés, offrent un potentiel de végétalisation à exploiter en particulier au sein des communes très urbanisées ».

Lors de la révision prochaine du SCoT qui interviendra en 2027, le SCoT tiendra compte des besoins d'extension des cimetières et du besoin particulier de la commune de Saint-Germain-Lès-Arpajon afin de permettre la réalisation de ce projet de cimetière de 1,5 ha, en concordance avec les objectifs du SDRIF-E.

Cœur d'Essonne souligne par ailleurs les efforts importants de la commune concernant les objectifs de densification. Certains lotissements à forte densité sont ainsi achevés au sein de la commune, sans que le zonage n'ait pour autant été adapté. Ces secteurs pourraient ainsi être classés en zone UR 2, il s'agit des quartiers suivants :

- Quartier des Folies – Rue Marguerite Yourcenar ;
- Quartier des Folies, Impasse de l'Etoile d'Eau ;
- Quartier La Tuilerie, impasse Lucie Touchais ;
- Lotissement Flora Tristan.

Enfin, la commune prévoit un secteur affecté à un programme de logements en zone UR 4 comprenant la parcelle communale AT 60. Lors des échanges qui ont eu lieu avec la commune, les parcelles AT 64 et AT 65 étaient également incluses dans ce programme de logements. Or, ces parcelles sont intégrées à un zonage N et non au zonage UR 4, ce qui peut entraver la faisabilité du projet.

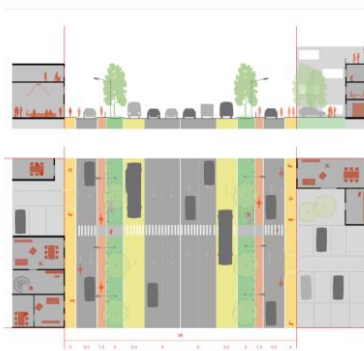
En conséquence, au regard de cette analyse globale, le projet de PLU est bien compatible au SCoT de Cœur d'Essonne.

- **Sur le projet de requalification de la RN 20 :**

Le PLU traite bien du projet de requalification de la RN 20 qui est au cœur des orientations du PADD. Quelques compléments ou précisions peuvent être apportés si la commune le souhaite.

Dans le diagnostic, le paragraphe du projet de Transport en commun en site propre (TCSP) sur la RN 20 pourrait être complété avec la mention du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) signé en 2022, et regroupant l'ensemble des communes et Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) riverains de la RN20, ainsi que le Département de l'Essonne, la Région Île-de-France et Île-de-France Mobilités, l'Etat et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF). Dans le cadre de ce contrat, même si le terme TCSP n'est plus utilisé, des actions en faveur de la création de voies dédiées pour le passage des bus sont prévues, ainsi que le développement des modes de déplacements actifs (vélos, piétons) et la végétalisation de l'axe. Le plan directeur de la RN 20 sera également mis à jour au fur et à mesure de la réalisation des études techniques par tronçon.

Le PLU comprend par ailleurs bien une orientation d'aménagement et d'orientation (OAP) RN20, conformément aux prescriptions du SCOT.



Pour rappel, le SCOT reprend les grands objectifs du plan directeur de la RN20. La section qui concerne la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon est ainsi qualifiée de future avenue urbaine. Les caractéristiques de cette séquence inscrite au SCoT sont les suivantes :

- le profil est de 39 m avec site propre latéral ;
- 2 x 2 voies pour la circulation automobile ;
- une contre-allée avec stationnement latéral, piste cyclable et large trottoir de 3 mètres.

Le profil permet également de nouvelles plantations avec un double alignement d'arbres.

Le profil en travers présenté dans l'OAP du PLU arrêté ne reprend pas exactement la proposition du plan directeur inscrite au SCoT, mais il n'obère pas la possibilité de développer des voies dédiées pour les bus en conservant suffisamment de largeur. L'OAP prend également bien en compte les mobilités actives en prévoyant les emprises nécessaires pour la circulation des vélos et des piétons, ainsi que la problématique des traversées de la RN20.

Le fonctionnement en contre-allée devrait limiter les entrées-sorties directement sur la RN20 qui posent des problèmes de sécurité, mais également d'efficacité des voies dédiées pour les bus.

Le profil en travers de l'OAP étant présenté comme une coupe de principe, l'OAP est bien compatible avec les prescriptions du SCoT.

Concernant les secteurs d'activités économiques implantés de part et d'autre de la RN20, leur requalification devrait permettre une amélioration urbaine qualitative des abords de la RN20. Pour permettre l'évolution de la RN20 vers un boulevard urbain, une attention particulière devra être portée sur les hauteurs et les alignements de bâtis des projets. Pour mémoire, le plan directeur de la RN 20 préconisait par exemple les gabarits et alignements suivants :

- Hauteur : R+4 moyen ;
- Pourcentage d'alignement : 50% à l'ouest / 25% à l'Est ;
- Interruption du linéaire : tous les 50m minimum ;
- Hauteur minimum de l'alignement : 5 mètres ;
- Décochés de façade : à limiter / Débords maximum : 30cm.

Ces éléments sont indiqués pour rappeler l'objectif de cohérence du projet sur l'ensemble du linéaire de la RN 20 marqué par une urbanisation multiforme.

En ce qui concerne la ZAC du Lièvre d'Or, en bordure de RN 20, il conviendrait d'adapter le règlement afin de prendre en compte le secteur particulier des artisans. Un sous-zonage pourrait ainsi être repris notamment rue Léonard de Vinci afin d'identifier la spécificité du site au sein de la ZAC du Lièvre d'Or.

- **Sur la compétence « Développement économique » :**

Cœur d'Essonne Agglomération s'est engagé à développer l'emploi de proximité en assurant les conditions favorables à la création d'environ 18 000 emplois sur la période 2014- 2030 (soit de l'ordre de 1000 emplois par an). L'objectif est de créer des emplois locaux pour lutter contre le chômage, contribuer aux transitions professionnelles et limiter les déplacements pendulaires. 50% des emplois créés en Essonne lors des cinq dernières années l'ont ainsi été sur le territoire de Cœur d'Essonne Agglomération.

Le SCoT développe 2 axes forts concernant le développement économique :

- D'une part, la protection du commerce de proximité dans un objectif de redynamisation des centralités.
- D'autre part, l'optimisation du foncier pour les zones d'activités situées en périphérie des villes, dans une logique de sobriété foncière, laquelle est valorisée aussi par la Loi Climat et Résilience qui limite de façon drastique la consommation foncière et insiste sur la densification de l'offre économique au sein des ZAE.

Ces deux axes sont bien couverts par le PLU de la commune qui insiste bien sur le maintien de petits pôles de commerces et le développement d'une centralité marchande plus qualitative, en articulation et complémentarité avec les communes voisines d'Arpajon et de Brétigny-sur-Orge.

Deux études menées par Cœur d'Essonne pourront utilement alimenter le diagnostic ainsi que les orientations du PADD :

- Une étude flash réalisée en 2022 par Intencité portant sur l'analyse et des recommandations programmatiques dans le cadre du projet commercial du secteur RN20 et du Lièvre d'Or ;
- Le diagnostic préfigurant le DAACL identifiant le centre-ville de Saint-Germain-Lès-Arpajon comme centralité de première nécessité.

Ces deux études sont annexées au présent courrier.

Concernant les ZAE, le PLU pourrait davantage insister sur la ZAE des Loges, reconnu site d'activité d'intérêt régional au SDRIF-E. Cette zone fait l'objet par Cœur d'Essonne d'une attention particulière notamment dans le cadre du travail mené avec le bureau d'études Ancoris pour l'élaboration d'un guide d'intervention sur le foncier économique mutable. Cette étude identifie la ZAE des Loges comme site prioritaire d'intervention, en particulier sur le foncier optimisable.

Cœur d'Essonne soutient le maintien de la partie agricole au sein de la ZAE des Loges. La préservation de cette partie agricole doit cependant s'articuler avec le projet de développement de la partie déjà urbanisée de la ZAE, visant en particulier des enjeux de requalification, de développement du transport logistique en lien avec l'infrastructure ferroviaire présente, et d'accessibilité de la zone en mobilité douce. Ces enjeux peuvent enrichir la liste détaillée dans le diagnostic page 55.

Une correction pourrait également être apportée en page 53, la ZAE des Loges étant à cheval sur la commune de Brétigny-sur-Orge, mais également sur la commune de la Norville.

La transformation des ZAE est un enjeu déterminant pour maintenir l'attractivité du territoire et l'ancrage des entreprises sur le territoire. Les entreprises sont de plus en plus en recherche d'un aménagement qualitatif des sites en adéquation avec leur image de marque, d'une animation économique et de services sur sites pour améliorer leur productivité, mais aussi le cadre de travail de leurs salariés.

En ce sens, afin de permettre le développement de services au sein de la zone et la rendre plus attractive, le règlement dans son zonage UAE1 pourrait autoriser dans ses destinations le commerce et la restauration uniquement à destination des salariés de la zone.

Enfin, Cœur d'Essonne a tout récemment réalisé un inventaire des ZAE, dont les données portant sur la ZAE des Loges et celle de la Butte aux Grès pourront alimenter et enrichir les éléments du diagnostic page 53. Ces éléments sont annexés au présent courrier.

- **Sur la compétence « Habitat » et « Energie » :**

Les orientations inscrites dans le PADD prennent bien en compte les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) : contribuer à l'effort général de construction de logements et diversifier le parc de logement pour permettre l'accueil des jeunes, des familles et des personnes âgées, avec des produits en accession, en logement locatif social et en logement intermédiaire.

Les sites de développement potentiel de nouveaux logements inscrits dans le PLH 2020-2025 ont pour la moitié d'entre eux fait l'objet d'un accord de permis de construire depuis l'adoption du PLH, avec une majorité de logement locatif social. Une partie des sites de production potentiels de logement initialement inscrite dans le PLH n'est pas reprise dans le PLU, mais cela est compensé par de nouveaux sites de projets identifiés au sein des différentes OAP, avec une part importante de logement social et une priorité donnée aux opérations en renouvellement urbain et proche des axes de transport.

En complément, l'application d'une règle de mixité sociale dans l'ensemble des zones U permet de s'inscrire dans les objectifs de la loi SRU également dans le diffus.

Les préconisations en matière d'EnR (Energie renouvelable) et d'Isolation Thermique par l'Extérieure sont formulées de manière claire et simple pour les pétitionnaires et ne suscitent pas de contraintes techniques particulières.

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) est créé avec un zonage Ngdv pour une aire de passage, avec des possibilités d'aménagement et de construction pour la réalisation d'une aire d'accueil. On peut signaler que le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2019-2024 va prochainement entrer en révision. Actuellement, aucun objectif de création de nouvelle aire d'accueil n'est fixé pour le territoire de Cœur d'Essonne. En revanche, des objectifs importants en matière de création de terrain familial locatif pour les gens du voyage figurent dans le schéma 2019-2024 pour Cœur d'Essonne. Ces terrains familiaux locatifs prévoient la construction d'emplacement individuel de stationnement de caravanes mais aussi la construction d'une pièce de vie accompagnée de locaux sanitaires. La rédaction actuelle du règlement du STECAL pourrait éventuellement être complétée, si la commune souhaite envisager ce type de projet à l'avenir.

- **Sur la compétence « développement durable » :**

Cœur d'Essonne rappelle qu'elle est à disposition pour accompagner les communes dans l'intégration des enjeux de la transition écologique dans les documents d'urbanisme locaux, comme précisé dans la fiche action VII.42 du PCAET.

L'évaluation environnementale mentionne bien le PCAET arrêté le 4 décembre 2023, une mise à jour pourrait être effectuée pour indiquer l'adoption du PCAET en juin 2024. De même, le PCAET pourrait être évoqué dans les paragraphes du diagnostic du PLU évoquant les documents supra-communaux.

L'évaluation environnementale détaille précisément la manière dont la commune répond aux actions du PCAET et l'ensemble est cohérent.

Dans le PADD, on peut par ailleurs saluer les objectifs mentionnés de rénovation énergétique et de développement des EnR posés par la commune, ainsi que ses actions de préservation et de renaturation de sites naturels qui contribueront à l'adaptation de son territoire aux changements climatiques.

Un complément pourrait être apporté dans l'état initial de l'environnement, en mentionnant le PPBE de Cœur d'Essonne agglomération qui intègre toutes les cartes du bruit du territoire élargi. Le PPBE a été approuvé lors de la délibération du conseil communautaire en date du 16 février 2023.

- **Sur la compétence « Agriculture et Sésame » :**

Le PLU arrêté contient un volet agricole avec un engagement fort pour le maintien et la préservation des terres agricoles, avec en particulier la restitution en zone agricole des parcelles cultivées rue Hélène Boucher, au sein de la ZAE des Loges.

Cette ambition pourrait être développée davantage au sein du diagnostic.

Tout d'abord, le diagnostic, page 54 mentionne l'absence d'exploitation depuis 2020, mais au moins une exploitation existe depuis 2022, à savoir Green distribution dédié à la production de sapins.

En page 55 du diagnostic, l'enjeu de maintien et de redynamisation des terres agricoles, pourrait être mieux identifié en indiquant la volonté de la commune de réinstaller des exploitations agricoles bio sur le territoire communal.

La commune porte en effet un projet, en partenariat avec Cœur d'Essonne, sur le secteur « France Ponte » au Moulin Fourcon, site qui n'apparaît pas dans sa dimension agricole dans le PLU et qui pourrait faire l'objet d'une attention particulière.

Ce projet est bien identifié dans les actions menées pour la mise en œuvre du **programme Sésame**. Ce programme porté par Cœur d'Essonne et 50 partenaires, misent sur le développement d'une agriculture et des filières de proximité afin, d'ici 2030, de contribuer à créer 100 fermes, de fournir 50 % de la restauration collective et 10 % de la consommation des habitants en produits bio et/ou locaux. Le programme transition agricole et alimentaire Sésame est soutenu et labellisé « Territoires d'Innovation » dans le cadre du Programme France 2030.

Le programme Sésame cible notamment la recherche de terres et permet de financer une trentaine de projets, autour d'un même objectif : proposer un nouveau modèle agricole, respectueux des terres et de ceux qui la travaillent tout en permettant aux Cœur d'Essonnais de profiter de ces produits locaux en circuit court.

La commune de Saint-Germain-lès-Arpajon s'est engagée pleinement sur ces questions, ce qui lui a notamment valu en 2022 l'obtention du Label « Territoire Engagé pour la Nature ». Cette labélisation implique un engagement d'actions pour la nature dont :

- La réhabilitation de la friche agricole Moulin de Fourcon en désartificialisant 2600m² ;
- L'Installation d'une activité agricole bio en circuit court sur ce site.

Dans le cadre de cette dernière action, Cœur d'Essonne et la SAFER ont accompagné la commune dans sa réponse à l'AMI Fonds Friche et dans celle d'un appel à projet régional pour le financement du futur forage sur le site, dont les financements ont été obtenus.

Le programme Sésame a également permis de financer une étude pédo-agronomique, une étude pollution et un dossier Loi sur l'eau pour ce projet, et permis de mobiliser une dizaine de partenaires pour accompagner au mieux la commune et la future agricultrice qui porte un projet de maraichage bio de 2,6 ha sur le site.

Ce projet de maraichage bio pourrait apparaître dans les orientations du PADD et dans sa cartographie pour mettre en valeur cette action et l'engagement de la commune et de Cœur d'Essonne en faveur du développement d'une agriculture bio et locale sur le territoire.

Enfin, Cœur d'Essonne a élaboré en novembre 2023, en partenariat avec la SAFER et la chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France, un schéma des circulations agricoles sur le territoire de Cœur d'Essonne Agglomération, avec la réalisation d'un atlas cartographique complet à l'échelle intercommunale.

Ce schéma pourra utilement enrichir le diagnostic et ses enjeux en pages 54 et 55.

• **Sur la compétence « Mobilité » :**

De manière générale, les projets portés par Cœur d'Essonne sont bien évoqués et permettent d'alimenter le rapport de présentation et le PADD.

Des éléments peuvent encore venir enrichir le PLU dans ses orientations en ce qui concerne plus particulièrement le développement du vélo et du transport à la demande (TAD).

Ainsi, il pourrait être fait mention du réseau Vélo Île-de-France (anciennement RER V), qui prévoit un passage de cet itinéraire vélos structurant de dimension régionale le long de la RN 20.

L'OAP du secteur gare (page 5) pourrait également être développée sur l'accessibilité piétons et vélos, en évoquant par exemple le projet de consignes et abri vélos intégré à la Délégation de Service Public du réseau de bus du secteur, attribuée par IDF Mobilités à Transdev jusqu'en juillet 2029.

Sur le volet cyclable du PADD, il pourrait être ajouté l'objectif de développement du stationnement et jalonnement cyclable, dans le cadre notamment du Plan Vélo de l'Agglomération. Le Plan Vélo prévoit ainsi la mise en place de stationnement vélos avec 68 arceaux prévus pour la commune en 2025 et 2026, ainsi que la mise en place du jalonnement des itinéraires cyclables pour indiquer les principaux pôles générateurs communaux et extra communaux.

Concernant l'offre de transport en commun, le PADD, dans son orientation « Conforter l'offre en transport en commun », pourrait être complété en mentionnant la création d'arrêts à l'offre TAD, notamment sur le secteur des Folies ou à proximité du collège Roland Garros (itinéraire de la ligne DM19 – « 4538 » à partir du 6 janvier 2025).

Concernant le rapport de présentation :

Les données du rapport de présentation peuvent être actualisées, afin de tenir compte des récentes évolutions :

- L'élaboration du Plan des Mobilités en Ile-de-France tout d'abord n'est pas évoquée.
Le Plan des Mobilités en Île-de-France a été élaboré par Île-de-France Mobilités puis arrêté par le Conseil Régional en date du 27 mars 2024. Il fait l'objet d'une saisine des Personnes Publiques Associées et de la MRAE, avant la phase d'enquête publique prévue en 2025.
Le calendrier prévisionnel de la démarche et l'ensemble des pièces sont disponibles sur : <https://www.iledefrance-mobilites.fr/actualites/plan-des-mobilites-ile-de-france-2030>
- En page 40 du diagnostic, il conviendrait de rectifier et nuancer les éléments apportés relatifs à la ligne 91.04. La fréquence est de 10 min en heure de pointe et de 20 min en heures creuses en semaine sur le tronçon Arpajon – Evry.
- Le paragraphe sur le projet de TCSP pourrait intégrer le projet partenarial d'aménagement (PPA) de la RN20 qui a été signé en mars 2023 : [Signature du PPA RN20 - Cœur d'Essonne Agglomération](#). Dans ce cadre, le réaménagement du tronçon entre Linas et Ballainvilliers fait l'objet d'une étude portée par le Département.
- Le Plan Vélo de Cœur d'Essonne est bien mentionné dans le diagnostic en page 41. Quelques nuances pourraient toutefois être apportées pour plus de clarté.
La phrase « Les pistes cyclables dédiées sont marginales à Saint-Germain-lès-Arpajon » serait ainsi à nuancer en indiquant qu'elles sont relativement marginales.
La phrase « un itinéraire en projet reliant Arpajon à Leuville-sur-Orge via le Chemin Royal » pourrait être remplacée par « l'itinéraire reliant le lycée Belmondo à Arpajon à Leuville-sur-Orge, via Saint-Germain-lès-Arpajon (Chemin Royal et Rue de la Commune de Paris), a été réalisé parallèlement à la RN 20 côté Est, dans le cadre du Plan Vélo porté par Cœur d'Essonne Agglomération ».
Enfin, une partie de l'itinéraire a également été réalisée en bordure de la RN 20. Le détail est disponible sur [Livret-Plan-velo-Leuville-SGLA-Arp-2023-Calameo.pdf](#).
Le détail des liaisons cyclables existantes est également consultable sur le site de Cœur d'Essonne Agglomération : [Vélo - Cœur d'Essonne Agglomération](#)
- En page 42 du diagnostic, la phrase « le niveau de desserte en transport en commun est assez faible en dehors des heures de pointe » pourrait aussi être nuancée. L'offre est en effet disparate en fonction des secteurs de la commune.
Ainsi, les secteurs de la RN20 (via les lignes M151, M153 et M154 – renumérotées 9115, 4503 et 9114 au 6/1/24) et de l'Avenue Allende / Route de Corbeil (via la gare et la ligne de bus 9104 – renumérotée 4504 au 6/1/24) bénéficient d'une offre en transports en commun importante en heure de pointe et correcte en heures creuses. Les secteurs des Folies et de la Route de Leuville disposent d'une offre uniquement en heure de pointe, avec une fréquence limitée.

Concernant les OAP :

Il conviendrait d'associer l'Agglomération lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets intégrant des principes de liaisons douces concernant le secteur gare (page 6), la RN 20 (page 7), le secteur Nord de la RN 20 (page 8), le centre (page 9) et enfin le secteur proche des Folies (page 10).

Concernant le Plan de zonage :

La mise en œuvre de l'emplacement réservé n°3 pour la création d'un arrêt de bus (déplacement de l'arrêt existant « rue Fontaine », desservi par un circuit scolaire), devra faire l'objet d'une concertation avec le service mobilités de l'Agglomération.

Par ailleurs, Cœur d'Essonne s'interroge sur l'emplacement réservé n°6 portant sur la « liaison douce et paysagère sur la vallée de l'Orge », et sur l'emplacement réservé n°7a relatif à « l'alignement-crédation de stationnement – aménagement d'une liaison douce » qui ne sont pas prévus au Plan Vélo. Le service mobilité de Cœur d'Essonne reste à la disposition de la commune pour échanger sur ces emplacements.

- **Sur les compétences « techniques » :**

Concernant les OAP :

Sur le volet « Déchets » :

- La gestion des déchets nécessaire aux différentes opérations de construction en fonction de la destination des surfaces envisagées devra être étudiée.
- Pour la construction de logements, la mise en place de bornes enterrées est à privilégier. Les différents îlots doivent ainsi prévoir des emprises pour l'accueil des Points d'Apports Volontaires (PAV) et/ou des aires de présentation pour les conteneurs et les encombrants.
- Pour les opérations de plus de 6 logements, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé.
- Pour les locaux autres qu'habitation (activités, commerces, industries, entrepôts...), la gestion et le stockage des déchets doivent être étudiés en fonction du type d'activités et des modalités de collecte.

Sur le volet Gestion Incendie :

- Les nouvelles zones à urbaniser seront à couvrir en défense incendie en concertation avec le SDIS 91, et à intégrer dans la réalisation des équipements publics.

Sur le volet Assainissement :

- Une étude préalable devra être réalisée pour vérifier le dimensionnement des réseaux à proximité.

Concernant spécifiquement « l'OAP RN 20 – Tronçon Nord », l'aménagement d'un bassin paysager en cœur de projet devra faire l'objet d'étude technique. Les études devront faire l'objet d'une validation par le pôle assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération. La réalisation de ces travaux d'aménagement pour un programme privé sera à la charge du pétitionnaire.

Sur le volet Espaces Urbains :

Concernant « l'OAP Secteur Gare – La Bretonnière », la programmation envisagée indique la création d'un parc de stationnement supplémentaire à proximité de la gare. La gestion future de ce parking devra être déterminée en lien avec Cœur d'Essonne Agglomération.

Concernant le règlement :

Sur le volet « Assainissement » :

Il pourrait utilement être substitué dans le **paragraphe 20. Traitement des eaux pluviales du règlement en page 15** dans les dispositions applicables en toutes zones les éléments suivants :

« Les places de stationnement extérieures devront être traitées en matériaux perméables pour permettre l'infiltration directe des eaux pluviales.

Pour les eaux de parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules poids lourds, des dispositifs de dépollution avant l'infiltration à la parcelle devront être installés conformément aux modalités définies dans le règlement Assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel ».

Il pourrait utilement être rajouté dans le **paragraphe relatif à l'implantation des piscines en page 22** dans les dispositions applicables en toutes zones les éléments suivants :

« Compte-tenu de la vulnérabilité des cours d'eaux présent sur le territoire, les eaux de nettoyage des filtres des piscines privées ainsi que leurs eaux de vidange devront être raccordées au réseau d'eaux usées (le rejet doit être effectué après une période de repos suffisant rendant inactifs le chlore et autres produits de traitement).

Les eaux de ruissellement des margelles et de la bêche de la piscine ne devront pas être raccordées au réseau public d'eaux pluviales. Elles devront être gérées à la parcelle ».

Il pourrait utilement être indiqué dans le **paragraphe 2. Desserte par les réseaux relatif à l'assainissement en page 36** dans les dispositions applicables en toutes zones les éléments suivants :

« Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement du service public d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération annexé au PLU ».

Face à l'augmentation des épisodes pluvieux de forte intensité et des problématiques de débordement des cours d'eaux et du risque de ruissellement, il pourrait utilement être substitué dans

le **paragraphe 2. Desserte par les réseaux relatif aux eaux pluviales en page 37** dans les dispositions applicables en toutes zones les éléments suivants :

« *Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet au réseau d'eaux pluviales sera la règle générale (principe rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.*

Tout raccordement au collecteur EP doit faire l'objet d'une demande de dérogation. Elle sera complétée d'un dossier technique soumis à l'étude de la collectivité compétente en matière d'assainissement, Cœur d'Essonne Agglomération, au vu règlement du service public d'assainissement applicable annexé au PLU ».

Sur le volet « gestion incendie » :

Il pourrait utilement être ajouté dans les dispositions applicables en toutes zones que l'entrée principale de toute nouvelle construction doit se situer à moins de 200 mètres d'un point d'eau incendie, en suivant un cheminement praticable en permanence aux dévidoirs à roues des engins de secours, à savoir des voies de circulation et/ou chemins stabilisés de 1,80 m de large minimum, ou à moins de 400 mètres si l'habitation est isolée.

Sur le volet « Déchets » :

Il pourrait utilement être substitué au règlement dans les **dispositions applicables en toutes zones en page 37** les éléments suivants sur le volet « gestion des déchets » :

Les conditions et modalités de la collecte des déchets devront être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs :

- Il est préconisé la mise en place de conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Dans l'impossibilité de mettre en place des Points d'Apports Volontaires (PAV), un local destiné au stockage des ordures ménagères devra être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du Règlement de Collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur Essonne Agglomération.
- Pour les constructions nouvelles de collectifs de plus de 6 logements, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre 2 dates de collecte.
- Les déchets sont présentés à la collecte en limite de propriété, sur une aire de présentation dédiée et ne devra en aucun cas entraver la circulation des piétons sur le trottoir. Pour faciliter les opérations de collecte, l'aire de présentation ne devra pas être enclose.

Sur les volets « Voirie » - « Eclairage Public et carrefour à feux tricolores » - « Fibre Optique » :

Il pourrait utilement être rajouté dans les **dispositions applicables en toutes zones** :

- Eclairage public et carrefour à feux tricolores :

Pour la prise en charge des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession par le constructeur, ce dernier devra respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

- Municipalisation des voiries :

Pour la prise en charge de l'entretien des voiries par la communauté Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur devra respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

- Fibre optique :

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Concernant le plan de zonage :

Le plan de zonage fait apparaître la liste des emplacements réservés et leur représentation graphique.

Concernant les emplacements réservés n°13 « Elargissement de la rue des Bruyères » et n°15 « Elargissement de la rue Fontaine », il est rappelé que des travaux de réfection de la voirie ont été réalisés dernièrement.

Concernant la pièce 2.1 Diagnostic et Etat initial de l'environnement (EIE) :

Les informations contenues dans le document « 2.1 Diagnostic et EIE » ont été mises à jour au sein

d'un document ci-annexé, concernant :

- Le réseau d'assainissement et d'eaux pluviales (page 102),
- La gestion des déchets (page 102).

Concernant la pièce 7.2.6 Notice sanitaire et traitement des déchets :

Les informations contenues dans le document « 7.2.6 Notice sanitaire et traitement des déchets » ont été mises à jour au sein d'un document ci-annexé, concernant :

- Le réseau d'assainissement et d'eau pluviale (page 5),
- La gestion des déchets (page 6).

Concernant les annexes :

Les plans « 7.2.1 Plan général Assainissement » et « 7.2.2 Plan des Réseaux Assainissement » sont à actualiser. Les plans des réseaux eaux usées et eaux pluviales de 2024 extrait du système d'information géographique (SIG) sont mis à disposition de la commune, en pièce jointe au présent courrier.

Le règlement du service public d'assainissement de septembre 2021 de Cœur d'Essonne Agglomération devra être annexé au PLU, ainsi que son règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés en date du 14 octobre 2021.

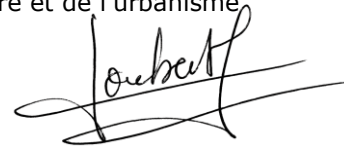
Enfin, il est rappelé que depuis le 1er janvier 2020, tous les documents d'urbanisme doivent être mis en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme, au format CNIG, pour être opposables. Ces données pourront également être transmises à CDEA afin d'être intégrées dans l'outil cartographique communautaire.

Dans la continuité de nos échanges, les services de Cœur d'Essonne Agglomération sont à votre disposition pour vous accompagner dans la finalisation de votre procédure de PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

Georges JOUBERT

Vice-Président en charge de l'aménagement
du territoire et de l'urbanisme



Pièces-jointes téléchargeables jusqu'au 21 janvier 2025 au lien suivant : <https://we.tl/t-G81BgTVt3A>

- Annexe 1.1 : Etude flash Intencité Secteur RN 20 – Lièvre d'Or ;
- Annexe 1.2 : Diagnostic DAACL – Focus Saint-Germain-Lès-Arpajon ;
- Annexe 1.3 : Inventaire des ZAE – secteurs Les Loges et La Butte aux grès ;
- Annexe 2.1 : Remarques sur l'état initial de l'environnement concernant l'assainissement
- Annexe 2.2 : Remarques sur l'état initial de l'environnement concernant les déchets ;
- Annexe 2.3 : Remarques sur la notice sanitaire et de traitement des déchets concernant l'assainissement ;
- Annexe 2.4 : Remarques sur la notice sanitaire et de traitement des déchets concernant les déchets ;
- Annexe 2.5 : Plan des réseaux eaux usées et eaux pluviales de 2024 extrait du système d'information géographique (SIG).