

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



Photo Google street view

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

**Déclaration de projet (restauration de la
continuité écologique de l'Yvette) emportant
mise en compatibilité et modification de la
rédaction du règlement du Plan Local
d'Urbanisme.**

Sur le territoire de la commune de Villebon-sur-Yvette (91)

Du 04 octobre au 03 novembre 2021

RAPPORT DE L'ENQUETE
Fascicule 1

Commissaire enquêteur Michel GARCIA

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du
plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

E21000063/78

1ère PARTIE – FASCICULE 1	RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	4
1. PREAMBULE.....		4
1.1. L'enquête publique.....		4
1.2. Le commissaire enquêteur.		4
1.3. Cadre juridique de l'enquête publique.....		5
1.4. Rappel succinct de la procédure à destination du public.....		13
2. OBJECTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU OBJET DE L'ENQUÊTE.....		14
2.1. Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme par déclaration de projet dans le cadre du plan de restauration de la gestion écologique de l'Yvette et de ses affluents.		14
2.2. Cadre législatif de la procédure de déclaration de projet.....		15
2.3. Contexte réglementaire de la demande d'examen au cas par cas pour les PLU		16
2.4. Justification de ce choix de procédure.		18
2.5. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet		21
3. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU OBJET DE L'ENQUÊTE.		22
3.1. La procédure de modification du plan local d'urbanisme.....		22
3.2. Choix de la procédure :.....		23
3.3. Les différents points de la modification		24
3.4. Le classement de plusieurs espaces sensibles en zone naturelle		26
3.5. L'adaptation du zonage réglementaire du site de la future crèche municipale du quartier de La Roche.....		28
3.6. L'intégration de dispositions réglementaires supra-communales.....		29
3.7. La précision du règlement et de son lexique.....		31
4. Présentation de la commune.		33
4.1. Villebon-sur Yvette dans la Communauté Paris-Saclay		35
4.2. Villebon-sur Yvette et les Syndicats intercommunaux.....		35
4.3. Commentaire du Commissaire enquêteur		36
5. CONSTITUTION DU DOSSIER DE L'ENQUETE.....		37
5.1. Composition du dossier « SIAHVY- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU »		38
5.2. Composition du dossier « VILLEBON SUR YVETTE - MODIFICATION PLU»		39
5.3. Commentaire du Commissaire enquêteur		39
5.4. Désignation du commissaire enquêteur.		39
5.5. Le registre d'enquête.....		40
5.6. Arrêté du maire.		40

5.7. Dates et durée de l'enquête publique.....	41
5.8. Visite des lieux.	41
5.9. Contact avec d'autres autorités.	43
5.10. Informations du public. - Concertation au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.	43
5.11. Concertation au titre de l'article L. 123 du Code de l'Urbanisme.....	44
6. FIN DE L'ENQUETE	46
6.1. Réunion de fin d'enquête.....	46
7. PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS	46
8. LES OBSERVATIONS :	48
9. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	96
10. CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE ET CONCLUSIONS.....	97
10.1. Sur la forme et la procédure de l'enquête.	97
10.2. Validité de l'enquête	98
10.3. Sur le fond de l'enquête.	98

1^{ère} PARTIE – FASCICULE 1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique relative à la prescription d'une procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, par déclaration de projet, dans le cadre du plan de restauration de la gestion écologique de l'Yvette et de ses affluents, emportant modification de la rédaction du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villebon-sur-Yvette.

1.1. L'enquête publique.

Il existe deux principaux types d'enquête publique :

- Celle relevant du code de l'expropriation.
- Celle relevant du code de l'environnement.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et l'autorité compétente pour prendre la décision.

L'enquête publique est dirigée par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête selon l'importance du projet

1.2. Le commissaire enquêteur.

Pour mener cette enquête publique, le Tribunal Administratif a désigné comme Commissaire enquêteur M. Michel GARCIA.

Il accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, qui est de permettre à l'autorité ayant pouvoir de décision, de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, que l'enquête publique peut permettre de recueillir auprès du public.

C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée sur une liste d'aptitude départementale, par le président du Tribunal Administratif.

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance des commissaires enquêteurs, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité (Les commissaires enquêteurs signent une attestation sur l'honneur confirmant leur indépendance vis-à-vis de l'enquête).

On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni d'un expert.

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies et, dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le rapport du commissaire enquêteur intègre tous les aspects du projet, les remarques du public, des avis des administrations donnés pendant l'instruction, ses propres interrogations, et la réponse du pétitionnaire (commune ou privé) au procès-verbal de synthèse de fin d'enquête établi par ce dernier.

Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions motivées est un avis personnel.

1.3. Cadre juridique de l'enquête publique.

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS).

Depuis l'année de sa publication la loi SRU a été complétée **entre autres** par :

- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- du décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique.

Modifié par Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016

Toutefois, s'agissant du Plan Local d'Urbanisme communal, sa réalisation a pris en compte différents codes, lois ou autres règlements notamment :

- Le code général des collectivités locales,
- Le code de l'urbanisme.
- Le code de l'environnement

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire.

Ce dernier décret du décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique, modifié par Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 détermine la procédure ainsi que le déroulement de l'enquête publique prévue par le Code de l'Environnement.

A ce titre :

- il encadre la durée de l'enquête, dont le prolongement peut désormais être de trente jours
- il facilite le regroupement d'enquête en une enquête unique, en cas de pluralité de maîtres d'ouvrage ou de réglementation distincte
- il fixe la composition du dossier d'enquête, lequel devra comporter, dans un souci de cohérence, un bilan du débat public ou de la concertation préalable si le projet, plan ou programme en fait l'objet
- il précise les conditions d'organisation, les modalités de publicité de l'enquête ainsi que les moyens dont dispose le public pour formuler ses observations, en permettant, le cas échéant, le recours aux nouvelles technologies de l'information et de la communication
- il autorise la personne responsable du projet, plan ou programme, à produire des observations sur les remarques formulées par le public durant l'enquête
- il facilite le règlement des situations nées de l'insuffisance ou du défaut de motivation des conclusions du Commissaire Enquêteur en permettant au Président du Tribunal Administratif, saisi par l'autorité organisatrice de l'enquête ou de sa propre initiative, de demander des compléments au Commissaire Enquêteur
- il améliore la prise en considération des observations du public et des recommandations du Commissaire Enquêteur par de nouvelles procédures de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire
- Il définit enfin les conditions d'indemnisation des Commissaires Enquêteurs.

Certains articles sont reproduits ci-dessous :

Durée de l'enquête « Art. R. 123-6.

- La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Cette durée ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf le cas où les dispositions des articles R, 123-22 ou R. 122-23 sont mises en œuvre.

Toutefois, par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, après information de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, prolonger celle-ci pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

Sa décision doit être notifiée à l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête au plus tard huit jours avant la fin de l'enquête. Elle est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, par un affichage réalisé dans les conditions de lieu prévues au II de l'article R. 123-11 ainsi que, le cas échéant, par tout autre moyen approprié.

Lorsqu'il est fait application des dispositions des deux précédents alinéas du présent article, l'accomplissement des formalités prévues à l'article R. 123-18 est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prorogée.

Composition du dossier soumis à enquête :

« Art. R123-8 - Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L. 122-1 ou au IV de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122- 1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121- 15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier. »

Organisation de l'enquête

«Art. R. 123-9 - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :

1° L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;

2° La ou les décisions pouvant être adoptée(s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

3° Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants ;

4° Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête ;

5° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

6° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagé ;

7° La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

8° L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;

9° L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme et le lieu où il peut être consulté ;

10° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

11° L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

12° Le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. »

Observations, propositions et contre-propositions du public

« Art. R. 123-13. - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

En outre, les observations écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

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

Communication de documents à la demande du commissaire

« Article R123-14 - Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête. »

Suspension et enquête complémentaire

« Article L123-14 - I. — Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois. Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport environnemental intégrant ces

modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours. II. — Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification. Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête. Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport environnemental intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme. »

Visite des lieux par le commissaire enquêteur

« Art. R123-15 - Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés par le projet, plan ou programme, à l'exception des lieux d'habitation, le commissaire enquêteur en informe au moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée. Lorsque ceux-ci n'ont pu être prévenus, ou en cas d'opposition de leur part, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête en fait mention dans le rapport d'enquête. »

Audition de personnes par le commissaire enquêteur

« Article R123-16 - Dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, plan ou programme soumis à enquête publique. Le refus éventuel, motivé ou non, de demande d'information ou l'absence de réponse est mentionné par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dans son rapport. »

Réunion d'information et d'échange avec le public

« Article R123-17 - Sans préjudice des cas prévus par des législations particulières, lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, plan ou programme ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet, plan ou programme en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête définit, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête et le responsable du projet, plan ou programme, les modalités d'information préalable du public et

du déroulement de cette réunion. En tant que de besoin, la durée de l'enquête peut être prolongée dans les conditions prévues à l'article R. 123-6 pour permettre l'organisation de la réunion publique.

A l'issue de la réunion publique, un compte rendu est établi par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet, plan ou programme, ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Ce compte rendu, ainsi que les observations éventuelles du responsable du projet, plan ou programme sont annexés par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête au rapport de fin d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, aux fins d'établissement de ce compte rendu, procéder à l'enregistrement audio ou vidéo de la réunion d'information et d'échange avec le public. Le début et la fin de tout enregistrement doit être clairement notifié aux personnes présentes. Ces enregistrements sont transmis, exclusivement et sous sa responsabilité, par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête avec son rapport de fin d'enquête à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête.

Les frais d'organisation de la réunion publique sont à la charge du responsable du projet, plan ou programme. »

Clôture de l'enquête

« Article R123-18 - A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »

Rapport et conclusions

« Art. R. 123-19. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de

l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L.123-15.

« Art. R. 123-20. - A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai d'un mois. « Art. R. 123-21. - L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme. Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture de l'enquête sur son site internet, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur ce même site et le tient à la disposition du public pendant un an. »

Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à la révision de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

Le I de l'art L.123-13 précise que les observations et propositions du public peuvent parvenir de façon systématique par courrier électronique et que celles-ci sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire. » C'est à l'avis d'ouverture de l'enquête qu'il appartient de préciser le site internet sur lequel figureront les observations et propositions envoyées par courrier électronique

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

1.4. Rappel succinct de la procédure à destination du public

Pour le projet en question, l'enquête s'est déroulée sur le seul territoire de la ville de Villebon-sur-Yvette.

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à un mois, avec une possibilité de prorogation exceptionnelle de 15 jours.

A l'expiration du délai d'enquête, conformément au code de l'environnement, les registres d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du/ou des registres, le commissaire enquêteur rencontre sous huitaine, le maire ou/et les services d'urbanisme et leur communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le maire et/ou les services de l'urbanisme disposent d'un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur :

- Etablit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la composition du dossier et l'organisation de l'enquête.
- Joint des pièces figurant dans le dossier de l'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et le cas échéant les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.
- Consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête ou à la date prescrite en cas de demande motivée de report de ce délai, le commissaire enquêteur transmet, au maire de la commune, le dossier de l'enquête avec le rapport, les conclusions motivées et les annexes.

Il transmet simultanément une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes au Président du Tribunal Administratif de Versailles.

Une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes sera tenue à la disposition du public pendant la durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la mairie.

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

2. OBJECTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU OBJET DE L'ENQUÊTE.

2.1. Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme par déclaration de projet dans le cadre du plan de restauration de la gestion écologique de l'Yvette et de ses affluents.

Pour présenter cette démarche, de nombreux extraits du rapport de présentation sont mentionnés ci-dessous pour qu'il n'y ait pas de fausses interprétations sur l'objet même de cette enquête en 2 parties.

Extraits note de synthèse 2021 02 n°007 CM de Villebon-sur-Yvette

« La Commune a été informée en fin d'année 2020 d'un projet de restauration de la continuité écologique de l'Yvette porté par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV), sur le site du Moulin de la Bretèche.

Ce projet d'intérêt général, qui s'inscrit dans une réflexion cohérente de renaturation de l'Yvette à l'échelle intercommunale pour retrouver un tracé et des berges proches de l'état naturel, afin principalement de recréer des habitats propices à la biodiversité, d'améliorer l'accueil des promeneurs, et de lutter contre les risques d'inondations, consiste à :

- supprimer l'ouvrage du Moulin de la Bretèche (seuil et vanne, qui empêchent la remontée de la faune piscicole) ;



- créer un nouveau bras de la rivière en fond de vallée,

- combler le bras existant,

- supprimer les foyers de développement de la Renouée du Japon, une plante invasive.

Le site du Moulin de la Bretèche a la particularité d'être la propriété de la commune de Champlan mais il est partiellement implanté également sur le territoire communal de Villebon-sur-Yvette.

L'emprise qui doit accueillir le futur bras de la rivière est ainsi localisée à Villebon-sur-Yvette et répond à la réglementation de la zone naturelle, « Espace Boisé Classé » (EBC), au titre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur.

Le clapet qui sera supprimé

Le classement par un PLU d'un terrain en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

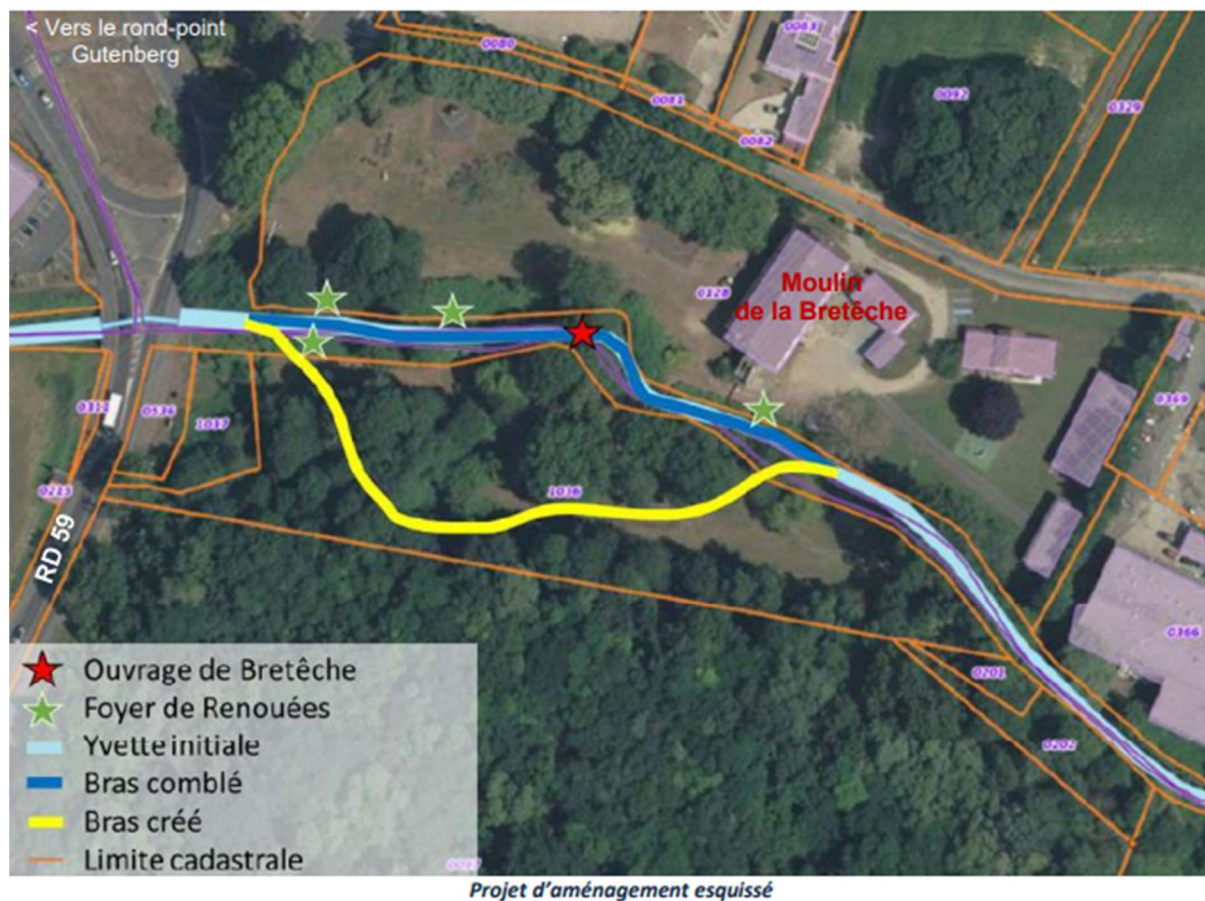
La création d'un bras de rivière ne permet pas la conservation et la protection des boisements actuels ou à venir. La zone d'implantation du projet est en effet partiellement couverte par des boisements. »

« Aussi, afin de rendre compatible ce projet d'intérêt général avec la réglementation d'urbanisme en vigueur, il est proposé au Conseil municipal de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet de restauration de la continuité écologique de l'Yvette.

Cette déclaration de projet permettra d'engager simultanément une mise en compatibilité du PLU afin de modifier le périmètre de l'Espace Boisé Classé du site, sans que cela ne remette en cause le fonctionnement écologique du site. »

..... La procédure de mise en compatibilité du PLU est une procédure simple et accélérée qui permet d'actualiser le PLU au regard d'un projet d'intérêt général qui n'aurait pas été prévu. Dans le cas présent, elle permettra de répondre à l'objectif du SIAHVY d'engager les travaux dans le courant de l'année 2021. »

Ci-après l'implantation :



2.2. Cadre législatif de la procédure de déclaration de projet.

« Les articles L153-54 et suivants du Code de l'urbanisme définissent le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la

réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée (...) par la déclaration de projet prise par la commune.

En cas de consommation d'espace, ce qui n'est pas le cas ici puisque la zone conserve sa vocation naturelle, la procédure de déclaration de projet aurait été soumise à la consultation de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour avis. »

2.3. Contexte réglementaire de la demande d'examen au cas par cas pour les PLU

« L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration et d'adoption d'un projet, d'un plan ou d'un programme. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ces impacts potentiels.

L'entrée en vigueur au 1er février 2013 du décret du 23 août 2012 a étendu le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, notamment en instaurant une procédure d'examen dite « au cas par cas » pour certains types de documents. Certaines procédures sur les plans locaux d'urbanisme ou cartes communales entrent dans le champ de la nouvelle procédure d'examen au cas par cas. Ce dispositif est codifié aux articles R.121-14 au R.121-16 du Code de l'urbanisme.

La personne publique responsable doit donc solliciter l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale est requise ou non. Les procédures concernées par l'examen au cas par cas sont :

- les élaborations de PLU des communes dont le territoire communal ne possède pas de site Natura 2000 ;*
- les révisions et les déclarations de projet avec mise en compatibilité de PLU qui ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 et dont le territoire ne possède pas tout ou partie d'un site Natura 2000.*

Dans ce cadre, la commune de Villebon-sur-Yvette a donc saisi au cas par cas l'autorité environnementale (définie à l'article R.121-14-1 du Code de l'urbanisme) afin de vérifier si la procédure de déclaration de projet devait faire l'objet d'une évaluation environnementale et ce conformément au III de l'article L104-2 du Code de l'urbanisme. »

Avis de l'autorité environnementale (MRAE).

« Considérant que la mise en compatibilité du PLU de Villebon-sur-Yvette avec le projet de restauration de la continuité écologique de l'Yvette sur le site du Moulin de la Bretèche vise uniquement à réduire de 4 700 m² l'emprise des espaces boisés classés (EBC) inscrits dans le plan de zonage réglementaire du document d'urbanisme afin de permettre la réalisation des aménagements afférents ;

Considérant que le projet de restauration de la continuité écologique de l'Yvette sur le site du Moulin de la Bretèche consiste à :

- supprimer l'ouvrage au Moulin de la Bretèche (seuil et vannes) représentant un obstacle pour la faune piscicole et la continuité écologique de l'Yvette ;
- créer un nouveau bras de la rivière sur 155 mètres ;
- remblayer le cours actuel de l'Yvette sur 150 mètres de part et d'autre du seuil et de la vanne de Bretèche, avec les déblais engendrés par la création du nouveau lit de rivière ;

Considérant que le site concerné se situe au niveau d'un « corridor alluvial multitrame » identifié par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), d'une zone à dominante humide (formation forestière humide) et à proximité d'un espace naturel sensible (ENS), et que le site est classé en zone naturelle dans le plan de zonage graphique du PLU (sous-secteur Na, zone naturelle située le long de l'Yvette et de la Boële destiné à recevoir des aménagements légers liés au loisir et à la promenade dont la nature ne remet pas en cause l'équilibre écologique actuel) ;

Considérant que, selon le dossier transmis, le site du Moulin de la Bretèche demeure classé en zone naturelle (Na) dans le plan de zonage graphique du PLU et **que le projet de restauration de la continuité de l'Yvette prévoit de supprimer les obstacles à la continuité écologique de l'Yvette ;**

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Villebon-sur-Yvette n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

Décide :

Article 1er :

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Villebon-sur-Yvette n'est pas soumise à évaluation environnementale »

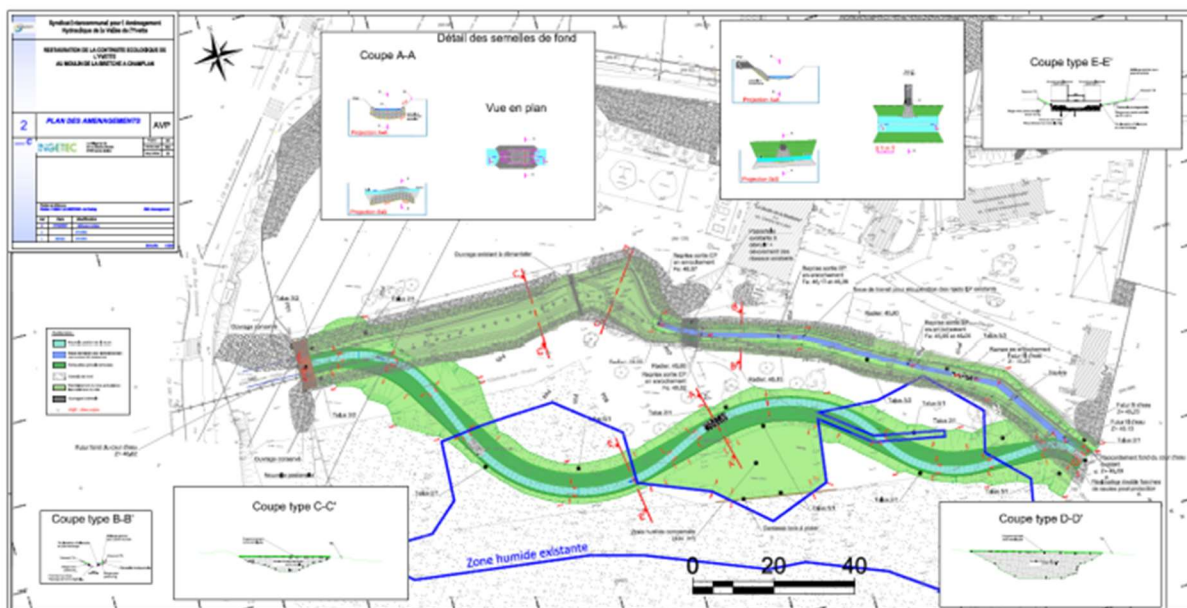
2.4. Justification de ce choix de procédure.

« Le site du Moulin de la Bretèche a la particularité d'être la propriété de la commune de Champlan mais d'être partiellement implanté sur le territoire communal de Villebon-sur-Yvette.



Extrait carte IGN de géoportail **en rouge, la limite de communes**

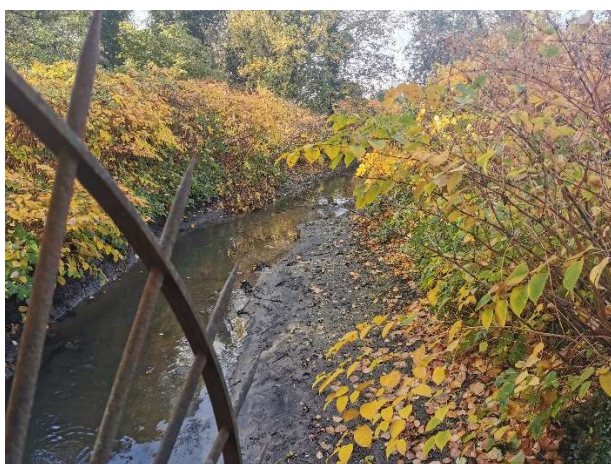
L'emprise qui doit accueillir le futur bras de la rivière est ainsi localisée à Villebon-sur-Yvette et répond à la réglementation de la zone naturelle classée « Na », « Espace Boisé Classé » (EBC), au titre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur. Le classement par un PLU d'un terrain en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.



Même si le projet est compatible avec la zone « Na », la création d'un bras de rivière ne permet pas la conservation de l'intégralité des boisements. La zone d'implantation du projet est en effet partiellement couverte par des boisements. Néanmoins, le projet de reméandrage sera réalisé pour sa grande majorité sur une zone non arborée. Le boisement sera évité au maximum. Aussi, le projet permettra le démantèlement d'un cheminement imperméabilisé sur la zone EBC.

Par conséquent, afin de rendre compatible ce projet d'intérêt général avec la réglementation d'urbanisme en vigueur, le choix s'est porté sur une procédure de déclaration de projet permettant de motiver l'intérêt général du projet de restauration de la continuité écologique de l'Yvette.

Cette déclaration de projet permettra d'engager simultanément une mise en compatibilité du PLU afin de modifier le périmètre de l'Espace Boisé Classé du site, sans que cela ne remette en cause son fonctionnement écologique. »



L'amont du clapet avec la Renouée du Japon (Photo MG)



Le clapet qui sera supprimé et présence sur les berges de la Renouée (Photos MG)

Afin de rétablir la continuité écologique de l'Yvette, aujourd'hui interrompue par un ouvrage hydraulique créant une chute d'environ 1,20m, le projet propose la réalisation d'un bras de rivière renaturé d'environ 200 m linéaires.



L'ancien bras haut perché qui sera conservé (Photo MG)

Parallèlement, est envisagé le traitement de la Renouée du Japon, espèce exotique envahissante présente sur le secteur du Moulin. Pour son éradication, il est proposé de réaliser une excavation des berges sur une épaisseur de 2 m environ (linéaire cumulé de l'ordre de 210 mètres) puis export des terres infestées en décharge adaptée. Cette intervention devrait générer un volume de déblais important aux abords de l'ouvrage à évacuer estimé à ce stade à environ 1 500 m³.

2.5. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet

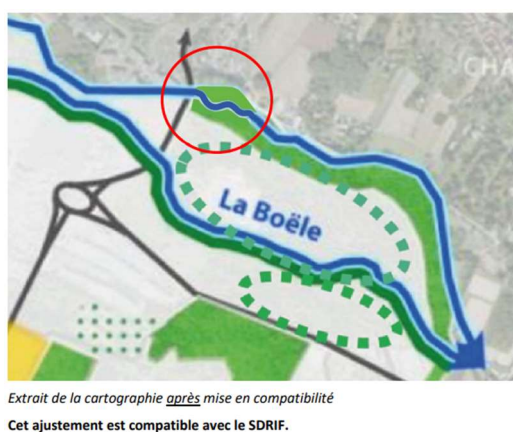
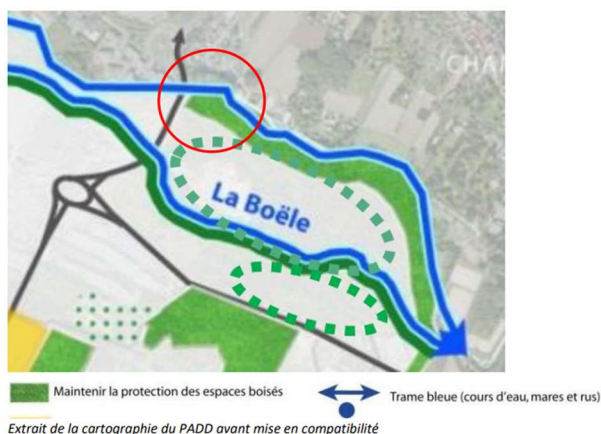
« Le présent projet de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU n'engendre aucune consommation d'espace, la zone en question restera classée en naturelle inconstructible. Seuls des aménagements permettant la renaturation de la rivière de l'Yvette seront réalisés. »

Le projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet conforte les objectifs du PADD pour ce secteur.

« Par ailleurs, dans le secteur de la Prairie, la valorisation des continuités écologiques s'appuie sur des actions et aménagements de renaturation des espaces compris entre l'Yvette et la Boëlle »

« L'orientation est donc clairement incluse au sein du PADD, cartographiée et légendée. Néanmoins, afin d'assurer une parfaite cohérence en matière de compatibilité, un très léger ajustement cartographique est proposé afin de permettre la création du bras reméandré de l'Yvette et les aménagements. La fraction du tracé actuel de rivière, concerné par l'aménagement et amené à être comblé et paysager, prend alors la couleur verte sur le PADD. »

La cartographie en zoom du PADD ci-après permet de visualiser l'ajustement proposé, conforté par l'ajustement des EBC du plan de zonage.



« La zone est classée en zone « Na » sur le plan de zonage du PLU. Ce secteur comprend des espaces boisés classés (EBC) qui protègent le couvert arboré de cette zone. La zone Na est en l'état parfaitement compatible avec le projet. Néanmoins, la prescription au titre des EBC n'est pas compatible avec les travaux et les aménagements envisagés.

Les prescriptions graphiques au titre des EBC sont dans l'état, incompatibles avec le projet du SIAHVY. Des EBC sont effectivement présents en rive droite.

L'EBC est supprimé sur une superficie de 5 092 m², ce qui ne signifie pas que cette superficie sera déboisée. Seuls des déboisements nécessaires à l'opération de reméandrage et création du bras de rivière seront réalisés. Il a été compté 20 arbres et 4 arbustes (noisetiers) impactés sur la zone. Cf. carte ci-dessous. Les parcelles concernées conserveront leur caractère naturel boisé.

CHAMPLAN

VILLEBON-SUR-YVETTE

4 891 m²

AK1036

AK201 201 m²

AK1037

AK536

AK310

AK158

AK97

AK92

AK329

AK328

AK366

AK202

AK126

AK91

AK92

AK93

AK94

AK95

AK96

AK97

AK98

AK99

AK100

AK101

AK102

AK103

AK104

AK105

AK106

AK107

AK108

AK109

AK110

AK111

AK112

AK113

AK114

AK115

AK116

AK117

AK118

AK119

AK120

AK121

AK122

AK123

AK124

AK125

AK126

AK127

AK128

AK129

AK130

AK131

AK132

AK133

AK134

AK135

AK136

AK137

AK138

AK139

AK140

AK141

AK142

AK143

AK144

AK145

AK146

AK147

AK148

AK149

AK150

AK151

AK152

AK153

AK154

AK155

AK156

AK157

AK158

AK159

AK160

AK161

AK162

AK163

AK164

AK165

AK166

AK167

AK168

AK169

AK170

AK171

AK172

AK173

AK174

AK175

AK176

AK177

AK178

AK179

AK180

AK181

AK182

AK183

AK184

AK185

AK186

AK187

AK188

AK189

AK190

AK191

AK192

AK193

AK194

AK195

AK196

AK197

AK198

AK199

AK200

AK201

AK202

AK203

AK204

AK205

AK206

AK207

AK208

AK209

AK210

AK211

AK212

AK213

AK214

AK215

AK216

AK217

AK218

AK219

AK220

AK221

AK222

AK223

AK224

AK225

AK226

AK227

AK228

AK229

AK230

AK231

AK232

AK233

AK234

AK235

AK236

AK237

AK238

AK239

AK240

AK241

AK242

AK243

AK244

AK245

AK246

AK247

AK248

AK249

AK250

AK251

AK252

AK253

AK254

AK255

AK256

AK257

AK258

AK259

AK260

AK261

AK262

AK263

AK264

AK265

AK266

AK267

AK268

AK269

AK270

AK271

AK272

AK273

AK274

AK275

AK276

AK277

AK278

AK279

AK280

AK281

AK282

AK283

AK284

AK285

AK286

AK287

AK288

AK289

AK290

AK291

AK292

AK293

AK294

AK295

AK296

AK297

AK298

AK299

AK300

AK301

AK302

AK303

AK304

AK305

AK306

AK307

AK308

AK309

AK310

AK311

AK312

AK313

AK314

AK315

AK316

AK317

AK318

AK319

AK320

AK321

AK322

AK323

AK324

AK325

AK326

AK327

AK328

AK329

AK330

AK331

AK332

AK333

AK334

AK335

AK336

AK337

AK338

AK339

AK340

AK341

AK342

AK343

AK344

AK345

AK346

AK347

AK348

AK349

AK350

AK351

AK352

AK353

AK354

AK355

AK356

AK357

AK358

AK359

AK360

AK361

AK362

AK363

AK364

AK365

AK366

AK367

AK368

AK369

AK370

AK371

AK372

AK373

AK374

AK375

AK376

AK377

AK378

AK379

AK380

AK381

AK382

AK383

AK384

AK385

AK386

AK387

AK388

AK389

AK390

AK391

AK392

AK393

AK394

AK395

AK396

AK397

AK398

AK399

AK400

AK401

AK402

AK403

AK404

AK405

AK406

AK407

AK408

AK409

AK410

AK411

AK412

AK413

AK414

AK415

AK416

AK417

AK418

AK419

AK420

AK421

AK422

AK423

AK424

AK425

AK426

AK427

AK428

AK429

AK430

AK431

AK432

AK433

AK434

AK435

AK436

AK437

AK438

AK439

AK440

AK441

AK442

AK443

AK444

AK445

AK446

AK447

AK448

AK449

AK450

AK451

AK452

AK453

AK454

AK455

AK456

AK457

AK458

AK459

AK460

AK461

AK462

AK463

AK464

AK465

AK466

AK467

AK468

AK4

3.1. La procédure de modification du plan local d'urbanisme

« Depuis l'entrée en vigueur de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée le 30 juin 2016, un certain nombre de problématiques liées à la rédaction du règlement, à son interprétation et à sa compréhension ont été identifiées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme. Plusieurs propositions d'évolutions de rédaction et de réglementation ont ainsi été listées dans la perspective d'une intégration dans le cadre d'une procédure de modification du PLU et assurer une meilleure compréhension des règles mises en place. Si la procédure de modification permet de préciser certaines dispositions

réglementaires, elle permet également d'intégrer des dispositions supra-communales, ainsi que de nouvelles règles qui traduisent les ambitions du Plan Climat Communal.

OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

Les évolutions projetées dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU portent sur :

- la précision du règlement et de son lexique,*
- le classement de plusieurs espaces sensibles en zone naturelle,*
- l'adaptation du zonage réglementaire du site de la future crèche municipale du quartier de La Roche,*
- l'intégration de dispositions réglementaires supra-communales.*

L'objectif principal de la présente modification est de traiter à court terme les points techniques problématiques rencontrés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, afin de clarifier les règles vis-à-vis des porteurs de projet mais également pour garantir davantage la sécurité juridique des autorisations ou des refus délivrés. »

3.2. Choix de la procédure :

« Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre. L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;*
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;*
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions».

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit de corrections, de reformulations de dispositions dans le règlement, sans impacts significatifs sur les droits à construire, et de modifications mineures sur le plan de zonage liées principalement à une meilleure prise en compte de la nature en ville.

Enfin, ces évolutions sont mises en œuvre sans remettre en cause les orientations du PADD ou toute protection édictée au titre des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.

3.3. Les différents points de la modification

La présente procédure de modification du PLU poursuit les objectifs cités précédemment, grâce à la mise en œuvre des modifications suivantes :

1. Le classement de plusieurs espaces sensibles en zone naturelle

- a. Classer en zone naturelle une parcelle concernée par une zone humide*
- b. Classer en zone naturelle et créer une protection EBC sur des espaces sensibles (x3)*

2. L'adaptation du zonage réglementaire du site de la future crèche municipale du quartier de La Roche

- a. Classer en UL des parcelles destinées à accueillir la future crèche de la Roche*

3. L'intégration de dispositions réglementaires supra-communales

- a. Intégrer les obligations du PDUIF pour les bureaux*
- b. Rappeler les normes en matière de recharges de véhicules électriques*
- c. Intégration du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay, en remplacement du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY)*
- d. Modification du périmètre de droit de préemption urbain*

4. La précision du règlement et de son lexique

- *La précision du lexique*

- a. Définir les arbres de haute tige et la règle de recul associée*
- b. Préciser la définition de l'alignement*
- c. Ajout d'une définition de l'emprise publique*
- d. Précision de la définition de la clôture*
- e. Ajout d'une définition du stationnement vélo*
- f. Précision de la définition des ouvertures créant des vues directes*
- g. Précision de la définition d'une annexe*
- h. Précision de la définition d'une limite latérale*
- i. Ajouter la définition du niveau de référence*
- j. Ajout de la définition d'une place commandée*
- k. Préciser la définition des toitures*

- *La précision du règlement*

- a. Création d'une zone UGa au Haras de Villebon*
- b. Interdire les dépôts en zones agricoles et naturelles*
- c. Supprimer les dispositions concernant la reconstruction à l'identique*

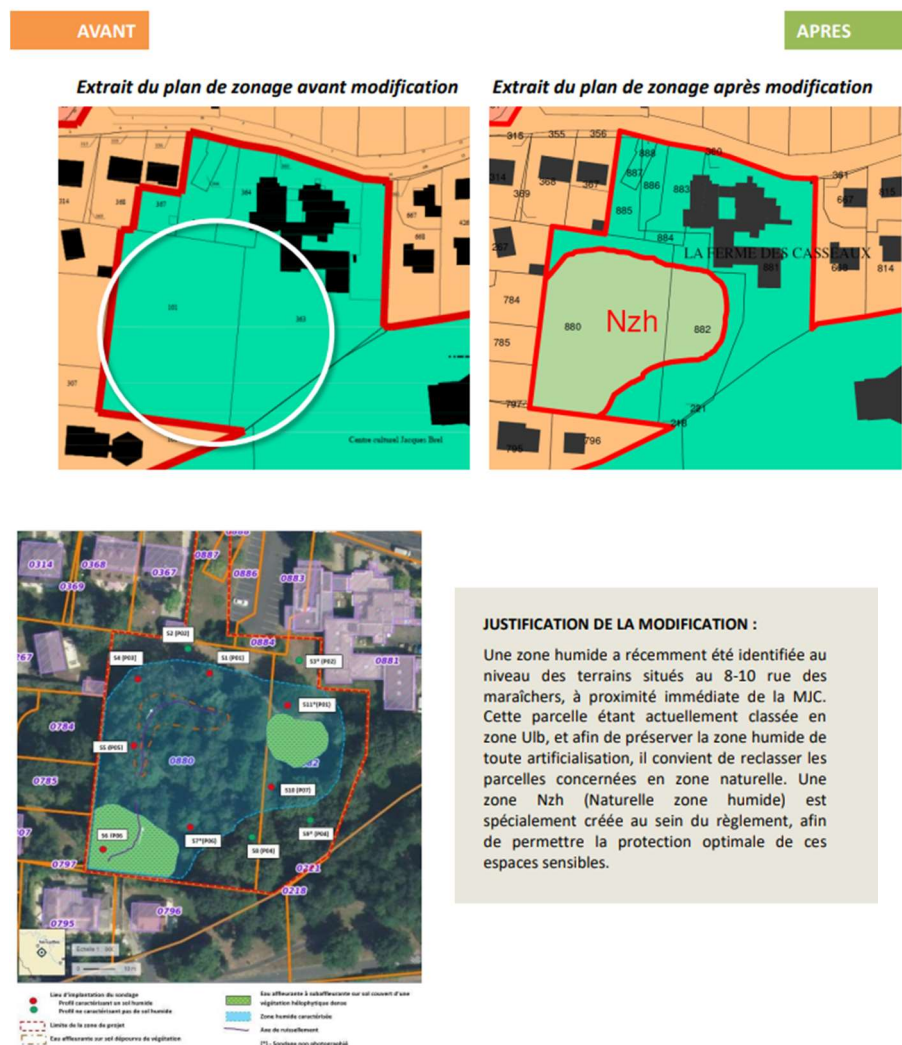
- d. Permettre une dérogation sur la règle de clôture pour certaines activités économiques sensibles.*
- e. Clarifier et simplifier les règles relatives aux accès et aux voies*
- f. Précision concernant l'implantation des marquises dans la bande de recul*
- g. Réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies privées et aux voies de desserte interne*
- h. Intégrer une règle de protection des abords des cours d'eau*
- i. Précision de la règle pour l'implantation des terrasses et balcons*
- j. Précision de la règle pour l'implantation des auvents*
- k. Intégrer la notion de jours de souffrance*
- l. Intégrer la possibilité de réduire une ouverture existante*
- m. Préciser la règle d'implantation par rapport aux escaliers et perrons*
- n. Préciser la règle de constructibilité des annexes en limite séparative dans certaines zones*
- o. Eclaircir la règle de constructibilité des annexes en limite séparative dans certaines zones*
- p. Précision sur l'implantation des façades comportant des ouvertures ne créant pas de vues directes*
- q. Précision de la règle relative aux hauteurs en toute zone*
- r. Préciser la règle relative aux toitures*
- s. Préciser la règle de calcul de hauteur pour les clôtures sur des terrains remblayés*
- t. Suppression de la règle relative aux totems*
- u. Préciser les règles de stationnement pour les constructions de plus de 1000m²*
- v. Adapter le dimensionnement des places de stationnement*
- w. Préciser la règle relative au stationnement en cas de changement de destination*
- x. Préciser la règle de plantation des arbres de haute tige*
- y. Ajustements mineurs de rédaction*
- z. Correction d'une erreur matérielle*

- *Ajustement du plan de zonage*

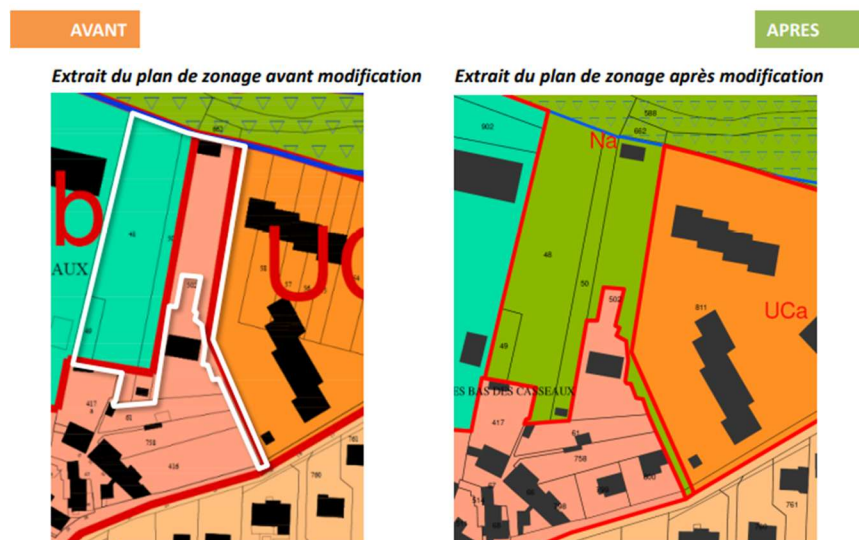
- a. Correction d'erreur matérielle.*

3.4. Le classement de plusieurs espaces sensibles en zone naturelle

a. Classer en zone naturelle une parcelle concernée par une zone humide.



b. Classer en zone naturelle et créer une protection EBC sur des espaces sensibles



Vue aérienne du site

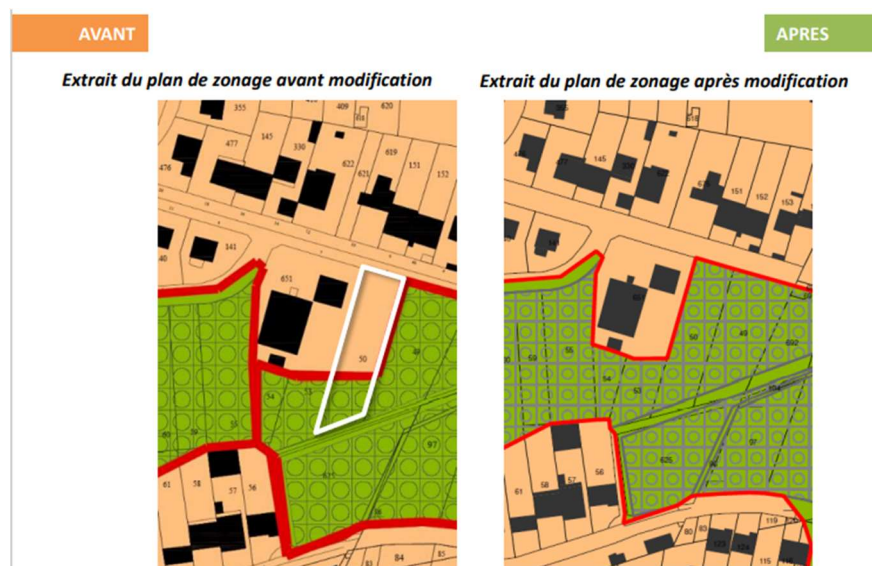


JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les parcelles concernées (AH n°502 (partiellement), AH n°662, AH n°48, AH n°49, AH n°50) sont actuellement classées en zones urbaines au plan de zonage.

L'objectif de la modification est de reclasser ces boisements et espaces végétalisés en zone Na afin de garantir leur préservation, et de conforter leur protection.

c. Classer en zone naturelle et créer une protection EBC sur des espaces sensibles



Vue aérienne du site



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

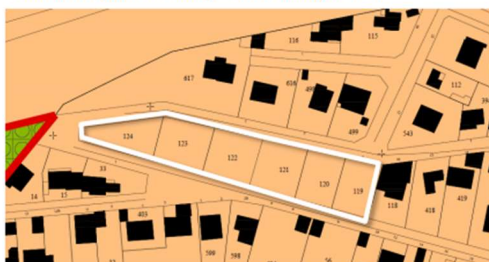
Il s'agit ici d'étendre le classement en zone Naturelle et en Espace Boisé Classé à l'ensemble de la parcelle AD°50 (rue de Neuchâtel) afin d'assurer une préservation cohérente de cette espace sensible non bâti.

d. Classer en zone naturelle et créer une protection EBC sur des espaces sensibles

AVANT

APRES

Extrait du plan de zonage avant modification



Vue aérienne du site



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit ici de classer en zone Naturelle et en Espace Boisé Classé, plusieurs parcelles situées entre la rue Constant Troyon et la rue Harpignies (AC n°119 à 124), actuellement classées en zone constructible UG. L'objectif de ce point de modification est de protéger cet espace boisé non bâti afin de maintenir sa fonction de zone de rétention et d'absorption des eaux pluviales dans un quartier en forte pente.

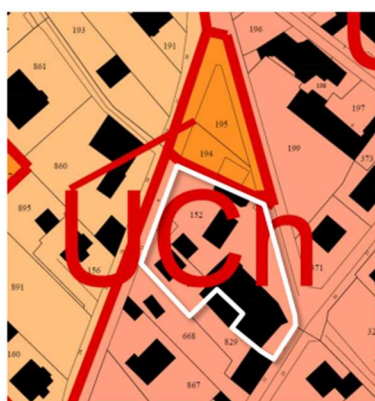
Extrait du plan de zonage après modification



3.5. L'adaptation du zonage réglementaire du site de la future crèche municipale du quartier de La Roche

AVANT

APRES



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les parcelles situées au 9 et au 11 rue de Palaiseau et au 10 bis rue de la Basse Roche ont vocation à accueillir la future crèche du quartier de La Roche. Ces parcelles étant actuellement en zone UG principalement dédiée à de l'habitat, il convient alors de les reclasser en zone ULb, dédiée aux équipements public, afin de permettre la bonne réalisation de ce projet d'intérêt général.

3.6. L'intégration de dispositions réglementaires supra-communales

Tous ces articles modifiés sont présentés avec la version en cours et la modification souhaitée, distinctement écrit en rouge avec la mention AVANT/APRES.

Ci-dessous seront mentionnées en exemple, quelques modifications significatives, qui font l'objet de remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) dont les contenus ont été portés à la connaissance du public dans les observations du registre dématérialisé, car arrivés en cours d'enquête. Les versions papiers des courriers ont été agrafées dans les registres « papiers ».

a. Intégrer les obligations du PDUIF pour les bureaux

AVANT

EN TOUTE ZONE – Art.12

Obligations en matière de stationnement

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher.

APRES

EN TOUTE ZONE – Art.12

Obligations en matière de stationnement

12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	Minimum 1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher. Maximum 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit de prendre en compte des dispositions du Plan de Déplacements Urbain de la Région Île-de-France sur les obligations de réalisation de places de stationnement des bureaux, en intégrant une disposition définissant un seuil maximum pour la réalisation de place de stationnement. Le seuil minimum est toutefois conservé.

b. Rappeler les normes en matière de recharges de véhicules électriques.

AVANT

EN TOUTE ZONE, sauf AU et Nzh – Art.12

Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

APRES

EN TOUTE ZONE, sauf AU et Nzh – Art.12

Obligations en matière de stationnement

12.1. MODALITES DE REALISATION :

Rappel :
Conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.
Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit d'intégrer une précision concernant les modalités de réalisation des places de stationnement en rappelant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

c. Intégration du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay, en remplacement du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV)

AVANT

ANNEXES – 8. Annexes sanitaires

8a - Notice sanitaire
8b - Plans des réseaux Eau potable et assainissement

APRES

ANNEXES – 8. Annexes sanitaires

8a - Notice sanitaire
8b - Plans des réseaux Eau potable et assainissement
8c – Règlement d'assainissement collectif

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à mettre à disposition du public les informations concernant le règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay, désormais applicable à la commune. Le règlement d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette, actuellement intégré au PLU et opposable, est par conséquent remplacé.

d. Modification du périmètre de droit de préemption urbain

AVANT

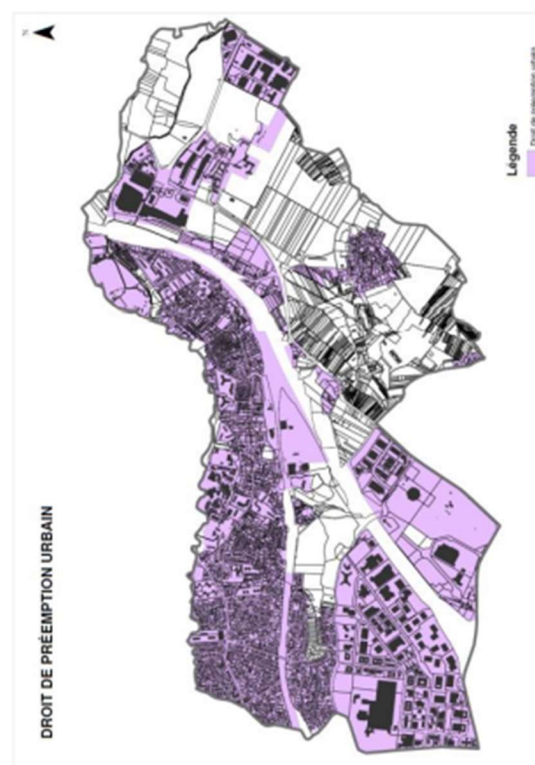
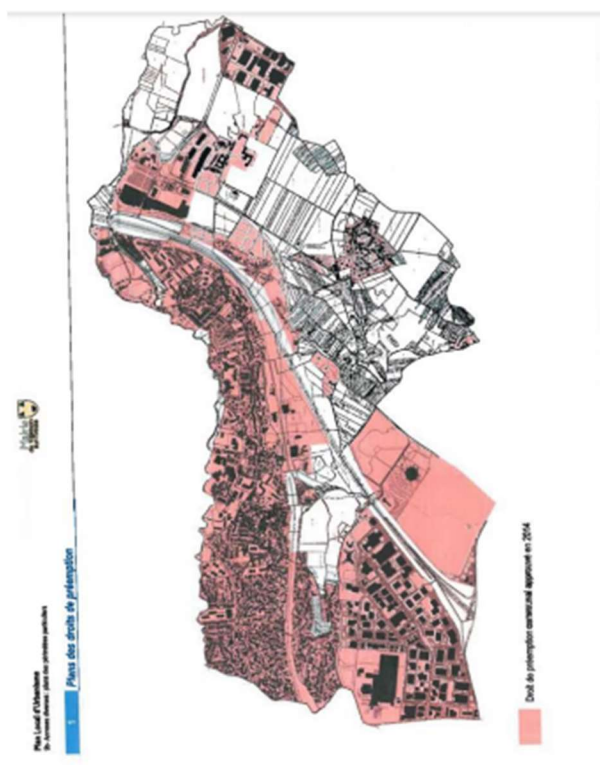
ANNEXES – 9. Annexes diverses

9a – Annexes diverses : pièces écrites
9b – Plans des périmètres particuliers

APRES

ANNEXES – 9. Annexes diverses

9a – Annexes diverses : pièces écrites
9b – Plans des périmètres particuliers



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à mettre à jour le plan du droit de préemption urbain au sein des Annexes du PLU, qui n'avait pas été modifié depuis 2013 et ne prenait donc pas en compte les modifications liées à la révision du PLU de 2016, et qui devra prendre en compte celles de la présente modification (passage de certaines parties de zones U en zones N). *Nota: Pour prendre en compte les effets de la modification n°1 une délibération du Conseil Municipal spécifique sera nécessaire).*

3.7. La précision du règlement et de son lexique

De la page 22 à 71 du rapport de présentation, des dispositions réglementaires sont affinées, des précisions y sont apportées en fonction du retour d'expériences du service instructeur des autorisations de construire de la mairie.

Comme dans le paragraphe précédent, il y a la définition en cours et la modification envisagée (AVANT/APRES). Des articles où il n'y avait pas de définitions sont créés pour éviter des interprétations divergentes suivant le positionnement entre instructeur et pétitionnaire, des précisions ou des compléments sont ajoutés à d'autres définitions pour aller dans ce sens d'éviter des contentieux.

Ci-dessous, quelques exemples :

a. Définir les arbres de haute tige et la règle de recul associée

AVANT

APRES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Inexistant.

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Arbre de haute tige :
Arbres dont le tronc à maturité mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur.

Rappel d'implantations des arbres de hautes tiges et des autres plantations selon les prescriptions du code civil :

- Si les plantations font **plus de 2 mètres** de hauteur, elles doivent se situer à au moins 2 mètres de la limite séparative de deux propriétés.
- Pour les arbustes dont la hauteur est **inférieure à 2 mètres**, la distance minimale à respecter est de 0,50 m.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Limitier le risque d'interprétation du dispositif règlementaire en complétant les définitions.

b. Préciser la définition de l'alignement

AVANT

APRES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Alignement

Limite entre le domaine public [voie, actuelle ou future, ouverte à la circulation publique dès lors qu'aucun dispositif ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès, et les espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie (les parcs publics, places, aires de stationnement publiques, etc.)] et la propriété privée.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Limitier le risque d'interprétation du dispositif règlementaire en précisant les définitions.

d. Précision de la définition de la clôture

AVANT

APRES

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Clôture

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.
Voir également « Hauteur de clôture » dans le lexique

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Clôture

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

La clôture au titre du présent règlement est un ouvrage permettant de diviser ou délimiter un espace et faisant obstacle au passage, qu'elle soit implantée à l'alignement, sur la limite séparative ou en retrait de ces limites.

Voir également « Hauteur de clôture » dans le lexique.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Limitier le risque d'interprétation du dispositif règlementaire en précisant les définitions.

e. Précision de la définition du stationnement vélo

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

E21000063/78

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Inexistant.

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Stationnement vélo

Rappel des prescriptions relatives au stationnement vélo selon le code de la construction et de l'habitation :

Les espaces de stationnement vélos doivent respecter les prescriptions cumulatives suivantes :

- comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.
- être couverts, éclairés et accessibles depuis la voie publique et les bâtiments desservis.
- se situer au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou en dehors du bâtiment, dans tous les cas, à moins de 50 m de l'entrée par laquelle accèdent les piétons au bâtiment
- Respecter les prescriptions du guide du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie sur les dimensions et caractéristiques du stationnement des vélos dans les espaces privés.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit de rappeler les modalités de réalisation des places de stationnement vélo en rappelant les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Ces quelques exemples sont représentatifs des améliorations apportées au règlement pour tenir compte des évolutions réglementaires, voir pour combler des oublis dans le règlement qui va s'appliquer.

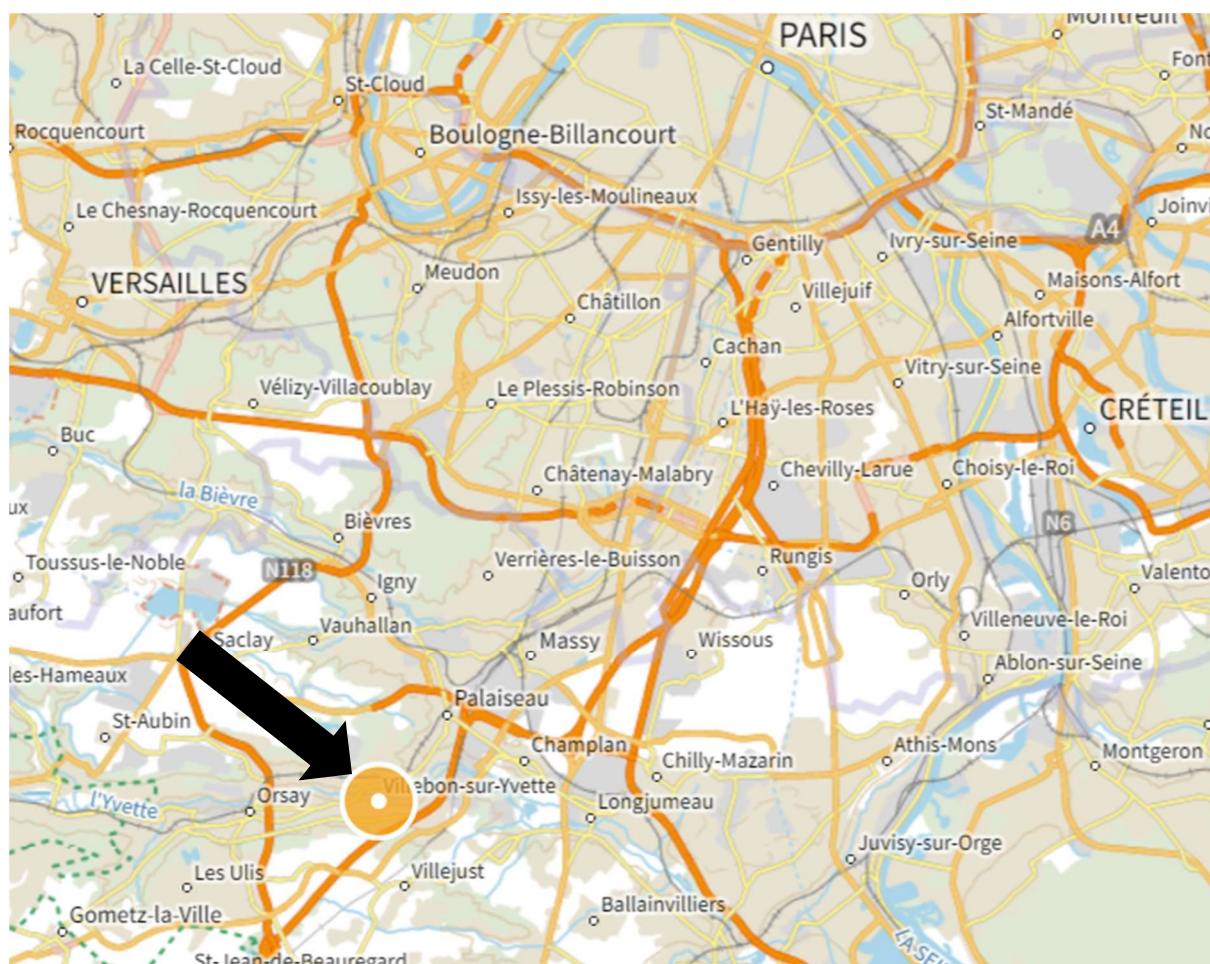
4. Présentation de la commune.

La commune de Villebon-sur-Yvette est située à l'entrée de la Vallée de Chevreuse au nord-ouest de l'Essonne à 20 km de Paris.

La commune couvre une superficie de 751 hectares, essentiellement pavillonnaire. Elle bénéficie de l'environnement verdoyant du Bois des Gelles et des rives de l'Yvette, « *symbole et trait d'union de la commune.* »

Le recensement de 2018 relevait 10622 habitants avec une population relativement jeune et active.

D'un point de vue économique, la commune est avantagée par la présence sur son territoire des parcs d'activités de Courtabœuf, La Prairie et la Bretèche, et de la zone commerciale Villebon 2.



Carte IGN



La Carte d'Identité de Villebon-sur-Yvette

Essonne - 91140 - Canton des Ulis

Mairie de Villebon-sur-Yvette

- Nombre de Conseillers municipaux : 33
- Majorité « Villebon avec Vous » : 27
- Minorité « Partageons Demain Villebon Ecologique, Solidaire et Citoyenne » : 6
- Personnel communal au 1^{er} janvier 2020 : 450
 - Permanents : 347
 - Non-permanents : 103
- Surface des bâtiments communaux : 55 465 m²
- Voirie communale : 43 205 km (chemins ruraux inclus)
- Budget 2020 : 34 969 816 €
 - Fonctionnement : 27 869 490 €
 - Investissement : 7 100 326 €
- Taux communal taxe d'habitation : 11,91 %
- Taux communal taxe foncier bâti : 16,39 %
- Taux communal taxe foncier non bâti : 43,84 %

Géographie

- Superficie : 751 ha, dont :
 - 379 ha d'espaces urbanisés ou urbanisables (habitat et activité)
 - 372 ha d'espaces naturels et agricoles protégés et d'équipements publics ouverts (centre sportif, etc.)
- Altitude de l'Yvette aux Casseaux : 50 m
- Altitude du hameau de Villiers : 80 m
- Altitude du plateau de Courtabœuf : 160 m

Population légale : 10 645

Logements : 4 753

- Résidences principales : 4 467

Associations : 80

4.1. Villebon-sur Yvette dans la Communauté Paris-Saclay

« Entre ville et ruralité, le territoire dispose d'une grande diversité de communes, dont la population varie de 700 à 43 500 habitants. Parmi les 27 communes qui composent l'agglomération, 9 comptent moins de 5 000 habitants tandis que 6 dépassent les 20 000 habitants.

Située dans le département de l'Essonne, forte de ses 27 communes, 318 308 habitants (Insee 2017), 25 500 entreprises, 180 000 emplois et plus de 65 000 étudiants, 17 conservatoires, 30 médiathèques, 1 opéra et 15 000 chercheurs, la Communauté Paris-Saclay concentre de multiples facteurs d'attractivité. » (Site de la mairie)



4.2. Villebon-sur Yvette et les Syndicats intercommunaux

Villebon-sur-Yvette est adhérente à des syndicats intercommunaux dont les activités concernent son territoire en relation avec les villes voisines :

- Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) partie prenante dans cette enquête.
- Syndicat Intercommunal pour l'Enfance Inadaptée (SIEI)
- Syndicat Intercommunal pour le Gaz et l'Electricité en Île-de-France (SIGEIF)
- Syndicat Intercommunal pour la collecte et le traitement des Ordures Ménagères de la Vallée de Chevreuse (SIOM)
- Syndicat Intercommunal du plan d'eau de Saulx-les-Chartreux
- Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation du Nord-Centre-Essonne (SMEP – NCE)

4.3. Commentaire du Commissaire enquêteur

Villebon-sur-Yvette se trouve à proximité du plateau de Saclay et est traversé par l'autoroute A10. C'est une commune très étendue dans un axe ouest-est. Elle bénéficie sur le plan économique de plusieurs zones d'activités importantes.

C'est une commune urbaine de taille modeste, soucieuse de conserver son environnement, ses paysages au bord de l'Yvette, sa vocation environnementale et d'une manière générale, l'ensemble des éléments qui contribuent à son identité propre et à sa qualité de vie appréciée.

C'est dans ce cadre qu'est projetée l'opération de réalisation d'un nouveau bras de l'Yvette, supprimant un clapet pour permettre une continuité écologique, faunistique piscicole dans un site classé en naturel inconstructible.

La commune profite de cette procédure pour ajuster quelques dispositions réglementaires dans le but de faciliter leur compréhension ainsi que leur application et permettre plus de souplesse dans la réalisation de travaux d'amélioration ou d'agrandissement dont notamment de bâtiments existants.

La nouvelle écriture de son règlement conforte l'objectif du projet communal qui vise donc à concilier un développement modéré et le respect d'une identité forte recherchée par ses nouveaux habitants.

Il y a une démarche pédagogique pour faciliter la compréhension des mesures qui s'appliqueront une fois ce projet adopté définitivement.

Les rapports de présentation et leurs annexes sont d'excellentes qualités, très bien rédigées et décrivent bien les problématiques de la Commune.

5. CONSTITUTION DU DOSSIER DE L'ENQUETE.

Le dossier de « mise en compatibilité » a été constitué essentiellement par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (**SIAHVV**)
12 avenue Salvador Allende 91160 Saulx-les-Chartreux.

Le dossier « Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette » a été constitué par le bureau d'études, **Espace Ville Scop**, 84 bis AV du Général Leclerc, 78220 Viroflay.

Les dossiers qui m'ont été transmis avant le début de l'enquête par Internet et en version papier.

Ces 2 dossiers qui font l'objet de cette enquête unique comprennent l'ensemble des pièces nécessaires décrites ci-dessous dans l'intégralité.

Le dossier des 2 opérations, mis à la disposition du public, est identique à celui qui m'a été transmis et à celui consultable sur le site dématérialisé. Comme indiqué sur le site de consultation internet de la Mairie qui a choisi la société « **Publilégal** » comme prestataire, toutes les pièces étaient donc accessibles et consultables.

L'enquête publique est une des phases privilégiées de la concertation préalable de la population aux grandes décisions d'aménagement du territoire. C'est un des outils de régulation de la démocratie, un moment durant lequel chacun peut s'exprimer, sans aucune restriction sur ces projets.

L'enquête publique présente deux principaux objectifs :

- informer les personnes concernées : habitants, associations, acteurs économiques ou simple citoyen;
- recueillir les observations et avis du public sur un registre spécifique mis à disposition dans la mairie ou sur ce site internet.

Cette procédure est celle de l'exercice de démocratie participative au plus proche de la population.

Elle permet l'expression publique de toutes les opinions. Les analyses effectuées et les avis exprimés contribuent à mettre en évidence les éventuels inconvénients générés par le projet, dans le but de les supprimer, de les réduire ou de les compenser dans toute la mesure du possible.

5.1. Composition du dossier « SIAHVY- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU »

Dossier du site « [Publilégal](#) » lié au site internet de la Mairie.

	Dossier
	00. Couverture
	0. Composition du dossier
	1. Pièces administratives
	0.Couverture
	ARR-2021-09-352 Enquête publique Modification et mise en compatibilité ...
	Attestation de parution avis enquête 1 - Le Parisien
	Attestation de parution avis enquête 1 - Le Républicain
	Décision_MRAE Villebon-sur-Yvette_signée
	DEL-2021-02-007 Prescription d'une procédure de mise en compatibilité du...
	Note de présentation R123-8 enquête publique DP
	2. Rapport de présentation
	2. Rapport de présentation
	3. Extrait du PADD modifié
	3. Extrait du PADD modifié
	4. Extrait du plan de zonage modifié
	4. Extrait du plan de zonage modifié
	5. Annexes
	5. Annexes
	6. Procès-verbal réunion examen conjoint
	6. Procès-verbal réunion examen conjoint

5.2. Composition du dossier « VILLEBON SUR YVETTE - MODIFICATION PLU»

Dossier du site « [Publilégal](#) » lié au site internet de la Mairie.

☰	Dossier
	00. Couverture
	0. Composition du dossier
☰	1-Pièces administratives
	0.Couverture
	ARR-2021-09-352 Enquête publique Modification et mise en compatibilité ...
	Attestation de parution avis enquête 1 - Le Parisien
	Attestation de parution avis enquête 1 - Le Républicain
	Avis MRAE
	DEL-2021-05-037 Info_procedure_modif_PLU
	Note de présentation R123-8 enquête publique modif
☰	2-Rapport de présentation
	2-Rapport de présentation
☰	3-Règlement
	3-Règlement
☰	4-Zonage
	0.Couverture
	Zonage Nord
	Zonage Sud
☰	5-Annexes
	0.Couverture
	5.1-Règlement d'assainissement CPS
	5.2.1-Délibération_Droit de préemption PPRI
	5.2.2 Droit de préemption Plan

5.3. Commentaire du Commissaire enquêteur

Les prescriptions et préconisations apparaissent clairement dans l'ensemble des deux dossiers très renseignés ainsi que dans le règlement modifié. Elles ne laissent aucune ambiguïté pour leur lisibilité et leur compréhension.

5.4. Désignation du commissaire enquêteur.

L'enquête publique objet de ce rapport, a été organisée dans les conditions décrites ci-après.

A noter, que cette enquête n'a donné lieu à aucune difficulté.

Après avoir été nommé le 13 août 2021 par décision n° E21000063/78 par Monsieur le vice-président du Tribunal Administratif de Versailles (cf. annexe) comme Commissaire enquêteur, pour cette enquête publique conjointe ayant pour objet: le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme et le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-
03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du
plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

sur-Yvette, j'ai pris contact avec la commune afin de pouvoir disposer dans les meilleurs délais, de ces deux dossiers.

Un premier contact téléphonique a été pris avec la Commune le 20 août pour prendre un rendez-vous qui a eu lieu le mardi 07 septembre 2021 avec M. Dominique Fontenaille, Maire, Mme Isabelle BRUGEAS, Directrice Aménagement Durable, Urbanisme, Stratégie foncière et Développement Economique.

Lors de ce premier contact, un échange a eu lieu sur la procédure à initier, les démarches avec les contraintes inhérentes à cette procédure compte tenu des nouveaux textes ayant trait à la dématérialisation. Nous sommes convenus qu'il serait souhaitable pour la Commune d'avoir un prestataire gestionnaire avec un registre dématérialisé en plus du registre papier.

M. le Maire m'a présenté le cadre de cette procédure de mise en compatibilité et des modifications du PLU, le contexte pour la commune et le SIAHVY. Il a été abordé lors de ce rendez-vous l'absence de réponses des personnes publiques associées.

Un rétro planning a été élaboré avec M. le Maire pour fixer le calendrier des permanences conformément à l'article R.123-9 du code de l'environnement. Je lui ai exposé la nécessité de passer les annonces dans les délais.

Nous sommes convenus de démarrer cette enquête le 04 octobre 2021 pendant une durée de 33 jours, soit jusqu'au mercredi 03 novembre inclus.

Compte tenu du dossier de révision de ce PLU, et afin d'offrir une lisibilité suffisante au public, nous avons pris ensemble la décision que le commissaire enquêteur tiendrait 3 permanences.

Ces permanences se sont déroulées aux dates suivantes.

- le lundi 11 octobre 2021 de 14h00 à 17h00,
- le mardi 19 octobre 2021 de 8h30 à 12h00,
- le lundi 25 octobre 2021 de 14h00 à 17h00,
- le mercredi 3 novembre 2021 de 14h00 à 17h00.

Il n'a pas été prévu de réunions d'information et d'échange.

5.5. Le registre d'enquête.

Toutes les pages des 2 registres sont cotées et paraphées par le commissaire enquêteur.

Lors de sa première permanence, le commissaire confirme et certifie que les 2 dossiers sont complets.

5.6. Arrêté du maire.

L'arrêté du 10 octobre 2019 a précisé les modalités de l'enquête conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme.

5.7. Dates et durée de l'enquête publique.

Cette enquête publique d'une durée de 33 jours consécutifs, s'est déroulée du lundi 4 octobre 2021 au mercredi 3 novembre 2021 inclus.

En dehors de ces permanences, le public a pu prendre connaissance du dossier aux heures habituelles de la mairie à savoir :

Aux jours et heures habituels d'ouverture de l'Hôtel de ville :

- le lundi de 14h00 à 17h00,
- du mardi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,
- le samedi de 8h30 à 12h00.

5.8. Visite des lieux.

Le mercredi 03 novembre au matin, avant la permanence de l'après-midi, j'ai été visité le site du Moulin de la Bretèche situé sur la commune de Champlan qui en est le propriétaire foncier, avec M. Jérôme Cotigny le responsable du service Urbanisme et des systèmes d'information de cette commune.

Cette zone située sur le territoire de Champlan est complémentaire du projet global de renaturation et M. Cotigny m'a présenté le projet vu côté Champlan.

« Le Moulin de la Bretèche, ancien moulin à papier, a été transformé dans les années 1950 en centre de loisirs pour la Ville de Bagneux.



Il a été acquis par la Ville de Champlan en 2011 et fait l'objet d'une requalification en vue de la réalisation d'une Maison de la Culture et des Associations. Ce projet est globalisé avec une intervention sur :

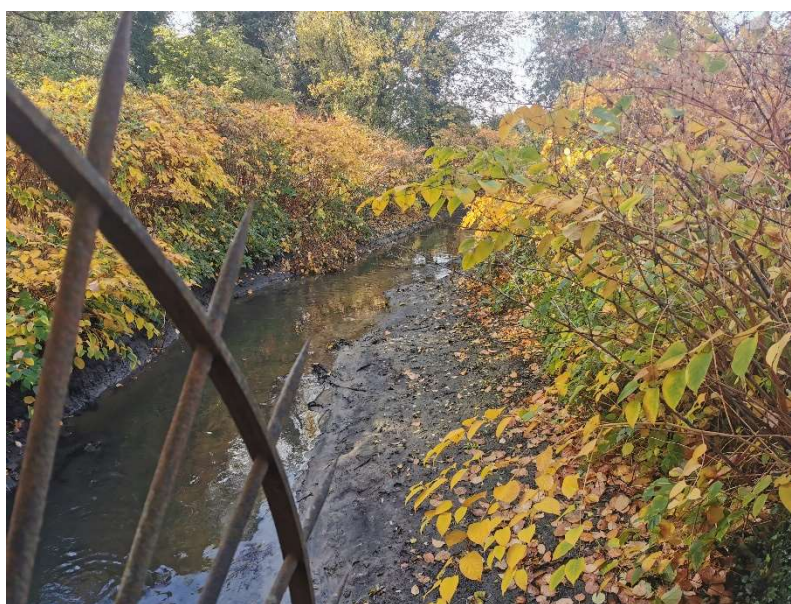
- *Enfouissement des réseaux et requalification de la route de Villebon et du chemin du Moulin par le Bas (contributeur en réseau EP de l'Yvette au droit de l'opération de renaturation)*
- *Aménagement du Moulin en Maison de la Culture et des Associations ainsi que salle des Conseils Municipaux et Mariages*

- Aménagement du parc, avec renforcement du **rucher école** (photo ci-dessous) déjà implanté sur le site.



Ce projet s'inscrit dans une logique générale de reconquête de la vallée de l'Yvette. Ces zones de renaturation doivent permettre de restaurer le libre écoulement des eaux tout en favorisant une reconquête de la biodiversité tant pour le cours d'eau (frayères, amélioration de la qualité de l'eau) que pour ses berges (habitats diversifiés après élimination de la Renouée...). »

Photo ci-dessous



De plus, il m'a précisé :

*« La Ville de Champlan ne souhaite pas un reclassement en espace boisé classé du site du Moulin de la Bretèche sur le territoire de Villebon-sur-Yvette, mais plutôt en Espace Paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme par exemple et non dans un **Espace Boisé Classé** interdisant toute intervention d'entretien et création de cheminements*

légers (circulation des équipes avec des véhicules légers et maîtrise de la végétation notamment).

Il est en effet nécessaire de pouvoir maintenir une accessibilité et un entretien minimal sur ce site, qui n'est pas permis par le classement en EBC.»

Ce dernier point abordé démontre, s'il en est, la nécessité de dialogue et d'échange entre les 3 collectivités, (la mairie de Champlan, de Villebon-sur-Yvette et le SIHAVY), concernées pour l'avenir de ce projet de renaturation de cette zone, et faciliter son entretien futur comme espace écologique aux problématiques environnementales et pédagogiques.

5.9. Contact avec d'autres autorités.

Il n'a pas été nécessaire de prendre contact avec d'autres autorités compte tenu de la clarté du dossier et des échanges avec le pétitionnaire et la mairie de Champlan.

5.10. Informations du public. - Concertation au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Affichage réglementaire

L'article 7 de l'arrêté du 28 janvier 2015 fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis de l'enquête publique.

Lieux d'affichage

L'information des habitants annonçant l'enquête publique a fait l'objet d'un affichage réglementaire, à l'entrée de la mairie sur le panneau d'affichage administratif durant l'enquête et en amont de cette date d'ouverture.



Lors de sa visite pendant l'enquête, le Commissaire enquêteur a pu vérifier que l'avis annonçant l'enquête par voie d'affiche, était bien apposé. (Joint en Annexe)

Informations sur internet (Joint en Annexe)

La commune sur son site internet, sur son compte Facebook, avait affiché antérieurement la future enquête publique avec les dates sur le site. Une lettre du Maire à destination des administrés a été distribuée. L'avis d'enquête apparaissait sur les panneaux lumineux de la commune.

Dans les onglets urbanisme, il y avait profusion de documents dont ceux de l'enquête précédente. Les dossiers seront également consultables et téléchargeables pendant toute la durée de l'enquête sur le site Internet de la commune : <https://www.villebon-sur-yvette.fr>;

Elle a donc opté pour un prestataire « **publilégal** » pour gérer la procédure et communiquer sur :

Adresse du registre :

- <http://modification-plu-villebon-sur-yvette.enquetepublique.net>
- <http://mise-en-compatibilite-plu-villebon-sur-yvette.enquetepublique.net>

Du 04 octobre 2021 jusqu'à la clôture du registre du 03 novembre 2021 inclus à 17 h, j'ai reçu des notifications de chaque mouvement sur ce site, j'ai moi-même verrouillé avant l'ouverture pour qu'il ne puisse plus être modifié jusqu'à sa fermeture le 03 novembre à 17 h, mais dans les faits il a été clos à minuit.

Annonces légales :

Le code de l'environnement, l'Article R1236 – 11, impose qu'un avis portant les indications mentionnées à l'article R 123-9 paraisse dans les deux journaux régionaux ou locaux quinze jours au moins avant le début de l'enquête puis rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Les annonces légales d'avis d'enquête (joint en annexe reprenant les modalités de l'arrêté municipal) ont été publiées dans les journaux suivants :

- Le Républicain du jeudi 16 septembre et du jeudi 07 octobre 2021
 - Le Parisien du jeudi 16 septembre et du jeudi 07 octobre 2021
- (Joint en Annexe)

5.11. Concertation au titre de l'article L. 123 du Code de l'Urbanisme.

5.11.1 - Concertation préalable des personnes publiques associées(PPA)

Ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette, a été soumis par la commune aux personnes publiques pour avis joint à la délibération du 27 mai 2021 par un courrier envoyé le 24/08/2021 en RAR à toutes les Collectivités, associations environnementales ou établissements publics ci-dessous cités dans le tableau.

Liste des PPA consultées

	Civilité	Fonction 1	Nom de la société	Adresse Ligne 1	Adresse Ligne 2	Adresse Ligne 3	Ville	Code Postal
1	Monsieur	le Préfet	Préfecture de l'Essonne	Boulevard de France	CS 10701		ÉVRY-COURC	91010
2	Monsieur	le Directeur	Direction Départementale des Territoires de l'Essonne	Boulevard de France			ÉVRY-COURC	91010
3	Monsieur	le Président	Conseil Départemental de l'Essonne	Hôtel du Département	Boulevard de France		ÉVRY-COURC	91012
4	Madame	la Présidente	Conseil Régional d'Ile de France	2 rue Simone Veil			SAINT-OUEN	93400
5	Monsieur	le Président	Communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay	Parc Orsay Université	21 Rue Jean Rostand		ORSAY CEDEX	91898
6	Madame	la Présidente	Ile-de-France Mobilités	39bis - 41 Rue de Châteaudun			PARIS	75009
7	Monsieur	le Président	Chambre de Commerce et d'Industrie	2 Cours Monseigneur Romero	CS 50135		ÉVRY CEDEX	91004
8	Monsieur	le Président	Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France	2 Avenue Jeanne d'Arc	BP 111		LE CHESNAY	78153
9	Monsieur	le Président	Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Essonne	29 allée Jean Rostand	CS 20543		ÉVRY CEDEX	91025
10	Monsieur	le Maire	Mairie de Champlan	Place de la Mairie			CHAMPLAN	91160
11	Monsieur	le Maire	Mairie de Saulx-les-Chartreux	62 Rue de la Division Leclerc			SAULX-LES-C	91160
12	Monsieur	le Maire	Mairie de Villejust	6 Rue de la Mairie			VILLEJUST	91140
13	Monsieur	le Maire	Mairie Les Ulis	Rue du Morvan	Esplanade de la République		LES ULIS	91640
14	Monsieur	le Maire	Mairie d'Orsay	2 Place du Général Leclerc			ORSAY	91400
15	Monsieur	le Maire	Mairie de Palaiseau	91 Rue de Paris			PALISEAU	91120
16	Monsieur	le Directeur	CRPF IDF Centre Val de Loire	43 Rue du Bouff Saint Pateme			ORLEANS	45000
17	Monsieur	le Président	Agence de l'eau Seine-Normandie	51 rue Salvador Allende			NANTERRE C	92027
18	Madame, Monsieur		Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Essonne	Cité administrative de la Préfecture de l'E	Boulevard de France		ÉVRY-COURC	91010
19	Monsieur	le Président	Office National des Forêts	2 avenue de Saint-Mandé			PARIS CEDEX	75570
20	Madame	la Présidente	Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS)	6 boulevard Dubreuil			ORSAY	91400
21	Monsieur	le Président	Essonne Nature Environnement	14 rue de la Terrasse			EPINAY-SUR-	91360
22	Madame	la Présidente	ASEVI (Association de Sauvegarde de l'Environnement à Villebon-sur-)	17 bis avenue du Val d'Yvette			VILLEBON-SU-	91140
23	Monsieur	le Président	Union des associations de sauvegarde du Plateau de Saclay et des v	7 avenue du Maréchal Foch			ORSAY	91400
24	Monsieur	le Président	Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée	12 avenue Salvador Allende			SAULX-LES-C	91165

Tous les avis ne sont pas parvenus dans les délais, ou bien avant l'ouverture de cette enquête, néanmoins, ceux qui sont parvenus ont été joints au fur et à mesure de leur arrivée dans les observations du registre dématérialisé pour que le public puisse en prendre connaissance. Ils ont été collés dans le registre papier.

Pour rappel : « Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables. »

Avis de personne publique parvenu avant le commencement de l'enquête publique et joint au dossier de consultation :

- Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Cette modification du PLU dont la demande d'avis est parvenue complète le 17 juin 2021 n'est pas soumise à évaluation environnementale pour les considérants suivant :

➤ Considérant que, d'après le dossier soumis à examen, la procédure a principalement pour objet :

- d'apporter des précisions au règlement et son lexique ;
- d'intégrer des dispositions réglementaires supra-communales ;
- de procéder à des changements de zonage :
 - classement en zone Nzh de la zone humide récemment identifiée au sein d'une parcelle privée au 8-10 rue des Maraîchers ;
 - classement en zone UL (équipement public) de l'unité foncière de la future crèche de la Roche au 9-11 rue de Palaiseau
 - classement des parcelles cadastrées AH n°502 (partiellement), AH n°662, AH n°48, AH n°49, AH n°50 en zone N – 16 rue du Moulin de la Planche ;
 - classement de la parcelle cadastrée AD n°50 en zone N – Rue de Neuchâtel.

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

- Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;
- Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification du PLU de Villebon-sur-Yvette n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine;

La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Villebon-sur-Yvette n'est pas soumise à évaluation environnementale.

6. FIN DE L'ENQUETE

L'enquête a pris fin au terme de la date fixée par l'arrêté du maire du 09 septembre 2021, c'est-à-dire le mercredi 03 novembre 2021 à 17 h pour les registres « papiers » et minuit pour le registre dématérialisé suite à une incompréhension involontaire avec le prestataire. Toutefois, toutes les observations arrivées dans le décalage des horaires ont été insérées dans le PV de synthèse pour ne pas fragiliser l'enquête.

Le registre dématérialisé a bien été clos à minuit au lieu de 17 h mentionné dans l'arrêté de M. le Maire de Villebon-sur-Yvette.

Le commissaire enquêteur a pu immédiatement disposer à 17h des registres d'enquête publique qu'il a conservés pour l'établissement de son rapport. C'est le lendemain matin, qu'il s'est rendu compte que le registre dématérialisé fut clos à minuit la veille.

6.1. Réunion de fin d'enquête.

L'article R123-18 impose la rencontre sous huitaine, du commissaire enquêteur avec les responsables du PLU. Cette rencontre doit permettre à la municipalité de préparer le mémoire en réponse à la synthèse des observations formulées par le public

Un rendez-vous pour cette réunion de fin d'enquête a eu lieu le mardi 09 novembre avec M. Victor Da Silva nouveau Maire de Villebon-sur-Yvette, de Mme Chantal LEFLOND, Directrice Générale des Services et Mm. Isabelle Brugeas Directrice de l'Aménagement durable–Urbanisme-Stratégie foncière-Développement économique.

Auparavant cette synthèse a été envoyée par mail le vendredi 05 novembre 2021 par mail pour préparer cet entretien.

7. PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le procès-verbal de synthèse a été envoyé par mail le vendredi 05 novembre 2021 au pétitionnaire la commune de Villebon-sur-Yvette, Maire qui disposait d'un délai de 15 Jours pour y répondre.

Remise PV de synthèse et préparation du rendez-vous clôture enquête publique - Villebon-sur-Yvette



Michel G 91
05/11/2021 09:15



À : Nicolas Tabary Cc : Isabelle Brugeas; Secrétariat du Maire (Isabelle Leoty)

Enregistrer toutes les pièces jointes



Bonjour,

Pour préparer notre rdv avec M. le Maire de mardi prochain, je vous envoie ci-joint le PV de synthèse des toutes les observations et des visites aux permanences.

Vous avez une version PDF et une version Word pour formuler vos réponses. Des mêmes questions reviennent dans différentes observations, vous pouvez reprendre évidemment votre première réponse et la repositionner pour les autres identiques. L'essentiel est que par commodité, ceux qui ont écrits retrouvent vos réponses dans leur texte.

Ce document avec vos réponses sera intégrer dans le rapport avec mes commentaires.

Le document en PDF sera mis dans les annexes des conclusions motivées avec les autres documents.

Vous en souhaitant bonne réception

Michel GARCIA

PS : N'oubliez pas de me faire parvenir les documents sur la communication et l'affichage. Ceux-ci seront aussi joints en annexe

Mémoire en réponse :

M. le Maire, M. Victor DA Silva a renvoyé les réponses aux observations du procès-verbal de fin d'enquête le **24/11/2021** par mail.

Réponses Commune Villebon-sur-Yvette - PV synthèse enquête publique conjointe - Message (HTML)

Fichier Message Aide Rechercher des outils adaptés

Ignorer Courriel indesirable Supprimer Répondre Répondre à tous Répondre à tous Réunion Déplacer Actions Marquer comme non lu Classer Assurer un suivi Traduire Rechercher Associés Sélectionner Lecture à voix haute Immersion Zoom

mar. 23/11/2021 10:20

SU Service Urbanisme
Réponses Commune Villebon-sur-Yvette - PV synthèse enquête publique conjointe

À : Michel G 91
Cc : Monsieur le Maire; Isabelle Brugeas; philippealbarde; gu.perez; Olivier Maugus

Réponses Commune PV synthèse.pdf pdf Fichier
Courriel de transmission.pdf pdf Fichier

Bonjour Monsieur Garcia,

Pour faire suite à la transmission du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique conjointe relative à la modification et à la mise en compatibilité du PLU de Villebon-sur-Yvette, veuillez trouver ci-joint les réponses de la Commune aux différentes observations recueillies.

A toutes fins utiles pour la rédaction de votre rapport, vous trouverez ci-après la version Word du document : <https://www.swisstransfer.com/d/84b222df-e827-46a3-8780-fdd919090253>

Nous vous en souhaitons bonne réception et restons à votre disposition pour tout complément d'informations.

Cordialement,

Nicolas TABARY
Urbaniste - Adjoint à la Directrice
Mairie de Villebon-sur-Yvette
Direction Aménagement durable, Urbanisme,
et Développement économique
Place Gérard-Nevers
91 140 Villebon-sur-Yvette
Tél. 01 69 93 57 30
www.villebon-sur-yvette.fr

RE: PPA- Enquête publique conjointe PLU Villebon-sur-Yvette - Message (HTML)

Fichier Message Aide Rechercher des outils adaptés

Ignorer Courriel indesirable Supprimer Répondre Répondre à tous Répondre à tous Réunion Déplacer Actions Marquer comme non lu Classer Assurer un suivi Traduire Rechercher Associés Sélectionner Lecture à voix haute Immersion Zoom

mer. 24/11/2021 10:02

NT Nicolas Tabary
RE: PPA- Enquête publique conjointe PLU Villebon-sur-Yvette

À : Michel G 91
Cc : Isabelle Brugeas

Réponses Commune Villebon-sur-Yvette - PV synthèse enquête publique conjointe
Élément Outlook

Monsieur,

Vous trouverez ci-joint la copie du courriel transmis hier en fin de journée.

Dans l'hypothèse où l'email aurait été bloqué à cause du poids des fichiers, je vous les mets à disposition via le lien suivant : <https://www.swisstransfer.com/d/d5094df2-b751-4889-befb-ac3e7f8f4355>

Pouvez-vous me confirmer la bonne réception de l'ensemble ?

Je vous remercie d'avance.

Cordialement,

Nicolas TABARY
Urbaniste - Adjoint à la Directrice
Mairie de Villebon-sur-Yvette
Direction Aménagement durable, Urbanisme,
et Développement économique
Place Gérard-Nevers
91 140 Villebon-sur-Yvette
Tél. 01 69 93 57 30
www.villebon-sur-yvette.fr

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

E21000063/78

8. LES OBSERVATIONS :

Observation à caractère générale.

Modalité de l'enquête : La publicité a été assurée de manière très complète et les conditions d'accueil du public étaient très satisfaisantes.

Présentation des 2 dossiers : Les rapports de présentation sont très précis et bien répertoriés, les dossiers sont d'une grande clarté et d'une compréhension aisée. Des personnes ignoraient les possibilités d'accès à la version numérique et au registre dématérialisé. Cependant, le commissaire enquêteur avec son ordinateur portable raccordé au réseau wifi de la mairie, a expliqué à ces personnes, le cheminement partant du site internet de la Mairie et le lien spécifique qui permettait cet accès au site dématérialisé avec les onglets (voir tableaux ci-dessous).

MD VILLEBON SUR YVETTE - MODIFICATION PLU

Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête	
Page "accueil"	178
Page "Informations"	19
Page "Dossier"	247
Page "Consulter les observations"	329
Page "Déposer une observation"	154

SIAHVY- MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête	
Page "accueil"	103
Page "Informations"	12
Page "Dossier"	155
Page "Consulter les observations"	56
Page "Déposer une observation"	43

Le Projet. La volonté de maîtriser le développement de la Commune de Villebon-sur-Yvette est la préoccupation exprimée. Il est souhaité par certains des dispositions particulières pour préserver un cadre de vie de leur rue. Le reste des autres observations concerne soit des demandes d'explications ou des modifications de classement de terrain souvent à caractère personnel.

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

De crainte que les observations ne soient pas prises en compte ou comprises, certaines ont été déposées dans les 2 enquêtes, sous des formes différentes mais sur les mêmes sujets, notamment sur la Rue Millet.

Il y a eu 28 observations, remarques ou demandes de renseignements qui ont été déposées sur les registres d'enquête publique ouvert à cet effet. Sur ces 28 observations, il y en a 10 d'administrés qui ont été reçus aux permanences et qui ont déposé leurs contributions sur le registre dématérialisé.

La totalité des observations formulées lors de l'enquête a été consignée dans le présent procès-verbal de synthèse rédigé avec une partie commune (PV en Annexe) et avec les 2 parties distinctes correspondant aux 2 enquêtes ci-dessous.

Les premières observations ci-dessous relatent la visite d'administrés de la Commune aux permanences tenues par le commissaire enquêteur, ils ont tous été invités à déposer leurs contributions sur le registre dématérialisé.

Première partie : MODIFICATIONS PLU

Registre dématérialisé

Observation° 1 Déposé le 13/10/2021 à 14:00

Nom : GUY RUAULT DE BEAULIEU

Adresse : 89 rue Millet

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON-SUR-YVETTE

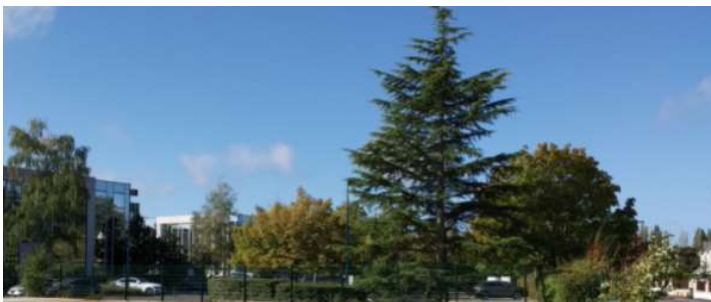
Du collectif de la rue Millet, représenté par MM. Herry, Leone et Ruault de Beaulieu :

Nous souhaiterions que la limite entre la Zone Industrielle U1a et la rue Millet soit considérée comme une exception dans le règlement du PLU de Villebon-sur-Yvette.

- 1- Ramener la distance de construction des bâtiments actuelle (5 m) à 40 m de la limite séparative avec la rue Millet ; à l'identique des implantations existantes les années 1980 (photo n° 1).



- 2- Privilégier l'implantation des parkings dans cette limite de 40 m (photo n° 2).



- 3- Éviter de construire des bâtiments de 18 m dans la zone de construction bordant la rue Millet et le bois des Gelles, exemple à éviter (photo n° 3).



- 4- Aménager dans cette zone et à la limite de celle-ci des haies d'arbres caduques de hauteur moyenne permettant de cacher la vue des bâtiments industriels (photo n° 4).



Argumentation :

La possibilité que les bâtiments atteignent une hauteur de 18 m à une distance minimum de 5 m de la limite constituerait une nuisance pour notre cadre de vie. Les habitations exposées au sud vis-à-vis de ces éventuels aménagements seraient à l'ombre une bonne partie de la journée.

Nous sommes conscients des impératifs du déploiement de la zone et des besoins des entrepreneurs dans leurs activités, cependant ces impératifs, ces besoins seraient valorisés en étant plus en harmonie avec les lieux de vie des employés et des résidents de la rue Millet.

Par le passé, les propositions que nous soutenons avaient été mises en œuvre dans les années 1980. Un cadre agréable avait été créé dans la première partie de la rue, comportant des buttes de terre plantées d'arbres à petits développements, d'enrochements côtoyant un chemin de promenade. Les bâtiments de la zone U1a du côté de cette limite, avaient été construits à une distance moyenne de 40 m par rapport à la limite séparative avec la rue Millet.

Nous avons pu observer depuis notre rue d'autres implantations, les parkings y sont délimités par une haie d'arbre de moyenne hauteur à la limite côté rue Millet. Une haie d'arbres et arbustes sépare les emplacements de parking. Cet aménagement offre un cadre végétal visible des bâtiments et de la rue Millet. Cette implantation est peu coûteuse en surface et offre de l'ombre aux véhicules. Nous pensons que cet aménagement est le modèle d'une implantation réussie.

Reçu en permanence sur ce sujet avec M. Charles Herry

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

Observation n° 2 : Déposé le 13/10/2021 à 17:53

Nom : HERRY CHARLES

Adresse : 83 Rue Millet

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON SUR YVETTE

Pour compléter la déposition du 13 octobre du collectif de la rue Millet, représenté par MM. Herry, Leone et Ruault de Beaulieu :

Agrémenter le parcours sportif et les promenades familiales par un aménagement paysagé brise-vue et écologique comme au tout début de la rue Millet jusqu'à la rue de Montreux (Photos 1 et 2).



Réaliser un écran végétal persistant ! Exemple au niveau du 75 rue Millet permettant d'isoler visuellement les riverains et les nombreux promeneurs (Photo 3).



Eviter ce type de désordre comme devant le 57 de la rue Millet (Photo 4).



Pour compléter la déposition du 13 octobre du collectif de la rue Millet, représenté par MM. Herry, Leone et Ruault de Beaulieu :

Agrémenter le parcours sportif et les promenades familiales par un aménagement paysagé brise-vue et écologique comme au tout début de la rue Millet jusqu'à la rue de Montreux (Photos 1 et 2).

Réaliser un écran végétal persistant ! Exemple au niveau du 75 rue Millet permettant d'isoler visuellement les riverains et les nombreux promeneurs (Photo 3).

Eviter ce type de désordre comme devant le 57 de la rue Millet (Photo 4).

Réponse de la Mairie :

La Commune prend note de ces remarques et a pleinement conscience de l'intérêt de préserver des espaces paysagers de transition entre le parc d'activités de Courtabœuf et les secteurs résidentiels limitrophes. Dans cette perspective, un traitement paysager spécifique a d'ailleurs été approuvé en 2020 dans le cadre de la *révision* allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU), portant sur le secteur dit de Courtabœuf 8 situé au Sud de l'autoroute A10. La Commune souhaite poursuivre ce type de réflexion à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf. Par ailleurs, le règlement du PLU en vigueur pour les secteurs d'activités prévoit déjà que « *Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales à feuillage persistant.* » (Article 13.2. de la zone UI).

Pour votre entière information, les trois Communes qui constituent le parc d'activités de Courtabœuf travaillent actuellement à l'élaboration d'orientations d'aménagements partagées qui seront traduites dans le PLU de Villebon-sur-Yvette lors d'une prochaine évolution dudit document. L'instauration d'une marge de recul inconstructible le long de la rue Millet est à l'étude et les contributions reçues dans le cadre de la présente enquête publique seront utiles pour déterminer les solutions d'aménagement les plus pertinentes (hauteur maximale des constructions, épannelage, haies végétales, etc.). Les habitants seront invités à s'exprimer le moment venu sur le projet d'évolution du PLU qui sera proposé.

La procédure de *modification* du PLU n'a pas pour objet le traitement du parc d'activités de Courtabœuf, dont les enjeux de développement dépassent l'échelle communale et nécessitent une réflexion spécifique, qui est en cours.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Bien que ces suggestions ne rentrent pas dans le cadre de cette enquête, la Collectivité répond à ces contributions constructives en indiquant qu'elle en prend note dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.

Observation n°3. Déposé le 13/10/2021 à 20:48

Nom : GUY RUAULT DE BEAULIEU

Adresse : 89 rue Millet

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON-SUR-YVETTE

Annule et remplace l'observation "1" du 13/10/2021

Du collectif de la rue Millet, représenté par MM. Herry, Leone et Ruault de Beaulieu :

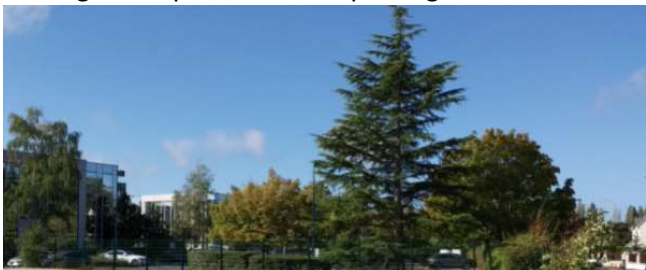
03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

Nous souhaiterions que la limite entre la Zone Industrielle Ula et la rue Millet soit considérée comme une exception dans le règlement du PLU de Villebon-sur-Yvette.

- 1- Ramener la distance de construction des bâtiments actuelle (5 m) à 40 m de la limite séparative avec la rue Millet ; à l'identique des implantations existantes les années 1980 (photo n° 1).



- 2- Privilégier l'implantation des parkings dans cette limite de 40 m (photo n° 2).



- 3- Éviter de construire des bâtiments de 18 m de haut dans la zone de construction bordant la rue Millet et le bois des Gelles, exemple à éviter (photo n° 3).



- 4- Aménager dans cette zone et à la limite de celle-ci des haies d'arbres de hauteur moyenne et d'arbustes persistants, un écran végétal permettant de cacher la vue des bâtiments industriels (photo n° 4).



Argumentation :

La possibilité que les bâtiments atteignent une hauteur de 18 m à une distance minimum de 5 m avec la limite de la rue Millet constituerait une nuisance pour notre cadre de vie. Les habitations exposées au sud vis-à-vis de ces éventuels aménagements seraient à l'ombre une bonne partie de la journée.

Nous sommes conscients des impératifs du déploiement de la zone et des besoins des entrepreneurs dans leurs activités. Cependant ces impératifs, ces besoins seraient valorisés en étant plus en harmonie avec les lieux de vie des employés et des résidents de la rue Millet, selon une relation gagnant-gagnant.

Par le passé, les propositions que nous soutenons avaient été mises en œuvre dans les années 1980. Un cadre agréable avait été créé dans la première partie de la rue, comportant des buttes de terre plantées d'arbres à petits développements, d'enrochements côtoyant un chemin de promenade.

Les bâtiments de la zone U1a du côté de cette limite, avaient été construits à une distance moyenne de 40 m par rapport à la limite avec la rue Millet.

Nous avons pu observer depuis notre rue d'autres implantations, les parkings y sont délimités par une haie d'arbres de moyenne hauteur à la limite côté rue Millet. Une haie d'arbres et arbustes persistants sépare les emplacements de parking. Cet aménagement offre un cadre végétal visible des bâtiments et de la rue Millet. Cette implantation est peu coûteuse en surface et offre de l'ombre aux véhicules. Nous pensons que cet aménagement est le modèle d'une implantation réussie.

Réponse de la Mairie :

La Commune prend note de ces remarques et a pleinement conscience de l'intérêt de préserver des espaces paysagers de transition entre le parc d'activités de Courtabœuf et les secteurs résidentiels limitrophes. Dans cette perspective, un traitement paysager spécifique a d'ailleurs été approuvé en 2020 dans le cadre de la *révision* allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU), portant sur le secteur dit de Courtabœuf 8 situé au Sud de l'autoroute A10. La Commune souhaite poursuivre ce type de réflexion à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf. Par ailleurs, le règlement du PLU en vigueur pour les secteurs d'activités prévoit déjà que « *Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales à feuillage persistant.* » (Article 13.2. de la zone UI).

Pour votre entière information, les trois Communes qui constituent le parc d'activités de Courtabœuf travaillent actuellement à l'élaboration d'orientations d'aménagements partagées qui seront traduites dans le PLU de Villebon-sur-Yvette lors d'une prochaine évolution dudit document. L'instauration d'une marge de recul inconstructible le long de la rue Millet est à l'étude et les contributions reçues dans le cadre de la présente enquête publique seront utiles pour déterminer les solutions d'aménagement les plus pertinentes (hauteur maximale des constructions, épannelage, haies végétales, etc.). Les habitants seront invités à s'exprimer le moment venu sur le projet d'évolution du PLU qui sera proposé.

En l'état actuel, la procédure de *modification* du PLU n'a pas pour objet le traitement du parc d'activités de Courtabœuf, dont les enjeux de développement dépassent l'échelle communale et nécessitent une réflexion spécifique, qui est en cours.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Bien que ces suggestions ne rentrent pas dans le cadre de cette enquête, la Collectivité répond à ces contributions constructives en indiquant qu'elle en prend note dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.

Observation n°4. Déposé le 18/10/2021 à 20:08

Nom : MR ET MME JEGAT JP

Adresse : 15 rue des Haies

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON SUR YVETTE

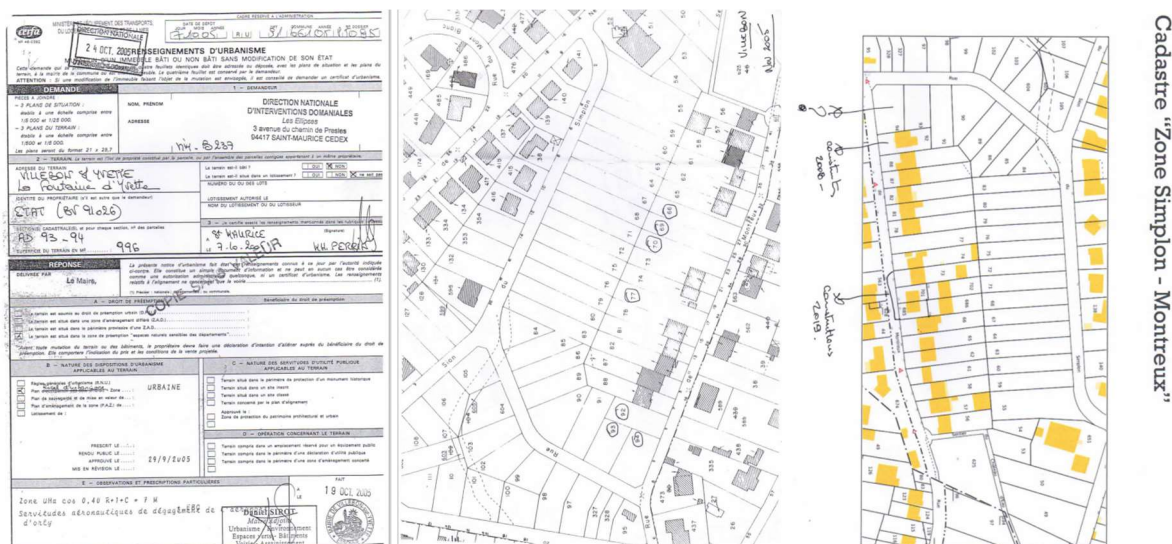
03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

De Mr et Mme JEGAT

Nous revenons vers vous, pour, à notre avis réparer une injustice sur le classement en EBC au PLU 2013 de nos 2 parcelles N° 94/93 rue de Montreux.

Lors de notre achat en 2005 ces 2 parcelles étaient classées UHa cos 0,4

R+1+C=7m certificat d'Urbanisme (PJ N°1) avec l'assainissement en attente comme toutes les parcelles de la rue.



A cette époque dans la rue les parcelles N° 94/93, 92, 77,70/69/68 n'étaient pas construites (PJ N+2), hors à ce jour nous constatons que toutes les parcelles sont construites, sauf 94/93, 77.

Nous souhaitons que nos parcelles 94/93 soient reclassées NHa comme toutes les autres parcelles de la rue de Montreux.

D'ailleurs les dernières constructions réalisées dans la rue sur les parcelles 70/69/68 aujourd'hui divisées en 2 pour implanter 6 constructions datent de 2019 (PJ N° 3).

A la vue de toutes ces nouvelles constructions, nous avons un grand sentiment d'injustice à notre égard. Nous souhaitons que l'erreur d'avoir déclassées nos parcelles 94/93 soit corrigée afin que l'un de nos enfants puisse construire sa maison et resté Villebonnais ;

Nous comptons sur votre compréhension et sur votre bonne foi afin de réparer cette injustice.

Réponse de la Mairie :

La lecture du certificat d'urbanisme du 19 octobre 2005 joint à l'observation n°4, s'il fait mention d'un classement des parcelles cadastrées section AD n°93 et n°94 en zone urbaine UHa, précise cependant que ces parcelles sont également situées au sein d'un Espace Boisé Classé. (Voir mention « +EBC » dans l'encadré « E – Observations et prescriptions particulières »).

Le classement EBC d'une parcelle « *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* » en application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme (article L130-1 du code de l'urbanisme en 2005). Cela signifie qu'aucune construction ne peut être autorisée quand bien même les parcelles seraient classées en zones urbaines.

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

Par conséquent, afin de lever toute ambiguïté réglementaire et de mettre en cohérence le caractère naturel des parcelles boisées classées EBC, la *révision* du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée en 2016 a classé l'ensemble des parcelles EBC en zone naturelle N.

Concernant plus spécifiquement les parcelles objet de l'observation, ces dernières sont classées EBC depuis le Plan d'Occupation des Sols de 1985 (POS, désormais remplacé par le PLU). La vocation boisée des parcelles, qui constitue la trame verte du Bois des Gelles, est donc reconnue et protégée depuis au moins 36 ans, confirmant ainsi leur valeur écologique. A ce titre, ces parcelles sont incluses dans le périmètre des Espaces Naturelles Sensibles du Département de l'Essonne, et identifiées au Schéma directeur de la Région Île-de-France.

En l'espèce, aucune erreur de classement de ces parcelles en zone naturelle n'est constatée par la Commune.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Dont acte, cette réponse est très claire.

Observation n°5 Déposé le 21/10/2021 à 15:24

Nom : LE BRONNEC CLAUDINE ET JEAN PIERRE

Adresse : 29 RUE MILLET

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON SUR YVETTE

Observations concernant le PLU Zone Ula page 99.

Bonjour,

Nous souhaitons que la construction des bâtiments de la zone industrielle soit au moins à 40m de la clôture sur la rue Millet. Dans ces 40m, ne pas les utiliser pour des activités trop bruyantes. Limiter la hauteur des bâtiments à 3 étages (environ 12m) pour la 1ère rangée. Imposer un cache vue végétal sur la clôture de la rue Millet en sélectionnant des arbres de hauteur moyenne (pas comme dans le terrain de l'entreprise Bruneau où il y a des peupliers cachant le soleil aux riverains l'hiver). La rue Millet est un parcours de promenade Piétonnier et vélos répertorié par de nombreux sites internet de l'Essonne pour les sportifs et les promeneurs. Ce serait vraiment dommageable de dénaturer le paysage pour les nombreuses personnes passant dans cette rue tout au long de l'année ainsi que pour ceux qui y habitent.

Réponse de la Mairie :

La Commune prend note de ces remarques et a pleinement conscience de l'intérêt de préserver des espaces paysagers de transition entre le parc d'activités de Courtabœuf et les secteurs résidentiels limitrophes. Dans cette perspective, un traitement paysager spécifique a d'ailleurs été approuvé en 2020 dans le cadre de la *révision* allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU), portant sur le secteur dit de Courtabœuf 8 situé au Sud de l'autoroute A10. La Commune souhaite poursuivre ce type de réflexion à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf. Par ailleurs, le règlement du PLU en vigueur pour les secteurs d'activités prévoit déjà que « *Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales à feuillage persistant.* » (Article 13.2. de la zone UI).

Pour votre entière information, les trois Communes qui constituent le parc d'activités de Courtabœuf travaillent actuellement à l'élaboration d'orientations d'aménagements partagées qui seront traduites

dans le PLU de Villebon-sur-Yvette lors d'une prochaine évolution dudit document. L'instauration d'une marge de recul inconstructible le long de la rue Millet est à l'étude et les contributions reçues dans le cadre de la présente enquête publique seront utiles pour déterminer les solutions d'aménagement les plus pertinentes (hauteur maximale des constructions, épannelage, haies végétales, etc.). Les habitants seront invités à s'exprimer le moment venu sur le projet d'évolution du PLU qui sera proposé.

En l'état actuel, la procédure de *modification* du PLU n'a pas pour objet le traitement du parc d'activités de Courtabœuf, dont les enjeux de développement dépassent l'échelle communale et nécessitent une réflexion spécifique, qui est en cours.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Bien que ces suggestions ne rentrent pas dans le cadre de cette enquête, la Collectivité répond à ces contributions constructives en indiquant qu'elle en prend note dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.

Observation n°6. Avis d'**Ile-de-France mobilités**, au titre des Personnes Publiques Associées consultées dans le cadre du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Déposé le 25/10/2021 à 14:44 par Email : urbanisme@villebon-sur-yvette.fr

Paris le 12 OCT. 2021



Monsieur Dominique FONTENAILLE
Maire
Hôtel de Ville
Place Gérard-Nevers
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE

Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 24 août 2021 et reçu le 27 août 2021, vous avez sollicité l'avis d'Île-de-France Mobilités sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villebon-sur-Yvette. Elle a notamment pour objet d'intégrer les normes prescriptives du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUF) concernant le stationnement des véhicules individuels motorisés dans les constructions neuves à usage de bureaux.

Les services d'Île-de-France Mobilités sont attentifs à la compatibilité des PLU avec le PDUF. En particulier, ce dernier fixe un cadre réglementaire en matière de normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés et les vélos. Certaines ont une valeur prescriptive et doivent donc être retranscrites dans le règlement du PLU. Les autres sont des recommandations qu'il est souhaitable de suivre.

Dans le cadre de la procédure de modification n°1, il est créé une norme plafond pour le stationnement automobile dans les constructions à usage de bureaux et de services de « maximum 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher » dans toutes les zones urbaines et à urbaniser du territoire communal (cf. p.17 du rapport de présentation).

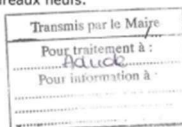
En préambule, j'attire votre attention sur une erreur matérielle dans le document du règlement, puisque toutes les zones urbaines et à urbaniser – à l'exception des zones UI, U1c et AU1c – font référence à une norme de « 5 m² » au lieu de « 50 m² ».

Île-de-France Mobilités apprécie la volonté de la commune de Villebon-sur-Yvette de prendre en compte dans le règlement du PLU les prescriptions du PDUF visant à réduire le stationnement automobile dans les immeubles de bureaux neufs. Toutefois, elle souhaite rappeler que ces normes plafond ont pour objectif de limiter davantage les places de stationnement automobile dans les bureaux neufs localisés à proximité des gares, où l'offre de transports collectifs structurants est la plus satisfaisante, afin d'inciter au report modal.

Dans ce cadre, le PDUF définit des zones spécifiques où ces normes plafond s'appliquent. Or, la commune de Villebon-sur-Yvette n'est pas couverte par ce zonage et est uniquement concernée par la recommandation du PDUF visant à inciter les collectivités à ne pas fixer des exigences minimales trop élevées en termes de nombre de places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés dans les immeubles de bureaux neufs.

Île-de-France Mobilités

41 rue de Châteaudun – 75009 Paris – Tél. : 01 47 53 28 00 – Fax : 01 47 05 11 05



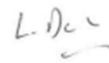
Par ailleurs, cette nouvelle disposition est contradictoire et incompatible avec le maintien de la disposition déjà existante dans votre PLU exigeant la création d'au moins une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher. En effet, si l'on prend l'exemple d'une construction de 900 mètres carrés de surface de plancher, la disposition existante amène à exiger la réalisation de 45 places de stationnement au minimum alors que la nouvelle disposition conduirait dans le même temps à limiter à 18 maximum le nombre de places à créer. Aussi, si vous conserviez une norme plafond (maximum) telle que prévue par la modification, la norme plancher (minimum) du PLU devrait être revue.

Par conséquent, deux options sont envisageables pour faire évoluer le projet de PLU modifié vers une meilleure compatibilité avec le PDUIF, à la fois sur le fond et sur la forme :

- conserver une norme plafond, mais la ramener à un niveau plus adapté à la desserte du territoire, par exemple une place maximum pour 45 m² de surface de plancher ;
et/ou
- fixer une norme minimale de 1 place pour 55 m² de surface de plancher, recommandée par le PDUIF, que les constructeurs pourront dépasser en tant que de besoin.

Si vous souhaitez davantage d'explications, je vous invite à contacter les services d'Île-de-France Mobilités à l'adresse courriel suivante : urbanisme@iledefrance-mobilites.fr.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma très haute considération.



Laurence DEBRINCAT

Réponse de la Mairie :

L'erreur matérielle soulevée (référence à une norme de 5 m² au lieu de 50 m²) sera rectifiée. Par ailleurs, afin d'éviter toute incohérence et respecter les recommandations du PDUIF, la règle générale sera ajustée. Il sera fixé une norme minimale d'1 place pour 45 m² de surface de plancher pour les locaux à usage/destination de bureaux. L'application, entre autres, de cette règle sera par ailleurs précisée dans le cadre de l'évolution à venir du PLU qui traitera de manière globale l'enjeu de la perméabilisation des sols.

Commentaire du Commissaire enquêteur

La réponse est satisfaisante et lève toute ambiguïté dans l'interprétation du texte, d'autant que le nombre de places de stationnement est toujours sensible dans les communes très urbanisées. De toute façon, sur tous les projets soumis en consultations aux riverains, ces deniers voient d'un mauvais œil l'arrivée de nouveaux, qui avec leurs véhicules vont augmenter le trafic et venir prendre leurs places de stationnements. La norme minimale est fixée à 1 place pour 45 m², c'est bien un minimum, cependant elle ne tient pas compte souvent de la réalité du nombre de véhicules par foyer.

Le passé historique de la commune de Villebon-sur-Yvette, comme d'autres villes de banlieue avec les tracés de ces rues, démontre qu'elles n'avaient pas été conçues, et pour cause, pour l'évolution de la circulation automobile et le stationnement des véhicules. Ainsi, comme partout, l'offre de stationnements est de plus en plus insuffisante et implique pour les citoyens d'envisager d'autres formes de mobilités ou de pratiques professionnelles avec le télétravail quand ils le peuvent.

Cette précision, conforme à la réglementation supra qui s'applique doit permettre d'éviter les conflits.

Elle doit être reprise pour amender le projet.

Observation n°7. Déposé le 27/10/2021 à 12:09

Adresse : 59 rue Millet

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON SUR YVETTE

La rue Millet est connue pour sa tranquillité et a été particulièrement appréciée durant le confinement.

A ce jour, les nouvelles constructions faites au niveau de la zone industrielle détériorent notre cadre de vie actuel :

- Constructions massives et imposantes à moins de 40 mètres
- Vacarme fréquent au niveau de la station de lavage
- Décharge située en bordure de la rue Millet
- Faible végétation (absence d'arbres de hautes tiges ou de butte paysagère) permettant de limiter le vis-à-vis avec la zone industrielle

La Mairie est en faveur de la protection de l'environnement et du développement durable. Ville verte, Villebon sur Yvette a été primée à plusieurs reprises.

Nous souhaitons conserver ce statut. Alors aidez-nous à protéger la qualité de notre cadre de vie.

Réponse de la Mairie :

La Commune prend note de ces remarques et a pleinement conscience de l'intérêt de préserver des espaces paysagers de transition entre le parc d'activités de Courtabœuf et les secteurs résidentiels limitrophes. Dans cette perspective, un traitement paysager spécifique a d'ailleurs été approuvé en 2020 dans le cadre de la *révision* allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU), portant sur le secteur dit de Courtabœuf 8 situé au Sud de l'autoroute A10. La Commune souhaite poursuivre ce type de réflexion à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf. Par ailleurs, le règlement du PLU en vigueur pour les secteurs d'activités prévoit déjà que « *Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales à feuillage persistant.* » (Article 13.2. de la zone UI).

Pour votre entière information, les trois Communes qui constituent le parc d'activités de Courtabœuf travaillent actuellement à l'élaboration d'orientations d'aménagements partagées qui seront traduites dans le PLU de Villebon-sur-Yvette lors d'une prochaine évolution dudit document. L'instauration d'une marge de recul inconstructible le long de la rue Millet est à l'étude et les contributions reçues dans le cadre de la présente enquête publique seront utiles pour déterminer les solutions d'aménagement les plus pertinentes (hauteur maximale des constructions, épannelage, écrans végétalisés, etc.). Les habitants seront invités à s'exprimer le moment venu sur le projet d'évolution du PLU qui sera proposé.

En l'état actuel, la procédure de *modification* du PLU n'a pas pour objet le traitement du parc d'activités de Courtabœuf, dont les enjeux de développement dépassent l'échelle communale et nécessitent une réflexion spécifique, qui est en cours.

Concernant la remarque relative aux nuisances sonores des activités, ces dernières ne relèvent pas du code de l'urbanisme mais du code de la santé publique. Un courrier de sensibilisation sera néanmoins envoyé aux acteurs économiques concernés.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n°8. Déposé le 28/10/2021 à 15:07

Nom : GUIN

Adresse : 1 ch. du bas de la plante des roches

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON SUR YVETTE

Avis de l'**ASEVI** sur la modification du PLU

Pourquoi entreprendre une procédure de modification du PLU de Villebon alors qu'il a fait l'objet d'une *révision* complète en 2016, puis d'une *révision* partielle en 2018 (zone de Courtabœuf) et qu'il est programmé une nouvelle *révision* en 2022 ?

La réponse nous est fournie page 5 du rapport de présentation :

« L'objectif principal de la présente modification est de traiter à court termes des points techniques problématiques rencontrés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, afin de clarifier les règles vis-à-vis des porteurs de projet mais également pour garantir davantage la sécurité juridique des autorisations ou des refus délivrés. »

L'ASEVI partage également cette nécessité (de clarifier les règles vis-à-vis des porteurs de projet) qui traduit implicitement de la part de la municipalité des ambiguïtés et des manques dans le règlement de l'actuel PLU ; ambiguïtés et manques qui, à notre avis, ont été en partie introduits au cours des *révisions* successives du PLU et qui ont conduit à notre dénonciation de projets récents, en particulier dans la rue de Palaiseau (quartier de la Roche).

Exemple 1, dénoncé dans un article du bulletin municipal (VAV 162 – été 2018) en pièce jointe n°1.

La parcelle de 470 m² au 7 rue de Palaiseau (à l'angle de la rue Vanderbilt) était dans un secteur classé UG sur le PLU de 2007, comme dans le POS de 1999. C'est dans le PLU de 2013 que subrepticement cette parcelle s'est vue classée UC indice h, la seule sur Villebon avec ses règles propres.

Dans le PLU de 2007 (annulé par le TA de Versailles en 2010), comme dans le POS de 1999, la règle d'implantation des constructions dans les zones UG prévoyait : au moins 5 mètres compté en tous points de la construction à partir de l'alignement. Pour les zones UC, toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 8,00 m comptée en tout point de la construction à partir de l'alignement. Ces règles ont été reportées dans le PLU de 2013, sauf pour la zone UCh, nouvellement créée, pour laquelle toute construction doit s'implanter soit à l'alignement soit en retrait d'au moins un mètre.

De même, dans le PLU de 2013, les espaces libres et les plantations doivent représenter au moins 25% pour les zones UG et 20% pour les zones UC des surfaces libres de toute construction. Cette règle est

portée à 20% pour les 2 zones UG et UH dans le PLU de 2016, excepté pour la zone UCh où cette règle ne s'applique pas.

Jusqu'au PLU de 2013, Les zone UG et UC disposaient d'un coefficient d'occupation des sols respectivement de 0,5 et 0,7, sauf pour la nouvelle zone UCh où le COS est de 1. En 2016, la loi ALUR abolit les COS et aucune règle n'est prescrite ni sur l'imperméabilisation des sols ni sur la présence de sous-sol dans les secteurs où les nappes phréatiques peuvent-être affleurantes, comme cela peut-être le cas dans la vallée et sur les coteaux de l'Yvette en raison de la géomorphologie de ce territoire.

En 2017/2018, un immeuble de 734 m2 de plancher avec parking en sous-sol est construit sur une cette parcelle de 470 m2, formant une pointe au raccordement des rues de Palaiseau et Vanderbilt, avec les conséquences évoquées en pièce jointe n°1.

Exemple 2, objet d'un recours gracieux puis d'un recours contentieux au tribunal administratif de Versailles (pièces jointes n° 2, 3,4)

Les parcelles du 22 -24 rue de Palaiseau sont situées dans un secteur UHa de la commune. Dans le POS de 1999 et dans le PLU de 2007, le caractère de la zone UH était : cette zone correspond à un tissu d'habitat individuel caractérisé par l'homogénéité de sa vocation et de sa morphologie qu'il convient de préserver. Elle comprend notamment les résidences secondaires construites au début du XXème siècle.

En 2013, le caractère de la zone UH devient : cette zone se compose d'un tissu à dominante d'habitat individuel destiné à recevoir une densification mesurée des habitations ainsi que des services ou activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Cette zone dispose d'un COS de 0,4 et la hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+1+C et 7 m à l'égout du toit ou 7,5 m à l'acrotère pour les toitures végétalisées. Aucune règle n'est prescrite ni sur l'imperméabilisation des sols ni sur la présence de sous-sol. Contrairement aux communes voisines, aucune hauteur limite n'est imposée au pignon.

En 2016, les COS sont supprimés sans prescrire de règles ni sur l'imperméabilisation des sols ni sur la présence de sous-sol. Contrairement aux communes voisines, aucun coefficient d'emprise au sol n'est spécifié.

Le 11 février 2021 un arrêté municipal accorde, sur ces parcelles de 1839 m2, un permis de construire d'un bâtiment de 27 logements pour une surface de plancher de 1948 m2.

En jouant sur la pente prononcée du terrain et en réalisant un affouillement sur l'ensemble de sa surface, le porteur du projet propose un bâtiment équivalent à R+3+C ; en fait, R+1+C côté rue mais avec un sous-sol en R-1, pour les parkings, et un niveau R-2 pour des appartements avec fenêtres côté jardin dans la zone excavée du terrain, formant cuvette par rapport aux terrains voisins ...

Le recours sera rejeté faute d'avoir averti directement le promoteur mais celui-ci déposera un nouveau permis en supprimant le niveau N-2 ; peut-être après avoir réalisé une étude de sol ou après conseil de la DDT ? Bien que plus acceptable, ce nouveau permis ne nous semble toujours pas répondre au caractère d'une zone UH, mais Il a été bien sûr accordé.

Pour l'ASEVI
Christian Guin – Vice-Président

Il serait bien que sur les points ci-dessous mis dans cette couleur de police, la Collectivité apporte des réponses (**Demande du Commissaire enquêteur**)

L'ASEVI est donc favorable à l'essentiel des modifications proposées du PLU 2016 et aux précisions apportées à son lexique. Néanmoins, nous considérons que ces modifications ne vont assez loin et souhaiterions voir ajouter :

- Un coefficient d'imperméabilisation en fonction du caractère des zones et de la géomorphologie du secteur ou à défaut un coefficient d'emprise au sol ;

Réponse de la Mairie :

La Commune a pleinement conscience de l'enjeu de la gestion des eaux de surfaces et des eaux souterraines sur son territoire. Elle a ainsi prévu d'intégrer un coefficient d'imperméabilisation dans le cadre de la *révision* à venir du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont les détails techniques sont en cours d'études. Comme rappelé, la présente *modification* du PLU a pour objet de traiter à court terme des points techniques problématiques rencontrés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, sans modifier en profondeur l'économie générale du document, ce qui n'est pas légalement possible en l'espèce. Les habitants seront invités à s'exprimer le moment venu sur le projet de *révision* du PLU qui sera proposé.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Dans les villes très urbanisées, l'imperméabilisation des sols pose un réel problème d'évacuation des eaux météoriques qui vont ruisseler en surface hors des réseaux d'eaux pluviales non conçues à leur construction pour de tels débits. Ce point doit effectivement être traité très sérieusement par la Commune pour éviter des « désordres » liés à ces apports avec les gros orages beaucoup plus répétitifs ces derniers temps. De la rétention avec débit de fuite pour différer les gros apports sur la voirie, des solutions d'infiltrations aux toitures végétalisées, la Commune doit adapter ces possibilités compte tenu des reliefs du territoire communal et renvoyer systématiquement à ce règlement joint (extraits ci-dessous).

Voir Art 43 du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, il y a beaucoup de précisions qui sont demandées:

« 2-Le plan ou synoptique des installations de gestion des eaux pluviales faisant notamment apparaître intégralité de la filière de gestion des eaux pluviales et tous les éléments la composant (Gouttières, regards de visite, puisards, noues, bassins, limiteur de débit....) »

3-Une étude de sol comportant nécessairement au moins un essai d'infiltration des eaux pluviales (Essai Porchet) permettant de déterminer la valeur de la perméabilité K du sol, localisé au niveau de chaque ouvrage d'infiltration projeté et 1 m en dessous de la

profondeur du fond de ces ouvrages. Cet essai doit être réalisé par un bureau d'études spécialisé disposant à minima de la qualification OPQIBI 1001 études de projets courants en géotechnique. Cette valeur de perméabilité K doit figurer dans le dossier même si elle montre que la nature du sol ne permet pas l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales. Un sol est dit infiltrant quand K est compris entre 10^{-3} et $3 \cdot 10^{-6}$ m/s.

4-Une note de calcul des volumes d'infiltration nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, accompagnée d'un plan montrant les bassins d'apports et du tableau de calcul de la surface active.

5-Une note de calcul des volumes de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales en cas d'impossibilité d'infiltrer et respectant les prescriptions des règlements d'assainissement syndicaux, accompagnée d'un plan montrant les bassins d'apports et du tableau de calcul de la surface active. L'impossibilité de mettre en œuvre des solutions d'infiltration des eaux à la parcelle doit être dûment justifiée.

Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »

- Une hauteur maximale au pignon ;

Réponse de la Mairie :

La Commune a pleinement conscience de l'enjeu de la hauteur maximale des constructions, tout particulièrement au sein d'une zone urbaine à la topographie marquée. Elle a ainsi prévu d'intégrer une hauteur maximale au faîtage et/ou une profondeur maximale de bâtiments dans le cadre de la *révision* à venir du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont les détails techniques sont en cours d'études. Comme rappelé, la présente *modification* du PLU a pour objet de traiter à court terme des points techniques problématiques rencontrés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, sans modifier en profondeur l'économie générale du document, ce qui n'est pas légalement possible en l'espèce. Les habitants seront invités à s'exprimer le moment venu sur le projet de *révision* du PLU qui sera proposé.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Dont acte

- Des règles de gestion des eaux pluviales et de ruissellement homogène sur l'ensemble du bassin versant de l'Yvette (à voir au niveau de la CPS) ;

Réponse de la Mairie :

La Commune ne dispose pas de la compétence Assainissement (dont dépend également la gestion des eaux pluviales), qui est attachée à la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay auprès de qui il convient de s'adresser directement pour ce type de demande. A titre de précision, la

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations) a été transférée par la communauté d'agglomération au Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).

Commentaire du Commissaire enquêteur

Effectivement la compétence gestions des EP a été transférée à la Communauté Paris-Saclay, mais les prescriptions imposées au niveau des autorisations de construire relève dans leur écriture de l'autorité qui délivre les permis de construire. L'attention de la Commune est attirée sur les dispositifs retards pour la rétention des EP sur son territoire et éviter les apports importants vers l'Yvette.

La Commune peut mentionner cet extrait du règlement pour inciter les pétitionnaires à réfléchir en amont du dépôt de la demande d'autorisation de construire.

« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »

- Joindre une cartographie des zones phréatiques affleurantes avec des prescriptions adaptées à cette configuration ;

Réponse de la Mairie :

La Commune a pleinement conscience de l'enjeu de la gestion des eaux de surfaces et des eaux souterraines sur son territoire. Elle a ainsi prévu de travailler ce sujet de façon globale et cohérente dans le cadre de la *révision* du PLU à venir. Des cartes, des outils pédagogiques, des recommandations, pourront ainsi être envisagées dans le futur document. Comme rappelé, la présente *modification* du PLU a pour objet de traiter à court termes des points techniques problématiques rencontrés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, sans modifier en profondeur l'économie générale du document, ce qui n'est pas légalement possible en l'espèce. Les habitants seront invités à s'exprimer le moment venu sur le projet de *révision* du PLU qui sera proposé.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Cette demande est intéressante et il est bien qu'elle soit prise en compte, cela n'exclue pas un rappel qu'avant tout projet de construction, il soit utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques pour éviter les désordres liées aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels.

- Des prescriptions sur l'emplacement et les hauteurs des constructions les unes par rapport aux autres afin qu'aucune façade et toiture exposées au sud et au sud-ouest ne puissent être privées d'ensoleillement par une construction voisine (PCAET) ;

Réponse de la Mairie :

La Commune a pleinement conscience de l'importance de veiller au confort des habitations et à leurs consommations d'énergies. L'implantation d'une construction sur un terrain induit des conséquences

directes et indirectes qui nécessitent des expertises qui seront mobilisées dans le cadre de la *révision* à venir du PLU. Le Plan Climat de la commune, en cours, abordera le thème de l'« aménagement durable » autour de cette évolution du PLU. Les habitants seront invités à s'exprimer le moment venu sur le projet de *révision* du PLU qui sera proposé.

- Que les termes trop imprécis, tel que « à dominante » qui peuvent conduire à des dérives, soient supprimés.

Réponse de la Mairie :

L'expression citée « à dominante » renvoie aux propos introductifs d'un règlement de zone, qui n'ont pas de valeur réglementaire. Il s'agit d'une description des formes urbaines de plusieurs secteurs de la commune, qui sont à la fois composés de maisons individuelles mais également d'habitats collectifs aux formes diverses. La problématique soulevée par cette remarque semble davantage relever de la question de la densification qui fera l'objet de réflexions et d'échanges dans le cadre de la *révision* du PLU à venir.

Par ailleurs, dans l'intégration de dispositions réglementaires supra-communales, la modification du périmètre du droit de préemption urbain nous interpelle pour les raisons suivantes :

- les cartographies, avant et après modification, des zones soumises au droit de préemption urbain ne permettent pas de distinguer des différences.

Réponse de la Mairie :

L'erreur matérielle soulevée sera rectifiée. La cartographie n'a effectivement pas été complètement mise à jour par rapport aux périmètres du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Yvette.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Effectivement, cet oubli doit être comblé de façon à compléter l'outil nécessaire objet de l'enquête, pour une bonne gestion de l'urbanisme sur la Commune.

Elle doit être reprise pour amender le projet.

- La délibération en conseil municipal sur cette question indique comme considérant l'intérêt de la commune d'étendre le droit de préemption urbain aux périmètres de la servitude d'utilité publique que constitue le Plan de Prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yvette, afin de parfaire ses actions de veille foncière en faveur de la préservation de la restauration hydraulique des abords de l'Yvette et de la Boële.

Or, il nous semble que par définition la restauration hydraulique des cours d'eau (suppression d'ouvrages hydrauliques, reméandrage, restauration de zones humides, zones d'expansion des crues etc....) n'est réellement possible que dans des secteurs non urbanisés.

Réponse de la Mairie :

Le « droit de préemption urbain », qui est une dénomination légale à portée générale, est un outil de veille foncière qui offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier, mis en vente par son propriétaire. Ce droit ne

peut être exercé qu'en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'actions d'intérêt général, répondant aux conditions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

L'article L211-1 du code de l'urbanisme précise que le droit de préemption urbain peut être élargi aux zones soumises aux servitudes d'utilité publique et notamment celle relative au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) (articles L211-12 et L562-4 du code de l'environnement).

Le fait que le droit de préemption prenne légalement la dénomination d' « urbain » ne s'oppose donc pas à ce qu'il soit mis en œuvre sur des espaces qui ne sont pas en zone agglomérée de la commune, dès lors que ces espaces figurent dans le périmètre du « droit du préemption urbain » annexé au PLU. L'objectif poursuivi par la Commune, sans doute partagé par l'ASEVI, est celui de la protection et de la mise en valeur de l'Yvette. La délibération de 2019 et la mise à jour du périmètre du « droit de préemption urbain » dans la présente procédure de *modification* du PLU, sont la traduction réglementaire de cet objectif.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Cette réponse sur le droit de préemption est très claire, car cela permet d'intervenir de part et d'autre d'un cours d'eau, y compris en site urbanisé pour prendre des mesures de prévention ou de sauvegarde.

Réponse de la Mairie :

La Commune note avec satisfaction que l'AVESI est favorable à l'essentiel des modifications proposées. Des demandes complémentaires de modification sont exprimées. Les sujets soulevés par l'association sont pertinents et la Commune souhaite pouvoir les intégrer dans le cadre d'une prochaine *révision* du PLU. La *modification* a volontairement été limitée à des points de précisions et d'ajustements techniques qui ne génèrent pas d'impacts forts sur les droits à construire.

Observation n°9. Déposé le 28/10/2021 à 15:15

Nom : GUIN

Adresse : 1 ch. du bas de la plante des roches

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON SUR YVETTE

Pièce 1

Questions d'urbanisme dans le quartier de La Roche (VAV162 – été 2018)

En pénétrant dans Villebon par le rond-point de l'Europe, à l'extrémité du quartier de La Roche, le regard est surpris par un immeuble en construction situé sur une petite parcelle de 470 m² formant une pointe au raccordement des rues de Palaiseau et Vanderbilt. Cet immeuble de 734 m² de plancher sur 4 étages, destiné à des logements sociaux, surplombera le secteur avec une vue plongeante sur les pavillons et camouflera une belle demeure du 19^e siècle.

En s'approchant, le sentiment de surprise passe à l'indignation. En creusant, en limite séparative de la belle demeure, le parking sous-terrain qui aura bien du mal à accueillir tous les véhicules des résidents, le mur de clôture en pierre s'est écroulé, entraînant avec lui la haie de thuyas et même une partie de

la terrasse. Sympathique, non ? Début janvier, le terrassement des fondations a fini dans la nappe phréatique avec un bain de pieds assuré pour qui voulait traverser la rue de Palaiseau.

L'ASEVI s'est posée la question de savoir comment une telle construction pouvait être réalisée en conformité avec le nouveau PLU, dans ce secteur classé UH du côté de la rue de Palaiseau et UG du côté de la rue Vanderbilt. Tout simplement en attribuant subrepticement une désignation particulière à cette parcelle lors de la dernière *révision* du PLU. Elle est maintenant classée UCh, la seule sur Villebon avec ses règles propres. Qu'en pensent les services de la préfecture ? Pour l'ASEVI, on est loin des directives du projet d'aménagement et de développement durable qui a défini les orientations d'urbanisme de notre PLU, tant sur la protection du patrimoine bâti que sur la nécessité d'espace végétalisé sur chaque unité foncière.

D'après le service de l'eau de la DDT, lors du permis de construire sur des nappes phréatiques affleurantes ou sub-affleurantes des recommandations et des obligations doivent être fournies en fonction du niveau de la nappe. Nous aimerions connaître les recommandations fournies par nos services techniques au promoteur.

Notre site : <http://asevi.net>

Pièce 2

Recours ASEVI rue de Palaiseau

Le 31 mars 2021

ASEVI (Association de Sauvegarde de l'Environnement à Villebon-sur-Yvette)
17 bis avenue du Val d'Yvette
91140 Villebon-sur-Yvette

Esbonne Nature Environnement
14 rue de la Terrasse
91360 Epinay-sur-Orge

Union des associations de sauvegarde du plateau de Saclay et des vallées limitrophes
Maison des associations
7 avenue du Maréchal Foch
91400 Orsay

Monsieur Dominique Fontenaille
Maire de Villebon-sur-Yvette
Place Gérard Nevers
91140 Villebon-sur-Yvette

Copie :
Monsieur le Préfet de l'Essonne
Monsieur le directeur de la DDT 91

Objet : Recours gracieux en vue du retrait de l'arrêté municipal n°2021-02-0051 du 11 février 2021, PC n°91661 20 10012 concernant la construction d'un bâtiment de 27 logements sur un terrain situé au 22-24 rue de Palaiseau, 91140 Villebon sur Yvette.

Monsieur le Maire,

Nous avons l'honneur de formuler, par la présente, un recours gracieux pour annulation de votre arrêté du 11 février 2021, PC n°91661 20 10012 concernant la construction d'un bâtiment de 27 logements sur un terrain situé au 22-24 rue de Palaiseau, 91140 Villebon sur Yvette par la SARL Promobat, 20-24 avenue de Canteranne 33608 Pessac.

Pour rappel, ce bâtiment de 27 logements est situé :

- En zone UH du PLU
- Sur un secteur exposé au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation des sols argileux. Ce secteur est donc soumis à la loi ELAN et en particulier aux arrêtés du 22 juillet 2020 définissant les nouvelles dispositions pour la construction sur ces sols ;
- Dans la communauté d'agglomération Paris-Saclay qui s'est dotée en 2020 d'un nouveau règlement d'assainissement qui intègre un volet eaux pluviales.

La demande de permis de construire a été déposée en mairie le 13/10/2020, complétée le 10/11/2020 et le 22/12/2020 puis le 14/01/2021. Le permis de construire a été délivré le 11 février 2021, c'est l'acte qui vous est demandé de retirer.

1. Le non-respect du règlement de la zone UH

Ce projet de bâtiment de 27 logements est situé en zone UH du PLU de Villebon sur Yvette, dans le quartier de la Roche. Comme indiqué dans le PLU, cette zone se compose d'un tissu à dominante d'habitat individuel destiné à recevoir une densification mesurée des habitations (avant la loi ALUR de mars 2014, le COS affecté à cette zone était de 0,4). Ce bâtiment sera le seul de cette importance sur ce secteur pavillonnaire. Aussi, nous estimons que ce bâtiment de 27 logements d'une surface de plancher de 1948 m² (plus 266 m² de chaufferies et parking imperméabilisés) construit sur un terrain d'une superficie de 1839 m² ne répond pas au caractère de la zone.

Par ailleurs, conformément à l'article UH12 indice 4 du PLU, le nombre de places de stationnement doit-être, pour les constructions à usage d'habitation de :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m²
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m² et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement (pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, une seule place est exigée).

D'après la notice et le tableau des surfaces fournis dans le dossier de demande de permis de construire, 11 logements sont financés avec un prêt aidé de l'État, pour une surface de plancher de 244 + 485 = 729 m². Les 16 autres logements, d'une surface totale de plancher de 1219 m² (soit une moyenne 76 m² par logement puisque les services techniques de la mairie ne peuvent pas fournir plus de détails) nécessitent obligatoirement, pour respecter les règles du PLU dans cette zone UH, plus de 16 places de stationnement. Le total de 27 places indiqués dans le dossier de demande de permis de construire est donc insuffisant, d'autant que la rue étroite de Palaiseau et ses alentours posent déjà aujourd'hui des difficultés de stationnement.

2. Non-respect de la loi ELAN (arrêté du 22 juillet 2020) et du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Paris-Saclay

Selon les cartes du BRGM, ce bâtiment de 27 logements qui comporte 2 niveaux de sous-sol, conduisant à décaisser l'ensemble du terrain (voir plan en coupe joint) se situe en zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et la réhydratation des sols argileux. La loi ELAN et en particulier les arrêtés du 22 juillet 2020 définissant les nouvelles dispositions pour la construction sur ces sols imposent une étude géotechnique préalable.

Par ailleurs, le nouveau règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Paris-Saclay impose, dans son chapitre VI : Eaux Pluviales, article 42, la réalisation d'une étude des sols et des tests d'infiltration lors de l'instruction du permis de construire.

Au vu de cette situation, une élue a demandé aux services techniques de la mairie si une étude de sol avait été réalisée sur cette parcelle. La réponse est la suivante :
« Nous n'avons pas eu connaissance d'une étude de sol sur cette parcelle : en effet, cette place ne peut pas être demandée pour l'instruction d'un permis de construire. La décision de réaliser ou pas une étude de sol relève de la seule responsabilité du constructeur. »

Nous pouvons constater que les anciens pavillons du secteur (à moins de 100 mètres de la rivière Yvette) sont tous construits sans sous-sol ou sur sous-sol semi-enterrés et que beaucoup de ces parcelles disposent d'un puits. Par ailleurs, nous nous rappelons que :

- Il y a 2 ans, la construction d'un petit immeuble avec parking sous terrain au 7 rue de Palaiseau (170 mètres en amont, de l'autre côté de la rue, sur une parcelle classée UCh), a vu le terrassement de ses fondations se terminer dans la nappe phréatique avec effondrement du mur de clôture, de la haie et de la terrasse de la villa voisine.
- Le bas de la parcelle du nouveau projet est mitoyen à une rangée de maisons de la zone dite « des coteaux » qui ont été inondées à plusieurs reprises lors de fortes pluies. La cause, nous dirions, en était que le réseau d'eau pluviale en partie bouchée. Mais, comme peuvent en témoigner les anciens Villebonnais du quartier, avant la construction de ces maisons, l'emplacement était parsemé de mares qui ont été remblayées pour l'occupation.

En conséquence, nous demandons l'annulation de l'arrêté municipal cité en objet en attendant que ce projet soit rendu entièrement compatible avec la loi ELAN et les exigences d'une zone UH du PLU en vigueur.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos sentiments distingués.

Fait à Villebon-sur-Yvette le 31 mars 2021

pour l'Association de Sauvegarde de l'Environnement à Villebon-sur-Yvette
Michèle Loeber
présidente

pour Esbonne Nature Environnement
Jean-Pierre Moulin
président

pour l'Union des Associations de Sauvegarde du Plateau de Saclay et des vallées limitrophes
Harm Smit
membre du directeur,
responsable juridique

Le Lochet *[Signature]* *[Signature]*

Pièce 3

Décision de rejet du recours 29 avril 2021 Mairie de Villebon-sur-Yvette



Orléans, le 19 octobre 2021

Monsieur le Maire
Mairie
Place Gérard-Nevers
91 140 Villebon sur Yvette

N/Réf. : LP.GL.637

Objet : modification n°1 du PLU de Villebon

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le 27 août 2021 les documents qui font l'objet de la modification n°1 du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

Après lecture de ceux-ci, nous avons quelques remarques à faire concernant les zones N :

Rapport de Présentation :

1. Le classement de plusieurs espaces naturels sensibles en zone naturelle :

Pages 9 à 13 :

- Zonage « Ulb » transformé en « Nzh » du fait d'une zone humide.
- Création d'EBC sur une partie classée jusqu'alors en zone urbaine, qui devient donc une zone « Na ».
- Création d'EBC sur une zone non bâtie, qui devient « N »
- Création d'EBC sur une partie classée « UG », qui devient « N », pour faciliter la rétention et l'absorption des eaux pluviales.

Pour ces 4 changements de zonage, nous n'avons pas d'objection car toutes les parcelles concernées ont un caractère spécifique dans ce milieu urbain.

Règlement :

Page 202 : rappels :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration.

A toutes fins utiles je vous adresse une note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

G. LEGROS

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT

Réponse de la Mairie :

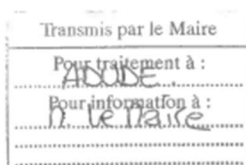
La Commune prend acte avec satisfaction de l'avis de la CNPF. La note complémentaire citée mais non annexée au courrier, relative à la prise en compte des espaces boisés classés (EBC), a été demandée à la CNPF et sera très utile pour alimenter les réflexions dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

Observation n°11. Avis du **Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette**, au titre des Personnes Publiques Associées consultées dans le cadre du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme. **(SIAHVV)**

Déposé le 29/10/2021 à 15:19

Email : urbanisme@villebon-sur-yvette.fr

Adresse : Hôtel de ville - Place Gérard Nevers



Monsieur Victor DA SILVA
Maire de Villebon-sur-Yvette
Hôtel de Ville
Place Gérard Nevers
91140 Villebon-sur-Yvette

Saulx-les-Chartreux, le 25 octobre 2021

Affaire suivie par : Benoît SIBRE
N/Réf : BT/FV/VM/BS/2021-178

Objet : Prescriptions concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à votre courrier en date du 24 août 2021, reçu dans nos services le 27 août, ayant pour objet la consultation des Personnes Publiques Associées, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les prescriptions particulières du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV). Celles-ci s'appliquent en matière d'urbanisme et plus particulièrement concernent les volets assainissement et milieux naturels.

Rapport de présentation :

• **P. 19 : 3. L'Intégration de dispositions réglementaires supra-communales**

Pour donner suite aux modifications envisagées par la commune, le SIAHVV, disposant du réseau d'assainissement intercommunal, souhaite être consulté dans le cadre des autorisations d'urbanisme en cas de raccordement à ce réseau. Le pétitionnaire devra respecter le règlement d'assainissement collectif du SIAHVV.

Le règlement d'assainissement collectif du SIAHVV pourra coexister avec celui de la communauté d'agglomération Paris-Saclay.

Syndicat Intercommunal
pour l'Aménagement
Hydraulique de
la Vallée de l'Yvette

Toute correspondance doit être envoyée de manière impersonnelle à Monsieur le Président
à l'adresse indiquée ci-dessous
12, avenue Salvador Allende : 91165 SAULX-LES-CHARTREUX
Tél. 01 69 31 72 10 : Fax 01 69 31 37 31 : Internet www.siahvy.fr : Courriel infos@siahvy.fr



Règlement :

- Tous zonages confondus, à l'instar du rapport de présentation, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVVY pourra accompagner celui de la communauté d'agglomération Paris-Saclay ; ce dernier n'est d'ailleurs pas mentionné dans le règlement (Article 4).
- Dans l'article 4.2. Assainissement, **applicable à toutes les zones**, il faudrait préciser qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées. Concernant l'assainissement non collectif, il serait important de préciser que le SIAHVVY est chargé du Service public d'Assainissement Non Collectif (**SPANC**) pour la commune de Villebon-sur-Yvette. Le PLU pourrait préciser au sein de son règlement que le SPANC est le service public local chargé de conseiller et d'accompagner les particuliers dans la mise en place des installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations. Il est également important de préciser que dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme, les pétitionnaires doivent consulter le SPANC afin de remplir une déclaration d'installation de dispositif d'assainissement non collectif. Cette rubrique concerne les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

En ce qui concerne les **rejets non domestiques** et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVVY, l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévus par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Compte-tenu des diverses remarques présentées ci-dessus, le SIAHVVY émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU de Villebon-sur-Yvette, sous réserve de la prise en compte des prescriptions énoncées dans cet avis.

Les services du SIAHVVY se tiennent bien évidemment à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Par délégation,
Le 1^{er} Vice-Président,

Bernard TEXIER

Réponse de la Mairie :

Dans le cadre de la présente modification du PLU, le Règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay a été intégré en Annexe du Règlement du PLU. Cette évolution permet d'actualiser les informations du public dans ce domaine, dès lors que la compétence assainissement, notamment la gestion des réseaux, a été transférée à la communauté d'agglomération.

Cependant, et afin de renseigner au mieux les porteurs de projets, le règlement d'assainissement du SIAHVVY, pourra être maintenu en précisant les quelques cas dans lesquels il reste opposable (raccordements directs au réseau d'assainissement intercommunal géré par le SIAHVVY et/ou mise en place d'un système d'assainissement non collectif).

Enfin, l'erreur matérielle relative à l'absence de mention du Règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay à l'article 4, sera corrigée.

Commentaire du Commissaire enquêteur

L'attention de la Collectivité est attirée pour qu'il n'y ait pas de confusion sur la délégation de compétence Assainissement et des rôles respectifs du Syndicat (SIAHVV) et de la Communauté d'Agglomération. Ils ont visiblement des missions bien définies et complémentaires dans le contrôle et l'instruction. Le règlement du SIAHVV est cité.

Dans son Art 2 : Prescriptions générales. Règlement de la CPS

« Le présent règlement du service de l'assainissement collectif est établi conformément à l'article L2224-12 du Code Général des Collectivités Territoriales. Les prescriptions du présent règlement ne font pas obstacle au respect de l'ensemble des réglementations en vigueur, notamment entre autres :

- Le règlement d'assainissement du SIAAP,*
- Le règlement d'assainissement du SYORP,*
- Le règlement d'assainissement du SIAHVV,*
- Le règlement d'assainissement du SIAVB,..... »*

A priori, la CPS assure le contrôle de **tous** les branchements sans restrictions.

Article 6 : Modalités générales d'établissement du branchement

« Les travaux de création et de modification de branchement sont à la charge du propriétaire (article L1331-4 du CSP) et doivent faire l'objet d'une demande adressée au Service Assainissement. Aucune intervention de travaux de branchement au collecteur public ne peut être engagée sans accord préalable de la CPS (demande de branchement pour les eaux usées et le cas échéant au collecteur d'eaux pluviales). »

Sauf :

Chapitre IX : Systèmes d'assainissement non collectifs Article 73 : Compétence

La CPS a délégué cette compétence aux syndicats respectifs (SIAHVV, SYORP, SIAVB).

Observation n°12. Du collectif des propriétaires des parcelles de terrain de la rue Simplon

Déposé le 29/10/2021 à 19:30

Nom : ODILE RUAULT DE BEAULIEU

Adresse : 89 rue Millet

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON-SUR-YVETTE

Le collectif de propriétaires de la rue Simplon (parcelles 55, 59, 60, 63, 64, 67, 68, 71, 72, 75, 80, 83), représentant ainsi 12 parcelles sur 14, souhaitent y construire des habitations intégrées à la nature. Ces parcelles, d'une superficie moyenne de 500 m² sont classées depuis le dernier PLU en Na. Ces terrains sont actuellement inexploitable, inaccessibles à la ballade, envahis par les ronces et arbustes qu'il faut entretenir.

Nous vous proposons d'y construire des maisons intégrées à la nature (cf. projet joint) qui pourraient:

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

- accueillir pour chaque famille leurs enfants et petits-enfants (rapprochement familial)
- être un projet pilote pour la commune (vitrine d'une démarche environnementale et écologique).

CF. Document de présentation du projet en pièce jointe



Contexte

- Depuis le dernier PLU de 2013 :

Déclassification de ces parcelles en zone Na, EBC et ENS.

- Le 16 septembre 2020 :

Présentation par Odile Ruault de Beaulieu d'un projet de construction d'habitations intégrées à Monsieur le Maire de Villebon, Dominique Fontenaille et à la Directrice de l'Aménagement durable, Urbanisme et Stratégie Territoriale, Isabelle Bruguas.

Notre projet commun pour chaque famille

Permettre à nos enfants ayant vécu à Villebon sur Yvette d'y revenir pour un projet familial de construction en :

- Promouvant les intérêts écologiques en réduisant l'impact carbone,
- Construisant une habitation intégrée dans la nature,
- Valorisant les intérêts de la commune,
- Tenant compte des enjeux Sécurité et Hygiène.



Intérêts Écologiques

Bilan Carbone, Vitrine Ecologique, Revalorisation de terrains.

Bilan Carbone

- En conséquence, la constructibilité du terrain avec notre engagement :

- De conserver un maximum d'arbres
- D'en replanter à certains endroits

Permettrait de passer d'une surface boisée non exploitable à une surface boisée exploitée et donc d'un bilan CO₂ neutre à un bilan CO₂ positif et croissant avec le temps pour les jeunes arbres en croissance qui auront été nouvellement plantés.



Habitation intégrée à la nature

- Nous souhaitons construire des **maisons intégrées à la nature** permettant l'obtention du label BBC (Bâtiments Basse Consommation) pour une consommation énergétique inférieure à 50 kWh / m² / an.
- Par ailleurs, passionnés des nouvelles technologies en matière d'autonomie de l'habitation et concernés par les enjeux climatiques, nous ambitionnons de rendre nos **habitations les plus autonomes en ressources possibles** avec la mise en place par exemple :
 - d'une autoconsommation électrique (installation solaire photovoltaïque et batterie).
 - d'une production d'eau chaude sanitaire (pour la vaisselles, les douches, ...) avec panneaux solaires.
 - de la récupération d'eau de pluie pour l'arrosage du jardin.
 - d'un potager avec notamment la récupération de nos déchets organiques (réduction des déchets ultimes).
- En un mot, les maisons construites seront une **vitrine écologique et technologique**, qui pourraient faire des émules et que la ville pourra faire valoir dans la poursuite de sa **politique environnementale**.

Habitation intégrée dans la nature...



Intérêts de la Ville

Densification maîtrisée et Economie locale

Densification maîtrisée

- La densification urbaine est l'un des enjeux majeurs de la ville durable pour au moins une raison essentielle : elle permet d'optimiser l'espace et la ressource foncière.
 - La promotion de la densification est favorisée par l'évolution législative : loi SRU de 2000, Grenelle de 2009 et loi ALUR de 2014.
 - Il y a une forte demande des personnes cherchant à se loger à Villebon (du fait de la proximité avec Paris, de la desserte des transports et du cadre de vie) et malheureuses de ne pouvoir le faire à cause du manque de foncier.
 - En conséquence, l'objectif d'une mairie est de favoriser la densification pour que tout le monde puisse se loger dans sa ville.

Economie locale • Relativement à la viabilisation des terrains : Coûts faibles du fait de la localisation dans une rue déjà habitée et de la proximité directe des habitations voisines (Réseaux existants très proches). Faire construire ailleurs pourrait donc potentiellement coûter plus cher à la ville. • Retour économique pour la ville : Retour direct (impôts fonciers, taxe d'habitation), retour indirect (enseignement, santé, loisirs culture, ...) • Vie de la commune : Participation aux associations, écoles, collège, crèches, associations sportives...	Enjeux Sécurité et Hygiène 
Enjeux Sécurité et Hygiène • Le terrain en l'état est inexploitable : il ne permet pas les balades et est même dangereux : Ronces, pentes fortes, bois morts saillants → risque de chutes et d'accidents 	Pour conclure • Nous aurions besoin d'une modification du PLU pour rendre ces parcelles classées Na en parcelles constructibles. • Nous vous remercions pour votre écoute et votre aide.

Réponse de la Mairie :

Pour rappel, les parcelles du projet présenté sont classées « Espace Boisé Classé » depuis le Plan d'Occupation des Sols de 1985 (POS, désormais remplacé par le PLU). La vocation boisée de ces parcelles, qui constituent la trame verte du Bois des Gelles, est donc reconnue et protégée depuis au moins 36 ans, confirmant ainsi leur valeur écologique. A ce titre, ces parcelles sont incluses dans le périmètre des Espaces Naturels Sensibles du Département de l'Essonne, et identifiées au Schéma directeur de la Région Île-de-France. Par ailleurs, elles jouent également un rôle de zone tampon dans la gestion des eaux de ruissellement issues du plateau de Courtabœuf et du coteau du Quartier Suisse.

A date, il n'est donc réglementairement pas possible d'y construire. Ce projet ne faisant pas partie du contenu de la présente *modification* du PLU, il ne peut être pris en compte mais pourra être examiné dans le cadre de la *révision* à venir du PLU.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Tout est dit dans la réponse de la Collectivité. Dont Acte.

Observation n°13 Déposé le 01/11/2021 à 21:23

Nom : FAILLY CORNIC

Adresse : 57 rue Millet

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON SUR YVETTE

Remarque sur l'éclairage / pollution lumineuse la nuit

Après consultation des autres observations, nous souhaitons éviter les redondances.

Nous exprimons donc notre totale adhésion aux remarques précédemment faites concernant la rue Millet et la préservation de ce cadre de vie ainsi que de l'environnement.

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

Nous souhaitons ajouter une observation complémentaire.

Habitant au 57 rue Millet, nous devons particulièrement subir la pollution lumineuse de l'entreprise installée devant chez nous qui allume des spots à forte luminosité une grande partie de la nuit.

Nous aimerions souligner l'importance de lutter contre ces pollutions lumineuses en proposant d'adopter pour la zone UIA des éclairages moins intenses, ou un éclairage en contre.

A ce titre, il serait louable que la Mairie adopte un éclairage public plus respectueux de l'environnement en coupant ou baissant la lumière des lampadaires une partie de la nuit.

Réponse de la Mairie :

Le sujet de la pollution lumineuse dans ce secteur, mais plus globalement à l'échelle de la commune, ne relève pas directement du code de l'urbanisme. Néanmoins, la Commune prend note de cette observation qui alimentera les réflexions et actions déjà engagées dans le cadre du Plan Climat de la commune. Consciente des enjeux liés à l'éclairage public et à la réduction des nuisances de toute nature, la Commune a d'ailleurs organisé le 13/10/2021 un atelier participatif sur l'éclairage public. Un courrier de sensibilisation sera envoyé aux acteurs économiques concernés.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Effectivement, la pollution lumineuse ne relève pas du code de l'urbanisme, mais de la loi portant engagement national pour l'environnement dite « **Grenelle II** ». Cependant, il semble que l'urbanisme avec ses mesures sur le développement de la Commune et son cadre de vie, s'inscrit dans le cadre d'un « PLAN CLIMAT » décliné comme suit :

« Face au changement climatique, la Ville s'engage pour des actions concrètes autour de 4 grandes thématiques : réduire la consommation d'énergie, se déplacer mieux et moins, aménager durablement et reconquérir la biodiversité, favoriser une économie circulaire et une consommation plus vertueuse. » (Extrait du site internet de la mairie)

Je livre à la Commune ces informations pour mener à bien sa réflexion sur l'éclairage. En effet, de plus en plus de communes s'orientent dans une approche globale prenant en compte à la fois les enjeux de confort et sécurité, de biodiversité, de santé des humains, les coûts économiques et gaspillages énergétiques pour étudier ces mesures de réduction de l'éclairage nocturne, considéré comme non essentiel et une pollution lumineuse. Par rapport aux sentiments d'insécurité qui va émerger à la mise en œuvre de telles mesures, la pédagogie et le dialogue, l'atelier participatif font partie des moyens pour mettre en œuvre les textes ci-dessous.

« L'article 41 de la loi, codifié à l'article L.583-1 du code de l'environnement précise les 3 raisons de prévenir, supprimer ou limiter les émissions de lumière artificielle lorsque ces dernières :

- sont de nature à présenter des dangers ou à causer un trouble excessif aux personnes, à la faune, à la flore ou aux écosystèmes,*
- entraînent un gaspillage énergétique*
- empêchent l'observation du ciel nocturne.*

L'article L. 583-1, complété des articles L.583-2 et 583-5 du code de l'environnement détaillent la manière selon laquelle ces objectifs peuvent être atteints. Des prescriptions techniques peuvent être imposées à l'exploitant ou l'utilisateur de certaines installations lumineuses. Comme le prévoit l'article L.583-2 du code de l'environnement, l'autorité compétente pour s'assurer du respect de ces dispositions est d'une manière générale le maire, sauf en ce qui concerne l'éclairage des bâtiments communaux pour lesquels la compétence échoit au préfet.

*Les articles R.583-1 à R.583-7 définissent notamment les **installations concernées** par cette réglementation, le zonage permettant d'adapter les exigences aux enjeux des territoires concernés (agglomération, espaces naturels, sites astronomiques) ainsi que les principales prescriptions techniques qui peuvent être réglementées par arrêté.*

L'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses reprend les obligations de l'arrêté du 25 janvier 2013 abrogé par l'arrêté du 27 décembre 2018, et les complètent en étendant son champ à toutes les installations d'éclairage défini à l'article R. 583-1 et ajoute aux prescriptions de temporalité des prescriptions techniques.

Pour la temporalité, l'arrêté du 27 décembre 2018 reprend les plages horaires existantes mais précise un certain nombre de cas particuliers sur la temporalité :

- les parkings desservant un lieu ou une zone d'activité devront être éteints 2 h après la fin de l'activité, contre 1 h pour les éclairages de chantiers en extérieur ;*
- les éclairages extérieurs destinés à favoriser la sécurité des déplacements, des personnes et des biens, liés à une activité économique et situés dans un espace clos non couvert ou semi-couvert, sont éteints au plus tard 1 heure après la cessation de l'activité et sont rallumés à 7 heures du matin au plus tôt ou 1 heure avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tôt. »*

Observation n°14 Déposé le 03/11/2021 à 08:58

Email : urbanisme@villebon-sur-yvette.fr

Adresse : Hôtel de ville - Place Gérard Nevers

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON-SUR-YVETTE

Avis de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne, au titre des Personnes Publiques Associées consultées dans le cadre du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES
SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE BUREAU
PLANIFICATION TERRITORIALE NORD

Évry-Courcouronnes, le 15 octobre 2021

Affaire suivie par : Caroline LEPLAT
Chargée de projet en planification

Le directeur

à

Monsieur le Maire de Villebon-sur-Yvette
Hôtel de Ville
Place Gérard Nevers
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE

Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villebon-sur-Yvette

Par courrier du 24 août 2021, reçu le 1er septembre 2021, le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villebon-sur-Yvette a été notifié à la Préfecture. Dans le cadre de l'enquête publique relative à cette procédure, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les remarques qui résultent de l'examen de ce dossier.

Le projet de modification a pour objectif principal de clarifier certaines règles et de garantir les décisions juridiques délivrées. Elle permet également l'intégration des dispositions supra-communales et l'ajout de nouvelles règles traduisant les ambitions du Plan Climat communal.

En premier lieu, la zone humide identifiée et classée en Nzh ne se limite plus au secteur de Courtaboeuf 8. La rédaction du règlement sur ce point est donc à revoir.

Concernant le rappel des normes en matière de recharges de véhicules électriques, l'article R.111-14-2 du code de la construction et de l'habitation cité dans le règlement a été abrogé par décret du 30 juin 2021. Il doit être désormais fait référence à l'article R.113-6 du même code.

Une erreur de rédaction apparaît dans le règlement des zones pour la prise en compte des prescriptions du PDUIF concernant les bureaux et doit être corrigée : "Maximum 1 place par tranche de 5 m² de surface de plancher".

Par ailleurs, l'article 7.7 interdit les jours de souffrance en limites séparatives afin de réduire les vues et nuisances potentielles par rapport au voisinage. Hors le lexique en annexe 1 précise que les jours de souffrance ne permettent pas le regard, ce qui les exclut de facto de l'objet de cette règle. De plus, la loi n'autorise pas les PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux, en dehors des secteurs faisant l'objet d'une protection particulière. Cette mention constitue donc une illégalité et doit être retirée de la procédure de modification.

Direction départementale des territoires de l'Essonne
91012 Évry-Courcouronnes cedex
Tél. : 0160 76 32 20
Mél. : caroline.leplat@essonne.gouv.fr

1/2

Au sein de l'article 3.1, la condition de largeur imposée pour le maintien d'une voie existante dans le cadre d'un nouveau projet de construction questionne. En effet, le permis de construire ne pourra être refusé tant que le projet ne remet pas en cause ou ne dégrade pas le pré-existant.

De même, imposer la création d'une voie de desserte au-delà de deux lots dans le cas d'une division de terrain implique le dépôt d'une demande de permis d'aménager supplémentaire pour le porteur de projet.

Les articles 3.1 et 3.2 relatifs aux accès et aux voies pourraient d'ailleurs faire l'objet de simplification et de reformulation pour une plus grande clarté.

Il faut également garder à l'esprit que l'élargissement ou la création importante de nouvelles voies et zones de retournement risque de soulever des problèmes liés à la vitesse du trafic et va à l'encontre de la politique visant la réduction de l'artificialisation des sols.

Concernant les toitures plates, la définition de toiture végétalisée donnée dans le lexique en annexe 1 impose un minimum de terre plantée de 30 cm, ce qui correspond, selon les techniques actuelles, à un système intensif. Ce système qui pèse lourd est exigeant en eau et en entretien, et ne peut donc s'appliquer que sur un nombre restreint de structures, excluant notamment les constructions en bois. Or les articles L111-16 et R.111-23 du code de l'urbanisme interdisent de s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables.

La rédaction de l'article 7.5 pourrait laisser à penser qu'un élément occultant, comme un mur plein, de 1,90 m de haut doit entourer directement la terrasse si celle-ci est située en-deça de la distance de retrait des limites séparatives. Il n'est pas clair de savoir si les distances mentionnées sont calculées par rapport aux ouvertures, tel que défini dans l'article 7.1 ou par rapport bord extérieur de la terrasse. Ces éléments peuvent créer des situations de confusion pour les porteurs de projet et une mise en application difficile.

De manière générale, la précision de nombreuses dispositions réglementaires ne doit pas avoir pour effet de limiter de manière significative la constructibilité dans les zones urbaines et ainsi aller à l'encontre de la densification nécessaire.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour tout complément.

Bien à vous

Le directeur départemental des territoires


Philippe ROGIER

Réponse de la Mairie :

En premier lieu, concernant l'introduction de la zone règlementaire Nzh relative aux zones humides, son contenu sera mis à jour pour tenir compte de la pluralité des secteurs concernés qui ne se limitent désormais plus au seul secteur de Courtabœuf 8.

En second lieu, la référence à titre de rappel de l'article du code de la construction et de l'habitation relatif aux bornes de recharge des véhicules électriques, sera corrigée pour tenir compte de sa nouvelle codification.

En troisième lieu, concernant l'erreur matérielle relative à la règle de stationnement pour les locaux à usage/destination de bureaux, cette dernière sera corrigée à l'appui de l'avis et des recommandations d'Île-de-France Mobilités déposés durant l'enquête publique.

En quatrième lieu, au sujet de l'interdiction des jours de souffrances, il est rappelé qu'un PLU ne peut légalement interdire l'emploi d'un matériau mais peut uniquement réglementer l'aspect extérieur des constructions. En l'espèce, un jour de souffrance, tel qu'initialement défini par l'article 676 du code civil, ne constitue pas un matériau en tant que tel mais une ouverture qui doit être « [...] *à fer maillé et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.* ». Afin de ne pas interdire les matériaux qui peuvent constituer un jour de souffrance, tels que des pavés de verre ou des vitrages translucides à châssis fixes autorisés par la jurisprudence, toute mention de matériaux associés à des jours de souffrance sera supprimée dans le Règlement du PLU et son lexique.

Il importe à la Commune d'encadrer strictement l'aspect extérieur des constructions en limite de propriété.

En cinquième lieu, concernant la largeur des accès d'un terrain constructible, une réorganisation rédactionnelle des différents points sera faite au sein de l'article 3.1 afin de clarifier la lecture et la compréhension des règles. Plus précisément par rapport aux remarques exprimées, il importe de distinguer l'article 3.1 qui traite uniquement des accès, de l'article 3.2 qui traite de la voirie (publique ou privée). De même, il importe de ne pas confondre une voie de desserte interne avec un espace commun dans le cadre d'un lotissement (qui nécessiterait effectivement un permis d'aménager). Une voie de desserte privée n'est pas nécessairement un espace commun, cette dernière qualification dépend de la forme de division foncière et des usages induits. En somme, la volonté de la Commune est de permettre une circulation sécurisée sur les voies de desserte interne, notamment pour les croisements de véhicules et piétons/cycles, dans le cas où plusieurs logements seraient desservis par une même voie. Les aires de retournement répondent à des impératifs de sécurité notamment des premiers secours. Enfin, l'aménagement de voies ne contribue pas automatiquement à l'artificialisation des sols dès lors qu'il existe des solutions techniques perméables, qui feront par ailleurs l'objet de nouvelles prescriptions ou incitations dans le cadre de la *révision* prochaine du PLU.

En sixième lieu, concernant la définition dans le lexique de la toiture terrasse végétalisée, la mention d'un minimum de 30 cm de terre plantée sera supprimée afin de permettre la réalisation des trois principales typologies de végétation en toiture (extensive, semi-intensive, intensive). Cette évolution permettra de ne pas contraindre les formes de toitures en cas d'usage de matériaux de construction renouvelables dont la résistance structurelle peut être variable.

En septième et dernier lieu, au sujet de la règle d'installation d'un élément occultant en limite de terrasse, un schéma graphique disposé sous la règle (marquant en pointillés rouge la bordure de la terrasse) permet d'appréhender l'application de ladite règle. Une indication précisant que le calcul du

recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse pourra néanmoins être ajoutée pour lever toute ambiguïté, ce qui l'un des principaux objectifs de la présente *modification* du PLU.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Les observations de la DDT sont très pertinentes, les réponses apportées par la Collectivité répondent bien aux différents points soulevés. Ces différents points compléteront bien les définitions du règlement.

Il faut intégrer ces modifications au lexique du nouveau règlement.

Observation n°15 Déposé le 03/11/2021 à 15:30

Nom : GUIN

Adresse : 1 ch du bas de la plante des roches

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON SUR YVETTE

« Pour une lecture plus aisée de l'avis de l'association ASEVI sur la modification du PLU, nous portons le texte en pièce jointe. »

Aucune pièce jointe

Observation n°16 Déposé le 03/11/2021 à 15:44

Email : guin.christian@wanadoo.fr

Nom : GUIN

Adresse : 1 ch du bas de la plante des roches

Code Postal : 91140

« Pour une lecture plus aisée de l'avis de l'association ASEVI sur la modification du PLU, nous portons le texte de cet avis en pièce jointe. »

Aucune pièce jointe

Observation n°17 Déposé le 03/11/2021 à 16:32

Email : jeanjacqueshenriet

Bonjour

J'habite près de la résidence des Foulons et j'ai l'impression que le jardin de la résidence n'est pas classé en zone naturelle dans votre projet. Il était pourtant indiqué dans le Vivre à Villebon sur la nature dans la ville que cette zone avait été rachetée par la ville pour la protégée. C'est peut-être un oubli. Les immeubles sont déjà grands, il faut protéger cette zone de la bétonisation. Merci

Réponse de la Mairie :

La Commune prend acte de cette observation. La parcelle en question, propriété communale, fera l'objet d'un classement en zone naturelle dans le cadre de *révision* à venir du PLU, conformément aux objectifs du Plan Climat.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Avis favorable pour l'intégrer. Elle doit être reprise pour amender le projet.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Comme indiqué dans les avis et l'arrêté municipal ci-dessous mentionné, la date et l'heure de clôture de l'enquête était fixé par l'Arrêté de M ; le Maire de Villebon-sur-Yvette le mercredi 3 novembre à 17 h.

Article 8 : Le public pourra également transmettre ses observations pour courriel ou par courrier :

Par courriel, aux adresses respectives selon qu'il s'agisse de la modification ou de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme :

- modification-plu-villebon-sur-yvette@enquetepublique.net
- mise-en-compatibilite-plu-villebon-sur-yvette@enquetepublique.net

Les courriels reçus seront intégrés au registre d'enquête public dématérialisé concerné.

Attention, les courriels et les courriers ne pourront être pris en compte que s'ils sont reçus en Mairie avant la date et l'heure de clôture de l'enquête publique, fixée le mercredi 3 novembre 2021 à 17h00.

L'observation déposée ci-dessous sur le registre dématérialisé est considérée comme hors délai. Bien que parvenue hors délai, suite à un bug informatique, de par la nature des questions qu'elles posent déjà largement abordées dans les 3 premières observations, il serait bien que la Collectivité organisatrice de l'enquête y réponde quand même. Ceci est une recommandation du Commissaire enquêteur et non une obligation.

Observation n°18 Déposé le 03/11/2021 à 23:58

Nom : GUY RUAULT DE BEAULIEU

Adresse : 89 rue Millet

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON-SUR-YVETTE

Ajout aux observations concernant la limite entre zone industrielle Uia le long de la rue Millet afin de définir cette limite comme exceptionnelle du fait de la proximité d'une zone d'habitation.

Paragraphe concerné :

Article UI2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.3 Sous réserve des conditions particulières suivantes :

L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié.

Observation :

Il est préoccupant de voir un jour apparaître des clôtures constituées de fils barbelés ou électrifiés. En effet, rue Millet cette limite est bordée d'un chemin piétonnier où des enfants des sportifs et des promeneurs ont leurs habitudes.

A l'heure de numérique, il existe des solutions de protection comme les barrières périmétriques et autre dispositifs de surveillance.

Réponse de la Mairie :

La Commune n'est pas favorable à l'installation de clôtures électrifiées ou barbelées, c'est pourquoi leur utilisation est proscrite de manière générale. Néanmoins, afin de ne pas contraindre d'éventuels projets d'installation d'entreprises aux critères de sécurité forts, des aménagements de ce type

pourraient être autorisés uniquement sous réserve que les exigences de sécurité soient dument justifiées.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Avis conforme à celui émis par la Commune.

Paragraphe concernés (comparaison 6.2/7.1):

Article UI6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.2. Dans les zones U1a, toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »).

Article UI7, Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement au minimum égale à 6 m.

Observation :

La différence entre limite séparative / voies et emprises publiques n'est pas claire.

S'agit-il des voies publiques de la zone concernée ; celle ou l'entreprise a créé ses entrées, ce qui paraît logique.

Dans le cas d'une limite avec une autre zone, UHa par exemple, il s'agit d'une limite ou aucun passage n'existe, cette limite est donc très semblable à celle dites séparatives.

Réponse de la Mairie :

Les règles de recul des constructions en zone U1a actuellement en vigueur distinguent ce qui relève des limites de propriété situées à l'alignement d'une voie/emprise publique, des autres limites qui jouxtent des propriétés privées voisines. L'alignement constitue la limite entre un terrain privé et une voie ou une emprise publique, et a justement fait l'objet de précisions dans le lexique du PLU *via* la présente procédure de modification dudit PLU. Concrètement, une construction implantée sur un terrain situé en zone U1a, qui dispose de deux limites situées en bordure d'une voie/emprise publique, devra respecter sur chacune de ces limites un recul minimum de 5 m.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Effectivement cette modification est mentionnée dans le nouveau lexique.

Paragraphe concerné :

Article UI7, Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7

Observation :

Cet ensemble de modifications semble avoir été ajouté systématiquement, il ne semble pas adapté à des constructions industrielles ou des bureaux à cet endroit particulier. En effet, les issues ou balcons en vis à vis des pavillons de la rue Millet aux distances actuelles avec les limites sont dérangeants.

Réponse de la Mairie :

Ces dispositions ne sont effectivement pas les plus pertinentes pour des constructions à usage/destination d'activités, dont la typologie architecturale est différente des constructions à

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

usage/destination d'habitation. Une suppression de ces règles pourra donc envisagée pour les zones concernées.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Ces dispositions seront sûrement à affiner dans une autre procédure, mais attention de ne pas porter atteinte aux droits de propriétés et d'équité par rapport aux droits à construire notamment en ce qui concerne les vues avec les vis-à-vis côté rue.

Observation :

Les raisons évoquées ci-dessus sont toujours en rapport avec la possibilité que des bâtiments puissent être construits jusqu'à 5 m de la limite avec la rue Millet. Nous avons vivement souhaité qu'une marge de 40 m puisse être respectée le long de la rue Millet.

Pour y arriver il est possible de trouver des solutions d'architecture pour les bâtiments permettant l'implantation de parkings avec des zones paysagées du côté de la limite avec la rue Millet. Que pourraient devenir les pavillons se trouvant face à des bâtiments de 18 m de haut?

Réponse de la Mairie :

La Commune prend note de ces remarques et a pleinement conscience de l'intérêt de préserver des espaces paysagers de transition entre le parc d'activités de Courtabœuf et les secteurs résidentiels limitrophes. Dans cette perspective, un traitement paysager spécifique a d'ailleurs été approuvé en 2020 dans le cadre de la *révision* allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU), portant sur le secteur dit de Courtabœuf 8 situé au Sud de l'autoroute A10. La Commune souhaite poursuivre ce type de réflexion à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf.

Pour votre entière information, les trois Communes qui constituent le parc d'activités de Courtabœuf travaillent actuellement à l'élaboration d'orientations d'aménagements partagées qui seront traduites dans le PLU de Villebon-sur-Yvette lors d'une prochaine évolution dudit document. L'instauration d'une marge de recul inconstructible le long de la rue Millet est à l'étude et les contributions reçues dans le cadre de la présente enquête publique seront utiles pour déterminer les solutions d'aménagement les plus pertinentes (hauteur maximale des constructions, épannelage, haies végétales, etc.). Les habitants seront invités à s'exprimer le moment venu sur le projet d'évolution du PLU qui sera proposé.

En l'état actuel, la procédure de *modification* du PLU n'a pas pour objet le traitement du parc d'activités de Courtabœuf, dont les enjeux de développement dépassent l'échelle communale et nécessitent une réflexion spécifique, qui est en cours.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Dont acte.

Observation :

Les parkings sont très souvent éclairés par des éclairages fixés sur les bâtiments, ces spots sont allumés toute la nuit, l'éclairage se diffuse donc vers les habitations. Ces éclairages s'ils étaient implantés au niveau de la limite avec la rue Millet, tournés vers les bâtiments seraient tout aussi efficaces et ne dérangeraient pas les zones d'habitation.

Des dispositifs de détection peuvent également être utilisés afin d'éclairer seulement aux moments utiles, cela du me coup engendrerait moins de consommation électrique.

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

Réponse de la Mairie :

Le sujet de la pollution lumineuse au sein des zones d'activités, mais plus globalement à l'échelle de la commune, ne relève pas directement du code de l'urbanisme. Néanmoins, la Commune prend note de cette observation qui alimentera les réflexions et actions déjà engagées dans le cadre du Plan Climat de la commune. Consciente des enjeux liés à l'éclairage public et à la réduction des nuisances de toute nature, la Commune a d'ailleurs organisé le 13/10/2021 un atelier participatif sur l'éclairage public. Un courrier de sensibilisation sera envoyé aux acteurs économiques concernés.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Réponse identique l'observation n°13 p 76 de ce rapport. Cependant, dans le cadre de son « Plan climat », la Commune dispose d'outils dans la mise en œuvre de sa politique dont :

« L'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses reprend les obligations de l'arrêté du 25 janvier 2013 abrogé par l'arrêté du 27 décembre 2018, et les complètent en étendant son champ à toutes les installations d'éclairage défini à l'article R. 583-1 et ajoute aux prescriptions de temporalité des prescriptions techniques.

Pour la temporalité, l'arrêté du 27 décembre 2018 reprend les plages horaires existantes mais précise un certain nombre de cas particuliers sur la temporalité :

- les parkings desservant un lieu ou une zone d'activité devront être éteints 2 h après la fin de l'activité, contre 1 h pour les éclairages de chantiers en extérieur ;*
- les éclairages extérieurs destinés à favoriser la sécurité des déplacements, des personnes et des biens, liés à une activité économique et situés dans un espace clos non couvert ou semi-couvert, sont éteints au plus tard 1 heure après la cessation de l'activité et sont rallumés à 7 heures du matin au plus tôt ou 1 heure avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tôt. »*

De plus face à la prévention d'intrusion et aux sentiments d'insécurité, il y a un certains nombres de dispositifs techniques, comme mentionné dans l'observation de l'administré, sur le marché qui peuvent s'installer pour se substituer à cet éclairage permanent source de pollution lumineuse.

Deuxième partie : SIHAVY - MISE EN COMPATIBILITE

Registre dématérialisé

Observation n°1 Déposé le 11/10/2021 à 21:50

Nom : SOMARE

Adresse : 85 rue Millet

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON SUR YVETTE

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

Dans la rue Millet, qui jouxte la zone de Courtaboeuf, au niveau du château d'eau, une entreprise de la zone de Courtaboeuf a créé un portillon qui permet à des personnels de cette entreprise de se rendre dans leur entreprise via la rue Millet.

Du personnel utilisant cet accès piéton arrivent en début de journée et garent leurs véhicules dans la rue Millet (zone résidentielle), puis repartent à la fin de leur journée de travail par le même accès. Ceci génère des nuisances, notamment des allers et venues vers les entreprises de la zone de Courtaboeuf ; ainsi que des places de parking prises par ces salariés : la rue Millet n'est pas dédié au parking des usagers de la zone de Courtaboeuf.

Réponse de la Mairie :

Cette observation n'a aucun lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU relatif à la renaturation de l'Yvette.

Toutefois, pour information, les riverains d'une voie publique ont légalement le droit d'accéder librement à leur propriété. Aisance de voirie, le libre accès des riverains à la voie publique constitue un accessoire du droit de propriété, qui ne relève pas du droit de l'urbanisme.

Selon la jurisprudence constante, un refus d'autoriser un accès ne peut être légalement fondé que sur un motif tiré des nécessités de la conservation du domaine public de la commune ou de celles de la circulation publique.

La Commune sensibilise depuis de nombreuses années les entreprises concernées afin qu'elles n'installent pas d'accès direct depuis la rue Millet mais favorisent les accès depuis l'avenue de Norvège, pour ne pas créer des flux véhicules trop importants au sein du quartier résidentiel. Cet usage a jusqu'à présent été globalement bien respecté.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

La réponse de la Mairie est très claire et rappelle le droit de propriété et l'accès au domaine public. La rue Millet est une voie publique (chaussée et trottoirs) conçue comme un espace partagé où l'ensemble des modes de déplacement cohabitent sans ségrégation physique ou réglementaire. Cette rue ne peut être appréciée comme un espace à disposition uniquement de ses riverains côté pavillons.

Observation n°2 Déposé le 11/10/2021 à 22:03

Nom : SOMARE

Adresse : 85 rue Millet

Code Postal : 91140

Bonjour,

Dans la rue Millet, au niveau du n° 85, il existe des nuisances sonores importantes générées par des extracteurs d'air de l'entreprise COBHAM.

Ces nuisances importantes ne s'arrêtent jamais ; ces extracteurs bruyants fonctionnant 24h / 24 et 7 jours sur 7.

Réponse de la Mairie :

Cette observation n'a aucun lien avec l'objet de la *mise en compatibilité* du PLU relatif à la renaturation de l'Yvette. Les nuisances sonores ne relèvent d'ailleurs pas du code de l'urbanisme mais du code de

la santé publique. Un courrier de sensibilisation sera néanmoins envoyé aux acteurs économiques concernés.

Observation n°3. Avis des associations ASEVI(1) et ARDY(2) sur le programme de Restauration Écologique de l'Yvette sur le site du moulin de la Bretèche

Déposé le 25/10/2021 à 12:10

Nom : GUIN CHRISTIAN

Adresse : 1 ch. du bas de la plante des roches

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON SUR YVETTE

Cette renaturation consiste d'une part à supprimer la vanne et le clapet du moulin qui font obstacle à la faune piscicole et à la continuité écologique et d'autre part à la création d'un nouveau bras de rivière sur une longueur de 150 m afin de retrouver une meilleure relation avec la nappe phréatique et une reconnexion avec une zone humide. La création de ce nouveau bras de rivière nécessite, pour sa réalisation, le déclassement d'une zone boisée classée (EBC).

Considérant que le moulin n'a plus d'usage usinier et qu'une reconnexion de l'Yvette avec la zone humide améliorera la continuité écologique, **les associations ASEVI et ARDY ne voient pas d'objection au déclassement temporaire de 0,5 ha de l'EBC.** Elles souhaiteraient cependant que le reclassement en EBC soit rétabli après les travaux et le reboisement du secteur. Ce point ne semble pas être précisé dans le dossier présenté. **La commune de Villebon peut-elle s'engager à reclasser ultérieurement cette zone de 0,5 ha ?**

Ces travaux s'inscrivent, depuis plusieurs années, dans un Programme global de Restauration et de Gestion Écologique (PRGE) de l'Yvette et ses affluents, ainsi que de lutte contre les inondations, auquel les associations d'environnement sont partie prenante. Ces associations souhaiteraient donc que les travaux envisagés sur le site du moulin de la Bretèche soient en cohérence avec les autres phases de **travaux de ce plan global et contribuent à accroître son efficacité. Aussi, nous ferons remarquer qu'actuellement, le tronçon T-YV-03 de l'Yvette, en amont et en aval du moulin de la Bretèche, est en majeure partie « artificiellement » obstrué par la vase et la végétation. A partir de sa confluence avec la Boële et jusqu'au lac de Saulx les Chartreux, l'essentiel du débit hydraulique passe par la Boële. Nous pensons donc que la continuité piscicole ne peut être totalement rétablie sans redonner ses capacités d'écoulement hydraulique à l'ensemble de ce tronçon T-YV-03 de l'Yvette ; c'est-à-dire, au-delà de la suppression de la vanne et du seuil du moulin, en débarrassant ce tronçon de la vase, des obstacles, des arbres et de la végétation qui ont envahi l'ensemble de son lit.** Cela ne nous semble pas forcément nécessiter l'acquisition de parcelles privées, comme l'a répondu le SIAHVIY lors de la réunion d'examen conjoint (peut-être une dérogation à la loi sur l'eau), et légitimerait davantage le choix de la mise en compatibilité par déclaration du plan local d'urbanisme de Villebon sur Yvette, sans évaluation environnementale, afin de pouvoir réaliser rapidement ce projet (comme indiqué page 3 du rapport de présentation).

Nous profitons donc de cette enquête pour mettre en lumière cette situation au regard de la fonction de contrôle exercée par la DDT et des subventions publiques versées par l'AESN en matière de programme de Restauration et de Gestion Écologique des cours d'eau.

Par ailleurs, nous invitons, s'il le souhaite, le commissaire enquêteur à parcourir avec nous (dans le domaine du possible) ce tronçon de rivière.

Pour l'ASEVI et ARDY

Christian Guin Vice-président et animateur du collectif des associations de la vallée de l'Yvette

(1) ASEVI : Association de Sauvegarde de l'Environnement à Villebon

(2) ARDY : Association des Riverains De l'Yvette

Réponse de la Mairie :

La Commune remercie l'association pour son avis favorable concernant le déclassement pour création d'un nouveau bras de rivière. Il est effectivement nécessaire de lever une partie des EBC présents en rive droite de l'Yvette actuelle pour permettre la réalisation de ce nouveau bras. L'ensemble du site restera néanmoins classé en naturel inconstructible (Na). Le déclassement d'EBC sera en effet provisoire. Il est précisé en page 17 du rapport de présentation : « Une superficie de 5 092 m² sera ainsi reclassée après travaux, dans le cadre d'une prochaine procédure de *révision* du PLU en 2022 ». Il sera procédé d'un reclassement au titre des EBC après l'achèvement des travaux d'aménagement. Il est à noter que la commune de Champlan fait la demande de reclassement au titre non pas des EBC jugé trop contraignant compte-tenu de l'usage public et la vocation du site. Elle privilégierait un « espaces paysagers protégés » (article L151-23 du code de l'urbanisme) afin de protéger le couvert boisé et forestier, tout en permettant des aménagements légers tels que des cheminements piétons. Ce point sera étudié dans le cadre de la *révision* du PLU à venir.

La seconde partie de la remarque est liée, semble-t-il, à un manque d'entretien du cours de l'Yvette. Il s'agit donc de relayer cette information au SIAVHY, gestionnaire du cours d'eau, afin d'en assurer une meilleure prise en compte. Il convient cependant de rappeler que l'Yvette et ses affluents sont des cours d'eau non domaniaux. L'entretien des berges et du fond du lit est donc à la charge des propriétaires fonciers.

Le projet d'aménagement du SIAHVVY s'inscrit dans une politique globale de renaturation. Les ouvrages hydrauliques, tels que ceux du moulin de la Bretèche, sont non seulement des obstacles aux continuités écologiques mais perturbent aussi le transit sédimentaire (accumulation de vases en amont).

Le SIAHVVY s'est dans un premier temps focalisé sur le moulin de la Bretèche car le terrain est communal (propriété de la ville de Champlan sur le territoire communal de Villebon-sur-Yvette). De plus, la commune de Champlan a pour objectif une réhabilitation complète du site (moulin et espaces verts), permettant ainsi un aménagement coordonné.

Une étude de faisabilité a été réalisée en 2015 sur un tronçon plus important allant du moulin de la Bretèche jusqu'à Longjumeau. Cette étude comprend également la Morte-Eau. La plupart des terrains sont des propriétés privées. Il sera nécessaire d'avoir l'accord écrit de tous les propriétaires fonciers pour réaliser l'ensemble des travaux.

Concernant l'opération au niveau de la prise d'eau de la Boële, cette dernière a été prévue en 2024 dans le Plan Pluriannuel d'Investissements adopté par l'Assemblée Générale du SIAHVVY. Comme le SIAHVVY l'a indiqué à l'association lors de la réalisation du Plan de Restauration et de Gestion Ecologique de l'Yvette et de ses affluents (PRGE), cette opération est complexe en raison de la proximité d'habitations. Des études géotechniques seront nécessaires pour retenir le scénario d'aménagement le plus approprié.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Les explications apportées par la Collectivité répondent bien aux interrogations des associations. Il y a bien un plan coordonné des interventions le long de l'Yvette. Comme évoqué lors d'un entretien avec M. Guin lors d'une permanence, le choix de réaliser toutes les opérations subventionnables en priorité est un gage de bonne gestion pour les finances des collectivités et les contribuables. L'action est

coordonnée avec la commune voisine de Champlan pour que le site puisse être entretenu et que des cheminements piétons soient aménagés.

Observation n°4. Déposé le 29/10/2021 à 19:24

Adresse : 89 rue Millet

Code Postal : 91140

Ville : VILLEBON-SUR-YVETTE

Du collectif des propriétaires des parcelles de terrain de la rue Simplon

Le collectif de propriétaires de la rue Simplon (parcelles 55, 59, 60, 63, 64, 67, 68, 71, 72, 75, 80, 83), représentant ainsi 12 parcelles sur 14, souhaitent y construire des habitations intégrées à la nature. Ces parcelles, d'une superficie moyenne de 500 m² sont classées depuis le dernier PLU en Na. Ces terrains sont actuellement inexploitable, inaccessibles à la ballade, envahis par les ronces et arbustes qu'il faut entretenir.

Nous vous proposons d'y construire des maisons intégrées à la nature (cf. projet joint) qui pourraient :

- accueillir pour chaque famille leurs enfants et petits-enfants (rapprochement familial)
- être un projet pilote pour la commune (vitrine d'une démarche environnementale et écologique).

Cf. Document de présentation du projet en pièce jointe



Contexte

- Depuis le dernier PLU de 2013 :

Déclassification de ces parcelles en zone Na, EBC et ENS.

- Le 16 septembre 2020 :

Présentation par Odile Ruault de Beaulieu d'un projet de construction d'habitations intégrées à Monsieur le Maire de Villebon, Dominique Fontenaille et à la Directrice de l'Aménagement durable, Urbanisme et Stratégie Territoriale, Isabelle Bruguas.

Notre projet commun pour chaque famille

Permettre à nos enfants ayant vécu à Villebon sur Yvette d'y revenir pour un projet familial de construction en :

- Promouvant les intérêts écologiques en réduisant l'impact carbone,
- Construisant une habitation intégrée dans la nature,
- Valorisant les intérêts de la commune,
- Tenant compte des enjeux Sécurité et Hygiène.



Intérêts Écologiques

Bilan Carbone, Vitrine Ecologique, Revalorisation de terrains.

Bilan Carbone

- En conséquence, la constructibilité du terrain avec notre engagement :

- De conserver un maximum d'arbres
- D'en replanter à certains endroits

Permettrait de passer d'une surface boisée non exploitable à une surface boisée exploitée et donc d'un bilan CO₂ neutre à un bilan CO₂ positif et croissant avec le temps pour les jeunes arbres en croissance qui auront été nouvellement plantés.



Habitation intégrée à la nature

- Nous souhaitons construire des **maisons intégrées à la nature** permettant l'obtention du label BBC (Bâtiments Basse Consommation) pour une consommation énergétique inférieure à 50 kWh / m² / an.
- Par ailleurs, passionnés des nouvelles technologies en matière d'autonomie de l'habitation et concernés par les enjeux climatiques, nous ambitionnons de rendre nos **habitations les plus autonomes en ressources possibles** avec la mise en place par exemple :
 - d'une autoconsommation électrique (installation solaire photovoltaïque et batterie).
 - d'une production d'eau chaude sanitaire (pour la vaisselles, les douches, ...) avec panneaux solaires.
 - de la récupération d'eau de pluie pour l'arrosage du jardin.
 - d'un potager avec notamment la récupération de nos déchets organiques (réduction des déchets ultimes).
- En un mot, les maisons construites seront une **vitrine écologique et technologique**, qui pourraient faire des émules et que la ville pourra faire valoir dans la poursuite de sa **politique environnementale**.

Habitation intégrée dans la nature...



Intérêts de la Ville

Densification maîtrisée et Economie locale

Densification maîtrisée

- La densification urbaine est l'un des enjeux majeurs de la ville durable pour au moins une raison essentielle : elle permet d'optimiser l'espace et la ressource foncière.
 - La promotion de la densification est favorisée par l'évolution législative : loi SRU de 2000, Grenelle de 2009 et loi ALUR de 2014.
 - Il y a une forte demande des personnes cherchant à se loger à Villebon (du fait de la proximité avec Paris, de la desserte des transports et du cadre de vie) et malheureuses de ne pouvoir le faire à cause du manque de foncier.
 - En conséquence, l'objectif d'une mairie est de favoriser la densification pour que tout le monde puisse se loger dans sa ville.

Economie locale • Relativement à la viabilisation des terrains : Coûts faibles du fait de la localisation dans une rue déjà habitée et de la proximité directe des habitations voisines (Réseaux existants très proches). Faire construire ailleurs pourrait donc potentiellement coûter plus cher à la ville. • Retour économique pour la ville : Retour direct (impôts fonciers, taxe d'habitation), retour indirect (enseignement, santé, loisirs culture, ...) • Vie de la commune : Participation aux associations, écoles, collège, crèches, associations sportives...	Enjeux Sécurité et Hygiène 
Enjeux Sécurité et Hygiène • Le terrain en l'état est inexploitable : il ne permet pas les balades et est même dangereux : Ronces, pentes fortes, bois morts saillants → risque de chutes et d'accidents 	Pour conclure • Nous aurions besoin d'une modification du PLU pour rendre ces parcelles classées Na en parcelles constructibles. • Nous vous remercions pour votre écoute et votre aide.

Réponse de la Mairie :

Cette observation n'a pas de lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU relatif à la renaturation de l'Yvette.

Pour rappel, les parcelles du projet présenté sont classées « Espace Boisé Classé » depuis le Plan d'Occupation des Sols de 1985 (POS, désormais remplacé par le PLU). Le vocation boisée de ces parcelles, qui constituent la trame verte du Bois des Gelles, est donc reconnue et protégée depuis au moins 36 ans, confirmant ainsi leur valeur écologique. A ce titre, ces parcelles sont incluses dans le périmètre des Espaces Naturels Sensibles du Département de l'Essonne, et identifiées au Schéma directeur de la Région Île-de-France. Par ailleurs, elles jouent également un rôle de zone tampon dans la gestion des eaux de ruissellement du coteau et du plateau de Courtabœuf.

A date, il n'est donc réglementairement pas possible d'y construire. Ce projet pourra être examiné dans le cadre de la *révision* à venir du PLU.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Tout est dit dans la réponse de la Collectivité. Dont Acte.

Observation n°5. Déposé le 31/10/2021 à 16:52

Nom : ENTENTE DE L'YVETTE

Adresse : 58 bis rue Alfred de Musset

Code Postal : 91120

Ville : PALAISEAU

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

L'AAPPMA, L'Entente de l'Yvette est favorable à ce projet qui rétablit la continuité piscicole et sédimentaire. La proposition d'utiliser l'aval de l'ancien lit de rivière comme noue et zone de frayères est essentielle pour la vie piscicole, offrant une zone de reproduction et d'abris aux alevins. Toute diversification du milieu entre fosse et radiées est bienvenue, tout comme le placement de supports boisés ou minéraux : blocs de cailloux qui peuvent servir de cache.

Fabien Daubresse,

Trésorier de l'association de pêche, AAPPMA Entente de l'Yvette.

Réponse de la Mairie

La Commune se réjouit de cet avis favorable. Le projet d'aménagement travaillé par le SIAVHY vise effectivement à rétablir une continuité piscicole et sédimentaire pour développer une plus grande biodiversité sur site.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Cette observation formulée par les premiers intéressés à la continuité piscicole, conforte bien le sens du projet de suppression du clapet sur ce bras haut perché de l'Yvette avec sa faible hauteur d'eau qui devient une frayère alimentée uniquement par des apports d'eaux pluviales des rues du bas de Champlan.

Observation n°6. Déposé le 02/11/2021 à 19:31

Nom : WEULERSSE

Adresse : 169 CHEMIN DE LA HUNIERE

Code Postal : 91120

Ville : PALAISEAU

Stationnement des vélos :

Le rappel dans le PLU des obligations du CCH concernant la qualité du stationnement des vélos est un vrai plus pour que celles-ci soient bien appliquées. Point 4e.

Mais, en particulier pour les bâtiments à usage principal d'habitation, les surfaces exigées par le PLU actuel sont notoirement trop faibles. Elles correspondent aux obligations minimales du PDUIF et du CCH.

Le développement actuel et celui souhaité des déplacements à vélo rendent encore plus nécessaire une augmentation des surfaces minimales.

Beaucoup de collectivités exigent beaucoup plus comme par exemple BORDEAUX METROPOLE qui demande : « 5% de la surface de plancher ou 3% si la hauteur utile sous plafond est de 3 m et si des systèmes d'accroche à étages sont mis en œuvre ».

En gros, comme à Bordeaux, à La Riche et dans d'autres villes, il faut à minima doubler les surfaces actuellement prescrites.

Cela serait bien que la modification en cours du PLU en tienne compte.

JEAN MARC WEULERSSE

MIEUX se DEPLACER à BICYCLETTE

Réponse de la Mairie

Cette observation n'a aucun lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU relatif à la renaturation de l'Yvette.

Néanmoins, la Commune prend note des remarques émises qui pourront faire l'objet de nouvelles réflexions réglementaires dans le cadre de la *révision* à venir du PLU.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Comme indiqué dans les avis et l'arrêté municipal ci-dessous mentionné, la date et l'heure de clôture de l'enquête était fixé par l'Arrêté de M ; le Maire de Villebon-sur-Yvette le mercredi 3 novembre à 17 h.

Article 8 : Le public pourra également transmettre ses observations par courriel ou par courrier :

Par courriel, aux adresses respectives selon qu'il s'agisse de la modification ou de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme :

- modification-plu-villebon-sur-yvette@enquetepublique.net
- mise-en-compatibilite-plu-villebon-sur-yvette@enquetepublique.net

Les courriels reçus seront intégrés au registre d'enquête public dématérialisé concerné.

Attention, les courriels et les courriers ne pourront être pris en compte que s'ils sont reçus en Mairie avant la date et l'heure de clôture de l'enquête publique, fixée le mercredi 3 novembre 2021 à 17h00.

Les observations déposées ci-dessous sur le registre dématérialisé sont considérées comme hors délai, et en plus hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête.

Bien que parvenues hors délai, suite à un bug informatique, de par la nature des questions qu'elles posent sur le déroulement des travaux et sur la circulation à vélos, il serait bien que la Collectivité organisatrice de l'enquête en lien avec le SIAHVV y réponde.

Ceci est une recommandation du Commissaire enquêteur et non une obligation.

Observation n°7. Déposé le 03/11/2021 à **17:17**

Nom : WEULERSSE

Adresse : 169 chemin de la Hunière

Code Postal : 91120

Est-il possible de créer un emplacement réservé pour enfin relier la belle piste cyclable qui vient de Longjumeau le long de la RD118E à quelque chose.

Et ce au moins jusqu'à la promenade de l'Yvette et si possible plus loin vers RP Gutenberg.

MDB PARIS-SACLAY

Réponse de la Mairie

Cette observation n'a aucun lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLU relatif à la renaturation de l'Yvette.

Néanmoins, la Commune prend note de cette remarque qui pourra être étudiée dans le cadre de la *révision* à venir du PLU, étant par ailleurs précisé que les voies publiques citées relèvent du domaine public du Département de l'Essonne.

Observation n°8. Déposé le 03/11/2021 à **23:42**

Email : palaiseuavelo@mdb_idf.org

Nom : PALAISEAU A VELO

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

Code Postal : 91120

Ville : PALAISEAU

CONTRIBUTION DU GROUPE "PALAISEAU A VELO, ANTENNE LOCALE DE L'ASSOCIATION "MIEUX SE DEPLACER A BICYCLETTE"

Si nous ne pouvons que nous réjouir de ces travaux de renaturation de l'Yvette, nous sommes par contre inquiets des conditions de réalisation des travaux sur lesquelles rien n'est indiqué dans les documents. En particulier le chemin d'accès des engins n'est pas précisé.

Nous demandons à ce que le *chemin du Moulin par le Bas* reste accessible aux vélos dans de bonnes conditions (pas de barrière, boue...) pendant toute la durée des travaux. Cet axe est très emprunté, en particulier depuis que des barrières posées au niveau de la promenade de l'Yvette bloquent la traversée de la RD 59 plus au sud.

Le trafic de camions induit par le déblaiement des 1500 m² de terre envahie par de la renouée du Japon risque également d'avoir un impact sur la circulation du site. N'est-il pas possible à la place, comme cela se fait ailleurs, de mettre en place un éco pâturage caprin sur cette zone?

Réponse de la Mairie

Les circulations d'engins de chantier se feront par le Nord du site, via le *chemin du Moulin par le Bas* à Champlan. Celui-ci restera accessible aux véhicules, cyclistes et piétons. Des dispositions seront prises pour sécuriser les usagers et maintenir les liaisons douces (signalétiques horizontales et verticales, présence d'hommes trafics).

Un nettoyage régulier des voiries est prévu et sera accompagné de mesures visant à limiter le dépôt de terres lors des rotations d'engins, notamment pendant la phase d'évacuation de la Renouée.

Le SIAHVVY, en concertation avec la commune de Champlan, s'est orienté vers une évacuation complète des terres contaminées par les rhizomes de Renouées du Japon. Cette méthode permet un traitement immédiat et avec un risque limité de reprise des foyers. Un suivi régulier sera cependant effectué. Le pâturage caprin aurait nécessité la mise en place de clôtures, incompatibles avec le devenir du site (berges, talus de noue) et le bon écoulement des eaux. Cette méthode engendrerait par ailleurs un risque important de reprise de la Renouée sur les berges restaurées, la zone humide, ainsi que sa dissémination sur l'Yvette aval.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Les explications fournies répondent bien aux interrogations de l'association cycliste. Malheureusement pour éradiquer la renouée, il faut extraire les rhizomes en profondeur et cela nécessite ces mouvements de poids lourds. Sur beaucoup de suggestions, la mairie de Villebon-sur-Yvette apparaît à l'écoute de ses administrés ou associations, il est vraisemblable qu'il y aura une réunion préalable à cette mise en œuvre des mesures pour échanger et communiquer avec le Maître d'ouvrage, la mairie et l'entreprise retenue.

Observations reçues lors des permanences qui ne seraient pas transposées sur le registre dématérialisé :

Observation n°1. Permanence du 3 novembre 2021

Un administré domicilié rue du Parc à Foulon, est venu se renseigner sur le recul le long des berges de l'Yvette. Distance de recul pour l'entretien des berges

[Réponse de la Mairie](#)

Par soucis de cohérence avec le code de l'environnement, la *modification* du PLU modifie la règle de recul des constructions par rapport aux berges d'un cours d'eau comme suit :
« *L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.* »

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Dont acte.

Observation n°2.

Une visite pour se renseigner s'il y avait un projet de construction sur un site de la DGA qui serait sur la commune de Villebon.

Il a feuilleté le dossier sans localiser sa demande.

[Réponse de la Mairie](#)

La Commune a manifesté son intérêt d'acquérir les terrains du site anciennement occupé par la Direction Générale de l'Armement pour y réaliser l'extension de son centre-ville. Des échanges sont en cours avec les services de l'Etat en vue de la cession du site. Pour l'heure, aucun projet de construction n'est arrêté.

9. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

L'enquête publique relative à la prescription d'une procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, par déclaration de projet, dans le cadre du plan de restauration de la gestion écologique de l'Yvette et de ses affluents, emportant modification de la rédaction du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villebon-sur-Yvette, s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Ces 2 dossiers qui font l'objet de cette enquête unique comprennent l'ensemble des pièces nécessaires mais avec des registres séparés et 2 adresses de sites dématérialisés pour présenter les documents respectifs de ces dossiers et recueillir les observations.

La « **mise en compatibilité** » du PLU découle d'un projet de retour à l'état naturel du cours de l'Yvette sur une partie du site de la « Prairie de Villebon » à la limite de Champlan. Il s'agit d'un projet porté par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).

03/12/2021 Enquête publique conjointe relative à la modification et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villebon-sur Yvette

L'objectif est de recréer des espaces propices à la biodiversité, d'améliorer l'accueil des promeneurs, de lutter contre les risques d'inondations et contre le développement de plantes invasives, telle la Renouée du Japon. La suppression du clapet sur ce bras haut de l'Yvette permet de recréer un espace favorable à la petite faune et notamment des frayères pour les poissons. Son alimentation par l'aval évitera l'envasement tout en maintenant un niveau d'eau assez bas du niveau. Ce bras sera alimenté par les exutoires d'eaux météoriques d'un quartier bas de la commune de Champlan.

L'objectif principal de la « **modification du PLU** » vise à clarifier à court terme les règles vis-à-vis des porteurs de projet et à garantir la sécurité juridique des décisions délivrées. Basée sur un retour d'expérience de l'instruction des demandes déposées au Service Urbanisme, elle correspond bien à cet objectif d'éviter les erreurs d'appréciations ou bien lève toutes les ambiguïtés possibles.

Cette modification précise davantage les règlements des zones, classe des espaces sensibles en zones naturelles. Elle intègre des dispositions réglementaires intercommunales, régionales et nationales. En effet ces précisions ou réactualisation des textes sont importantes.

Il y a une modification à la marge du classement d'un terrain pour accueillir la future crèche municipale dans un quartier qui ne bouleverse pas « l'économie générale du projet ». Cette dernière notion est importante au regard de demandes de particuliers qui sollicitaient des changements de zonage importante.

Ces opérations participent pour l'une, à l'amélioration d'un cadre de vie au bord de l'Yvette commun aux 2 communes riveraines et l'autre, c'est aussi l'occasion de redéfinir une politique en matière de qualité architecturale car elle conforte également fortement l'identité de la commune dans son cadre bâti.

Les dossiers soumis à l'enquête publique étaient d'une qualité remarquable avec une bonne approche environnementale et architecturale très pointue.

Le lexique joint au nouveau règlement est un bon outil de gestion de l'aménagement par sa clarté et son approche.

10. CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE ET CONCLUSIONS.

10.1. Sur la forme et la procédure de l'enquête.

Je considère que les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les textes de loi visant ces projets mise en compatibilité et de modifications du PLU, les avis de publicité dans la presse, l'affichage et autres moyens de communication.

Cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête.

Je considère que les dossiers mis à l'enquête publique, avec une bonne qualité de documents, l'étaient dans de bonnes conditions de consultation.

10.2. Validité de l'enquête

En ce qui concerne la validité de l'enquête, toutes les observations du public (écrites ou verbales) ont été prises en compte ; les réponses du commissaire enquêteur ont été faites à partir :

- du dossier d'enquête,
- des informations complémentaires données par le pétitionnaire,
- les réponses fournies par le pétitionnaire après la clôture de l'enquête,

A cet effet je tiens à remercier M. Fontenaille, et ensuite M. Da Silva, Maire de Villebon-sur-Yvette, Mme Isabelle Brugeas, Directrice de l'Aménagement Durable, l'Urbanisme, de la Stratégie foncière et du Développement Economique pour leur collaboration, et notamment M. Nicolas Tabary, adjoint à la Directrice du service urbanisme qui n'a pas manqué de répondre à toutes les questions qui ont été soulevées durant l'enquête.

Je remercie également, M. Jérôme Cotigny le responsable du service Urbanisme et des systèmes d'information de la mairie de Champlan qui m'a permis de visiter et accompagné sur le site du moulin de la Bretèche.

La salle du Conseil avait été mise à ma disposition, ce qui m'a permis de recevoir le public en toute confidentialité grâce à l'organisation bienveillante du service accueil de la mairie et également dans le respect des gestes barrières liés à cette situation compliquée.

10.3. Sur le fond de l'enquête.

Il convient de rappeler que la mission du commissaire enquêteur est de permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information.

Tous ces éléments permettront, je l'espère, d'aboutir à un projet global de qualité, respectueux de l'environnement. Aussi conformément aux dispositions légales je précise qu'en aucun cas cette enquête n'a été entravée par quoi que ce soit.

La Commune a engagé avec l'évolution de son PLU, une stratégie urbaine de qualité, une maîtrise de son développement et souhaité clarifier son règlement pour mettre en valeur sa morphologie urbaine, pour garder son caractère et son cadre de vie au cœur de son projet.

L'argumentation et la clarté des dossiers vont en ce sens.

Les conclusions motivées sont en outre fournies par ailleurs dans le fascicule 2 séparé.

Le 03 décembre 2021

À Longpont sur Orge

Michel GARCIA

Commissaire enquêteur