



Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20250410-DEL_2025_04_022-DE
Date de télétransmission : 11/04/2025
Date de réception préfecture : 11/04/2025

Révision du PLU de VILLEBON-SUR-YVETTE

Annexe à la délibération du 10 avril 2025 approuvant la révision du PLU

TABLEAU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU RÉVISÉ ARRÊTÉ EN VUE DE L'APPROBATION SUITE AUX AVIS DES PPA, AUX REMARQUES FORMULÉES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Liste des avis des personnes publiques associées et consultées reçus :

Organisme	Avis
L'Etat	Favorable avec réserve portant en particulier sur les justifications à apporter pour démontrer la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, ainsi que celles relatives à l'intégration de la totalité des projets consommateurs d'espaces au sein du chiffre de modération et de consommation d'ENAF.
SAGE Orge-Yvette	Avis favorable avec recommandation
Département de l'Essonne	Avis favorable avec remarques
Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)	Avis non exprimé
Réseau de transport d'Electricité (RTE)	Avis non exprimé
Ile-de-France Nature	Avis favorable avec remarques
CDPENAF	Avis favorable avec remarques
CCI	Favorable
CNPF	L'avis est réservé sauf à apporter ces améliorations avant son approbation
AENE-ASEVI	Favorable avec réserve
Syndicat intercommunal pour l'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAHVY)	Favorable avec réserve
Commune de Champlan	Avis non exprimé
Commune de Villejust	Avis non exprimé



GRT Gaz	Avis non exprimé
SNCF	Avis non exprimé
DGAC	Avis non exprimé
Chambre d'agriculture	Favorable

Synthèse et prise en compte des avis :

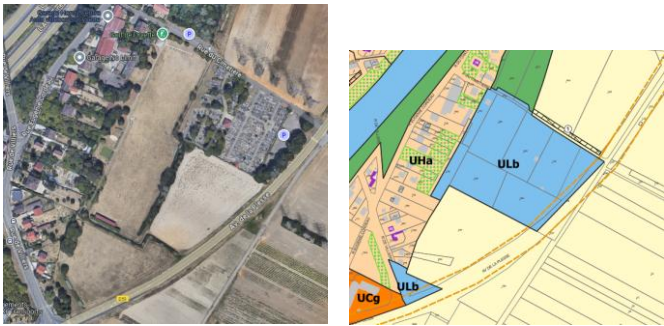
1. Avis de l'Etat

Observations	Ajustement apporté au dossier arrêt du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Harmoniser les chiffres relatifs aux projets de logements (p43 et 63 des justifications) et justifier plus précisément la livraison de logements à horizon du SDRIF (2013-2030) pour prouver sa compatibilité.	Les chiffres présentés dans le document des justifications sont déjà cohérents et harmonisés : les deux tableaux présentés chiffrant tous deux un potentiel de production de 994 logements dont 537 logements sociaux. Le tableau page 63 est cependant plus détaillé car il précise la ventilation de la production de logement dans le tissu urbain diffus. On retrouve dans le tableau la production diffuse prévisionnelle, en fonction des projets de permis de construire privés connus, et la production diffuse estimée en fonction des demandes d'autorisation d'urbanisme comptabilisée au cours de la dernière décennie, et pondérée en fonction de l'ajustement des règles d'urbanisme révisée (la création de la bande de constructibilité dans la zone UH notamment). La livraison des logements programmés devrait intervenir entre 2025 et 2035, en fonction de l'avancée des différents projets, qui relèvent de différents porteurs de projets et différentes initiatives privées. Une estimation de la livraison des logements est ajoutée aux justifications	Justifications p63
<i>Le PLU identifie la consommation d'1 hectare pour la réalisation d'un centre technique municipal sur le sentier du Rocher → Développer les réflexions qui ont mené à choisir l'emplacement de ce secteur et préciser les raisons qui n'ont pas permis au projet d'aboutir plus tôt.</i>	Actuellement, le centre technique municipal est situé en centre-ville, à proximité de la mairie et du site de la DGA, sur une parcelle d'un peu plus de 7 000 m ² . Le choix de la commune a été de favoriser à cet endroit l'implantation de nouveaux logements sociaux (90), afin que la ville réponde à ses objectifs en matière de production de logements sociaux. Il est apparu plus évident et logique de permettre à de nouveaux habitants de s'installer en centre-ville, plutôt que sur le site sentier du Rocher, qui était désigné pour accueillir de nouveaux logements dans le PLU en vigueur...or, ce site est à proximité d'infrastructures routières, éloignés du centre, des services et des transports, la ville a donc privilégié le déplacement du centre technique municipal sentier du Rocher. Le projet n'a pas abouti plus tôt car il a évolué au cours du temps et le projet de logements sociaux en lieu et place de l'actuel centre technique municipal a réenclenché de nouvelles réflexions quant à la localisation de cet équipement, indispensable au fonctionnement de la commune. Ces éléments sont ajoutés aux justifications.	Justifications p58



Observations	Ajustement apporté au dossier arrêt du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Faire figurer la consommation réelle d'ENAF dans le PADD, en mentionnant la consommation prévue sur la zone AUI d, localisée sur la ZA de Courtabœuf.	La zone AUI d est comptabilisée dans la consommation passée du PLU, dans la mesure où son urbanisation est en cours. Le maintien de la zone AUI d est purement technique et vise à encadrer de potentiel permis modificatifs. En revanche, l'emplacement réservé n°1 peut être comptabilisé dans la consommation future. Le PADD est ainsi modifié : « La consommation de l'espace sera limitée à la superficie nécessaire pour répondre aux besoins futurs en matière d'équipement : - Environ 1 hectare pour la réalisation d'un nouveau centre technique municipal, sentier du Rocher. - Environ 800 m² pour l'aménagement d'un parc de stationnement rue cimetière »	PADD p3 Justifications p56
Le PLU gagnerait à insérer une échéance relative à la réalisation du projet envisagé sur cette zone (AUI d Courtabœuf).	Une échéance de réalisation est ajoutée dans le document OAP : « Échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUI d (Courtabœuf) : Court terme : soit dès après l'approbation du PLU. »	OAP p7
Le PLU gagnerait à développer la progression réalisée en matière de logements sociaux et mettre en avant les efforts accomplis en faveur de l'atteinte de l'objectif du PLH	Le document 2.2 Justifications des choix, pages 61 à 63 détaille précisément la programmation de logements sociaux dans le cadre du PLU révisé, et met en avant les outils prévus pour inciter à la production des logements sociaux. Un graphique est ajouté pour illustrer la progression du taux de logements sociaux et les efforts réalisés par la commune.	Justifications p61-63
Le PLU gagnerait à indiquer que la commune a un objectif de production de 111 logements proportionnellement à sa population de 2021 (d'après le SRHH)	Le document 2.2 Justifications des choix est complété avec l'effort de production de logements sociaux de la ville de Villebon-sur-Yvette à l'échelle de la CPS, au titre des objectifs distribués par le SRHH 2024-2030.	Justifications p42
Mentionner le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2024 prévoyant des secteurs géographiques d'implantation des infrastructures dédiées	La mention du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2024 est ajoutée au rapport de présentation avec le visuel de la zone ULa dédiée à l'accueil de cette structure.	Justification (p.90/105)
Rectifier le périmètre de l'OAP Pompidou pour que les périmètres de cette OAP entre le PDZ et l'OAP correspondent.	Le périmètre de l'OAP est ajusté sur le plan de zonage conformément au dessin de l'OAP.	Plan de zonage
Rectifier les éléments de l'OAP continuités écologique pour qu'elle reprenne les objectifs du SRCE, notamment : • Le secteur de concentration de mares et de mouillères à l'est de la commune • La zone à dominante humide au nord-est de la commune	L'OAP continuités écologiques est ajustée pour intégrer les objectifs du SRCE.	OAP Thématique continuités écologiques



Observations	Ajustement apporté au dossier arrêt du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
L'obstacle/le point de fragilité de la sous-trame arborée (passage A10 Bois de Gelles et Bois Courtin). A cet effet, une réflexion entre la commune et le gestionnaire de l'autoroute pourrait permettre d'étudier la possibilité de création d'un passage à faune sauvage.		
Faire figurer l'emprise du PPRI de la vallée de l'Yvette pour en améliorer la lisibilité.	L'emprise du PPRI est ajoutée sur le plan de zonage.	Plan de zonage
Changement le classement de la parcelle en zone agricole au sud de Villebon 2 en zone naturelle car c'est une zone boisée depuis 15 ans.	La parcelle est reclassée en zone naturelle. 	Plan de zonage
Reclasser une parcelle exploitée en maraîchage de Nh à A.	La parcelle cultivée est reclassée en zone A.	Plan de zonage
Parcelle classée en zone ULb à côté du cimetière, cultivée, à classer en zone A.	 La parcelle a été reclassée.	Zonage
Ajuster le règlement de la zone A en intégrant : Réglementer l'emprise au sol des bâtiments en m² car les unités foncières sont parfois de grande taille.	Le règlement arrêté n'autorise que les extensions et rénovations des constructions existantes. Il n'autorise pas de nouvelles habitations dans la zone agricole, quand bien même elles seraient	



Observations	Ajustement apporté au dossier arrêt du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
	liées à l'activité agricole dans un souci de limitation du mitage dans les espaces agricoles, essentiels dans un contexte de pression foncière. L'emprise au sol est limitée à 500 m² par unité foncière (hors serres) pour les constructions d'exploitation agricole.	Règlement (p.173)
Améliorer les cartographies du PADD : - La légende « renforcer la valeur environnementale de la promenade de l'Yvette » qui ne correspond pas au figuré (pointillés verts/bleus) aux pages 10 et 22 - La lisibilité concernant les zones de préservation des lisières difficile à distinguer ainsi que la différenciation entre les couleurs rose clair « activité artisanale » et orange clair « évolution raisonnée des secteurs résidentiels » en page 22 - Le figuré correspondant à « assurer les continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité » (flèche en pointillés) qui longe la limite communale au nord et qui n'est pas représenté en page 22. Ce dernier est pourtant représenté au sein des OAP Nature en ville et Continuités écologiques.	La cartographie est ajustée.	PADD
Améliorer la lecture des cartes : - OAP Marcel Pagnol – 4 Cantons : le figuré « Prévoir un accompagnement paysager en bordure d'espace public (trait vert) n'est pas représenté sur le schéma - OAP Villebon 2 : les figurés « développement de l'offre commerciale interdit et limité au réinvestissement éventuel de cellules vacantes à iso-surface » (rose clair) et « interdiction de découpe des cellules existantes en surfaces inférieures à 400m² de surfaces de vente pour éviter la déstabilisation des centralités » (rose clair rayé) sont difficilement différenciables.	Les cartographies des OAP sont ajustées.	OAP Sectorielles (p.32/36)
Clarifier les attendus de chacune des OAP la ville avec la nature et Continuités écologiques et mettre en cohérence les cartes/légendes de ces deux OAP thématiques (ex : écarts de représentations des continuités écologique ne sont pas les mêmes entre les deux cartes avec le texte de légende associé, idem pour les espaces agricoles, etc.).	Les 2 OAP thématiques sont mieux expliquées dans le rapport de présentation. Celle sur les continuités écologiques vise à protéger la trame verte et bleue et les corridors écologiques, alors que celle sur la ville avec la nature vise à mieux prendre en compte la nature et l'environnement dans les aménagements urbains.	Justifications p68 et 70
Regrouper les éléments de légende par thématique pour plus de lisibilité (trame verte, trame bleue, trame agricole).	OK.	OAP Thématiques



Observations	Ajustement apporté au dossier arrêt du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Mieux détailler le volet sur la trame bleue et inclure le réseau de haies dans l'OAP « Continuité écologiques ».	OK.	OAP Thématiques
Retirer la mention de puisard des exemples de dispositifs de rétention.	Le règlement est modifié.	Règlement (p. 45, 60, 77, 105, 159, 170)
Changer « dans la limite de 10% de la superficie de l'unité foncière » par « 10% de l'espace de pleine-terre » dans les zones UCa, UCb, UCC, UCd, UCe, UCf, UCG, UCh.	Le règlement est corrigé.	Règlement (p.75)
Modifier le zonage car plusieurs parcelles sont classées en zone A alors qu'elles correspondent à des boisements, et pour qu'il corresponde aux cartes du SDRIF et du diagnostic (MOS et repérage zone de végétation, p.158-159)	Les parcelles boisées classées en zone A font l'objet d'un classement en espace paysagers protégés.	Plan de zonage
Le bois de Gelles devrait être inscrit en zonage N et non Na, au même titre que le bois de Courtin (boisement similaire : identifié ENS).	Le plan de zonage est modifié.	Plan de zonage
Mettre à jour les éléments sur les risques et nuisances (voir version actualisée du Dossier Départemental des Risques Majeurs) https://www.essonne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques	Ces éléments sont mis à jour.	Rapport de présentation – Evaluation environnementale
<i>Rapport de présentation indique 6 arrêtés de catastrophes naturelles pour « inondations et/ou coulées de boue ». Mais d'après www.georisques.gouv.fr, 7 arrêtés ont été prise pour ce type de catastrophe → information à mettre à jour</i>	Cette information est mise à jour.	EIE
<i>Actualiser les informations : L'état initial de l'environnement et le document de justification du rapport de présentation précisent que la commune est incluse au sein du PAPI d'intention de l'Orge-Yvette, labellisée le 24 juin 2020 et en cours de révision. Le PAPI a été labellisé le 3 octobre 2018 et a fait l'objet d'un premier avenant signé le 5 mars 2020, puis d'un deuxième signé le 18 juillet 2022 ayant porté la validité du PAPI au 31 décembre 2022.</i>	Les informations sont actualisées.	EIE et justifications p53
Le règlement devrait présenter le risque d'inondation par remontées de nappes et faire un renvoi aux informations disponibles sur www.georisques.gouv.fr .	Le règlement rappelle l'existence du risque inondation par remontées de nappes et renvoi aux informations disponibles sur Géorisques.	Règlement p7



Observations	Ajustement apporté au dossier arrêt du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
La carte de l'évaluation environnementale n'est pas à jour (figure 21) → reprendre la carte de l'Etat initial de l'environnement dans l'évaluation environnementale.	La carte est mise à jour.	EIE
Toutes les OAP sauf l'OAP Courtabœuf sont concernées par le risque inondation par remontées de nappes → il pourrait être rappelé dans le document relatif aux OAP.	Le risque inondation par remontées de nappes est mentionné dans les OAP.	OAP sectorielles
Corriger dans l'évaluation environnementale et le résumé non-technique le fait que la commune est concernée par un aléa moyen à fort, et non pas faible à moyen au RGA.	Ce point est corrigé, une carte Retrait-Gonflement des Argiles localisant les secteurs de projet a été faite et insérée dans l'Evaluation Environnementale.	EIE et EE
Faire figurer dans le dossier la nouvelle réglementation relative au risque retrait gonflement des argiles (RGA).	La nouvelle réglementation relative au RGA est annexée au PLU révisé.	Annexes
Le règlement devrait faire un renvoi au décret n°2019-495 du 22 mai 2019, relatif à la prévention du risque RGA.	Le règlement est modifié de manière à faire un renvoi au décret n°2019-495 du 22 mai 2019, relatif à la prévention du risque RGA.	Règlement (p.7)
Rappeler le risque RGA dans les OAP car les OAP du site de la DGA, entrée de ville du Pont de Foucherolles, avenue du Gal de Gaulle, rue Marcel Pagnol et Pompidou sont concernées par un aléa fort pour ce risque.	Le risque RGA est mentionné dans les OAP sectorielles.	OAP sectorielles
Annexer l'arrêté n° 0109 du 20 mai 2003 (classement sonore du réseau routier national).	L'arrêté n° 0109 du 20 mai 2003 (classement sonore du réseau routier national) figure dans les annexes.	Annexes informatives
L'arrêté n° 2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 du classement sonore du réseau routier départemental doit figurer dans son intégralité dans les annexes informatives.	L'arrêté n° 2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 du classement sonore du réseau routier départemental figure dans les annexes informatives.	Annexes informatives
Modifier le règlement car le classement sonore de la ligne TGV Atlantique n'est plus classée en catégorie 1 mais en catégorie 2 sur la commune depuis 2023.	Le règlement est modifié sur ce point.	Règlement (p.7)
Annexer l'Atlas de la Biodiversité communale (ABC) et l'ABC de l'agglomération.	L'Atlas de la Biodiversité commune et l'ABC de l'agglomération sont annexés.	Annexes



Observations	Ajustement apporté au dossier arrêt du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Les inventaires faunistiques et floristiques ne permettent pas de juger de la présence ou de l'absence d'espèces à enjeux et par conséquent ne permettent pas une analyse fine de l'impact du projet sur l'environnement. Ajouter dans les OAP sectorielles qu'un inventaire faune/flore sera réalisé en amont des opérations par les porteurs de projet.	Une procédure de PLU ne fait pas l'objet d'un inventaire faunistique et floristique 4 saisons. Ces inventaires se font autant que possible en période favorable (d'avril à septembre). Bien qu'une unique visite ne permette pas de conclure à l'absence d'espèces patrimoniales à enjeu ou de présenter un inventaire exhaustif des espèces à l'année, les écologues ont pu tirer des enjeux de potentialité. En effet, les habitats, leur qualité et la connexion des entités naturelles des secteurs et de l'environnement à proximité leur permettent d'estimer un enjeu par groupe en fonction du potentiel d'accueil du site. Cette précision relative à la réalisation d'un inventaire faune/flore est intégrée aux OAP sectorielles.	OAP sectorielles



2. Avis du Département de l'Essonne

Observations	Ajustement apporté entre le dossier arrêt et approbation du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Actualiser les passages consacrés aux ENS qui se réfèrent à l'ancien Schéma Départemental des ENS (SDENS) et intégrer la cartographie actualisée des ENS.	Une mise à jour de la carte ENS est faite dans l'Etat Initial et dans l'Evaluation Environnementale.	EIE et EE
Intégrer la thématique du PDIPR	OK.	Diagnostic territorial (circulations douces) p94
Inclure les zonages relatifs aux eaux usées et aux eaux pluviales.	Les zonages sont annexés.	Annexes sanitaires
Détailler les éléments qui causent la fragmentation des espaces naturels. Idéalement, il est recommandé de décliner localement la TVB à partir des éléments définis par le SRCE.	Des exemples sont ajoutés (infrastructures routières, constructions...). L'OAP continuités écologiques est améliorée en termes de prise en compte du SRCE et de fragmentation.	OAP continuités écologiques
Enrichir le PLU de données sur la faune et la flore, notamment dans les espaces naturels (utiliser l'Atlas ABC pour compléter la liste des espèces recensées et identifier des continuités écologiques locales plus précises que celles du SRCE)	Les Atlas sont annexés au PLU. Il n'est néanmoins pas souhaité créer un sous-zonage particulier de la zone naturelle qui complexifierait le dispositif sans apport en matière de protection de la biodiversité puisque la zone naturelle est quasiment inconstructible.	Annexes informatives
Compléter le règlement des différentes zones du PLU en mentionnant les différentes modalités de collecte des déchets	Le règlement des zones UA, UB, UC, UH est complété avec la mention suivante, employée dans la zone UI : <u>Collecte des déchets</u> Les locaux de collecte des déchets doivent être conformes aux dispositions du Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) de la Vallée de Chevreuse.	Règlement (p.46 / 60 / 78 / 106)
Le diagnostic fait état de la répartition des différents gisements de déchets en ratio kg/habitant/an mais les chiffres sont fournis à l'échelle du SIOM de la Vallée de Chevreuse. Il serait plus pertinent d'avoir des données à l'échelle de la communauté d'agglomération Paris-Saclay et de les comparer au reste du territoire.	Sous réserve de la disponibilité des données.	EIE
Volet eau : l'état initial de l'environnement (p. 148 et suivantes) mentionne à juste titre le SAGE Orge-Yvette. À ce sujet, je vous informe que ce dernier est entré en révision en 2022. Il sera important de veiller à ce que le PLU soit rendu compatible avec ses futurs objectifs de protection, dans un délai de trois ans à compter de son approbation.	La ville est en contact avec le SAGE Orge-Yvette. Leurs recommandations sont prises en compte dans le PLU.	EIE



Observations	Ajustement apporté entre le dossier arrêt et approbation du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Il est demandé d'exploiter ces données pour compléter la liste des espèces recensées et identifier des continuités écologiques locales plus précises que celles du SRCE, en les intégrant au plan de zonage.	Les résultats de l'ABC de la commune et de l'ABC Paris-Saclay sont compilés dans l'Etat Initial de l'Environnement. Leurs traductions règlementaires sont intégrées dans le zonage ou dans l'OAP TVB.	



3. Avis de la MRAe

Observations	Ajustement apporté entre le dossier arrêt et approbation du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur les secteurs de projet, en explicitant la méthodologie ayant conduit à retenir ces secteurs et en produisant une carte de synthèse sur les caractéristiques environnementales relevées.	L'analyse de l'état initial des secteurs est complétée par un tableau présentant chaque secteur et leur projet associé (OAP, emplacement réservé) au sein du PLU révisé. Un tableau de synthèse des enjeux est présent en p.61-62 de l'évaluation environnementale. Une cartographie n'apporterait pas d'informations lisibles au regard de la superposition des enjeux Ces sites et secteurs ont été retenus à partir de plusieurs critères : • Le diagnostic foncier, qui a mis en évidence des sites et secteurs pouvant potentiellement muter, et à l'inverse, des secteurs impactés par les risques qu'il ne convient pas de densifier davantage, • Le contexte foncier des secteurs, afin que les OAP et autres outils déclinés sur ces sites s'appuient sur une faisabilité crédible dans la temporalité du PLU, • La qualité paysagère et environnementale des espaces urbains, qui a permis d'écarter des sites qu'il conviendrait de préserver, sur lesquels ont été délimités des espaces paysagers protégés.	Evaluation environnementale
Approfondir l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU révisé sur l'environnement et la santé humaine, en particulier sur le trafic routier et les pollutions associées ainsi que sur l'énergie et le climat.	Nuisances sonores : Un complément de l'évaluation d'incidence pour la thématique des nuisances sonores a été réalisé (<i>Cf. mémoire en réponse</i>). Pollution de l'air : une mise à jour des données de pollution de l'air avec le bilan 2023 de airparif est effectuée (<i>Cf. mémoire en réponse</i>). Énergie : - Incidence de la production de logements : (<i>Cf. mémoire en réponse</i>) - Incidence sur les consommations énergétiques globales : (<i>Cf. mémoire en réponse</i>) Climat : Le climat est une thématique transversale qui résulte des incidences de la pollution de l'air, des consommations énergétiques et de l'artificialisation du sol. Les incidences de la pollution de l'air et des consommations énergétiques sont jugées modérées (voir ci-dessus). L'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles sont appréciées p.103 de l'évaluation environnementale : (<i>Cf. mémoire en réponse</i>)	Evaluation environnementale
Recommande de : - Doter les indicateurs de valeurs cibles et d'un calendrier et prévoir des mesures correctives en cas d'écart avec les objectifs ;	L'évaluation environnementale propose des indicateurs de suivi en lien avec les thématiques ayant un enjeu après mesures. Ces indicateurs comportent un « état zéro » quantifié correspondant à l'Etat Initial de l'Environnement ou aux dispositions de la procédure de	Evaluation environnementale



Observations	Ajustement apporté entre le dossier arrêt et approbation du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
- De s'assurer de la cohérence entre l'objectif recherché et les indicateurs associés afin de recentrer le dispositif de suivi autour des indicateurs les plus pertinents.	modification simplifiée du PLU. Ces indicateurs sont rattachés à des objectifs issus de documents d'échelle supérieure et sont en lien avec les enjeux du territoire. En cas de non-atteinte des objectifs, le PLU fera l'objet d'une révision, apportant les mesures correctives nécessaires. Cependant, un indicateur sur l'amélioration de la nature en ville en lien avec les principes des OAPs. De plus, une mise à jour de l'indicateur lié à la réduction des nuisances sonores et de l'indicateur lié à la pollution sera faite au sein de l'évaluation environnementale. Les mesures de suivi modifiées seront présentées dans le rapport d'évaluation environnementale (<i>Cf. mémoire en réponse</i>).	
L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une présentation argumentée des solutions de substitution envisagées et du scénario de référence, en expliquant les choix opérés au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.	Actuellement, le centre technique municipal est situé en centre-ville, à proximité de la mairie et du site de la DGA, sur une parcelle d'un peu plus de 7 000 m². Le choix de la commune a été de favoriser à cet endroit l'implantation de nouveaux logements sociaux (90), afin que la ville réponde à ses objectifs en matière de production de logements sociaux. Il est apparu plus évident et logique de permettre à de nouveaux habitants de s'installer en centre-ville, plutôt que sur le site sentier du Rocher, qui aurait pu être désigné pour accueillir de nouveaux logements...or, ce site est à proximité d'infrastructures routières, éloignés du centre, des services et des transports, la ville a donc privilégié le déplacement du centre technique municipal sentier du Rocher. Une étude complète au titre de la loi Barnier est détaillée dans le rapport de présentation (pièce 2.5 du PLU). Cette implantation contribue à éviter l'augmentation de la population directement exposée aux pollutions, liées au trafic routier et autoroutier en particulier. Le centre technique municipal aurait pu être relocalisé sur le site de la DGA, au détriment de l'implantation de nouveaux logements en centre-ville, à proximité directe des aménités urbaines. Cette option a donc été écartée.	Evaluation environnementale
<i>Dans le règlement du projet de PLU révisé, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée dans les zones urbaines UB, UC et UL ni en zones N et Nc même si un coefficient d'espace de pleine terre est imposé dans ces secteurs (15 % en zones UL et 20 % en zone UB). Pour les zones UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf, UCg, UCh, le règlement indique que « la superficie minimale d'espaces verts de pleine terre est égale à la superficie des espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement. Toutefois, les terrasses, espaces de stationnement, constructions annexes peuvent être réalisés en déduction de ces espaces de pleine terre, dans la limite de 10 % de la superficie de l'unité foncière ». De plus, il ne fixe aucun coefficient de pleine terre en zone AUid.</i>	La révision du PLU a permis de nettement renforcer les exigences en matière de maintien d'espaces verts de pleine terre, que ce soit en proportion à l'échelle des unités foncières ou en mode de calcul. Le projet de renaturation est intégré dans l'OAP Pompidou, et est une orientation en tant que telle. Tout projet devra être compatible avec cette orientation et en tenir compte. Dans le cadre de l'aménagement de l'OAP n°5 « Pompidou », la renaturation du ruisseau Vatencul devra être démontré dans l'autorisation d'urbanisme permettant la réalisation du projet conformément au principe inscrit dans l'OAP.	EE



Observations	Ajustement apporté entre le dossier arrêt et approbation du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
L'Autorité environnementale recommande de renforcer les dispositions réglementaires en matière de pleine terre et apporter des garanties sur l'efficacité et la réalisation du projet de renaturation du ruisseau Vatencul.	De plus, un indicateur de suivi sera rajouté dans l'évaluation environnementale permettant de suivre et évaluer l'intégration des principes favorables aux enjeux environnementaux au sein des OAP.	
L'Autorité environnementale recommande de : - approfondir l'analyse de l'état initial et de l'état projeté de l'exposition des populations au bruit dans les secteurs de projet ; - renforcer les dispositions du projet de PLU visant à éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions sonores, en tenant compte des valeurs au-delà desquelles l'OMS a documenté des risques avérés pour la santé et y compris lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.	La première remarque est répondue à la recommandation n°2. Au regard des éléments inscrits dans le règlement et dans l'OAP Habitat, le PLU intègre l'ensemble des prescriptions existantes aujourd'hui permettant de réduire l'impact des nuisances sonores sur les habitants.	EIE
L'Autorité environnementale recommande de : - approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la qualité de l'air, en s'appuyant sur des données récentes ; - renforcer les dispositions du projet de PLU visant à éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques, en tenant compte des valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé a documenté des risques avérés pour la santé humaine.	La première remarque est répondue à la recommandation n°2. En plus des dispositions favorisant le déplacement par des modes doux et des consommations énergétiques moins polluantes (production d'énergie renouvelables) déjà intégrées dans le PLU révisé, un volet « santé », avec notamment une orientation sur le positionnement des prises d'air des immeubles, la dispersion des polluants, pourra être ajouté à l'OAP « Habitat », en lien avec les autres objectifs d'intégration paysagère et d'adaptation du bâti au changement climatique.	EIE OAP Habitat (p.23)



4. Avis du Centre National de la Propriété Forestière

Observations	Ajustement apporté entre le dossier arrêt et approbation du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Ajouter au paragraphe sur les EBC : « Les prescriptions applicables aux EBC sont celles prévues aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Cependant, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41 : - Arbres dangereux, chablis ou morts ; - Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ; - Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ; - Ou en forêt publique soumise au régime forestier ».	Le règlement est complété.	Règlement (p.12)



5. Avis de ENE-ASEVI

Observations	Ajustement apporté entre le dossier arrêt et approbation du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
<i>La CLE avait également demandé que soit ajouté dans le règlement, au paragraphe assainissement, que la gestion des eaux pluviales devra être compatible avec les dispositions du SAGE Orge Yvette en vigueur.</i> <i>Cette compatibilité a bien été indiquée dans le règlement du PLU pour les zones UI (a,b,c,d), mais nous suggérons que cette compatibilité avec le SAGE soit également indiquée dans le règlement de tous les zonages U (A, B, C, Ha, Hb, L) et AU du PLU, ou bien qu'elle figure dans le titre 2 des règles applicables à toutes les zones.</i>	Un complément est apporté au règlement en toutes zones.	Règlement (p.45/59/77/105/132/143)



6. Avis du Syndicat Intercommunal pour l'aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette

Observations	Ajustement apporté entre le dossier arrêt et approbation du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Identifier l'emprise du PPRI sur le plan des deux OAP, ou le mentionner en renvoyant aux annexes.	L'emprise du PPRI est ajouté sur le schéma des OAP.	OAP site de la DGA et OAP Entrée de ville du Pont de Fourcherolles.
Ajouter un titre Assainissement pour les eaux usées et les eaux pluviales plutôt que de les inclure dans le paragraphe Alimentation en eau pour tous les zonages sauf UI, UL et AU	OK	Règlement (p.44/59/77/105/159/170)
Le puisard n'est pas à classer dans les ouvrages de rétention (sauf si la CPS autorise le raccordement du trop-plein régulé au réseau public d'eaux pluviales) dans tous les zonages sauf UI, UL et AU.	OK	Règlement (p.45/60/77/105/159/170)
Zones UI, UL et AU, il est précisé que les eaux pluviales issues des espaces de stationnement devront transiter dans un séparateur à hydrocarbures. D'après le règlement d'assainissement de la CPS, cette règle ne s'applique que pour les garages automobiles, les dépôts de carburants, stations-service, etc. Pour les autres activités, l'infiltration est suffisante et ne nécessite pas de prétraitement complémentaire.	Le règlement est ajusté en lien avec le règlement de la CPS.	Règlement (p.123/132/143)
Zone A : Recommandé d'ajouter en rappel que : « sont soumis à autorisation ou déclaration auprès des services de la DDT les installations, ouvrages travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau ou des berges (curage, recalibrage, busage, etc.). Certains travaux sur les cours d'eau sont en effet soumis à la nomenclature Eau, en application des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement (Loi sur l'eau). Cela concerne notamment le ru de Crétel et le ru des Paradis.	Le règlement de la zone A est complété de ce rappel.	Règlement (p.163)



7. Avis de la CDPENAF

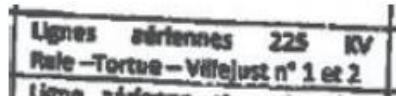
Observations	Ajustement apporté entre le dossier arrêt et approbation du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Compter le projet de parking rue du cimetière (ER n°1) situés sur du zonage A dans les chiffres de la consommation d'ENAF	Les chiffres de la consommation de l'espace sont ajustés : « La consommation de l'espace sera limitée à la superficie nécessaire pour répondre aux besoins futurs en matière d'équipement : - Environ 1 hectare pour la réalisation d'un nouveau centre technique municipal, sentier du Rocher. - Environ 800 m ² pour l'aménagement d'un parc de stationnement rue cimetière »	PADD Justifications
Modifier : - En zonage N, la parcelle classée en zone agricole située au sud de Villebon 2 qui se trouve être en zone boisée depuis environ 15 ans - En zonage A, les parcelles déclarées à la PAC située en zone Nzh et dans le périmètre N de l'Internat d'Ile-de-France - En zonage A, les parcelles en maraîchage situées dans le périmètre UIb et en Nzh	Le zonage est modifié. Ces parcelles sont reclassées. Par ailleurs, après vérifications, il n'existe pas de parcelles déclarée à la PAC classées en zone Nzh ou UIb.	Plan de zonage
Ajouter une lisière de 50m en bordure de massif forestier de plus de 100 ha et le long de la RD59.	La lisière de 50m est ajoutée.	Plan de zonage

8. Avis de la commune de Champlan

Observations	Ajustement apporté entre le dossier arrêt et approbation du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Reclasser le terrain se situant en face du Moulin de la Bretèche de Champlan d'EBC à EPP (cf. PJ).	Le terrain est classé en EBC est reclassé en EPP.	Plan de zonage



9. Avis du RTE

Observations	Ajustement apporté entre le dossier arrêt et approbation du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.	Les servitudes I4 sont dans le dossier de PLU arrêté. Elles sont mises à jour avec les éléments fournis par RTE.	Annexes SUP
Noter l'appellation complète et le niveau de tension servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire : RTE Groupe Maintenance Réseaux SUD OUEST 7, avenue Eugène Freyssinet 78286 GUYANCOURT CEDEX Tél. : 01 30.96.30.80 Fax : 01.30.96.31.70	OK	Annexes SUP
Modifier liaison 225 kV n° 3 CHEVILLY – VILLEJUST en liaison 225 kV n° 3 CHEVILLY – VILLEJUST – ULIS (LES) *	OK	Annexes SUP
Supprimer :  Et remplacer par : • Liaison 225 kV n° 1 CLAMART - VILLEJUST • Liaison 225 kV n° 1 ROBINSON – VILLEJUST – ULIS (LES)	OK	Annexes SUP
Indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité (A, N - Na – Nb, UCg, ULb – ULd (futures liaison), ULb – ULd (futures liaisons) – ULe – Ulf) : • Dispositions particulières pour les lignes électriques HTB s'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol : préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».	OK	Règlement (p.63/112/127/15 1/163)
Pour les chapitres spécifiques des zones précitées (A, N - Na – Nb, UCg, ULb – ULd (futures liaison), ULb – ULd (futures liaisons) – ULe – Ulf), indiquer : • Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. • Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.	OK	Règlement (p.63/112/127/15 1/163)



10. Avis du GRT Gaz

Observations	Ajustement apporté entre le dossier arrêt et approbation du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Préciser la consultation de : BLG-GRT-DO-PVS_ETT@grtgaz.com Ou via l'adresse postale suivante : GRTgaz Équipe Travaux Tiers, Urbanisme et Études de Dangers Direction des Opérations - Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien 9 avenue de Europe 92270 BOIS-COLOMBES Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de nos ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.	Les dispositions générales du règlement sont complétées.	Règlement (p.10)

11. Avis de la SNCF

Observations	Ajustement apporté entre le dossier arrêt et approbation du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer : SNCF – DIRECTION IMMOBILIERE ILE DE FRANCE Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine Campus Rimbaud- 10 rue Camille MOKE CS 20012 - 93212 SAINT DENIS cedex @ : contact.patrimoine.idf@sncf.fr	Les coordonnées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer sont précisées.	Annexes



12. Avis de la DGAC

Observations	Ajustement apporté entre le dossier arrêt et approbation du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Les servitudes T4 (servitude de balisage) qui découle de la T5 et T7 relative aux obstacles de grande hauteur n'apparaissent pas dans la liste des SUP.	Les annexes sont mises à jour dans la liste des SUP.	Annexes
Certaines des fiches relatives à ces servitudes jointes dans la partie SUP sont obsolètes (voir PJ).	Les fiches des SUP sont actualisées.	Annexes

13. Avis d'Ile-de-France Nature

Observations	Ajustement apporté entre le dossier arrêt et approbation du PLU	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Préciser dans l'état initial de l'environnement l'existence du PRIF (p.162, en complément du périmètre départemental d'intervention foncière)	La mention du PRIF est intégrée à l'état initial de l'environnement.	EIE
PRIF pourrait aussi être cité et cartographié dans le diag (p.102)	La carte du PRIF est ajoutée dans le diagnostic	Diagnostic (diag agricole, pg 104)
<i>Plusieurs secteurs N ou A ne sont pas en PRIF (justifié quand les emprises sont publiques) → pertinent de reprendre le contour du PRIF pour s'appuyer plus précisément sur le zonage du PLU.</i>	La délimitation du zonage est affinée en s'appuyant sur les limites du PRIF.	Plan de zonage
Certains points pourraient compléter la réflexion : circulations agricoles, transition paysagère entre espaces agricoles et urbains.	L'OAP est complétée.	OAP La ville avec la nature et continuités écologiques
Ajouter les continuités agricoles et de respiration du SDRIF en vigueur (flèches vertes).	L'OAP est complétée.	OAP La ville avec la nature et continuités écologiques
Corriger coquille « uniquement les opérations de rénovation ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'extension modérée ou la reconstruction des constructions existantes à condition qu'elles soient situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, dans les conditions d'extension énoncées au paragraphe XX et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».	La coquille est corrigée.	Règlement p.162
Préciser dans les OAP des exemples de revêtements semi-perméables et perméables pourraient être précisés.	Des exemples de revêtements perméables et semi-perméables sont ajoutés.	OAP



14. Avis du SAGE Orge-Yvette

Observations	Réponse de la Ville et modalités de prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Recommande à la commune de ne pas conditionner la gestion des eaux pluviales à la perméabilité du sol → la capacité d'un projet à infiltrer ses eaux de pluie est fonction de perméabilité du sol au droit de l'ouvrage du projet ET de la surface d'infiltration de cet ouvrage. Recommande de s'inspirer de la rédaction suivante : <i>Tout projet d'aménagement devra gérer ses eaux pluviales au regard des prescriptions inscrites dans le SAGE Orge-Yvette à savoir, une gestion de la pluie là où elle tombe sur la parcelle du projet par la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature (noues végétalisées, bassins à ciel ouvert, jardins de pluies). Cette gestion des eaux pluviales vise la non-connexion des volumes rejetés au réseau et au cours d'eau, et de manière plus générale l'intégration de l'eau dans la ville.</i> <i>Cela induit que ces projets :</i> - Infiltre, évapotranspire, la totalité des eaux pluviales du projet pour la pluie fixée dans le SAGE Orge- Yvette ; - au plus près du point de chute ; - par des solutions fondées sur la nature ; - pour toutes les surfaces autres que celles de pleine-terre. <i>Ces eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement.</i> - Les volumes d'eau supérieurs à la pluie de référence du SAGE devront être gérés de manière à ne pas générer ou aggraver le risque pour les biens et les personnes et afin de ne pas impacter les milieux naturels. - Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum. <i>Lors d'une réhabilitation, restauration ou rénovation telles que définies dans le SAGE Orge-Yvette, ces prescriptions s'appliquent uniquement aux surfaces imperméabilisées supplémentaires du projet par rapport à l'état existant.</i> <i>Les cas dérogatoires à ces principes de gestion des eaux pluviales et leurs modalités de gestion sont définies dans le SAGE Orge-Yvette.</i>	L'avis du SAGE est pris en compte.	Règlement (p.41/242)
Définition de pleine terre compatible avec celle du SAGE mais recommande néanmoins de retirer la phrase : « Les allées piétonnes réalisées en matériaux perméables et naturels, par exemple en pavés à joints enherbés, pas japonais, sable stabilisé, graviers, platelage bois sont considérées dans le calcul des espaces de pleine terre dès lors qu'ils n'excèdent pas une largeur de 1,40 m » → le SAGE ne considère pas ces espaces comme étant de pleine terre.	Cette définition est conservée car elle permet une souplesse dans l'aménagement des jardins, sans toutefois impacter la qualité des espaces.	Règlement
Alerte la commune la rédaction de ce paragraphe qui sous-entend un rejet des eaux de sources dans le réseau d'eaux pluviales et recommande donc que le paragraphe soit modifié en conséquence et qu'il n'indique pas le rejet des eaux de source dans le réseau d'eau pluviale : « En cas de présence de source sur le terrain, les eaux de source ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire. »	La rédaction du règlement est modifiée.	Règlement (p.45/60/78/10 6/160/171)



15. Avis de la Chambre d'agriculture

Observations	Réponse de la Ville et modalités de prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Une parcelle déclarée à la PAC est en N et non en A et inversement une parcelle boisée est localisée dans le zonage A et non N.	Le zonage est ajusté.	Plan de zonage



Tableau de prise en compte des observations émises dans le cadre de l'enquête publique :

Observations	Réponse de la Ville et modalités de prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
<u>Recommandation n° 2 du commissaire enquêteur</u> : étudier la possibilité d'avoir un règlement plus adapté à la rénovation/extension des bâtiments anciens.	Le règlement dans sa version arrêté permet bien la rénovation/extension des bâtiments anciens, y compris ceux n'étant pas conformes aux règles du futur PLU. La rédaction des règles est néanmoins améliorée et clarifiée pour lever tout risque de mauvaise interprétation de cette intention.	Règlement
<u>Recommandation n°4 du commissaire enquêteur</u> : revoir plus finement par une étude de terrain la qualité des propriétés susceptibles d'être frappées d'une protection EPP.	La délimitation des espaces paysagers protégées a été ajustée.	Plan de zonage
Pour la zone A, préciser que les haies qui sont préconisées doivent être bocagères (interdire les haies de type laurier-palme ou thuyas, ...)	La remarque relative aux haies bocagères est prise en considération : il convient de les privilégier sans systématiquement les imposer.	Règlement (p.175)
Renforcer les mesures de protection pour les habitations exposées au risque d'inondation, y compris celles situées en dehors du périmètre défini par le PPRI. Il est crucial d'élargir le champ d'action du PLU afin d'inclure des mesures de protection et de prévention pour les habitants en dehors des zones officiellement classées, comme un classement en zone N par exemple.	Les dernières crues du mois d'octobre dernier ont démontré la fragilité de certains territoires de la commune par rapport au risque d'inondations. Les crues de 2024 ont dépassé les records de 2016, à l'époque considérés comme exceptionnels, d'une périodicité centennale. Le PPRI de 2006 semble être insuffisamment de nature à protéger les biens et les personnes. La commune de Villebon sur Yvette entend en conséquence modifier certains zonages pour prendre en considération ce risque nouveau. Les secteurs dont la modification est envisagée sont les suivants : - La parcelle AI 871 verra le zonage EBC Nord et Sud (remplacé par un zonage EPP Nord, Sud et Ouest) maintenu et le zonage EPP supprimé + classement de la parcelle en zone Na - La AI 872 sera classée en zone Na - La parcelle AH 787 sera également classée en zone Na	Zonage
• Dans le règlement de zones, section 2.1.2.a le long des voies piétonnes que signifie la phrase « Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées en recul d'au moins 2,50 mètres ». Ne s'agit-il pas de « devront être implantés » ? • Le projet de PLU inscrit la consommation de 15,6 ha d'espaces nature et agricole pour le CTM et la zone de Courtaboeuf. Cet élément est noté	• Cela est ajusté car il s'agit effectivement d'imposer, et non de permettre, un recul des constructions par rapport aux voies piétonnes et sentes. • La consommation d'ENAF maximale à horizon du PLU est fixée à 1 hectare au maximum. La zone AUid n'est pas comptabilisée dans la consommation de l'espace car elle est considérée comme en cours d'urbanisation, et la consommation générée par le projet de	Règlement (p.50/138) Evaluation environnementale



Observations	Réponse de la Ville et modalités de prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
dans les indices résiduels de révision du PLU. Pourquoi ce point qui ne fait qu'entériner un état de construction déjà en cours est-il présent ? Spécifier précisément que les haies à réaliser doivent être bocagères et proscrire la réalisation de haies simples dont la contribution à la biodiversité est trop limitée.	Courtbaœuf 8 est comptabilité dans la consommation passée. Ce point, expliqué dans les justifications, a fait l'objet d'une rectification dans l'évaluation environnementale. Concernant les haies, le règlement a été complété pour favoriser la plantation de haies bocagères d'essences variées plus favorables au développement de la biodiversité.	Règlement (p.39/55/71/95/118/141)
- Les emplacements réservés à la mixité sociale ont une bande de constructibilité limitée à 25 m. En raison de l'insuffisance des logements sociaux à Villebon sur Yvette, il serait important de leur appliquer les mêmes règles que celles applicables aux OAP pour permettre la réalisation de plus de logements sociaux. - D'une manière générale, il semble y avoir un problème à propos de la protection des maisons maraîchères qui sont situées dans la zone UHb. Il n'est pas interdit de les démolir alors qu'elles constituent l'identité de la ville. Seules quelques maisons sont protégées parmi elles sans qu'on comprenne pourquoi uniquement celles-ci alors qu'il s'agit souvent d'un ensemble (par exemple, maison patrimoine n°3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, etc.). Pour simplifier les choses, il serait sans doute utile d'ajouter une précision dans le règlement qui reprend les principes des patrimoines bâtis (par exemple, pas de démolition, respect de l'organisation initiale, etc.)	- Dans le projet de PLU arrêté, seules les OAP Général de Gaulle, Marcel Pagnol et Pompidou dérogent à la bande ; pour faciliter la production de logements sociaux, il y a lieu d'étendre cette possibilité aux emplacements réservés pour construction de logements sociaux. Les 4 emplacements réservés sont classés en zone UHa ; p 82 il faudrait rajouter : 2.1.c OAP sectorielles "et emplacements réservés pour mixité sociale" : et rajouter la liste des 4 emplacements réservés. - La remarque relative aux maisons maraîchères est prise en considération : autour des cours rurales, la démolition des maisons maraîchères sera interdite.	Règlement (p.82)



Observations	Réponse de la Ville et modalités de prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
La commune vient de connaître des moments traumatisants en raison des inondations. Quand je regarde le document graphique du PLU, je ne vois pas apparaître les zones à risque inondation qui sont dans le PPRI. Ce serait intéressant de pouvoir juxtaposer les zones du PPRI avec celles du PLU.	Le PPRI est une servitude qui s'impose au PLU et est affichée sur le plan dédié dans les annexes du PLU. Dans un souci de meilleure lisibilité de ce risque, il est affiché sur le plan de zonage avant l'approbation.	Zonage
Rappelle que la MRAe recommande de renforcer les dispositions réglementaires en matière de pleine terre et d'apporter des garanties sur l'efficacité et la réalisation du projet de renaturation du ruisseau du Vatencul	Dans le cadre de l'aménagement de l'OAP n°5 « Pampidou », la renaturation du ruisseau Vatencul devra être démontrée dans l'autorisation d'urbanisme permettant la réalisation du projet conformément au principe inscrit dans l'OAP. De plus, un indicateur de suivi est rajouté dans l'évaluation environnementale permettant de suivre et évaluer l'intégration des principes favorables aux enjeux environnementaux au sein des OAP.	Evaluation environnementale
Nous prenons acte du remplacement du zonage EBC Nord et Sud de notre parcelle AI871, par un zonage EPP Nord, Sud et Ouest de même surface totale (1026 m²)	La commune de Villebon sur Yvette entend en conséquence modifier certains zonages pour prendre en considération ce risque nouveau. Les secteurs dont la modification est envisagée sont les suivants : - La parcelle AI 871 verra le zonage EBC Nord et Sud (remplacé par un zonage EPP Nord, Sud et Ouest) maintenu et le zonage EPP supprimé + classement de la parcelle en zone Na - La AI 872 sera classée en zone Na - La parcelle AH 787 sera également classée en zone Na	Zonage
Je note que le nouveau PLU prévoit des protections intéressantes des espaces verts, sous le nom d'espaces paysagers protégés. J'aimerais cependant signaler des points d'amélioration à ce sujet. Le PLU précise que les espaces paysagers protégés permettent de préserver des cœurs d'îlots ou des massifs arborés dans des secteurs soumis à des pressions d'urbanisation c'est-à-dire dans les zones constructibles (zones U). Pourtant, plusieurs terrains classés en tant que zone naturelle (zone N) ont aussi un classement espaces paysagers protégés. Cette superposition de règles semble redondante et inutile. C'est par exemple le cas à l'Île Saint Amour, et si on regarde autour, sur la promenade de l'Yvette, etc. De manière générale, je propose donc de supprimer les Espaces Paysagers Protégés dans les secteurs où le classement en zone naturelle est déjà en vigueur, car ce classement assure une protection suffisante. À l'inverse, certains espaces mériteraient d'être classés en espaces paysagers protégés pour garantir leur préservation. C'est notamment le cas des talus et bordures de l'autoroute, qui ont perdu leur classement en zone naturelle (N). Ces espaces sont pourtant similaires en qualité et en fonction écologique que ceux que vous avez classés à juste titre le long de la route départementale 188. Ils devraient donc bénéficier d'une protection identique.	Le zonage des EPP a été revu. La remarque est prise en considération concernant le classement en zone Na du verger Villabona et la résidence des Foulons.	Zonage. Zonage.



Observations	Réponse de la Ville et modalités de prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Par ailleurs, je pense qu'il faudrait revoir la cohérence de certains classements de zones naturelles. Vous avez créé une zone naturelle Na qui sert à distinguer les secteurs qui ont une vocation pédagogique. Le verger pédagogique Villa Bona, ou l'espace vert de la ville situé à côté de la résidence des Foulons, ne devraient-ils pas être classés en zone Na plutôt qu'en zone N ?		
La zone verte (zone protégée) comprend un bâtiment ; nous demandons que cette zone soit diminuée, laissant la pelouse située entre les deux bâtiments libres. La zone verte protégée 114 doit être redéfinie et placée derrière le bâtiment, au lieu de l'entourer.	Parcelle située 89 rue Millet : Le zonage de l'EPP a été aligné sur la parcelle voisine des deux côtés de sorte à avoir une unité entre les deux parcelles mitoyennes, pour protéger les cœurs d'îlot.	Zonage
Je suis propriétaire de la parcelle n°563 ; sur mon terrain existent deux chênes centenaires, je voudrais savoir comment les faire protéger et reconnaître en arbres remarquables. Sur la parcelle jouxtant la mienne n°562, répertoriée EPP, il existe également des chênes centenaires ; serait-il possible de les répertorier en arbres remarquables ?	Ces éléments ont été ajoutés aux arbres remarquables identifiés par le projet de PLU. Une partie des chênes sont par ailleurs déjà protégés par une protection EPP.	Zonage
Il y a quelques erreurs d'identification sur le plan de zonage des bâtiments remarquables identifié dans le règlement écrit. - Le bâtiment n°13 : l'élément à protéger est la maison principale et non le petit pavillon à l'entrée de la propriété. Seul le petit bâtiment sur rue est classé sur le plan de zonage - Le bâtiment n°49 est positionné par erreur sur la parcelle AI 866 alors que le bâtiment identifié dans le règlement est situé sur la parcelle AI 112 - Le bâtiment n°17? : il s'agit en réalité de 2 maisons distinctes sur deux parcelles. Le plan de zonage n'identifie que la maison de la parcelle AL 78, La maison de la parcelle AL 79 est à protéger également sur le plan de zonage - Le bâtiment n°7? : l'emprise protégée est incomplète car elle n'inclut pas la maison en meulière ainsi que le bâtiment qui fait la jonction avec la parcelle voisine, etc - Il y a des protections de bâtiment remarquable qui englobent des extensions architecturales plus tardives qui n'ont a priori pas de valeur patrimoniale : par exemple les bâtiments n°18 et n°62, etc - Il y a des numéros de bâtiments qui n'apparaissent pas sur le plan de zonage ou qui sont difficilement lisibles en raison du choix de couleurs ou d'un contraste insuffisant : par exemple le n°65, le n°74, etc	Ces corrections ont été apportées au projet de PLU avant approbation.	Zonage



Observations	Réponse de la Ville et modalités de prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Dans la liste des arbres remarquables, il manque le magnifique conifère (30 ou 40 m de hauteur, qui surplombe les maisons avoisinantes, et qu'on voit de loin), qui trône au milieu de l'îlot de verdure constitué par les fonds de jardins des habitations situées entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue des Glycines. Il fait partie intégrante d'un de ces "îlots de verdure" que le nouveau PLU dit vouloir préserver, et aurait donc dû figurer dans la liste des arbres remarquables à préserver... (sans compter les nombreux nids d'oiseaux qu'on entend voler tout autour). Il est situé sur le terrain du 82 av du Général de Gaulle	L'arbre de cette parcelle a été conservé.	Zonage
Nous regrettons que les arbres formant une rangée au 80 avenue du Général de Gaulle et sur des terrains voisins ne soient pas inclus dans la liste des arbres remarquables.	Les arbres de cette parcelle sont protégés par une protection EPP	Zonage
Sur le plan sud de la commune, des arbres remarquables ont été positionné dont deux sur notre propriété. Nous demandons que l'arbre remarquable soit celui situé en limite de propriété, c'est-à-dire directement visible depuis la rue comme la photo n°81 du règlement le positionne.	Le classement des deux arbres de cette parcelle a été réalisé.	Zonage
- Corriger la « coquille » dans le document « évaluation environnementale » page 35 (légende de la carte 3 zones humides avérées et probables). - Erreur de parcelle concernant le bâtiment remarquable 108 (parcelle 848 plutôt que 850) ; la maison parcelle 851 mériterait aussi d'être classée.	L'intitulé de la carte page 35 de l'évaluation environnementale a été rectifié Le bâtiment remarquable pourra être rectifié (parcelle 848 au lieu de 850, de même que l'adresse dans l'annexe du règlement : 1, chemin du bas de la Plante des Roches au lieu de 10, bis rue des Maraichers).	Evaluation environnementale Zonage
Le périmètre de l'OAP 3 « Général de Gaulle-4 Cantons » est incorrect sur le plan de zonage : il manque les parcelles AC 417, AC 273, AC 575. Ces parcelles sont (relativement) bien identifiées dans le document de l'OAP sectorielle. Il faut que le plan de zonage du PLU se cale sur le plan de zonage de l'OAP	Les périmètres ont été revus.	Zonage
Au niveau des accotements de l'autoroute au droit de l'école de la Roche, l'EPP intègre le chemin des Ecoles ce qui pourrait être relativement gênant pour assurer un bon entretien du chemin.	Le chemin des Ecoles a été retiré de l'EPP. L'EPP est maintenu le long de l'autoroute.	Zonage
Un morceau du bâtiment de l'EPHAD est en zone Na.	Il s'agit d'une erreur matérielle. Le zonage a été revu pour épouser le bâtiment.	Zonage
Le bâtiment n°5 (p.189 du règlement) n'est pas indiqué sur le plan de zonage. Par ailleurs, l'emprise protégée est incomplète car il manque le morceau de bâtiment à l'angle rue Palaiseau-rue Heuraux.	Le zonage a été revu pour intégrer ces modifications.	Zonage



Observations	Réponse de la Ville et modalités de prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
Le n°8 : le bâtiment n'est pas le bon sur le plan de zonage, il est situé sur la parcelle voisine AI 756	Le zonage a été revu pour intégrer ces modifications.	Zonage
Il y a un EPP positionné par erreur sur l'emprise non végétale de la rue des Gelles près de la passerelle au dessus de la RD 188, et au niveau de la rue de l'Helvétie prolongée. L'EPP déborde sur la route.	Le zonage a été revu afin de caler les EPP avec la limite du domaine public routier.	Zonage
Le tracé de l'EPP sur le RD 188 ne correspond pas toujours avec l'emprise réelle de la voie, notamment au niveau de la parcelle AD 513 ou l'espace hors EPP est très réduit	Le zonage a été revu afin de caler les EPP avec l'espace public routier (pas de juxtaposition).	Zonage
Il y a un EPP qui s'applique par erreur à la façade avant de la parcelle AK 159	Le zonage a été revu afin d'aligner l'EPP avec les autres parcelles mitoyennes.	Zonage
- Ajouter au titre de l'article 2.2.2.b : Constructions et ouvrages techniques destinés aux services publics. - Ajouter au corps du texte : l'ensemble des dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages destinés aux services publics. - Retirer la mention entre parenthèse : (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone)	Le règlement a été revu pour intégrer ces modifications.	Règlement de la zone ULb – Art 2.2.1 et 2.2.2.b (p.127 et 128)
La règle impose une superficie de pleine terre de 15 %. Or, l'article 2.7.1.b impose 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'unité foncière → non applicable au regard de 15% de pleine terre ; il y a donc lieu de corriger la règle de l'article 2.7.1.b en imposant 1 arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre (au lieu d'unité foncière) De plus, la règle "toute tranche de 200 m² entamée est due" = non cohérente avec la règle d'1 arbre pour 100 m² ; privilégier la rédaction "toute tranche entamée est due"	Le règlement a été revu pour intégrer ces modifications	Règlement de la zone ULb – Art 2.7.1.a (p.131)
Le règlement ne fait pas état des dispositions de l'annexe 2.5 : projet urbain au titre de l'article L111-8 du CU permettant la dérogation des règles de recul par rapport aux grands axes.	Le règlement a été revu pour prévoir un rappel de cet élément.	Règlement de la zone ULb
<u>2.7.1.c. Plantations</u> Afin de favoriser la biodiversité, le confort thermique, et de limiter le ruissellement des eaux pluviales, il doit être planté en pleine terre au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'unité foncière. Toute tranche de 100 m² entamée est due. La répartition de des arbres de haute tige sur le terrain est libre mais doit respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites de propriété.	Le règlement a été revu pour intégrer ces modifications	Règlement des zones UA-UB-UC-UH-UL (p.41/57/74/100/131)



Observations	Réponse de la Ville et modalités de prise en compte	Pièce(s) du PLU concernée(s)
→ non applicable au regard de 15% de pleine terre ; il y a donc lieu de corriger la règle en imposant 1 arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre (au lieu d'unité foncière)		
2.1.2.a. Construction existante implantée au-delà de 25 mètres de l'alignement Les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent règlement, situées au-delà de la bande de 25 mètres à compter de l'alignement, peuvent faire l'objet d'une rénovation, d'une extension et ou d'une surélévation, sur la base de leur implantation actuelle. Les extensions créatrices d'emprise au sol sont autorisées dans la limite de 20 m² maximum. → Supprimer le terme extension et éventuellement ajouter un schéma expliquant la règle.	Le règlement a été revu pour intégrer ces modifications	Règlement de la zone UH (p.82)
2.3.2.a. Les constructions annexes Les constructions annexes (abris de jardin, etc.) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle/lot. 2.3.2.b. Les pergolas/auvents Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle/lot. Il était prévu de ne pas réglementer la distance entre une construction principale et une annexe (demandes de dérogations dans le PLU actuel) → Indiquer pour ces deux articles : “la distance d'implantation entre la construction principale et les annexes n'est pas réglementée”.	Le règlement a été revu pour intégrer ces modifications	Règlement de la zone UC (page 68) idem UH articles 2.4.2.a. et 2.4.2.b.(page 91)
Un emplacement réservé permet de réserver des terrains pour la réalisation : • de voies et ouvrages publics, • d'installations d'intérêt général, • d'espaces verts, • des programmes de logements dans un but de mixité sociale (dans les zones urbaines ou à urbaniser).	Le règlement a été revu pour intégrer ces modifications	Règlement (définition de l'emplacement réservé) (p.9)