

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE VILLEBON-SUR-YVETTE

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique du 15 avril 2024 au 15 mai 2024 inclus

SOMMAIRE

1 – LE CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUÊTE

1.1- Rappel du contexte des enquêtes publique.....	p. 3
1.2 - Le commissaire enquêteur.....	p. 3
1.3 - Objet de l'enquête.....	p. 4
1.4 – Engagement de la procédure	p. 6

2 – LE CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRA- COMMUNAL

2.1 - Le contexte géographique et administratif	P. 7
2.2 - Le contexte supra communal	p. 7

3 –LE PROJET D'ORIENTATION, D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 – Présentation générale de l'OAP	p. 9
3.2 – Justification de la modification.....	p. 12
3.3 – Traduction dans le PLU	p. 13

4 – L'ENQUÊTE

4.1 - Cadre juridique – textes réglementaires.....	p. 15
4.2 - Information du public – Publicité.....	p. 15
4.3 - Composition du dossier.....	p. 16
4.4 - Déroulement de l'enquête.....	p. 16

5 - OBSERVATIONS DU PUBLIC DURANT LA CONCERTATION

6- OBSERVATIONS DU PUBLIC.....

7- PROCES-VERBAL DE SYNTHES DES OBSERVATIONS.....

ANNEXES : Au nombre de 7	p. 63
--------------------------------	-------

1 – LE CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUÊTE

1.1 – Rappel du contexte des enquêtes publiques.

La loi « Engagement national pour l'environnement » dite loi ENE du 12 juillet 2010 a refondu les régimes d'enquêtes publiques en deux grandes catégories :

- Les enquêtes régies par le Code de l'environnement.
- Les enquêtes régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

La présente enquête relève donc du code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants) et s'inscrit dans le cadre de la loi BOUCHARDEAU de 1983 « relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement »

Les plans locaux d'urbanisme ont succédé, depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aux « Plans d'Occupation des Sols » (POS) décentralisés en 1983. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Ainsi, l'enquête publique a pour objet d'informer et de faire participer les citoyens aux décisions prises notamment en matière d'environnement.

1.2 – Le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur, nommé par le Président du Tribunal Administratif, remplit une mission de service public dont l'objectif principal est de faciliter l'expression du public et de rédiger un rapport à la fois exhaustif et motivé, à l'attention de l'autorité organisatrice, afin que celle-ci puisse décider en toute connaissance de cause.

Ce mode de désignation par une autorité judiciaire, garantit son indépendance vis-à-vis tant de l'autorité organisatrice que du public.

Le commissaire enquêteur :

- Participe à l'organisation de l'enquête et bénéficie de pouvoirs d'investigation (visite des lieux, rencontre du maître d'ouvrage, des administrations, demande de documents...).
- Veille à la bonne information du public avant l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci et recueille les observations des citoyens, notamment en recevant le public lors des permanences.
- A l'issue de la consultation, il rédige d'une part, un rapport relatant le déroulement de l'enquête, rapportant les observations du public dont ses suggestions et contre-propositions et d'autre part, des conclusions dans lesquelles il donne son avis personnel et motivé.
- Après avoir déposé auprès de l'autorité organisatrice de l'enquête son rapport et ses conclusions, il est lié au devoir de réserve et sa mission de commissaire-enquêteur est terminée.

- Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont à la disposition du public pendant un an, en mairie et en préfecture.
- L'autorité compétente dont relève le projet décidera du devenir du projet.
- La décision est susceptible de recours devant le Tribunal Administratif.

1.3 – L'objet de l'enquête.

1.3.1 - Remarque liminaire

La Ville de VILLEBON-SUR-YVETTE a co-signé le 31 août 2023, avec les villes des ULIS et de VILLEJUT, en lien avec la communauté d'agglomération Paris-Saclay, un contrat de projet partenarial d'aménagement du Parc de Courtabœuf impliquant pour les trois communes, une modification du Plan Local d'Urbanisme, spécifique au parc d'activités de Courtabœuf.

Ce projet partenarial d'aménagement marque la volonté de réunir l'ensemble des acteurs agissant sur le devenir et le développement du Parc de Courtabœuf.

La liberté contractuelle autour du projet partenarial d'aménagement a permis d'adapter le contenu du document à des objectifs variables dépendant du résultat d'études de faisabilité ou d'opportunité, de contraintes de planning, de choix politiques et d'arbitrages financiers.

Ce contrat précise :

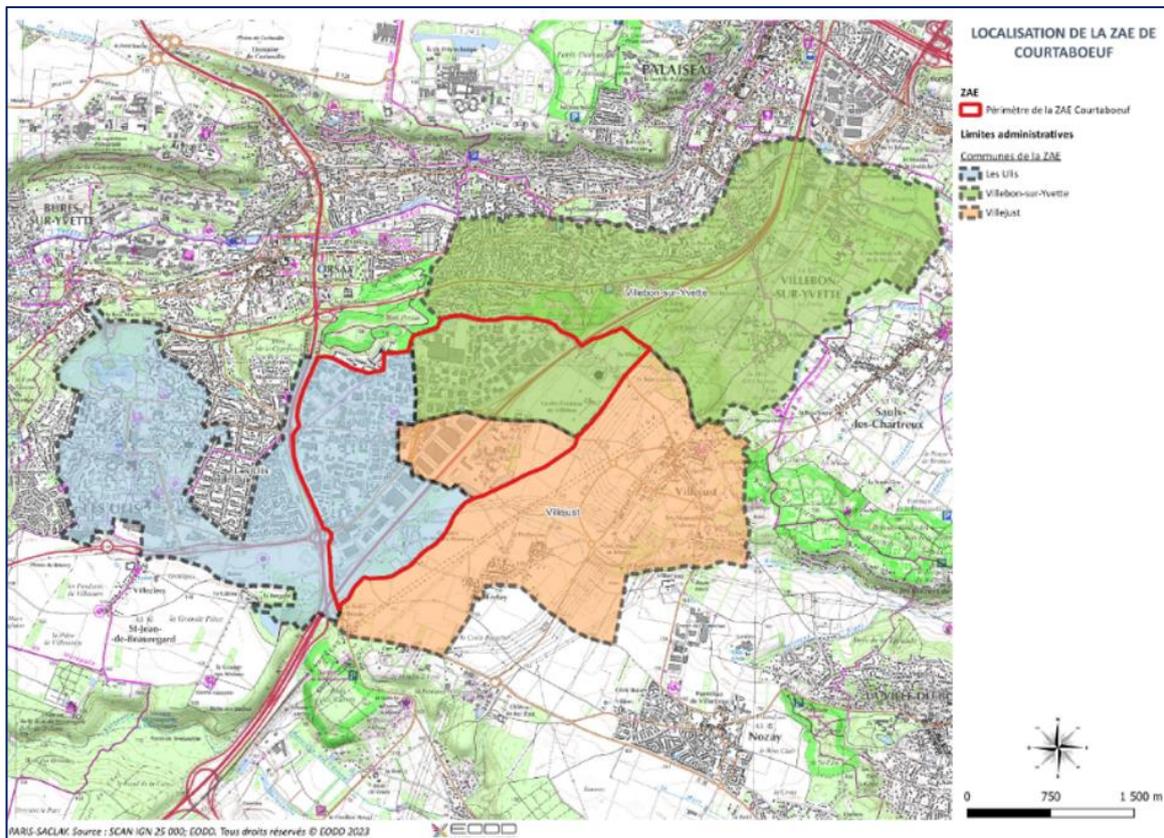
- Le calendrier et les démarches qui ont permis de valider progressivement le plan d'action qui sera porté par une gouvernance élargie.
- La concertation ;
- L'évaluation environnementale des projets et de leurs effets cumulés.
- Les autorisations d'urbanisme ou environnementales.
- La maîtrise foncière
- L'équilibre financier.
- Le financement des éventuels déficits d'opérations.
- Le financement d'équipements publics ou d'infrastructures.

Il prévoit enfin, l'harmonisation des règles d'urbanisme notamment à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités. Avec le pilotage de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, les communes de Villebon-sur-Yvette, des Ulis et de Villejust ont entamé un travail conjoint d'harmonisation des orientations et des règlements de leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) respectifs, à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf.

Ces procédures de modifications conjointes font suite à l'avis de cadrage préalable rendu le 15 juin 2023 par la MRAe d'Île-de-France, autorité environnementale compétente, à la demande de la communauté d'agglomération Paris Saclay, qui porte le projet de requalification de la zone d'activités économiques (ZAE) de Courtabœuf.

Elles visent notamment à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à l'échelle de la ZAE de Courtabœuf, déclinée sur le territoire de chacune des communes, et à modifier les règlements écrits et les plans de zonage respectifs.

C'est donc dans ce cadre que la commune de VILLEBON-SUR-YVETTE a engagé la procédure de modification N° 2 de son Plan Local d'Urbanisme.



1.3.2 - Contexte de la procédure

À cheval sur les communes des **Ulis**, de **Villejust** et de **Villebon-sur-Yvette**, le Parc d'activités de Courtabœuf est l'un des plus importants parcs tertiaires et technologiques d'Europe avec environ 1 200 entreprises et plus de 20 000 salariés. Il est accessible par l'autoroute A10, la route nationale N118, et desservi par un réseau de transport connecté au pôle de multimodal de Massy. Il est également sujet ou proche de grandes mutations en cours : au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, création du pôle scientifique et technologique (cluster) Paris-Saclay, de son campus, et l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express.

Il s'inscrit comme **un pôle économique majeur et stratégique au sein de la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay**. Il est spécialisé dans le développement des activités de production et technologiques à haute valeur ajoutée intégrant des logiques d'expérimentation et d'application. Le renforcement du dynamisme économique du Parc de Courtabœuf et de son attractivité revêt un enjeu majeur pour la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay (CPS) et les trois communes sur lesquelles se développe ce parc d'activités.

Plusieurs études et actions ont été engagées par la Communauté de Communes Paris Saclay et les communes visant à mettre en place une véritable stratégie d'optimisation et d'aménagement durable du Parc de Courtabœuf, notamment un **Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf** approuvé en 2019 et une **étude du potentiel de valorisation foncière et immobilière réalisées en 2021**.

Le Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf est un outil d'orientation à la fois stratégique et opérationnel qui comprend plusieurs volets :

- Renforcer l'image et l'attractivité du parc,
- Déterminer son organisation,
- Rénover ses infrastructures et son patrimoine bâti,
- Repenser son accessibilité et sa desserte,
- Développer l'offre de services aux salariés et usagers,
- Structurer son animation et sa gestion.

Il en ressort un besoin d'**amplifier la mutation et la densification du parc existant**.

De plus, le contexte environnemental et sociétal actuel a permis d'identifier **un enjeu fort d'améliorer la résilience face au changement climatique et d'adaptation du Parc d'activités aux enjeux de transition environnementale**, en prenant en compte les risques, nuisances et en proposant une qualité des espaces publics et bâtis. La Commune a notamment réalisé un Plan Climat, décliné du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), allant dans ce sens et qu'il convient de prendre en compte dans le cadre du projet de renouvellement du Parc de Courtabœuf.

Afin de mettre en cohérence les actions de développement à venir, les acteurs publics et privés ont formalisé un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) co-signé le 31 août dernier. Ce PPA prévoit notamment l'harmonisation des règles et orientations d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités.

1.4 - Engagement de la procédure

La commune a donc engagé la procédure :

Par Arrêté municipal N° ARR 2023-219 du 2 juin 2023, Mr le Maire de la commune de VILLEBON-SUR-YVETTE a lancé la procédure de Modification N° 2 du plan Local d'Urbanisme, conformément au code de l'urbanisme (Articles L 103-2 et L 153-36 à L 153-44.)

Par délibération N° DEL 2024-04-012 du 4 avril 2024, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le Projet de Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Par Arrêté municipal N° ARR 2024-081 du 21 mars 2024, le conseil municipal a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de VILLEBON-SUR-YVETTE du lundi 15 avril 2024 à 8 h 30 au 15 mai 2024 à 17 H00.

2 – LE CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRA COMMUNAL

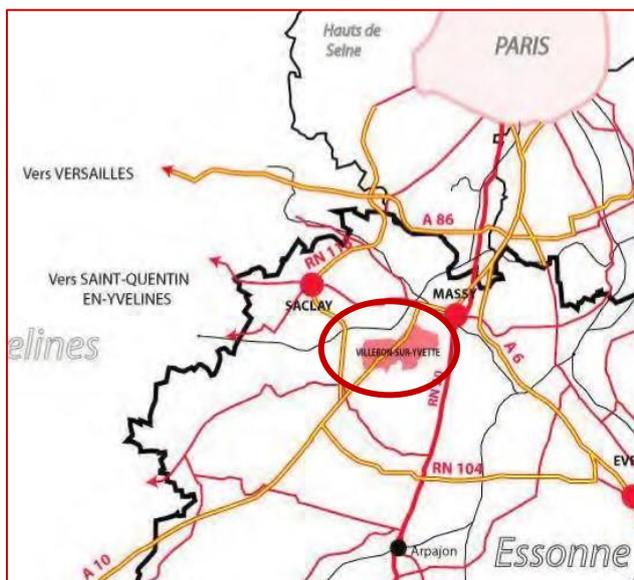
2.1 - Le contexte géographique et administratif

Villebon-sur-Yvette, un territoire intégré au pôle urbain de Paris, bénéficiant d'une position géostratégique.

Villebon-sur-Yvette, commune de la région Île de France, est située dans la partie très urbanisée du département de l'Essonne, au Nord-Ouest, au cœur de la vallée de l'Yvette.

D'une superficie d'environ 751 hectares, cette ville de **9 859 habitants en 2015** jouxte les communes de Palaiseau, d'Orsay, des Ulis, de Champlan, de Saclay-les-Chartreux et de Villejust.

Intégrée à la communauté d'Agglomération Paris - Saclay, elle est par ailleurs le chef-lieu du canton de Villebon-sur-Yvette.



2.2 – Le contexte supra communal

Cette commune relativement dense dispose également de la **proximité d'infrastructures de transports majeurs** à l'échelle régionale, départementale et nationale. Ce sont des axes routiers importants tels que l'autoroute A10, les routes nationales RN 20 et RN 118, mais aussi des réseaux de transports collectifs avec une desserte aéroportuaire (Aéroport d'Orly) à 10 km et une desserte ferroviaire importante avec deux stations de la ligne RER B et le pôle de Massy à proximité.

Situé à 17 km au Sud de Paris, la ville de Villebon fait partie du Cône Sud de l'Innovation (grand territoire d'envergure régionale, servant notamment d'appui au développement du Plateau de Saclay et qui doit bénéficier au parc d'activités de Courtabœuf), ainsi que du Territoire d'Intérêt Métropolitain (TIM) du Plateau de Saclay, échelle de réflexion infrarégionale, permettant aux différents acteurs de partager une vision commune et solidaire en termes d'enjeux de développement et d'aménagement.

Le territoire de Villebon-sur-Yvette est intégré dans des territoires à forts enjeux de développement : **le Projet du Grand Paris** et **l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay**.

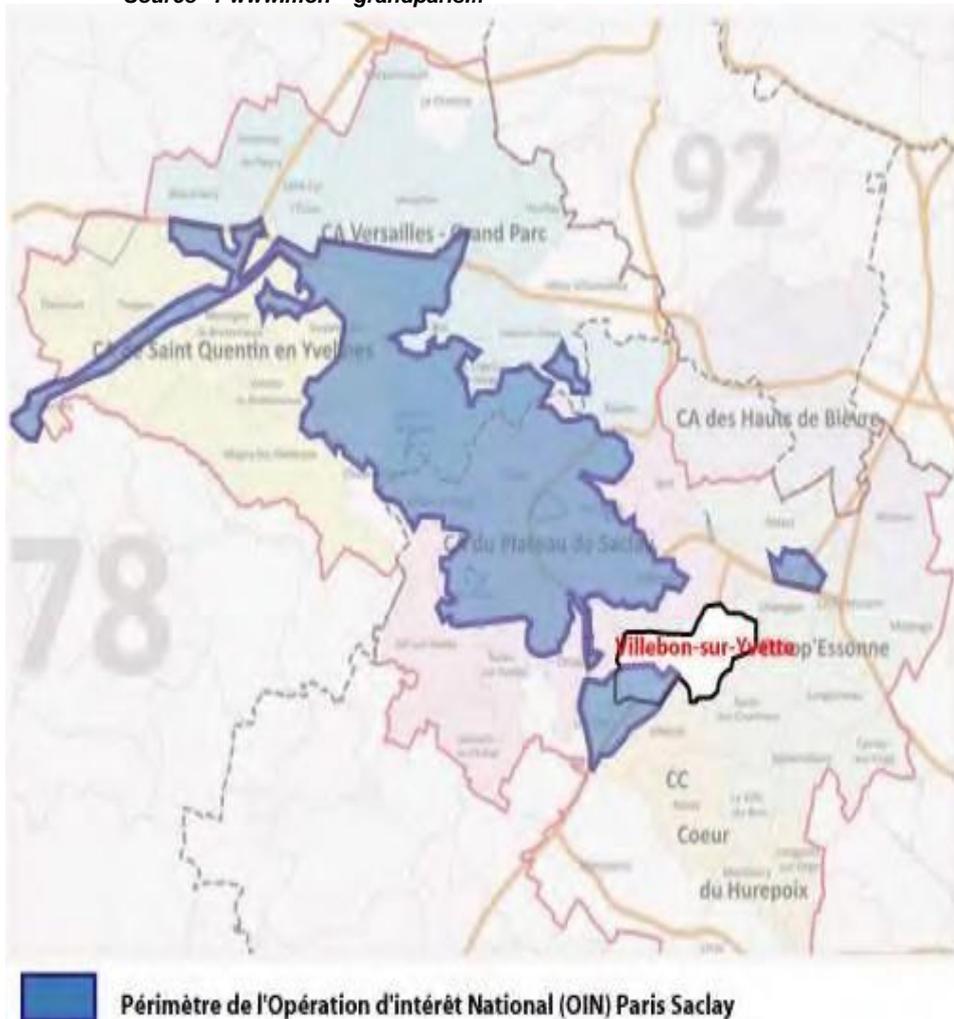
Le Projet du Grand Paris a pour objectif de créer de 800 000 à 1 million d'emplois, de 70 000 à 75 000 logements et de relier une dizaine de pôles économiques grâce à un vaste plan en faveur du transport sur les 15 prochaines années. Celui-ci comprend notamment un réseau de 130 km de lignes de métro automatique reliant les principaux pôles de la région ainsi qu'une amélioration du réseau RER existant en termes d'efficacité et de rapidité.

Une partie du territoire de Villebon-sur-Yvette fait partie du secteur dit du « Plateau de Saclay », un des dix territoires de développement du Projet du Grand Paris. Celui-ci a pour vocation de transformer ce territoire en un pôle de développement économique spécialisé dans les domaines scientifiques et technologiques.

L'Opération d'intérêt National Paris-Saclay est conduite par l'Etablissement Public de Paris – Saclay regroupant universités et grandes écoles, pôles de compétitivités, laboratoires de recherche publics et privés, entreprises de recherche et développement ..., s'étend de Massy à Saint-Quentin-en-Yvelines et d'Orsay à Versailles. L'Etablissement Public de Paris – Saclay (EPPS) créé par décret en août 2010 en application de la Loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010 a pour mission de créer le Cluster.

L'OIN Paris-Saclay est la traduction concrète sur le territoire du projet du Grand Paris et vise à en faire un espace d'innovation scientifique et technologique de niveau mondial.

Source : www.mon-grandparis.fr



3 - LE PROJET D'ORIENTATION, D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 – Présentation de l'OAP générale

L'OAP générale, à l'échelle de la globalité du parc d'activités, est organisée en 3 axes :

1. Affirmer la vocation productive et technologique du Parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement

Le Parc de Courtabœuf doit renforcer son positionnement économique : pour continuer d'attirer et ancrer les activités économiques ciblées, le Parc doit s'affirmer comme un pôle productif et technologique à haut niveau de services pour les entreprises et les usagers, en interaction avec les activités innovantes du Plateau de Saclay et les autres secteurs d'activités dont Massy situés à proximité.

Pour atteindre cet objectif, une attention particulière doit être portée sur la définition des vocations d'activités à accueillir ou à proscrire : définir les natures d'activités à privilégier/à éviter, développer une offre de restauration et hôtelière à destination des salariés et des usagers du parc, maîtriser les commerces à l'échelle du Parc, permettre la réalisation de projets d'envergures tel que la création d'un pôle de loisirs/sport/santé sur le site du Grand Dôme à Villebon-sur-Yvette.

Une réflexion spécifique a été menée sur l'implantation de datas centers en pleine expansion sur le territoire depuis quelques années compte tenu des besoins accrus de stockage de données. Il a notamment été identifié un déséquilibre dans l'implantation géographique de ce type d'infrastructure au sein de la région francilienne, au détriment des communes du sud de l'Île-de-France. Le Parc d'activités de Courtabœuf propose les conditions idéales pour l'accueil de nouveaux datas centers, justifiant de la nécessité d'encadrer leur implantation. Des secteurs d'accueil privilégiés ont ainsi été identifiés afin de limiter les implantations qui se feraient au détriment d'activités existantes sur le Parc, et afin de maîtriser l'impact environnemental de ces installations.

2. Accompagner la résilience du Parc et s'engager sur un aménagement durable

Le développement du Parc doit se faire dans le cadre d'une démarche d'utilisation économe et durable de l'espace, les objectifs recherchés sont multiples : une réduction de la vacance du bâti, une sobriété foncière, une densification du bâti, une limitation de l'artificialisation des sols, la préservation et la valorisation des espaces naturels et boisés existants et voisins.

La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation de l'environnement et de la santé humaine s'inscrit comme un enjeu transversal de cette démarche.

De la même manière, un soin particulier est demandé pour le traitement qualitatif du Parc, à travers son bâti, ses franges, ses espaces publics, tant pour garantir sa durabilité que sa bonne intégration paysagère.

3. Améliorer l'accessibilité et la visibilité et l'image du Parc

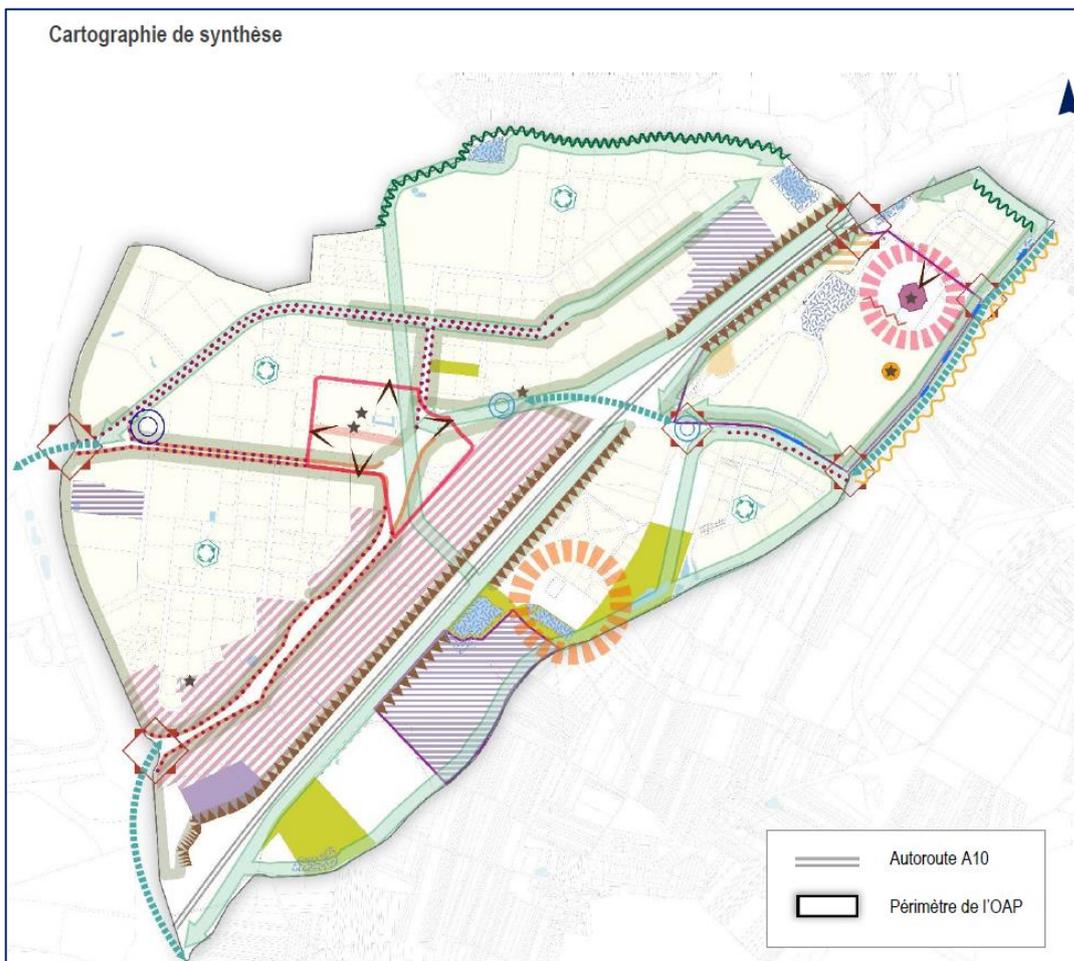
Un traitement plus qualitatif des entrées de Parc, de la signalétique, des espaces publics mais également des façades des constructions visibles des axes de circulation doit être entrepris.

L'amélioration de l'accessibilité du Parc a été identifiée comme un levier incontournable pour le renforcement de son attractivité.

Plusieurs projets d'infrastructures vont venir améliorer la desserte du Parc : ring des Ulis et de Mondétour, poursuite de la requalification de voies de desserte internes, etc.

La création d'un pôle multimodal en entrée de Parc côté Mondétour et le renforcement des stations multimodales de proximité permettront de réorganiser les différentes mobilités au sein et en dehors du Parc.

Le réseau des mobilités douces est en constante évolution et a récemment été renforcé par un ouvrage majeur, la réalisation d'une passerelle dédiée exclusivement aux piétons et cyclistes permettant le franchissement de l'A10 et reliant les 2 parties.



OAP au sein du PLU de Villebon-sur-Yvette



Accompagner la résilience et s'engager sur un aménagement durable du Parc

Promouvoir les continuités écologiques et les interactions entre trames vertes et bleues

- Garantir le maintien des espaces verts existants et faciliter leur accès
- Protéger les espaces en eau du secteur
- Préserver les zones humides identifiées par la DRIEAT, et les valoriser comme espace d'agrément
- Préserver la trame verte

Porter le projet d'un parc d'activités vertueux, soucieux de la santé humaine

- Favoriser les initiatives de valorisation des déchets, de réemploi et d'économie circulaire
- Garantir une protection acoustique pour les constructions accueillant des salariés, ainsi que les hôtels, le long des axes bruyants (>65 dB(A))

Poursuivre la requalification du parc, de son patrimoine et de ses franges

- Permettre l'adaptabilité des bâtiments, et l'optimisation des usages et de l'occupation
- Préserver et valoriser les bâtiments emblématiques du Parc
- Soigner les franges forestières et urbaine au Nord de Courtabœuf, pour réduire l'impact des constructions vis-à-vis des habitations et des espaces naturels
- Soigner les franges agricoles pour préserver le paysage notamment depuis Villejust
- Créer ou préserver les percées visuelles

Affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement

Garantir une organisation du parc et un fonctionnement au service de ses usagers

- Porter le projet de Cœur de parc : créer une centralité proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, amélioration de l'offre d'équipements, mise en place de services aux employés (notamment de la restauration)...
- Développer le pôle secondaire du Grand Dôme
- Permettre une porosité des circulations et des usages entre le site TDF et le site du Grand Dôme

Poursuivre le développement du parc d'activités

- Accompagner le développement de nouveaux programmes
- Permettre le développement de datacenters
- Conforter le datacenter existant
- Porter un projet à destination de sport et de loisirs au Grand Dôme de Villebon-sur-Yvette
- Favoriser l'implantation de commerces en RDC : restaurants, hôtels et services aux usagers de la zone
- Emprise ciblée pour la réalisation d'hébergements hôteliers et de leurs services intégrés
- Emprise comprenant à minima un hôtel et un restaurant
- Permettre l'implantation de tiers-lieux sur le secteur TDF à Villebon-sur-Yvette

Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc

- Renforcer les stations multimodales existantes
- Aménagement pour le non-franchissement de la voie
- Créer des liaisons douces
- Principe de prolongement de la voie structurante (hypothèse d'implantation)
- Améliorer les entrées de parc
- Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'A10

3.2 – Justifications de la modification

- 1 - L'OAP présentée précédemment a pour objectif de traduire le projet de renouvellement du Parc de Courtabœuf. L'OAP communale est à lire comme un extrait d'une OAP plus générale, dont les orientations prennent sens à plus grande échelle.
 - 1 - Sur le volet environnemental, l'OAP vise à protéger l'existant, à savoir principalement les zones humides inventoriées par la DRIEAT et le SAGE Orge-Yvette, les transitions paysagères avec les espaces résidentiels, boisés et agricoles voisins, et l'espace vert longeant l'avenue d'Islande. Le contexte dans lequel s'insère le Parc est pris en compte : des orientations de préservation de la trame verte traversent le territoire, notamment le long des axes principaux supports de végétation, pour relier les grands espaces verts alentours tels que le Bois des Gelles, le Bois Persan, l'Espace Naturel Sensible des buttes du Hurepoix et le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Une optimisation foncière et des usages des bâtiments d'activités est également exigée par l'OAP, afin de limiter la consommation et l'imperméabilisation des sols.
 - 2 - Un datacenter est aujourd'hui implanté sur la zone, aux Ulis, et d'autres projets de datacenters sont envisagés. L'OAP « Courtabœuf » a pour objectif d'encadrer l'installation de ces constructions aux besoins et impacts très spécifiques afin de ne pas déséquilibrer la dominante d'activités industrielles et tertiaires de la zone. Des emplacements dédiés à l'implantation des datacenters sont ainsi fléchés sur l'OAP.
 - 3 - De la même manière, l'OAP encadre strictement l'implantation des constructions à destination de commerces et de services, afin de ne pas déséquilibrer la dominante d'activités industrielles et tertiaires de la zone. Les commerces drainant des usagers et créant de l'animation dans la zone d'activités sont volontairement concentrés le long des axes principaux, dans le Cœur de Parc et sur le secteur du Grand Dôme.
 - 4 - Par ailleurs, les commerces plus importants sont fléchés à l'endroit où sont situés les commerces de ce type existants, le long de l'A10 à proximité de l'échangeur, sur les communes de Villejust et des Ulis.
 - 5 - Deux emprises sont également fléchées pour accueillir de l'hébergement hôtelier de manière privilégiée. Pour la partie la plus au nord, la destination n'est pas exclusive : il s'agit de ne pas contraindre les éventuels projets futurs. L'hôtellerie répond à un besoin identifié sur le Parc et ses alentours, notamment d'accueil de professionnels en déplacements, qui devrait s'accroître avec la revitalisation du Parc.
 - 6 - Le projet de renouvellement de la zone d'activités vise également à améliorer l'insertion paysagère du site au sein de son environnement. Plusieurs orientations sont prises en compte : il est demandé de soigner les entrées de Parc ainsi que les façades visibles depuis l'A10, interfaces directes avec « l'extérieur » du Parc de Courtabœuf. Le Cœur de Parc, en tant qu'espace pratiqué par des usagers et visiteurs, nécessite aussi une attention particulière.
 - 7 - Le Grand Dôme est identifié comme une polarité secondaire à développer, avec l'objectif d'en faire un pendant du Cœur de Parc sans toutefois concurrencer ce dernier au regard de la nature des occupations projetées (loisirs et sports). La mise en valeur du Grand Dôme passe également par la protection de la structure du bâtiment historique, et par la préservation de perspectives visuelles depuis celui-ci.

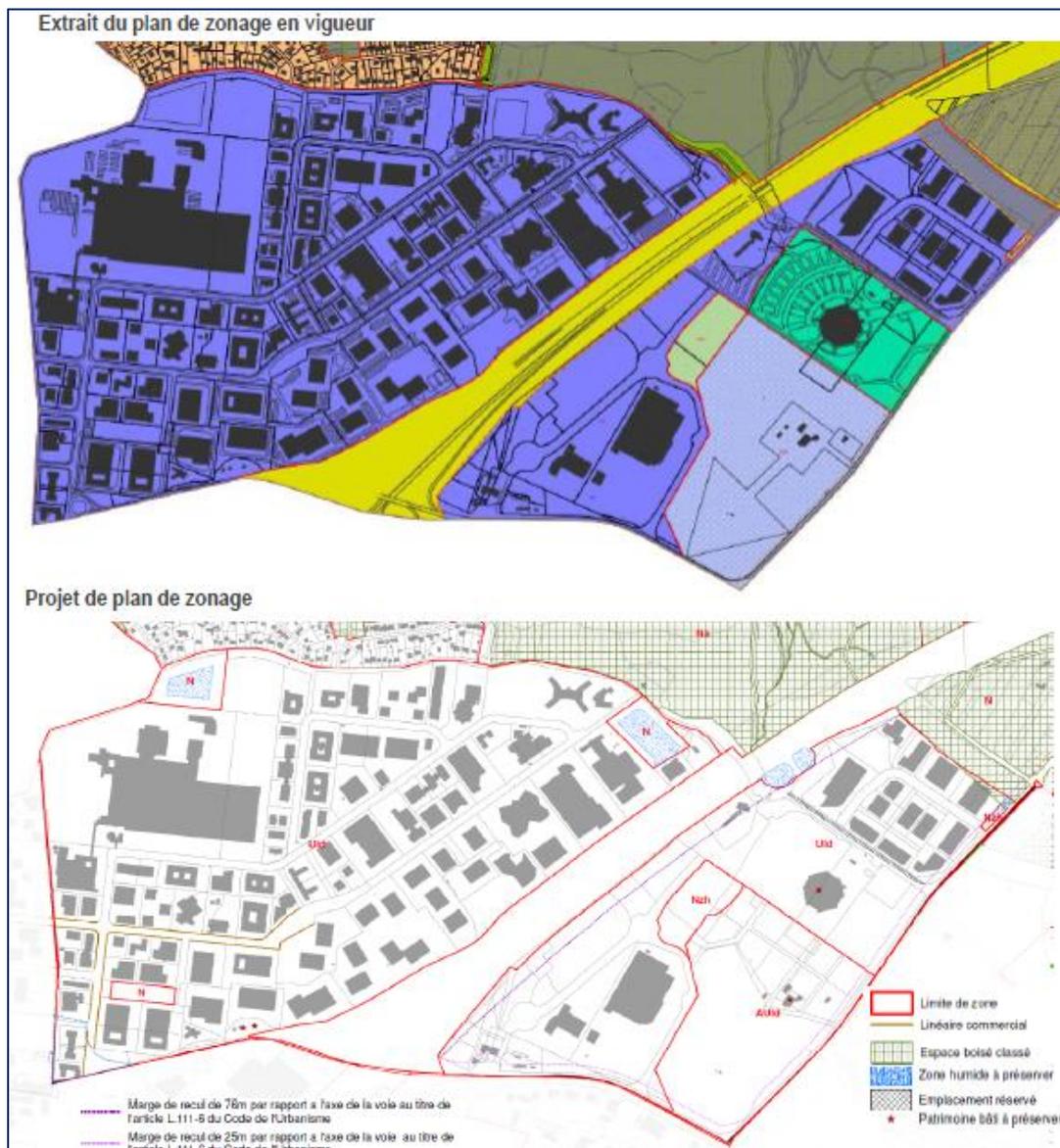
De la même manière, le bâtiment du TDF a vocation à être protégé en raison de sa valeur patrimoniale historique, ainsi que les châteaux d'eau.

Enfin, la zone d'activités de Courtabœuf est à proximité de voies de communications majeures (autoroute A10, ligne 18 du métro...) au sein d'un secteur en forte mutation. Il devenait impératif de repenser les moyens de se déplacer au sein et vers le Parc de Courtabœuf au regard de ce contexte changeant et des enjeux forts de transition environnementale. C'est pourquoi le Parc de Courtabœuf prévoit de recomposer ses mobilités par la création de pôles multimodaux, dont deux se situent à cheval entre Villebon-sur-Yvette et Villejust (au niveau du rond-point de l'avenue des deux lacs et au niveau des châteaux d'eau), et par le renforcement des itinéraires doux (vélos, piéton)

3.3– Traduction dans le PLU

- 1- La traduction des orientations du Schéma Directeur de développement économique et de plan d'actions nécessite une évolution du dispositif réglementaire.

Le détail des évolutions de zonage est détaillé ci-après :



Détail des modifications apportées au plan de zonage :

Évolutions de zonage :

Zones à destination d'activités :

Classement des parcelles en UIa en zone UId

Suppression du sous-secteur UIc, et classement des parcelles en UId

Suppression de la zone ULc (équipements) et classement des parcelles en zone UId

Classement des parcelles AUIc en AUId

Zones naturelles :

Création de nouveaux sous-secteurs N pour la préservation des zones humides identifiées par la DRIEAT/SAGE Yvette et d'un espace naturel en coeur de Parc

Extensions d'une zone Nzh pour tenir compte de la surface totale d'une zone humide avérée

Évolutions de prescriptions :

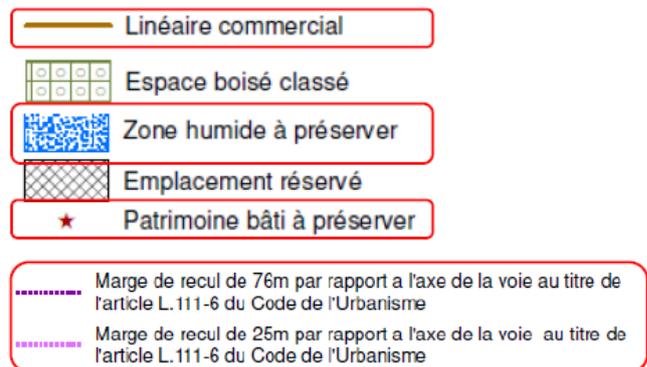
Zones à destination d'activités :

Ajouts d'éléments de patrimoine bâti à protéger

Ajouts de linéaires commerciaux

Ajouts de secteurs de zones humides à préserver

Ajout de marges de recul de 25m depuis l'axe de l'avenue de la Plesse et de la rue d'Orsay, et de 76m depuis l'axe de l'A10



4 – L'ENQUÊTE

4.1 - Cadre juridique et textes réglementaires

- Loi « engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010 dite loi ENE qui a refondu le régime des enquêtes publiques.
- Code de l'Environnement : articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 qui définissent le champ d'application et objet de l'enquête publique.
- Loi BOUCHARDEAU de 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- Code Général des Collectivités Territoriales dans ses articles R.2224-7 à R.2224-9 complété par décret du 3 juin 1994.

4.2 – Informations du public – Publicité

4.2.1 - Procédure préalable à l'ouverture de l'enquête publique.

- Par délibération n° DEL- 2024-04-012 en date du 4 avril 2024, la commune de VILLEBON-SUR-YVETTE a tiré le bilan de la concertation.
- Par décision n° E23000075 / 78 du 21 décembre 2023, la Présidente du Tribunal Administratif de VERSAILLES a nommé Mr Alain GARNIER, commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villebon-Sur-Yvette ([Annexe 1](#))
- Par arrêté du Maire n°ARR-2024-81 en date du 21 mars 2024, la commune de Villebon-sur-Yvette a décidé de soumettre à enquête publique son projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme. ([Annexe 2](#))
- Le 23 janvier 2024, une réunion préalable à l'enquête publique a eu lieu en Mairie, en présence de Mr Victor DA SILVA maire de la commune, Mr Nicolas TABARY directeur du pôle aménagement durable-urbanisme, Mme SALL chargée de mission et Mr GARNIER commissaire enquêteur.

Cette réunion dont il a été fait un compte-rendu a permis de fixer les modalités de l'enquête publique, notamment les dates d'ouverture et de fermeture, les dates des permanences du commissaire enquêteur et aussi de rappeler la publicité à mettre en œuvre. ([Annexe 3](#))

- Par ailleurs j'ai rencontré à la communauté d'agglomération Paris-Saclay, le 24 janvier 2024, Mr ABOUCHARD, Directeur du développement territorial au sein du Pôle aménagement des territoires et cadre de vie à la communauté d'agglomération Paris-Saclay. Celui-ci m'a fait un exposé exhaustif concernant la procédure mise en œuvre visant à harmoniser les PLU des communes de Villejust, Les Ulis et Villebon-sur-Yvette.

•

4.2.2 – Information du public

- Par voie de presse dans deux journaux d'annonces légales conformément au Code de l'environnement. (Art. R123-6 à R123-11) : Le Parisien 91 et le Républicain.

• Premières insertions : Le 28 mars 2024 pour le Parisien et le Républicain.
(Annexe 4)

• Deuxièmes insertions : Le 18 avril 2024 pour le Parisien et le Républicain.
(Annexe 5)

- Par voie d'affiches format A2 apposées en 20 points de la commune dans les panneaux d'information dédiés aux annonces municipales sur les lieux suivants :
(Annexe 6-1 et 6-2)

- Sur les panneaux lumineux de la ville ; (Annexe 7)

4.3 – Composition du dossier

Les dossiers mis à la disposition du public comprennent les documents suivants :

4.3.1 - Documents administratifs

- 1 - Délibération du 21 mars 2024, prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.
- 2 – Arrêté du maire ouvrant et organisant l'enquête publique.
- 3 – Avis des Personnes Publiques Associées.
- 4 – Avis d'enquête publique
- 5 – Parutions dans les Journaux d'Annonces Légales

4.3.2 – Documents techniques

- 1 - Rapport de présentation
- 2 - Projet d'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- 3 - Règlement écrit.
- 4 - Plan de zonage

4.4 – Déroulement de l'enquête

L'accueil du public.

L'accueil par les responsables de l'enquête a été très courtois et avenant. La salle du conseil municipal mise à disposition a permis d'accueillir le public dans de très bonnes conditions.

L'enquête s'est donc déroulée du 15 avril 2024 au 15 mai 2024 inclus, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, soit 33 jours, permettant ainsi au public de s'informer complètement sur le dossier et de faire part de ses observations.

Au cours de cette enquête, j'ai tenu 2 permanences qui ont eu lieu les :

- jeudi 25 avril 2024 de 8 h 30 à 12 h 00
- mercredi 15 mai 2024 de 13 h 30 à 17 h 00

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions et l'information du public a été largement diffusée.

Cependant, la présence du public aux permanences a été peu importante.

La totalité des observations faites par les administrés ont été reportées sur le registre papier.

En définitive, celles-ci sont au nombre de :

- 5 observations intervenues en phase de concertation
- 5 observation envoyée par mail sur le site dédié à l'enquête et insérée dans le registre papier.

La fermeture de l'enquête

L'enquête a pris fin au terme de la date fixé par l'arrêté du maire soit le **vendredi 15 mai 2024** à 17 h 00. Les deux registres, papier et dématérialisé, ont été clos à la même heure.

La remise du Procès-Verbal de synthèse de l'enquête

J'ai donc, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, remis le Procès-Verbal de synthèse à Mr le maire le **21 mai 2024**, soit **6 jours** après la fermeture de l'enquête.

Le mémoire en réponse

Le mémoire en réponse m'est parvenu par mail le **31 mai 2024**. Celui-ci reprend stricto sensu le Procès-Verbal de synthèse et apporte des réponses à chaque question posée.

J'ai donc suivi ce principe et mentionné à chaque question/réponse, mes commentaires qui sont pour partie la base de mes conclusions motivées.

Le bilan de l'enquête

L'enquête s'est parfaitement déroulée. La collectivité ayant géré elle-même la mise en ligne du dossier de PLU comprenant notamment les avis des Personnes Publiques Associées. (PPA)

J'ai pu avoir en temps voulu les informations de la part de la personne dédiée à l'enquête quant aux informations qui étaient déposées dans le registre.

Le public a pu aussi aisément avoir accès au dossier en ligne.

En conclusion, le public a eu largement le temps de s'exprimer

Le procès-verbal de synthèse tel que finalisé par les réponses de la collectivité et les commentaires du commissaire enquêteur, apporte un éclairage technique sur la volonté politique de la collectivité, à prendre en compte, si possible, les observations du public.

A cet égard, je remercie les personnes ayant contribuées à ce bon déroulement de l'enquête à savoir, Mr Victor DA SILVA Maire de la commune de VILLEBON-SUR-YVETTE, Mr Nicolas TABARY Directeur du pôle Aménagement durable, Urbanisme et Mme SALL Chargée de mission qui m'ont transmis régulièrement les éléments dont j'avais besoin..

5 - OBSERVATIONS DU PUBLIC DURANT LA CONCERTATION

Avant l'ouverture de l'enquête publique

Observation n° 1 – Mme et Mr Odile et Guy RUAULT de BEAULIEU

Mail en mairie du 2 décembre 2023

89 rue Millet - 91140 Villebon-sur-Yvette

Je voudrais signaler par ce mail différents points importants concernant la proximité de la zone industrielle

1 - Conserver l'existant des accès actuels à la ZI par la rue Millet :

- Chemins de balades par la forêt aux niveaux des n°1 et n°89 rue Millet.
- Accès piétonniers au niveau de l'aire de jeux, 45 rue Millet.
- Accès voitures établissement Bruneau, 25 rue Millet.

2 - Considérer comme une exception la limite de la ZI, côté rue Millet dans le nouveau règlement du PLU.

Dans cette limite :

- Redéfinir en augmentant la distance inconstructible des bâtiments industriels actuellement (5m) à 30 m de la limite séparative (rue Millet).
- Limiter la hauteur des bâtiments à 9 m maximum.
- Imposer des garde-corps à barres au-dessus des bâtiments afin d'en réduire la hauteur apparente.
- Privilégier l'implantation des parkings côté rue Millet.
- Maintenir, écrans végétaux persistants, haies d'arbres de hauteur moyenne, haies paysagères, buttes ou noues paysagées.

(Ex : nouveau bâtiment face aux 87, 89 rue Millet)

(Ex : haie d'arbres et parking végétalisé au 69 rue Millet)

(Ex à éviter : peupliers cachant le soleil aux riverains l'hiver)

- Éviter les activités bruyantes (dB en vigueur) (Ex : station de lavage), les niveaux et la direction des alarmes.
- Respecter l'interdiction des dépôts à ciel ouvert.
- Proscrire les clôtures barbelées ou électrifiées, sauf dans le cas d'un niveau de sécurité particulier à une hauteur supérieure à déterminer (exemple 3 m) (reformuler >PLU).
- Interdire les balcons sur les façades, terrasses aménagées.

- Ne plus autoriser les sorties piétons pour les entreprises sur la rue Millet (portillons) et de sorties automobiles ou livraisons supplémentaires.

Observation n° 2 – Mr et Mme Bruno et Sonia SOMARE
Mail en mairie du 3 décembre 2023

85 rue Millet - 91140 Villebon-sur-Yvette

Dans le cadre du renouvellement du PLU, nous souhaitons vous faire part de nos demandes ci-dessous, afin de préserver la quiétude de cette rue Millet, limitrophe de la zone industrielle de Courtabœuf :

- **1 - Conserver l'existant des accès actuels à la ZI par la rue Millet :**
Chemins de balades par la forêt aux niveaux des n°1 et n°89 rue Millet
Accès piétonniers au niveau de l'aire de jeux, 45 rue Millet.
Accès voitures établissement Bruneau, 25 rue Millet.
- **2 - Considérer comme une exception la limite de la ZI, côté rue Millet dans le nouveau règlement du PLU.**

Dans cette limite :

Redéfinir en augmentant la distance inconstructible des bâtiments industriels actuellement. (5m) à **30 m de la limite séparative (rue Millet)**.
Limiter la hauteur des bâtiments à **9 m maximum**.

Imposer des garde-corps à barres au-dessus des bâtiments afin d'en réduire la hauteur apparente.

Privilégier l'implantation des parkings côté rue Millet.

Maintenir, écrans végétaux persistants, haies d'arbres de hauteur moyenne, haies paysagères, buttes ou noues paysagées.

(Ex : nouveau bâtiment face aux 87, 89 rue Millet)

(Ex : haie d'arbres et parking végétalisé au 69 rue Millet)

(Ex à éviter : peupliers cachant le soleil aux riverains l'hiver)

Éviter les activités bruyantes (dB en vigueur) (Ex : station de lavage), les niveaux et la direction des alarmes.

Respecter l'interdiction des dépôts à ciel ouvert.

Proscrire les clôtures barbelées ou électrifiées, sauf dans le cas d'un niveau de sécurité particulier à une hauteur supérieure à déterminer (exemple 3 m) (reformuler >PLU).

Interdire les balcons sur les façades, terrasses aménagées.

Ne plus autoriser les sorties piétons pour les entreprises sur la rue Millet (portillons)
et de sorties automobiles ou livraisons supplémentaires.

Observation n° 3 – Mr et Mme Bruno et Marie Claude LEONE

Mail en mairie du 4 décembre 2023

J'appuie la demande de Mr RUAULT de BEAULIEU concernant la distance d'implantation de nouveaux bâtiments : repousser la limite à 30 mètres au lieu des 10 mètres proposés.

Observation n° 4– Mr Charles HERRY et Mme Nathalie HERRBACH

Mail en mairie du 5 décembre 2023

83 rue Millet - 91140 Villebon sur Yvette

Dans le cadre de la révision du PLU j'appuie également les différents points développés par Monsieur RUAULT de BEAULIEU évoqués ci-dessous :

En y ajoutant un autre point :

- Les bassins de rétention d'eau ne devront pas conserver l'eau en permanence ceci afin d'éviter la prolifération de moustiques pendant la période estivale.

1 - Conserver l'existant des accès actuels à la ZI par la rue Millet :

Chemins de balades par la forêt aux niveaux des n°1 et n°89 rue Millet
Accès piétonniers au niveau de l'aire de jeux, 45 rue Millet.
Accès voitures établissement Bruneau, 25 rue Millet.

2 - Considérer comme une exception la limite de la ZI, côté rue Millet dans le nouveau règlement du PLU.

Dans cette limite :

- Redéfinir en augmentant la distance inconstructible des bâtiments industriels actuellement (5m) à 30 m de la limite séparative (rue Millet).
- Limiter la hauteur des bâtiments à 9 m maximum.
- Imposer des garde-corps à barres au-dessus des bâtiments afin d'en réduire la hauteur apparente.
- Privilégier l'implantation des parkings côté rue Millet.
- Maintenir, écrans végétaux persistants, haies d'arbres de hauteur moyenne, haies paysagères, buttes ou noues paysagées.
(Ex : nouveau bâtiment face aux 87, 89 rue Millet)
(Ex : haie d'arbres et parking végétalisé au 69 rue Millet)
(Ex à éviter : peupliers cachant le soleil aux riverains l'hiver)
- Éviter les activités bruyantes (dB en vigueur) (Ex : station de lavage), les niveaux et la direction des alarmes.
- Respecter l'interdiction des dépôts à ciel ouvert.

- Proscrire les clôtures barbelées ou électrifiées, sauf dans le cas d'un niveau de sécurité particulier à une hauteur supérieure à déterminer (exemple 3 m) (reformuler >PLU).
- Interdire les balcons sur les façades, terrasses aménagées.
- Ne plus autoriser les sorties piétons pour les entreprises sur la rue Millet (portillons) et de sorties automobiles ou livraisons supplémentaires.

Observation n° 5 – Mr et Mme LE BRONNEC

Mail en mairie du 6 décembre 2023

29 rue Millet - 91140 Villebon sur Yvette

La rue Millet se trouve face à la Zone de Courtabœuf. Nous vous faisons part des remarques suivantes afin d'éviter des conséquences négatives : nuisances sonores et visuelles ainsi que des problèmes liés à une éventuelle augmentation de la circulation.

- Ne pas ouvrir d'accès véhicules à partir de la rue Millet pour se rendre sur la Zone industrielle.
- Ne pas autoriser d'autres ouvertures piétons (portillons) sur la rue Millet pour les entreprises ainsi que des sorties véhicules comme pour l'entreprise Bruneau.
- Récemment une entreprise s'est implantée en bordure de la rue Millet. Cette entreprise est trop proche de la limite séparative avec la rue. Il faudrait augmenter la distance inconstructible par rapport à la rue Millet (à environ 30m) et privilégier les parkings de ces entreprises côté rue (comme en face du 69 rue Millet) Cette solution permet de mettre un écran végétalisé plus important ou une butte paysagère. Il est préférable de mettre des végétaux persistants et arbre de hauteur moyenne.
- Ne pas autoriser l'implantation d'entreprises avec des activités trop bruyantes.

Actuellement, la rue Millet est un lieu de promenade apprécié des Villebonnais mais aussi des personnes des communes voisines et de la région. Elle apparaît dans de nombreux circuits touristiques ainsi nous voyons souvent passer des groupes de marcheurs, de vététistes et joggeurs.

6 – OBSERVATIONS DU PUBLIC Durant l'enquête publique

Observation n° 1 – Mr Sébastien NOLESINI – Directeur Général de la Fédération Française de Judo.

Mme Virginie AMATE – Fédération Française de Judo (FFJ)

Mrs Bernard MARIET et Bernard TAUDOU – Assistants à la maîtrise d'ouvrage.

25 avril 2024 – Permanence n° 1 – Registre papier.

La Fédération Française de Judo est propriétaire du « Grand dôme »

Celle-ci envisage la vente de cet ensemble. Pour cela et afin de réhabiliter l'équipement, la FFJ souhaite valoriser le site en permettant la création d'un Datacenter.

Un projet en ce sens sera déposé lors d'une prochaine permanence.

Observation n° 2 – Mr Robert FAUCHIER – 28 avril 2024
Registre papier dématérialisé.

Adresse non communiquée

Mr FAUCHIER précise en préambule que ses observations sont émises et formulées en tant qu'adhérent de l'association ASEVI et qu'il est en total accord avec les observations déposées par le Président de l'association.

Sa contribution est guidée par ses connaissances en hydrologie et sur les impacts induits par les résultats des scénarios de modélisation du changement climatique documentés par le rapport synthétique AR6 du GIEC, présenté en 2023 et destiné aux « décideurs »

Il fait remarquer que la liste des objectifs indiqués dans l'introduction de la présentation de la modification n° 2 du PLU, ne mentionne pas la recherche de solutions d'atténuation et de limitation sur les impacts anthropiques résultant de l'activité humaine à savoir :

- Du réchauffement climatique sur l'environnement péri-urbain
- La dégradation des réserves en eau du bassin versant aval de l'Yvette
- La dégradation du transfert nappe / Yvette

A cet égard, il propose les solutions suivantes :

- Identifier et protéger les zones humides.
- Développer les surfaces arborées et réduire les drastiquement les coupes
- Limiter l'artificialisation des sols
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire le ruissellement
- Préciser un ratio de superficie minimale attribuée aux espaces verts eu égard aux emprises foncières.

Il souhaite que cet ensemble d'actions soit implémenté dans les documents notamment le titre 2 du PADD et titre 5 du règlement du PLU.

Il précise que la rédaction des règles, des exigences et des recommandations doit être précise et non interprétable et que les dimensionnements doivent être indiqués lorsque cela est nécessaire.

Il précise par ailleurs qu'un outil d'évaluation sous forme de tableau de suivi des effets des aménagements urbains sur le cycle de l'eau, des écarts ou leur non-réalisation serait une aide au suivi.

Enfin, eu égard au domaine de l'hydrologie, il pense que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Orge et de l'Yvette doit être un document applicable à l'établissement du PLU.

Observation n° 3 – Mr Christian GUIN – Président de l'Association de Sauvegarde de l'Environnement à Villebon sur Yvette (ASEVI) et Vice-président d'Essonne Nature Environnement (ENE)
13 mai 2024 - Registre dématérialisé et 2^{ième} permanence du 15 mai 2024

Adresse non communiquée.

Pour information, Mr Christian GUIN a fait parvenir par mail, à la mairie de VILLEJUST, un document de 3 pages lequel a été inséré au registre papier. Il est à noter que ce document est cosigné par Mr Jean-Pierre MOULIN, Président de l'ENE.

Il est à noter également que l'ASEVI a été consulté en tant que PPC (Personne Publique Consultée)

(Associations locales d'usagers agréées au titre du R132-6 du code de l'urbanisme et les associations agréées mentionnées à l'article L.141-1 du code de l'environnement)

Mr GUIN est venu exposer sa contribution à la Permanence n° 1 du 24 avril 2024 à la mairie de VILLEJUST sachant toutefois que celle-ci concerne l'ensemble de la zone de COURTABOEUF

En préambule, Mr GUIN approuve la mise en œuvre du Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement qui marque la volonté de réunir l'ensemble des acteurs agissant sur le devenir et le développement du Parc de Courtabœuf et notamment les communes de VILLEJUST, VILLEBON-SUR-YVETTE et les ULIS

Il précise que cela est une nécessité afin que le développement économique de cette zone puisse se dérouler dans un esprit communautaire et en cohérence avec les différents outils de planification stratégiques et opérationnels de l'intercommunalité.

Néanmoins il fait état des points suivants :

- Les différentes extensions successives du parc d'activités de Courtabœuf, pour l'essentiel sur d'anciennes zones agricoles ou naturelles, n'ont pas fait l'objet d'une évaluation des impacts cumulés inhérents à ces aménagements et cela malgré les demandes successives de la Mission Régional d'Autorité Environnementale (MRAe).
- Les différentes extensions n'ont jamais recouru à des énergies renouvelables eu égard aux surfaces offertes par les toitures des bâtiments pour accueillir des panneaux photovoltaïques.
- Les chaleurs fatales issues des data centers ne font l'objet d'aucune valorisation conformément à la LOI n° 2021-1485 du 15 novembre 2021 visant à réduire l'empreinte environnementale du numérique en France.
- Le rétablissement des fonctionnalités des 2 zones humides détériorées sur Courtabœuf n'est toujours pas réalisé

Mr GUIN fait état ensuite de l'encaissement de la vallée de l'Yvette entre les plateaux de Courtabœuf et de Saclay, sujette à des inondations aggravées par le ruissellement des plateaux.

A cet égard, il précise que le secteur de Courtabœuf a fait l'objet de plusieurs arrêtés préfectoraux de catastrophes naturelles pour cause d'inondations et coulées de boues.

Aussi, en conclusion de ces différents points, l'ASEVI propose :

- Que le parc d'activités de Courtabœuf soit identifié comme zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) dans le PLU des 3 communes.
- Que les PLU modifiés fassent référence à la version 2021/2025 du SAGE.
- Que la gestion des eaux pluviales soit cohérente avec le plateau de Saclay et que les règles issues de l'Etude Globale de Gestion des Eaux (EGGE praxis 2) de l'Etablissement Public d'Aménagement Paris Saclay (EPAPS) soient appliquées sur la zone de Courtabœuf notamment un rejet « quasi nul » du plateau vers la vallée lors d'événements pluvieux d'occurrence cinquantennal.
Il précise à cet effet que si ces règles ne peuvent être appliquées au parc initial de Courtabœuf, elles devraient l'être pour toute nouvelle OAP.

- Que toutes zones humides identifiées sur les cartes de la DRIEAT ou du SAGE soient classées en zone Nzh et que si leurs fonctionnalités ont été détériorées qu'elles soient rétablies ou bien que soit créé une zone humide d'une surface au moins égale à 150 % de la surface détruite.

Sur le registre dématérialisé de la commune de VILLEBON SUR YVETTE et lors de la 2^{ème} permanence du 15 mai 2024 à la mairie de VILLEBON SUR YVETTE, Mr GUIN apporte des éléments complémentaires à l'avis exprimé ci-avant par l'ASEVI et fait part des propositions suivantes :

Proposition 1 : Que le parc d'activité de Courtabœuf soit identifié comme zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnR).

Il rappelle à cet effet que le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la CPS (2019-2024) recense 126 actions (pièce jointe n°2) et prévoit dans sa thématique « Produire et distribuer des énergies renouvelables et citoyennes » :

- D'adapter un schéma directeur des énergies et des réseaux (action 96).
- D'étendre et développer les réseaux de chaleur et valoriser la chaleur fatale (action 101)
- Développer les centrales solaires dans les centres commerciaux et les zones d'activités sur les grandes toitures (action 102).
- Développer des projets innovants de production locale d'énergie renouvelable (action 103)
- Transposer les enjeux du Plan Climat Air Énergie Territorial dans les PLU. Force est de constater qu'aucune de ces mesures n'a encore vu le jour sur le parc d'activité de Courtabœuf.

Aussi, il indique :

- Pour que le parc d'activité de Courtabœuf devienne une zone d'accélération de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque il ne faut pas se contenter d'une indication sur la cartographie du secteur. Cela nécessite que le règlement du PLU fixe des contraintes de positionnement des bâtiments les uns par rapport aux autres, en fonction de leurs hauteurs et de leurs expositions, afin d'éviter que des toitures puissent être masquer du soleil.
- Pour que la chaleur fatale des data centers puisse être valorisée, il faut que leurs emplacements soient à proximité d'un utilisateur potentiel. Deux localisations nous sont proposées dans ce projet de modification et d'harmonisation des PLU sur Courtabœuf.
 - sur le territoire des Ulis, par une extension du secteur de l'Orme aux moineaux.
 - sur le territoire de Villebon, le long de l'autoroute A10, du côté de l'avenue du Québec près du bois des Gelles.

Ces 2 emplacements sont-ils judicieux ?

- ✓ Le secteur de l'Orme aux moineaux accueille depuis 2022 deux centres de données informatiques (Digital Les Ulis) qui exigent une puissance électrique de plus de 100MW et rejette 50 MW de chaleurs instantanées dans l'atmosphère ; aucune solution n'ayant été trouvée pour valoriser cette énergie. La température des rejets est trop basse pour les réinjecter au sein du réseau du Syndicat des ordures ménagères (SIOM) et l'emplacement de ces data centers est trop éloigné de toute application possible (pièce jointe n°3 – avis de l'Autorité Environnementale – P3,10 et 11) et (pièce jointe n°4 – résumé non technique de l'étude d'impact – p9 et 10).
- ✓ Sur Villebon, le long de l'autoroute A10, un projet de data center, dénommé COLT 4, a récemment fait l'objet d'une réunion de concertation en préfecture afin de choisir le tracé de moindre impact de sa liaison souterraine électrique 225 000 volts. A cette occasion, ENE a proposé de profiter de ces travaux de terrassement (la ligne électrique doit passer sous l'autoroute) pour inclure une ligne de chaleur reliant le data center COLT4 aux 33 bâtiments, d'une surface de plancher de 75 000 m², et ainsi pouvoir valoriser sa chaleur fatale (pièce jointe n°5 – CR concertation COLT4 – p 4).
Ou bien, ne peut-on pas placer le data center au milieu d'une partie des bâtiments sur la zone TDF ?

Les maires des communes de Villebon et Villejust ont répondu que la récupération de la chaleur fatale était bien étudiée, qu'un travail sur l'extension du réseau de chaleur du SIOM est en cours et les porteurs de projets de data centers sont orientés vers le SIOM.

Comment cette solution peut-être aujourd'hui envisagée alors qu'elle s'est révélée impossible hier, aux Ulis sur le secteur de l'Orme aux moineaux ?

Proposition 2 : Gestion des eaux pluviales

Que les règles de gestion des eaux pluviales issues de l'étude EGGE praxis 2 de l'EPAPS soient appliquées sur Courtabœuf.

Cette demande est formulée par le collectif des associations de la vallée de l'Yvette depuis 2013, lors de l'enquête publique sur l'extension du parc de l'Atlantique, dit Courtabœuf 8, puis pour les révisions du PLU de Villebon en 2016 et 2019.

L'étude EGGE praxis 2 (pièce jointe n°6) s'efforcent de répondre aux articles 640 et 641 du code civil qui stipulent clairement que : « le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur ».

Ces règles sont théoriquement appliquées sur le plateau de Saclay, composant du même bassin versant et disposant de la même géomorphologie que le plateau de Courtabœuf. Alors pourquoi cette incohérence ?

En 2013, dans ses conclusions sur l'enquête Courtabœuf 8, le commissaire enquêteur estimait qu'il serait de l'intérêt général de chercher à réduire l'incohérence signalée par l'ASEVI entre les prescriptions du projet et celles en vigueur sur le plateau de Saclay. Le parc continue à s'étendre avec ses conséquences sur l'aggravation des risques d'inondation de la vallée mais l'incohérence demeure.

Proposition 3 : Classer les zones humides en Nzh et rétablir les fonctionnalités des zones humides qui ont été dégradées lors des précédents aménagements.

En 2019, le bureau d'étude Théma Environnement indiquait que 2 zones humides été identifiées sur le secteur Courtabœuf 8 ; la plus importante au nord du magasin COSTCO et la seconde au nord-est, RD59 et la nouvelle zone de la Plesse (pièce jointe n°7).

Il précisait entre autres :

- Une partie de la zone humide, au nord de COSTCO, a été impactée par l'aménagement de la voirie. Elle présente aujourd'hui un fonctionnement dégradé, notamment par l'aménagement de la zone et la création d'un fossé traversant favorisant le drainage plutôt que l'alimentation de la zone humide.
- La seconde zone humide a été affectée par les travaux d'aménagement du parc d'activité de la Plesse et présente désormais une fonctionnalité très réduite.

Les fonctionnalités de ces 2 zones humides devront donc être rétablies ou des compensations devront être réalisées sur le territoire de la CPS.

Par ailleurs, comme l'indique la MRAé à chaque extension du parc de Courtabœuf depuis 2013, on doit s'interroger sur l'impact cumulé sur l'environnement et la consommation de terres agricoles de ces extensions successives.

**Observation n° 4 – Mr WEURLERSSE – Responsable de l'antenne Paris-Saclay de l'Association « Mieux se déplacer à bicyclette »
15 mai 2024 – 2^{ième} permanence – Registre papier**

Adresse non communiquée.

Mr WEURLERSSE demande que soit précisé dans le règlement du PLU sur les 3 communes et sur l'ensemble des autres zones constructibles la mise en place de système à deux attaches (roue et cadre) pour les parcs de stationnement des vélos comme l'imposerait le Code de la Construction et de l'Habitation.

Il fait état que plusieurs documents invitent au renforcement des itinéraires doux notamment le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU (carte de l'OAP – page 17) et l'avis PPA du Département de l'Essonne

Il note d'ailleurs que le plan vélo de la CPS prévoit dans son schéma directeur une piste cyclable le long de la RD 59 (répertorié n° 12a)

Il fait remarquer à cet effet l'inexistence d'Emplacement Réservé (ER) qui permettrait la création ultérieure de ces liaisons douces.

Il en est de même pour la commune des ULIS. Un ER devrait être inscrit au document graphique, au nord de la RD 118 (Répertorié n° 9) au schéma directeur de la CSP.

Observation n° 5 – Elus de la liste « Partageons Demain au conseil municipal de Villebon sur Yvette

Mme Ophélie GUIN – Mr Régis VAILLANT –
Mme BOUTAULT-LABBE – Mr Olivier TRIBONDEAU
Mr Dominique DURAND
Document inséré au registre papier

En préambule, les élus rappellent que la mise en cohérence des trois Plans Locaux d'Urbanisme s'appliquant sur les différents secteurs de la zone d'activité économique de Courtabœuf est nécessaire pour prendre en main le développement de ce par cet surtout pour contribuer à son adaptation aux défis à venir notamment celui de la transition écologique ainsi que la mutation des activités économiques avec le développement des data centers et du télétravail.

Les élus pensent que le plan d'ensemble est loin d'être abouti sur différents sujets exposés ci-après :

➤ **Gestion des eaux pluviales et limitation du risque d'inondation pour les habitants de la vallée**

Dans l'avis rédigé le 03 avril 2024, l'ASEVI rappelle avec beaucoup de justesse, l'enjeu de la gestion des eaux pluviales sur le plateau avec en contrebas la vallée de l'Yvette qui a subi de trop nombreuses inondations. La capacité de rétention des eaux sur les parcelles construites doit suivre des règles très strictes.

Les élus ont aussi bien noté que la Commission Locale de l'Eau Orge-Yvette du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ne valide pas le règlement proposé.

Ils estiment qu'en l'état, les propositions du règlement de l'OAP ne peuvent clairement pas être retenues

➤ **Adaptation des infrastructures pour un report modal vers les transports en commun et les mobilités actives**

Ils font ensuite la remarque que la Zone d'activité économique de Courtabœuf s'est construite dans un contexte de déplacement quasi uniquement automobile. Elle est traversée de larges avenues. Elle est desservie par deux voies autoroutières, l'A10 et la N118. Dans les dix dernières années, un échangeur supplémentaire a été ajouté au niveau de l'A10 pour améliorer la desserte. Des investissements considérables, plus de 50 M€ sont en cours pour améliorer la desserte du parc par le ring des Ulis. Clairement la priorité des investissements récents est de faciliter l'accès en transports automobiles au parc.

Un des objectifs annoncés de l'OAP Courtabœuf consiste à « améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc », par des actions visant à promouvoir le report modal vers les transports en commun et les mobilités actives. L'évaluation environnementale reprend les éléments mis en avant du Plan de Déplacement Urbain de l'Île de France (PDUIF) avec le graphique repris ci-dessous :

Ils estiment que :

- Le report modal vers les mobilités actives est à privilégier et le plan est particulièrement décevant à cet égard. Aucun développement des accès au parc en mobilité active n'est affirmé. Les 3 axes entrants principaux : ring des Ulis, Mondétour et RD59 ne sont pas adaptés à la circulation en mobilité active et aucun engagement n'est pris pour les aménager ou promouvoir leur aménagement à brève échéance. Les défis 1, 3 et 4 ne sont pas non plus relevés.
- Le report modal vers les transports en commun dépend entièrement de la création d'un réseau de bus efficace. En effet, le parc n'est pas desservi par un réseau ferré et cela n'est pas prévu. L'efficacité d'un réseau de bus nécessite des voies réservées et une minimisation du nombre de changements pour les usagers.

Ces éléments ne sont pas analysés et il n'est donc pas possible de savoir si le report modal vers les transports en commun aura lieu et dans quelle proportion ?

Les différents documents sont particulièrement vagues sur l'évolution du réseau de transports en commun. Nous pouvons ainsi lire « *La création d'un pôle multimodal en entrée de Parc côté Mondétour et le renforcement des stations multimodales de proximité permettront de réorganiser les différentes mobilités au sein et en dehors du Parc.* » et ailleurs nous trouvons : « *Le Parc de Courtabœuf prévoit de recomposer ses mobilités par la création de pôles multimodaux, dont deux se situent à cheval entre Villebon-sur-Yvette et Villejust (au niveau du rond-point de l'avenue des deux lacs et au niveau des châteaux d'eau)* »

L'évolution de l'offre de transports en commun est présentée via des stations multimodales sans que soit indiqué ce dont il s'agit et sans que leur emplacement et leur nombre soit identifié. Le défi 2 n'est donc pas du tout relevé.

➤ **Anticipation des besoins de data centers en récupération de la chaleur fatale produite par ces équipements**

Les élus notent que le développement des data centers accompagne celui de l'économie numérique. Ces derniers ont des besoins nouveaux : une alimentation électrique extrêmement conséquente. Celle-ci est prévue. Par exemple, le projet porté par Colt DCS à Villebon inclut la création d'une double liaison souterraine 225 000 V, d'environ 1,4 km chacune, depuis le poste source RTE

Ils sont aussi source d'une pollution nouvelle : un dégagement dit de chaleur dite fatale car conséquence même de leur fonctionnement. Cette chaleur fatale est une pollution et suivant le principe de pollueur payeur, les entreprises responsables des data centers devraient avoir à charge de payer pour éliminer cette pollution.

En l'espèce, la solution envisagée est la connexion à un réseau de chaleur. La seule obligation faite au projet de data center est « *un dispositif de raccordement en limite de la principale voirie publique desservant les terrains où s'implanteront les datacenters (en anticipation d'un raccordement à un réseau de chaleur urbain futur ou lorsque les conditions technico-économiques le permettront)* ».

Il ne faut pas "attendre" "les bonnes conditions économiques" ; il faut les anticiper et les industriels devraient avoir déjà mené des études de faisabilité sur des solutions technologiques.

Le PPA annonce ensuite mettre en place une veille et regarder pour la possibilité de financement d'un réseau de chaleur par l'ADEME. Cette réponse n'est pas à la hauteur de l'enjeu et pose une question de conformité à la législation.

Rappelons-le l'affirmation du principe « pollueur-payeur » est dans la Charte de l'environnement, qui fait aujourd'hui partie intégrante du bloc de constitutionnalité.

Son article 2 dispose en effet que « toute personne a le devoir de prendre part à la préservation et à l'amélioration de l'environnement ».

Son article 3 dispose que « toute personne doit, dans les conditions définies par la loi prévenir les atteintes qu'elle est susceptible de porter à l'environnement ou, à défaut en limiter les conséquences ».

Enfin son article 4 dispose que « toute personne doit contribuer à la réparation des dommages qu'elle cause dans les conditions définies par la loi ».

En conclusion, les élus estiment que l'absence d'obligation de récupération ou valorisation de la chaleur fatale produite par les data centers n'est donc pas acceptable.

➤ **Préparation du plan et respect pas uniquement formel des procédures de consultation et de concertation.**

La vie démocratique prévoit différentes procédures de consultation et de concertation lors d'une révision de PLU. L'enquête administrative en cours en est une.

D'autres sont :

- Consulter la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE). Cette consultation précédée d'une note de cadrage a bien eu lieu. Une réponse a été apportée à la consultation de la MRAE. La réponse pose clairement question car elle est particulièrement pauvre sauf sur un point de détail : l'amélioration de la lisibilité du document en fournissant les figures avec une plus grande résolution.

Sur les autres points, l'essentiel des réponses est « à l'heure de la rédaction de l'évaluation environnementale et du mémoire de réponse, les données relatives aux futurs projets sont encore trop incertaines. ;. ».

Les élus estiment que cette réponse n'est pas satisfaisante car l'objectif du plan est bien de cadrer les réalisations à venir et pas de constater ce qui arrivera !

- Concertation et son bilan : les deux ont eu lieu mais le bilan est d'une pauvreté affligeante. Il se contente de faire la liste des actions de concertation sans indiquer les points soulevés au cours de la concertation ni les réponses apportées à ces points. C'est donc bien une concertation purement formelle qui a eu lieu.

Ainsi quand la MRAE demande de présenter comment ce bilan a été pris en compte dans les choix retenus pour les projets de PLU, la réponse apportée est « *chaque commune a délibéré sur le bilan de la concertation préalable et les dossiers de chaque enquête intègrent les bilans correspondants de chaque commune* ».

Pour Villebon sur Yvette, le bilan de la concertation dit que les observations du public ont concernées surtout la gestion des eaux, les nuisances visuelles, les nuisances sonores et l'accessibilité et conclut par « *L'analyse des différentes remarques exprimées a permis d'enrichir les réflexions liées à l'élaboration du projet, permettant ainsi d'assurer une meilleure cohérence entre les objectifs poursuivis par les collectivités et les enjeux soulevés.* »

Des thèmes de préoccupation du public sont listés mais sans présenter l'angle sous lequel ils ont été abordés et bien entendu aucune prise en compte réelle dans le plan.

- De manière assez étonnante, l'emprise autoroutière des voies de circulation autoroutières était classée en zone N. Ce point a été soulevé par la MRAE. Pour Villejust et les Ulis, une correction est apportée.

Pour Villebon sur Yvette, cela n'est pas fait au prétexte que la réduction d'une protection environnementale n'est pas autorisée dans le cadre d'une procédure de modification de PLU. Cela n'est évidemment pas sérieux et devrait être corrigé au titre d'une erreur manifeste. Un tel reclassement diminuerait bien sur très significativement la proportion affichée d'espace naturel affiché sur cette commune. Elle aurait l'avantage de refléter la réalité.

Par ailleurs, est-ce que l'existence de cette erreur ne conduit pas à un risque juridique sur ce plan ?

- Tout ou partie des documents sont marqués en bas de page « EODD© - Confidentiel — Tous droits réservés ». Avons-nous enfreint une obligation de confidentialité en lisant ces documents qui sont pourtant constitutifs de l'enquête publique ? C'est certes un détail mais ce détail pose question sur l'importance accordée à la consultation du public via cette enquête publique.

Les élus auraient souhaité que les différentes modalités démocratiques de consultation et de concertation soient traitées sérieusement par les collectivités locales qui ont préparé ce plan.

➤ **Accélérer l'amélioration du parc**

Cette modification conjointe des 3 plans ont pour objectif d'améliorer le fonctionnement du parc. Les modifications de réglementation s'appliqueront que pour les nouveaux projets de construction lors de l'examen des permis de construire. Compte-tenu de l'urgence climatique, ce plan devrait être complété par des mesures visant à corriger les problèmes existants sur les constructions en place :

- Densification sur les propriétés existantes avec par exemple une réduction de la surface des parkings ou a minima une désimperméabilisation de leur surface.
- Arrêt total du développement des zones commerciales dans le parc à destination des particuliers : grande surface de bricolage, grande surface commerciale discount, etc. Leur localisation loin des quartiers d'habitation dans une zone d'activité économique est particulièrement inadéquate.

L'OAP vise à un développement de l'activité sur le parc en attirant et ancrant des activités économiques. Un des axes est la densification et l'autre axe est l'ouverture de nouveaux secteurs de développement. C'est le cas de Courtabœuf 9 qui a été ouvert sur les terrains abandonnés par TDF dont la nature artificialisée pouvait largement être discuté, sachant qu'ils ont servi de pâturage jusqu'en 2010 et n'avaient pas subi d'évolution depuis.

L'OAP ne donne aucun objectif chiffré, en nombre d'emploi à terme ou bien en densification. Cela est particulièrement regrettable et ne permettra pas à terme de juger du succès ou pas de l'opération.

Enfin, la logique de préservation des sols aurait dû être de procéder à la densification avant d'ouvrir de nouveaux secteurs de développement. Ces deux actions concomitantes se déroulent dans une période d'évolution très importante du travail avec le développement du télétravail.

Par ailleurs le développement du réseau de transport en commun du Grand Paris va offrir à d'autres zones d'activités un potentiel d'attraction bien plus important que celui de Courtabœuf uniquement desservi par le réseau routier. Ces différents points ne sont pas abordés dans l'OAP et l'absence d'analyse sur ce sujet est particulièrement dommageable.

En conclusion, l'avis des élus sur cette OAP, est de constater que ce plan n'est pas abouti et contient un certain nombre de contradictions entre des objectifs affichés d'aménagement durable et les moyens proposés à savoir :

- Manque d'ambition sur la gestion des eaux pluviales qui fait courir un risque aux habitants de la vallée
- Aucun accompagnement réel du développement des circulations actives et le plan de développement des transports en commun est très vague. Les seules réalisations observées sont celles relatives à l'amélioration des accès routiers (échangeur A10, ring des Ulis).
- Non-respect du principe pollueur payeur pour les data centers.
- Respect purement formel des différentes procédures démocratiques de consultation et de concertation et il est à craindre qu'il en soit de même vis à vis des avis portés dans cette enquête publique
- Absence de tout objectif chiffré de développement avec en parallèle une extension du parc sur des zones qui auraient pu être préservées si la densification du parc avait été activé en premier lieu.

Les réponses de la collectivité et les commentaires du commissaire enquêteur sur l'ensemble des -- observations figurent dans le Procès-Verbal de synthèse ci-après.



TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE VILLEBON-SUR-YVETTE

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

MODIFICATION n° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



7 - PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Intégrant : - Les réponses de la collectivité
- Les commentaires du commissaire enquêteur

Enquête publique du 15 avril 2024 au 15 mai 2024 inclus

1 - OBSERVATIONS LIMINAIRES

Conformément à l'arrêté de Mr le Maire, N° **ARR 2024-081**, en date du 21 mars 2024, l'enquête publique relative au projet de Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLEBON SUR YVETTE, s'est déroulée du 15 avril 2024 au 15 mai 2024 inclus.

Deux permanences ont été tenues, les :

- jeudi 25 avril 2024 de 8 h 30 à 12 h 00
- mercredi 15 mai 2024 de 13 h 30 à 17 h 00

Durant toute la durée de l'enquête a été tenu à disposition du public, un registre papier pendant les heures d'ouvertures de la mairie et un site dédié à l'enquête (enquete-plu-villebon@democratie-active.fr) accessible sur le site de la mairie.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions et l'information du public a été largement diffusée. La présence du public aux permanences a été relativement importante.

La totalité des observations faites par les administrés ont été reportées sur le registre papier, y compris celles émanant du site dématérialisé de la mairie.

A noter les 5 observations faites durant la phase de concertation qui ont été reportées dans le présent document au chapitre 2

En définitive, celles-ci sont au nombre de 10, enregistrées de la façon suivante :

- 5 observations intervenues en phase de concertation
- 5 observation envoyée par mail sur le site dédié à l'enquête et insérée dans le registre papier.
- 0 lettres envoyées en mairie à l'attention du commissaire enquêteur réinsérées dans le registre.
- 10 observations au total traitées dans le présent document.
- 7 personnes rencontrées pendant les permanences.

Les observations font l'objet dans le rapport d'enquête, d'une numérotation par ordre chronologique, de 1 à 5 (hors observations intervenues en phase concertation) quelles que soient leurs origines, mails sur le site dédié, lettres, registre papier ou permanences.

2 - OBSERVATIONS DU PUBLIC DURANT LA CONCERTATION

Avant l'ouverture de l'enquête publique

Observation n° 2-1 – Mme et Mr Odile et Guy RUAULT de BEAULIEU

Observation n° 2-2 – Mr et Mme Bruno et Sonia SOMARE

Observation n° 2-3 – Mr et Mme Bruno et Marie Claude LEONE

Observation n° 2-4 – Mr Charles HERRY et Mme Nathalie HERRBACH

Observation n° 2-5 – Mr et Mme LE BRONNEC

Ces observations ont été reçues après la phase officielle de concertation villebonnaise qui s'achevait fin novembre selon la délibération définissant les modalités de concertation. Néanmoins, la Commune souhaite en tenir compte, d'autant plus que les contributions ont été très faibles durant la période de concertation.

Donc l'ensemble des observations, intervenu avant l'enquête publique, est regroupé ci-après :

1 - Conserver l'existant des accès actuels à la ZI par la rue Millet :

- Chemins de balades par la forêt aux niveaux des n°1 et n°89 rue Millet.
- Accès piétonniers au niveau de l'aire de jeux, 45 rue Millet.
- Accès voitures établissement Bruneau, 25 rue Millet.

Réponse de la Collectivité.

Le projet de modification n°2 du PLU n'impacte pas ces circulations et accès qui sont maintenus.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Dont acte. Cette réponse est de nature à rassurer les administrés.

1 - Considérer comme une exception la limite de la ZI, côté rue Millet dans le nouveau règlement du PLU.

Dans cette limite :

- Redéfinir en augmentant la distance inconstructible des bâtiments industriels actuellement (5m) à 30 m de la limite séparative (rue Millet).

Réponse de la Collectivité.

Le règlement du projet de modification n°2 du PLU prévoit un recul inconstructible de 10 m minimum par rapport aux limites entre le parc d'activités de Courtabœuf et la zone résidentielle au niveau de la rue Millet. Cette règle de recul est couplée à une règle de hauteur des constructions qui limite la hauteur maximale autorisée à une hauteur équivalente à la profondeur de la marge de recul inconstructible (Hauteur maximale = distance de recul par rapport à la rue Millet). Ces règles permettent d'assurer une transition douce entre la zone d'activités et la zone résidentielle, étant précisé que les reculs actuels sont de 6 m minimum et les hauteurs maximales à 18 m.

La demande des riverains pour une distance inconstructible de 30 m n'est pas envisageable car elle contrevient à l'objectif de densification de la zone d'activités, ce qui n'est pas souhaitable.

Pour autant, afin de tenir compte de cette demande, la Commune prévoit de renforcer la règle initialement prévue, en ajoutant au-delà du recul inconstructible de 10 m, une bande de 5 m dans laquelle la hauteur maximale serait limitée à 5 m. Au-delà de cette bande de 15 m, la règle de hauteur serait « Hauteur maximale = distance de recul par rapport à la rue Millet ».

Il importe enfin de rappeler que les constructions résidentielles de la rue Millet sont réglementairement implantées à un minimum de 5 m de la rue, qui mesure elle-même environ 11 m de largeur sur ses parties les plus étroites.

Commentaire du commissaire enquêteur.

En total accord avec cette réponse qui répond pour partie à la demande des riverains de la rue Millet et tient compte de l'objectif de densification de la zone d'activité.

Les marges de recul des pavillons de la rue Millet, plus la largeur de la voie, plus la marge de recul de 10 m inscrite dans la modification n° 2 du PLU, porte la distance entre bâti à 26 m ce qui est très acceptable.

- Limiter la hauteur des bâtiments à 9 m maximum.

Réponse de la Collectivité.

En vis-à-vis de la rue Millet, le règlement du projet de modification n°2 du PLU prévoit une règle de hauteur des constructions qui limite la hauteur maximale autorisée à une hauteur équivalente à la profondeur de la marge de recul inconstructible (Hauteur maximale = distance de recul par rapport à la rue Millet). Pour le reste du parc d'activités, la hauteur maximale autorisée est de 26 m pour répondre aux enjeux de densification verticale afin de libérer entre autres des emprises au sol favorables à la pleine terre.

Afin de tenir compte de la demande des riverains pour une réduction de la hauteur constructible, la Commune prévoit d'ajouter, au-delà du recul inconstructible de 10 m, une bande de 5 m dans laquelle la hauteur maximale serait limitée à 5 m. Au-delà de cette bande de 15 m, la règle de hauteur serait « Hauteur maximale = distance de recul par rapport à la rue Millet ».

Commentaire du commissaire enquêteur.

J'estime que la nouvelle proposition faite par la commune de limiter dans une bande de 5 m, au-delà de la bande de 10 m inconstructible, les hauteurs des constructions à 5 m, est une réponse sérieuse qui doit satisfaire les riverains.

Cette disposition, complétée par la règle qu'au-delà de cette bande de 15 m, la hauteur maximale des constructions futures serait : « Hauteur maximale = distance de recul par rapport à la rue Millet » est de nature à prendre en compte l'aspect environnemental du secteur.

- Imposer des garde-corps à barres au-dessus des bâtiments afin d'en réduire la hauteur apparente.

Réponse de la Collectivité.

Le règlement du projet de modification n°2 du PLU ne prévoit pas de règle spécifique concernant les gardes corps si ce n'est des critères d'intégration esthétique « [...] *les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception des bâtiments, soit par la surélévation des acrotères soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural. Pour les constructions existantes, les dispositifs de protection devront soit compléter la composition architecturale de la façade de façon élégante soit être étudiés pour qu'ils soient le moins visibles possible de la voie et des espaces publics (inclinaison, couleurs se fondant avec le ciel etc.)* ».

Afin de tenir compte de la demande des riverains, la Commune prévoit d'imposer des garde-corps ajourés au-dessus des bâtiments afin d'en réduire la hauteur apparente.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Il est à noter que la pose de garde-corps sur les terrasses, répond à l'article R134-59 du code de la construction et de l'habitation. Ils sont donc obligatoires et doivent avoir une hauteur de 1 m. Ils peuvent être ramenés à une hauteur de 0,80 m au cas où le garde-corps a plus de cinquante centimètres d'épaisseur (Garde-corps inclinés)
Cette dernière disposition pourrait être retenue.

- Privilégier l'implantation des parkings côté rue Millet.

Réponse de la Collectivité.

Le règlement du projet de modification n°2 du PLU intègre déjà plusieurs règles en ce sens :

« *Les espaces de stationnement en façade sur rue sont interdits, sauf :*

- *Impossibilité, par exemple pour les livraisons,*
- *le long de l'avenue de la Plesse ou de la rue d'Orsay. »*

Une autre règle prévoit également que dans certains cas, « *50% au moins des emplacements de stationnement seront créés dans l'enveloppe des bâtiments* ».

Commentaire du commissaire enquêteur.

J'avoue ne pas comprendre le souhait des riverains de privilégier l'implantation de parking côté rue Millet.

Est-ce des places de stationnement sur le domaine public et pour qui ? A mon avis cela n'est pas souhaitable.

Comme le précise la commune, les stationnements des entreprises sont implantés sur les entreprises privées.

Il devrait en être de même pour les propriétaires, riverains de la rue Millet.

- Maintenir, écrans végétaux persistants, haies d'arbres de hauteur moyenne, haies paysagères, buttes ou noues paysagées.
(Ex : nouveau bâtiment face aux 87, 89 rue Millet)
(Ex : haie d'arbres et parking végétalisé au 69 rue Millet)
(Ex à éviter : peupliers cachant le soleil aux riverains l'hiver)

Réponse de la Collectivité.

Le règlement du projet de modification n°2 du PLU intègre déjà plusieurs règles en ce sens :

« Les façades des constructions situées le long de la rue Millet à Villebon-sur-Yvette devront être végétalisées. ». De plus, « En limite de la rue Millet : une bande arbustive persistante ponctuée d'arbres de hautes tiges devra au moins être plantée pour isoler visuellement la zone d'activités de la zone résidentielle. » et « Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement soit toutes les deux places en cas de stationnement longitudinal (distance équivalente à environ 10 mètres). »

Les peupliers ne sont pas spécifiquement interdits car cela reviendrait à interdire la plantation d'arbres de haute tige ce qui contrevient aux objectifs poursuivis en matière de biodiversité et de lutte contre les « îlots de chaleur » en ville. Il ne s'agit pas d'une espèce particulièrement invasive et allergisante.

Commentaire du commissaire enquêteur.

E accord avec la réponse de la commune. La végétalisation des propriétés en façade sur rue est bien prise en compte dans la modification N°2 du PLU.

- Éviter les activités bruyantes (dB en vigueur) (Ex : station de lavage), les niveaux et la direction des alarmes.

Réponse de la Collectivité.

Le PLU n'est pas un outil dédié à l'encadrement des règles de bruit. Néanmoins, des prescriptions spéciales sont déjà intégrées au règlement du projet de modification n°2 du PLU, qui prévoit que les « *Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire un danger ou des nuisances, [...]* » sont interdites, et que « *Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores, tout particulièrement en bordure des zones résidentielles (installation de panneaux acoustiques, etc.)* ». Le PLU n'a pas vocation à réglementer l'ensemble des équipements, notamment les alarmes.

Commentaire du commissaire enquêteur.

En accord avec la réponse de la commune. Dont acte.

- Respecter l'interdiction des dépôts à ciel ouvert.

Réponse de la Collectivité.

Compte-tenu de son statut de parc d'activités (industrielle, tertiaire, technologique, etc.), il n'est pas envisagé d'interdire les dépôts extérieurs qui sont des espaces souvent nécessaires au bon

fonctionnement des entreprises de Courtabœuf. Néanmoins, le règlement du projet de modification n°2 du PLU autorise « *Le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à la condition d'être lié à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, sous réserve de faire l'objet d'un aménagement paysagé spécifique et proportionné au volume et à la nature du dépôt, de façon à être non visible des voies et depuis les terrains voisins, et ne générant pas de nuisances pour le voisinage.* ».

Commentaire du commissaire enquêteur.

Comme le rappelle la commune, la modification N° 2 du PLU apporte des précisions supplémentaires quant au stockage des dépôts à ciel ouvert, ceux-ci ne pouvant être interdits. Ces dispositions sont de nature à préserver l'environnement et à satisfaire les riverains.

- Proscrire les clôtures barbelées ou électrifiées, sauf dans le cas d'un niveau de sécurité particulier à une hauteur supérieure à déterminer (exemple 3 m) (reformuler >PLU).

Réponse de la Collectivité.

Le règlement du projet de modification n°2 du PLU n'interdit pas les clôtures électriques qui peuvent être nécessaires pour assurer la protection de certaines activités sensibles. Les clôtures barbelées sont quant à elles encadrées par la règle suivante : « *Les matériaux de type barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les matériaux de type béton ou fibrociment sont déconseillés.*

Toutefois, ces dispositions peuvent être adaptées en cas d'implantation d'activités nécessitant un haut niveau de sécurité et à condition que cela soit dûment justifié. ».

Afin de tenir compte de la demande des riverains, la Commune prévoit de reformuler la règle précédemment énoncée afin d'une part d'y intégrer les clôtures électrifiées, et d'autre part de préciser que ces deux types de clôtures devront être évitées particulièrement en bordure de la rue Millet qui est aménagée d'espaces de détente et de loisirs.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Je pense que les clôtures électrifiées, clôture de type barbelé, clôture en fibrociment et grillages simple, doivent être interdites. Ces types de clôtures n'ont jamais empêché les intrusions. Les entreprises nécessitant un haut niveau de sécurité ont à leur disposition aujourd'hui des dispositifs autrement plus performants.

- Interdire les balcons sur les façades, terrasses aménagées.

Réponse de la Collectivité.

Le règlement du projet de modification n°2 du PLU prévoit déjà la suppression des règles relatives aux terrasses et balcons qui n'étaient pas adaptée à un parc d'activités.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Dont acte.

- Ne plus autoriser les sorties piétons pour les entreprises sur la rue Millet (portillons) et de sorties automobiles ou livraisons supplémentaires.

Réponse de la Collectivité.

Comme indiqué à l'issue d'une précédente enquête publique, 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 à une emprise publique 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. Compte-tenu de ces éléments de droit, 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 commune est conforme aux aspects juridiques eu égard à la gestion du domaine public et au droit de propriété.

Je note toutefois la prise en compte par la collectivité de l'observation des riverains, par la négociation avec les entreprises concernées afin de favoriser les accès sur la rue de Norvège pour limiter les nuisances d'un flux véhicules trop important.

- 3 - Les bassins de rétention d'eau ne devront pas conserver l'eau en permanence ceci afin d'éviter la prolifération de moustiques pendant la période estivale.

Réponse de la Collectivité.

Le PLU n'est pas un outil dédié à l'encadrement de ce type de nuisance. Il est par ailleurs rappelé que les bassins de rétention des eaux de pluie ont vocation à être plus ou moins remplis d'eau selon les épisodes météorologiques. Ces sites humides jouent également un rôle en termes de biodiversité et paysage.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Les bassins de rétention sont imposés réglementairement aux entreprises et leurs capacités sont calculées en fonction des orages d'une période de retour vingtennale ou décennale.

Logiquement ils sont munis d'un dispositif de débit de fuite qui amène à les vider à la suite d'un orage.

Certains en fonction du niveau du débit de fuite conserve un niveau d'eau, en principe peu important, ce qui peut effectivement amener la présence de moustiques.

En l'occurrence la collectivité ne peut pas résoudre ce problème. C'est à chacun de se prémunir contre ces désagréments.

4 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC Durant l'enquête publique

Les observations sont soit d'intérêt général soit d'intérêt particulier. Dans ce dernier cas, elles peuvent cependant revêtir par extension du problème évoqué, un caractère d'intérêt général. Elles sont donc classées en conséquence dans ce chapitre.

1 – Les observations d'intérêt général

1 – 1 – Mr Robert FAUCHIER - 28 avril 2024 (**Observation n° 2**)

Mr Christian GUIN – 13 mai 2024 – (**Observation n° 3 – proposition 3**)

Mr FAUCHIER fait remarquer que la liste des objectifs indiqués dans l'introduction de la présentation de la modification n° 2 du PLU, ne mentionne pas la recherche de solutions d'atténuation et de limitation sur les impacts anthropiques résultant de l'activité humaine à savoir :

- Du réchauffement climatique sur l'environnement péri-urbain
- La dégradation des réserves en eau du bassin versant aval de l'Yvette
- La dégradation du transfert nappe / Yvette
-

A cet égard, il propose les solutions suivantes :

- Identifier et protéger les zones humides.
- Développer les surfaces arborées et réduire drastiquement les coupes
- Limiter l'artificialisation des sols
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire le ruissellement
- Préciser un ratio de superficie minimale attribuée aux espaces verts eu égard aux emprises foncières.

Il souhaite que cet ensemble d'actions soit implémenté dans les documents notamment le titre 2 du PADD et titre 5 du règlement du PLU.

Il précise que la rédaction des règles, des exigences et des recommandations doit être précise et non interprétable et que les dimensionnements doivent être indiqués lorsque cela est nécessaire.

Il précise par ailleurs qu'un outil d'évaluation sous forme de tableau de suivi des effets des aménagements urbains sur le cycle de l'eau, des écarts ou leur non-réalisation serait une aide au suivi.

Enfin, eu égard au domaine de l'hydrologie, il pense que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Orge et de l'Yvette doit être un document applicable à l'établissement du PLU.

Réponse de la Collectivité.

Le projet de modification n°2 du PLU traduit l'ambition générale de réduire les impacts des constructions et des aménagements urbains à vocation d'activités sur les écosystèmes. A cet effet, il prévoit un ensemble d'orientations et de règles concrètes qui encadrent le développement de ces activités afin d'en limiter les impacts négatifs. Parmi les solutions proposées par Monsieur FAUCHIER, toutes ont déjà leur traduction dans le projet :

- Identifier et protéger les zones humides :

Toutes les zones humides connues sont classées dans une zone protectrice dédiée Nzh qui existait préalablement à la présente modification du PLU. A l'échelle de la partie villebonnaise du parc d'activités de Courtabœuf, 2 zones humides sont déjà classées et protégées. Sur l'une de ces zones humides, le zonage Nzh a été élargi pour intégrer une partie nouvellement reconnue humide à l'issue d'études menées ultérieurement sur des terrains limitrophes. Les zones humides « avérées » au titre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge et de l'Yvette, identifiée à Courtabœuf, sont quant à elles classées en zone protectrice N (naturelle). Cette différenciation s'explique par le fait que ces zones humides « avérées » sont des bassins de rétentions d'eaux de pluie qui n'entrent pas formellement dans la catégorie des zones humides au titre de l'article R211-108 du Code de l'environnement. Le règlement du projet de modification n°2 du PLU précise par ailleurs que sont interdites les occupations et utilisations du sol « [...] susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides identifiées [...] ».

Commentaire du commissaire enquêteur.

J'ai noté effectivement, au document graphique, la présence de ces zones humides classées en zone Nzh et N. Les explications apportées par la commune me paraissent complètes et satisfaisantes.

Les zones humides sont bien identifiées et protégées.

- Développer les surfaces arborées et réduire drastiquement les coupes :

Le règlement du projet de modification n°2 du PLU prévoit plusieurs obligations en matière de plantations, favorables au maintien des arbres existants « *Les arbres de haute tige existants seront préservés, sauf contraintes phytosanitaire ou sécuritaire confirmées par une expertise.* », à la végétalisation des espaces non aménagés « *Tout espace non construit ou non aménagé devra être végétalisé.* », et à la plantation de nouveaux arbres « *Il devra être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non construit/aménagé.* » et « *Les zones de stationnement extérieures, y compris les zones de stationnement aménagées d'ombrières, doivent être plantés [...]* ».

Enfin le projet prévoit le classement en zone N (naturelle) d'un terrain arboré situé avenue de la Baltique afin de préserver cet espace de respiration et d'ombre au cœur du parc d'activités.

Commentaire du commissaire enquêteur.

L'article 414-4 du Code de l'environnement et l'article L. 642-6 du Code du patrimoine précisent que toute personne ayant l'intention d'abattre un arbre est invitée à formuler une demande d'autorisation préalable en mairie.

Les coupes drastiques évoquées dans l'observation, ne devraient pas existées, les services de la mairie exerçant un contrôle à priori.

- Limiter l'artificialisation des sols :

Le règlement du projet de modification n°2 du PLU prévoit une obligation concrète en ce sens qui n'existait pas auparavant : « Une superficie équivalente à au moins 25% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces végétalisés dont au moins 60% en espaces de pleine terre ».

Commentaire du commissaire enquêteur.

La modification N° 2 du PLU renforce la limitation de l'artificialisation des sols. Dont acte

- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire le ruissellement :

La protection des zones humides, l'instauration d'une bande inconstructible de 10 m le long de la rue Millet en bordure du plateau de Courtabœuf, l'instauration du pourcentage d'espaces végétalisés et de pleine terre, ainsi que la référence au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay qui impose la gestion des eaux de pluies à la parcelle avec un principe de non rejet de ces eaux dans les réseaux publics, permettent concrètement d'infiltrer l'eau ou plus près et de limiter ainsi les risques de ruissellement.

Commentaire du commissaire enquêteur.

L'ensemble des dispositions évoquées par la commune et prise en compte dans la modification N° 2 du PLU, sont de nature à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à réduire le ruissellement.

Elles répondent en ce sens à la présente observation.

- Préciser un ratio de superficie minimale attribuée aux espaces verts eu égard aux emprises foncières :

Comme précédemment décrit, un pourcentage précis d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre a été instauré dans le projet de modification n°2 du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Evoqué effectivement ci-avant. Dont acte.

Mr GUIN précise entre autres :

- Une partie de la zone humide, au nord de COSTCO, a été impactée par l'aménagement de la voirie. Elle présente aujourd'hui un fonctionnement dégradé, notamment par l'aménagement de la zone et la création d'un fossé traversant favorisant le drainage plutôt que l'alimentation de la zone humide.
- La seconde zone humide a été affectée par les travaux d'aménagement du parc d'activité de la Plesse et présente désormais une fonctionnalité très réduite.

Les fonctionnalités de ces 2 zones humides devront donc être rétablies ou des compensations devront être réalisées sur le territoire de la CPS.

Par ailleurs, comme l'indique la MRAe à chaque extension du parc de Courtabœuf depuis 2013, on doit s'interroger sur l'impact cumulé sur l'environnement et la consommation de terres agricoles de ces extensions successives.

Réponse de la Collectivité.

Sur le sujet des zones humides, 2 zones humides sont effectivement reconnues et protégées par arrêté préfectoral du 21 mars 2014 dans le secteur dit de Courtabœuf 8 (autour du Grand Dôme). Conformément à ses engagements, la Commune a classé le 6 février 2020 ces zones humides dans le zone dédié Nzh. Le maintien des fonctionnalités de ces zones humides incombe au propriétaire privé qui a obtenu l'autorisation d'aménager le secteur et qui a l'obligation de fournir aux services préfectoraux des rapports d'évaluation sur le suivi des mesures de préservation et de compensation de la zone humide (208 m² de la zone humide la plus grande avait été compensés sur site).

Le propriétaire n'ayant pas respecté ses obligations, la Commune a informé dès 2019 la Police de l'eau afin que soient engagées des démarches de régularisation et de remise en état de ces zones humides protégées. A date, la Commune n'a pas eu connaissance d'actions mises en œuvre par les services préfectoraux. La Commune poursuit sa politique de préservation des zones humides qui a d'ailleurs été inscrite comme action « Favoriser les zones humides pour préserver la biodiversité » dans son Plan Climat.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Je note que la collectivité a bien conscience de l'état des zones humides évoquées par Mr GUIN eu égard à l'action qu'elle a engagée auprès de la Police de l'eau.

Compte-tenu que le propriétaire n'a pas à ce jour donné suite pour maintenir la fonctionnalité de ces zones humides, il y a lieu de relancer la Police de l'eau et les services préfectoraux concernés.

1- 2 – Mr Christian GUIN – 13 mai 2024 (Observation n° 3)

Mr GUIN fait état des points suivants :

- Les différentes extensions successives du parc d'activités de Courtabœuf, pour l'essentiel sur d'anciennes zones agricoles ou naturelles, n'ont pas fait l'objet d'une évaluation des impacts cumulés inhérents à ces aménagements et cela malgré les demandes successives de la Mission Régional d'Autorité Environnementale (MRAe).

Réponse de la Collectivité.

Il importe tout d'abord de rappeler que le projet de modification n°2 du PLU ne vise pas à étendre les zones urbanisables du parc d'activités de Courtabœuf ou à ouvrir des secteurs supplémentaires à l'urbanisation. Elle ne vise pas non plus à autoriser des destinations plus impactantes pour la santé (exemple : industries lourdes). Il s'agit d'un projet d'harmonisation des règles d'urbanisme, notamment en faveur de règles plus respectueuses de l'environnement.

Pour mémoire, sur le territoire de Villebon -sur-Yvette, l'aménagement de la partie la plus ancienne du parc d'activités de Courtabœuf date des années 1970 (au Nord de l'autoroute A10). Le développement de la partie située au Sud de l'autoroute A10, communément dénommée Secteur 8 de Courtabœuf, est planifié depuis de nombreuses années et identifié au Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) de 2013 en tant que secteur d'urbanisation préférentielle et à fort potentiel de densification.

Ce secteur est considéré comme artificialisé d'après le Mode d'Occupation des Sols (MOS). En effet, l'ORTF y a aménagé à partir des années 1930 un réseau câblé souterrain pour le fonctionnement d'antennes-relais. La partie située le long de l'actuelle avenue d'Ouessant, a accueilli plusieurs années plus tard les installations sportives et de loisirs de l'ORTF (piscine extérieures, terrains de sport, etc.). En cohérence avec le projet de développement du territoire, ce secteur, à l'instar de la partie historique du parc d'activités, a été intégré dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay acté le 6 mars 2006 par le Comité interministériel d'aménagement et de compétitivité des territoires (CIACT). Selon une approche de renouvellement urbain et une volonté de développer l'emploi local, c'est à partir des années 2010 que les premières autorisations d'aménager sont délivrées sur ce secteur.

Lorsque ce secteur a fait l'objet d'une révision allégée n°1 du PLU en 2020, pour préciser les règles de constructibilité et non pas pour autoriser une extension, une évaluation environnementale a été menée. Dans le cadre de la présente modification n°2 du PLU, qui intègre cette fois une refonte des règles de constructibilité sur l'ensemble du parc d'activités, une nouvelle évaluation environnementale a été menée. Cette dernière a été réalisée à l'échelle de l'entièreté du parc d'activités qui couvre les communes des Ulis, de Villejust et de Villebon-sur-Yvette. Ainsi, les impacts et incidences des nouvelles règles envisagées ont été étudiées de façon cumulative.

Pour rappel, l'évaluation environnementale à l'échelle d'un plan tel que le PLU, examine les effets cumulatifs, synergiques et à long terme des mesures, et orientations contenues dans le PLU. Elle vise à intégrer les considérations environnementales dès le stade de la planification, en fournissant une vision globale des conséquences des choix de développement territorial, mais elle n'est pas en mesure d'appréhender par anticipation tous les impacts spécifiques des projets de construction futurs. Les effets directs et indirects de ces projets (construction, aménagement, etc.) seront affinés au cas par cas via les différentes procédures environnementales auxquels ils seront eux-mêmes soumis.

Commentaire du commissaire enquêteur.

L'avis de la MRAe en date du 20.02.2024 fait état de 16 recommandations qui ont fait l'objet d'un mémoire en réponse en date du 12.04.2024.

Les réponses apportées dans ce mémoire eu égard aux recommandations de la MRAE sont pertinentes et satisfaisantes.

Il faut par ailleurs resituer le contexte de la modification N° 2 du PLU qui prévoit comme l'indique la commune, d'harmonisation des règles d'urbanisme, notamment en faveur de règles plus respectueuses de l'environnement.

- Les différentes extensions n'ont jamais recouru à des énergies renouvelables eu égard aux surfaces offertes par les toitures des bâtiments pour accueillir des panneaux photovoltaïques.

Réponse de la Collectivité.

Les orientations et règles du PLU passé et en vigueur n'empêchent pas les constructeurs de recourir à des énergies renouvelables. Sans attendre la modification n°2 du PLU, le programme d'aménagement sur le site TDF (ex ORTF) prévoit l'installation partielle de panneaux photovoltaïques en toiture. Un projet sur un terrain situé le long de l'avenue Saint-Pierre-et-Miquelon prévoit également des toitures photovoltaïques.

Le projet de modification n°2 du PLU favorise explicitement le déploiement de solutions d'énergies renouvelables, « *L'emploi de dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des*

solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés (géothermie, réseau de chaleur urbain du Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) notamment). », et rappelle l'obligation d'intégrer pour les bâtiments de plus de 500m² d'emprise au sol des procédés de production d'énergies renouvelables sur au moins 30% de leur toiture, ou à défaut des toitures végétalisées.

Commentaire du commissaire enquêteur.

La loi climat et résilience du 22 août 2021 traduit une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat (CCC). Elle vise à réduire massivement nos émissions de gaz à effet de serre, dans un esprit de justice sociale.

Celle-ci impose depuis le 1er janvier 2023 la mise en place de panneaux solaires sur les bâtiments neufs ou faisant l'objet d'une rénovation lourde. Au-delà de 500 m² d'emprise au sol, il est désormais obligatoire de végétaliser ou solariser le toit du bâtiment ou le parking

Ces dispositions sont reprises dans la modification N° 2 du PLU. Dont acte.

- Les chaleurs fatales issues des data centers ne font l'objet d'aucune valorisation conformément à la LOI n° 2021-1485 du 15 novembre 2021 visant à réduire l'empreinte environnementale du numérique en France.
- Pour que la chaleur fatale des data centers puisse être valorisée, il faut que leurs emplacements soient à proximité d'un utilisateur potentiel. Deux localisations nous sont proposées dans ce projet de modification et d'harmonisation des PLU sur Courtabœuf.

- sur le territoire des Ulis, par une extension du secteur de l'Orme aux moineaux.

- sur le territoire de Villebon, le long de l'autoroute A10, du côté de l'avenue du Québec près du bois des Gelles.

Ces 2 emplacements sont-ils judicieux ?

Les maires des communes de Villebon et Villejust ont répondu que la récupération de la chaleur fatale était bien étudiée, qu'un travail sur l'extension du réseau de chaleur du SIOM est en cours et les porteurs de projets de data centers sont orientés vers le SIOM.

Comment cette solution peut-être aujourd'hui envisagée alors qu'elle s'est révélée impossible hier, aux Ulis sur le secteur de l'Orme aux moineaux ?

Réponse de la Collectivité.

Le projet de modification n°2 du PLU a pris en considération l'enjeu de la chaleur fatale en intégrant une obligation de raccordement au domaine public des installations génératrices de cette chaleur « [...] prévoir un dispositif en limite de la principale voirie publique desservant le terrain permettant de récupérer la chaleur fatale générée par les installations. ».

Pour être pleinement utile, cette obligation nécessite un travail conjoint entre les collectivités et les porteurs de projet pour concevoir un réseau de distribution de cette ressource énergétique (par exemple l'extension du réseau de chaleur du SIOM et la mise en place d'équipements capables d'ajuster les niveaux de températures des différentes sources, etc.), mais également pour trouver des utilisateurs dont les bâtiments sont adaptés pour recevoir ce type d'énergie.

Dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de Courtabœuf signé le 31/08/2023, les partenaires institutionnels (communes, intercommunalités, Etat, etc.) identifient la valorisation de la chaleur fatale comme un enjeu fort et prévoient un accompagnement de l'ADEME sur une étude de valorisation de la chaleur fatale à Courtabœuf.

Parallèlement, la Commune a inscrit dans la carte de la Zone d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAENR) relative à la chaleur fatale, une ambition de raccordement des équipements du centre sportif Saint-Exupéry et du centre de loisirs via un tracé longeant l'autoroute A10. Des discussions sont en cours à ce sujet entre la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, le porteur de projet, et la Commune. Quelques années sont encore nécessaires pour que des projets de distribution puissent voir le jour pour valoriser cette ressource.

Sur la question spécifique de la faisabilité d'une extension du réseau du SIOM pour le raccordement du data center du secteur de l'Orme aux moineaux aux Ulis, la Commune de Villebon-sur-Yvette ne dispose pas des détails et contraintes techniques de ce projet pour pouvoir y répondre.

Commentaire du commissaire enquêteur.

De toute évidence, la commune a pris en compte dans le cadre de la modification N° 2 du PLU, le problème de la valorisation de la chaleur fatale. Comme il est précisé, cette obligation qui est imposée par la loi, ne peut se décliner que dans le cadre d'un travail conjoint entre les porteurs de projets et les administrations publiques.

Il apparaît donc évident que l'agglomération Paris-Saclay qui a en responsabilité l'aménagement du Parc de Courtabœuf a un rôle prépondérant à jouer pour mener à bien le développement de la chaleur fatale.

Mr GUIN fait état ensuite de l'encaissement de la vallée de l'Yvette entre les plateaux de Courtabœuf et de Saclay, sujette à des inondations aggravées par le ruissellement des plateaux.

A cet égard, il précise que le secteur de Courtabœuf a fait l'objet de plusieurs arrêtés préfectoraux de catastrophes naturelles pour cause d'inondations et coulées de boues.

Aussi, en conclusion de ces différents points, l'ASEVI propose :

- Que le parc d'activités de Courtabœuf soit identifié comme zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) dans le PLU des 3 communes.
Pour que le parc d'activité de Courtabœuf devienne une zone d'accélération de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque il ne faut pas se contenter d'une indication sur la cartographie du secteur.

Cela nécessite que le règlement du PLU fixe des contraintes de positionnement des bâtiments les uns par rapport aux autres, en fonction de leurs hauteurs et de leurs expositions, afin d'éviter que des toitures puissent être masquées du soleil.

Réponse de la Collectivité.

Les ZAENR projetées à Villebon-sur-Yvette sont prévues sous la forme de 3 cartes, l'une relative à la production photovoltaïque (énergie solaire), la seconde, à la récupération et la valorisation des énergies thermiques (chaleur) produites par différentes installations (incinérateur, centre de stockage de données numériques, etc.), et la troisième, aux modes de production géothermiques (chaleur du sol).

Ces cartographies, une fois approuvées au Conseil municipal, seront intégrées au PLU afin de leur donner une portée plus forte. Concernant la cartographie relative à l'énergie solaire, cette dernière intègre bien l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf (à l'exception des espaces naturels), mais également d'autres secteurs d'activités tels que la zone commerciale Villebon 2 et le parc d'activités de la Prairie, qui disposent de grandes superficies de toitures et d'aires de stationnements.

Si le règlement du projet de modification n°2 du PLU prévoit bien des règles de recul par rapport à des limites séparatives de terrains (au moins 3,5 m ou 10 selon les cas), il n'est pas prévu de prévoir des règles d'adaptation liées à la hauteur des bâtiments existants versus des bâtiments nouveaux, tout en tenant compte de leurs orientations cardinales respectives. Il serait en effet difficile de traduire cela sous forme de règle générale alors qu'il y a des situations très diverses et multiples (mutabilité des bâtiments dans le temps, diversité des orientations, diversité des implantations, etc.).

Commentaire du commissaire enquêteur.

La prise en compte des ZAENR a fait l'objet d'une réflexion qui a abouti à 3 cartes pour chacune des énergies à savoir, l'énergie solaire, la récupération des énergies thermiques et la géothermie, celle-ci devant être approuvées par le conseil municipal. Dont acte.

A priori donc cette cartographie sera intégrée au PLU ultérieurement, dans le cadre de la prochaine révision générale.

- Que les PLU modifiés fassent référence à la version 2021/2025 du SAGE.

Réponse de la Collectivité.

Le projet de modification n°2 du PLU fait référence aux documents supra communaux en vigueur à la date de son approbation. Le SAGE de l'Orge et de l'Yvette est en cours de révision et l'approbation de sa nouvelle version est prévue en début d'année 2025. Cette version révisée sera visée dans le PLU lorsqu'elle aura été approuvée.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Dont acte. Il n'est pas possible de faire référence à des documents en cours d'élaboration non approuvés.

- Que la gestion des eaux pluviales soit cohérente avec le plateau de Saclay et que les règles issues de l'Etude Globale de Gestion des Eaux (EGGE praxis 2) de l'Etablissement Public d'Aménagement Paris Saclay (EPAPS) soient appliquées sur la zone de Courtabœuf notamment un rejet « quasi nul » du plateau vers la vallée lors d'événements pluvieux d'occurrence cinquantennal.
Il précise à cet effet que si ces règles ne peuvent être appliquées au parc initial de Courtabœuf, elles devraient l'être pour toute nouvelle OAP.

Réponse de la Collectivité.

Le projet de modification n°2 du PLU fait référence aux documents supra communaux en vigueur à la date de son approbation. Les sujets d'assainissement et de gestion des eaux pluviales

à l'échelle de la commune sont régis par le règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, qui détermine les règles d'infiltration, de rejet, de débit de fuite, etc.

Pour pouvoir intégrer des règles de gestion des eaux différentes, notamment celles citées du Plateau de Saclay, il faudrait que ledit règlement d'assainissement intercommunal soit modifié, ce qui ne relève pas directement de la compétence de la Commune.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Je note la réponse de la collectivité qui n'a pas la maîtrise du règlement d'assainissement, géré par la communauté d'agglomération Paris-Saclay.

Je note aussi que sur un même bassin versant deux entités administratives auraient défini des règlements différents quant à la gestion des eaux pluviales.

De même que les trois communes ont décidé d'harmoniser leur PLU sur la zone du parc de Courtabœuf, il serait judicieux que l'agglomération de Paris-Saclay se rapproche de l'EPAPS pour harmoniser leur règlement d'assainissement et plus particulièrement la gestion des eaux pluviales.

1 – 3 – Mr WEURLERSSE – 15 mai 2024 (Observation n° 4)

Mr WEURLERSSE demande que soit précisé dans le règlement du PLU sur les 3 communes et sur l'ensemble des autres zones constructibles la mise en place de système à deux attaches (roue et cadre) pour les parcs de stationnement des vélos comme l'imposerait le Code de la Construction et de l'Habitation.

Réponse de la Collectivité.

Le projet de modification n°2 du PLU prévoit bien une règle en ce sens qui fait suite à une remarque déjà émise par l'association lors d'une précédente modification du PLU : « *Les emplacements devront 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.* »

Commentaire du commissaire enquêteur. Dont acte.

La réponse apportée est satisfaisante et répond à la demande de Mr WEURLERSSE

Il fait état que plusieurs documents invitent au renforcement des itinéraires doux notamment le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU (carte de l'OAP – page 17) et l'avis PPA du Département de l'Essonne.

Il note d'ailleurs que le plan vélo de la CPS prévoit dans son schéma directeur une piste cyclable le long de la RD 59 (répertorié n° 12a)

Il fait remarquer à cet effet l'inexistence d'Emplacement Réservé (ER) qui permettrait la création ultérieure de ces liaisons douces.

Il en est de même pour la commune des ULIS. Un ER devrait être inscrit au document graphique, au nord de la RD 118 (Répertorié n° 9) au schéma directeur de la CSP.

Réponse de la Collectivité.

La Commune ne dispose pas directement de la compétence « Circulations douces » qui relève de la Communauté Paris-Saclay. A l'échelle de la partie villebonnaise du parc d'activités de Courtabœuf, il n'a pas été identifié de besoins fonciers particuliers pour l'aménagement de liaisons cyclables. Il est d'ailleurs à noter que plusieurs avenues du parc d'activités ont récemment

fait l'objet de travaux de requalification lourds qui ont permis de créer des pistes cyclables sur les emprises du domaine public existant.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Je note la réponse de la collectivité qui tendrait à dire que les emprises actuelles des voiries permettraient de réaliser les liaisons douces sans avoir recours à des emplacements réservés en domaine privé.

Dont acte.

1 – 4 – Elus de la liste « Partageons Demain » au conseil municipal de Villebon sur Yvette (Observation n° 5)

En préambule, les élus rappellent que la mise en cohérence des trois Plans Locaux d'Urbanisme s'appliquant sur les différents secteurs de la zone d'activité économique de Courtabœuf est nécessaire pour prendre en main le développement de ce par cet surtout pour contribuer à son adaptation aux défis à venir notamment celui de la transition écologique ainsi que la mutation des activités économiques avec le développement des data centers et du télétravail.

Les élus pensent que le plan d'ensemble est loin d'être abouti sur différents sujets exposés ci-après :

➤ **Gestion des eaux pluviales et limitation du risque d'inondation pour les habitants de la vallée**

Dans l'avis rédigé le 03 avril 2024, l'ASEVI rappelle avec beaucoup de justesse, l'enjeu de la gestion des eaux pluviales sur le plateau avec en contrebas la vallée de l'Yvette qui a subi de trop nombreuses inondations. La capacité de rétention des eaux sur les parcelles construites doit suivre des règles très strictes.

Les élus ont aussi bien noté que la Commission Locale de l'Eau Orge-Yvette du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ne valide pas le règlement proposé. Ils estiment qu'en l'état, les propositions du règlement de l'OAP ne peuvent clairement pas être retenues

Réponse de la Collectivité.

Le règlement du projet de modification n°2 du PLU prévoit une obligation en faveur de l'infiltration des eaux de pluie, qui n'existait pas auparavant : « *Une superficie équivalente à au moins 25% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces végétalisés dont au moins 60% en espaces de pleine terre* ». Il importe de rappeler que le PLU en vigueur sur le secteur de Courtabœuf limite l'emprise constructible des bâtiments à 70% du terrain, soit 30% restants dédiés pour la réalisation espaces végétalisés et/ou espaces aménagés (voies de desserte interne, aire de stationnement, etc.) sachant qu'il n'y a aucune obligation minimale de végétalisation.

Le projet de modification du PLU intègre donc une règle plus favorable à l'infiltration qu'auparavant et il semble que cette réécriture du règlement ait été mal comprise.

L'instauration de pourcentage d'espaces végétalisés et de pleine terre, mais également l'instauration d'une bande inconstructible de 10 m en bordure du plateau le long de la rue Millet, la protection et le maintien des zones humides du plateau de Courtabœuf, ainsi que la référence au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay qui impose la gestion des eaux de pluies à la parcelle avec un principe de non rejet de ces eaux dans les réseaux publics, permettent concrètement d'infiltrer l'eau le plus près et de limiter ainsi les risques de ruissellement jusqu'au fond de la vallée.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Je pense qu'effectivement, les nouvelles dispositions prises dans cette modification N° 2 du PLU améliorent sensiblement la gestion des eaux pluviales, en augmentant le coefficient de pleine terre.

Par ailleurs, si le règlement d'assainissement impose la gestion des eaux de pluie à la parcelle, cela est bien de nature à limiter les risques d'inondation.

➤ **Adaptation des infrastructures pour un report modal vers les transports en commun et les mobilités actives**

Ils font ensuite la remarque que la Zone d'activité économique de Courtabœuf s'est construite dans un contexte de déplacement quasi uniquement automobile. Elle est traversée de larges avenues. Elle est desservie par deux voies autoroutières, l'A10 et la N118. Dans les dix dernières années, un échangeur supplémentaire a été ajouté au niveau de l'A10 pour améliorer la desserte. Des investissements considérables, plus de 50 M€ sont en cours pour améliorer la desserte du parc par le ring des Ulis. Clairement la priorité des investissements récents est de faciliter l'accès en transports automobiles au parc.

Un des objectifs annoncés de l'OAP Courtabœuf consiste à « améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc », par des actions visant à promouvoir le report modal vers les transports en commun et les mobilités actives.

Aussi, ils estiment que :

- Le report modal vers les mobilités actives est à privilégier et le plan est particulièrement décevant à cet égard. Aucun développement des accès au parc en mobilité active n'est affirmé.

Les 3 axes entrants principaux : ring des Ulis, Mondétour et RD59 ne sont pas adaptés à la circulation en mobilité active et aucun engagement n'est pris pour les aménager ou promouvoir leur aménagement à brève échéance. Les défis 1, 3 et 4 ne sont pas non plus relevés.

- Le report modal vers les transports en commun dépend entièrement de la création d'un réseau de bus efficace. En effet, le parc n'est pas desservi par un réseau ferré et cela n'est pas prévu. L'efficacité d'un réseau de bus nécessite des voies réservées et une minimisation du nombre de changements pour les usagers.

Ces éléments ne sont pas analysés et il n'est donc pas possible de savoir si le report modal vers les transports en commun aura lieu et dans quelle proportion ?

Les différents documents sont particulièrement vagues sur l'évolution du réseau de transports en commun. Nous pouvons ainsi lire « *La création d'un pôle multimodal en entrée de Parc côté Mondétour et le renforcement des stations multimodales de proximité permettront de réorganiser les différentes mobilités au sein et en dehors du Parc.* » et ailleurs nous trouvons : « *Le Parc de Courtabœuf prévoit de recomposer ses mobilités par la création de pôles multimodaux, dont deux se situent à cheval entre Villebon-sur-Yvette et Villejust (au niveau du rond-point de l'avenue des deux lacs et au niveau des châteaux d'eau)* »

L'évolution de l'offre de transports en commun est présentée via des stations multimodales sans que soit indiqué ce dont il s'agit et sans que leur emplacement et leur nombre soient identifiés. Le défi 2 n'est donc pas du tout relevé.

Réponse de la Collectivité.

Des démarches d'amélioration des liaisons piétonnes, cyclables et en transports en commun sont continuellement menées par les collectivités. Les aménagements récents (2019) les plus emblématiques au sein du parc d'activités de Courtabœuf sont ceux issus de la requalification des avenues du Québec et de la Baltique qui ont permis la création de pistes cyclables séparées des trottoirs piétons, et l'aménagement de linéaires arbustifs et arborés qui contribuent notamment à l'ombrage.

Un autre exemple d'aménagement récent (2023) est l'installation d'une passerelle pour piétons et cycles au-dessus de l'autoroute A10 permettant de rejoindre les différents secteurs du parc d'activités de Courtabœuf.

Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de Courtabœuf prévoit explicitement des actions en ce sens qui illustrent la poursuite de cette ambition :

Mise en œuvre d'un plan des circulations actives internes au Parc de Courtabœuf	
Maîtrise d'ouvrage	CA PARIS-SACLAY
Partenaires associés	RIF, CD91, communes, DDT, Banque des Territoires, associations d'entreprises
Objectif/contenu	Réaliser un plan des circulations douces (vélo, piéton) spécifique au Parc de Courtabœuf : <ul style="list-style-type: none"> • Schéma Directeur cyclable • Programme pluriannuel d'investissement Celui-ci devra intégrer les infrastructures, le jalonnement, les services à l'utilisateur, et le stationnement, ainsi que la mise aux normes PMR
Calendrier	2023-2027
Coût estimé	Etude schéma Directeur : 40 000 € / hors ETP (financement possible ADEME dispositif AVELO)) Travaux : 6 M€
Financements	Etudes : 30% CA PARIS SACLAY - 40% ADEME - 30% Banque des Territoires Travaux : RIF, CD 91, selon dispositifs mobilisables (plan vélo, etc.) Reste à charge CA PARIS SACLAY – villes (pacte financier)

Création passerelle cyclable Mondétour	
Maîtrise d'ouvrage	CD91
Partenaires associés	CA PARIS-SACLAY, DIRIF, communes
Objectif/contenu	Etude réalisée Réalisation des travaux d'aménagement de la passerelle cyclable au-dessus de la RN118
Calendrier	2022-2026
Coût estimé	3,2M€
Financements	CD91, RIF (financement déjà obtenu : plan vélo départemental)

Poursuite de la liaison douce Marcoussis – Villejust – Ring des Ulis	
Maîtrise d'ouvrage	Phase 1 : CD91 / Phase 2 : A définir
Partenaires associés	DIRIF, RIF, CA PARIS SACLAY, Communes
Objectif/contenu	- Phase 1 – MOA CD91 : tronçon RD35, entre le rond-point de la Fontaine de Jouvence et la Folie Bessin : 1,4km - Liaison hors agglomération - Phase 2 – A DEFINIR tronçon RD446, entre le rond-point de la Folie Bessin et le ring des Ulis avec Franchissement A10 : 700m
Calendrier	Phase 1 : 2023-2027 Phase 2 : à définir
Coût estimé	Phase 1 : 2 M€ / Phase 2 : 6 M€ (dont 3 M€ pour le franchissement)
Financements	Phase 1 : CD91 (financement déjà voté) Phase 2 : RIF, CA PARIS SACLAY, CD91 : A définir

L'OAP du projet de modification n°2 du PLU a d'ailleurs traduit de façon cohérente ces projets de mobilités puisqu'elle intègre plusieurs linéaires « créer des liaisons douces » et des secteurs « améliorer les entrées de parc » au niveau des échangeurs routiers.

Le développement des mobilités actives s'accompagne d'un renforcement des réseaux de transport en commun qui doit permettre un report modal qu'il est difficile de quantifier, mais qui est un objectif général à atteindre. Le PPA de Courtabœuf intègre plusieurs actions en ce sens, notamment :

Finalisation TCSP / BHNS Massy - Les Ulis : Phase 2 – Aménagements de voiries Courtabœuf et Orsay	
Maîtrise d'ouvrage	CA PARIS-SACLAY
Partenaires associés	communes, CD91, IDFM, Etat, RIF, associations d'entreprises
Objectif/contenu	Etudes et travaux pour réaliser des couloirs bus ou aménagements en faveur des transports en commun sur les RD118, RD218, rues de Montjay et de la Ferme.
Calendrier	2026-2030
Coût estimé	Programmation Etudes et travaux à valider avec les partenaires (estimation : XX M€)
Financements	A valider avec les partenaires : IDFM, CA PARIS SACLAY, CD91

Création d'un pôle multimodal au carrefour des avenues du Canada et des Tropiques (lien RN118) Et Réflexion sur la constitution d'un pôle multimodal en interface A10/Château d'eau	
Maîtrise d'ouvrage	CA PARIS-SACLAY
Partenaires associés	CD91, Etat, RIF, IDFM, communes
Objectif/contenu	Réalisation des travaux de réaménagement du carrefour des avenues du Canada et des Tropiques avec intégration d'une station multimodale en lien avec le projet de réaménagement de l'échangeur du Ring des Ulis et de Mondétour et prise en compte de l'ensemble des mobilités (routière, transports en commun, cycle, piéton). Cette action inclut une interface avec les études sur voies dédiées sur la RN118 avec son interconnexion à Mondétour Engager des réflexions sur un pôle multimodal A10/RD118 au droit du Château d'eau
Calendrier	2023-2025
Coût estimé	Etudes d'opportunité pôle d'échange A10/châteaux d'eau : 40 000 € Travaux Pole Tropiques / Canada : 2 M€ - travaux Châteaux d'eau : à définir
Financements	RIF, Etat, IdFM : selon dispositifs mobilisables Reste à charge CA PARIS SACLAY – Villes (pacte financier)

Il s'agit de projets de temps long qui accompagnent le développement du parc d'activités de Courtabœuf et qui peuvent parfois paraître en décalage avec les besoins immédiatement ressentis. Il importe cependant de rappeler que le parc d'activités n'est pas récent, et que son adaptation aux enjeux contemporains nécessite du temps. Sur les secteurs de développement les plus récents, les circulations cyclables sont intégrées dès l'origine des projets. Les évolutions en faveur d'un report modal sont bel et bien en marche.

Commentaire du commissaire enquêteur.

La réponse de la collectivité est exhaustive et démontre une réelle réflexion sur les liaisons piétonnes, cyclables et les transports en commun.

Les tableaux ci-dessus détaillent les différents projets d'infrastructures. Ceux-ci sont programmés, chiffrés et financés.

Aussi, les questionnements des élus trouvent leurs réponses dans les informations apportées par la collectivité.

➤ **Anticipation des besoins de data centers en récupération de la chaleur fatale produite par ces équipements**

Les élus notent que le développement des data centers accompagne celui de l'économie numérique. Ces derniers ont des besoins nouveaux : une alimentation électrique extrêmement conséquente. Celle-ci est prévue. Par exemple, le projet porté par Colt DCS à Villebon inclut la création d'une double liaison souterraine 225 000 V, d'environ 1,4 km chacune, depuis le poste source RTE

Ils sont aussi source d'une pollution nouvelle : un dégagement dit de chaleur dite fatale car conséquence même de leur fonctionnement. Cette chaleur fatale est une pollution et suivant le principe de pollueur payeur, les entreprises responsables des data centers devraient avoir à charge de payer pour éliminer cette pollution.

En l'espèce, la solution envisagée est la connexion à un réseau de chaleur. La seule obligation faite au projet de data center est « *un dispositif de raccordement en limite de la principale voirie publique desservant les terrains où s'implanteront les datacenters (en anticipation d'un raccordement à un réseau de chaleur urbain futur ou lorsque les conditions technico-économiques le permettront)* ».

Il ne faut pas "attendre" "les bonnes conditions économiques" ; il faut les anticiper et les industriels devraient avoir déjà mené des études de faisabilité sur des solutions technologiques.

Le PPA annonce ensuite mettre en place une veille et regarder pour la possibilité de financement d'un réseau de chaleur par l'ADEME. Cette réponse n'est pas à la hauteur de l'enjeu et pose une question de conformité à la législation.

Rappelons-le l'affirmation du principe « pollueur-payeur » est dans la Charte de l'environnement, qui fait aujourd'hui partie intégrante du bloc de constitutionnalité.

Son article 2 dispose en effet que « toute personne a le devoir de prendre part à la préservation et à l'amélioration de l'environnement ».

Son article 3 dispose que « toute personne doit, dans les conditions définies par la loi prévenir les atteintes qu'elle est susceptible de porter à l'environnement ou, à défaut en limiter les conséquences ».

Enfin son article 4 dispose que « toute personne doit contribuer à la réparation des dommages qu'elle cause dans les conditions définies par la loi ».

En conclusion, les élus estiment que l'absence d'obligation de récupération ou valorisation de la chaleur fatale produite par les data centers n'est donc pas acceptable.

Réponse de la Collectivité.

Le PLU n'a pas vocation à contrôler le respect des émissions de polluants. Il détermine avant tout des règles de constructibilité, et rappelle les normes nationales qui existent et qui sont opposables à chaque projet. Les data-center, en tant qu'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), sont soumis à des demandes d'autorisation auprès de l'Etat dès lors qu'ils présentent des dangers ou inconvénients pour la santé, la sécurité publique et l'environnement.

C'est dans ce cadre que les porteurs de projet doivent justifier les impacts de leur projet et les solutions prévues pour réduire voire supprimer les risques.

Le projet de modification n°2 du PLU localise précisément les emplacements prévus pour l'accueil de datacenter afin de limiter leurs impacts.

L'enjeu de la récupération des chaleurs fatales produites est bien pris en compte avec l'intégration d'une règle imposant « *un dispositif de raccordement en limite de la principale voirie publique desservant les terrains où s'implanteront les datacenters (en anticipation d'un raccordement à un réseau de chaleur urbain futur ou lorsque les conditions technico-économiques le permettront)* ».

Pour être pleinement utile, cette obligation nécessite un travail conjoint entre les collectivités et les porteurs de projet pour concevoir un réseau de distribution de cette ressource énergétique (par exemple l'extension du réseau de chaleur du SIOM et la mise en place d'équipements capables d'ajuster les niveaux de températures des différentes sources, etc.), mais également pour trouver des utilisateurs dont les bâtiments sont adaptés pour recevoir ce type d'énergie.

Dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de Courtabœuf, les partenaires institutionnels (communes, intercommunalités, Etat, etc.) identifient la valorisation de la chaleur fatale comme un enjeu fort et prévoient un accompagnement de l'ADEME sur une étude de valorisation de la chaleur fatale à Courtabœuf.

Parallèlement, la Commune a inscrit dans la carte de la Zone d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAENR) relative à la chaleur fatale, une ambition de raccordement des équipements du centre sportif Saint-Exupéry et du centre de loisirs via un tracé longeant l'autoroute A10. Des discussions sont en cours à ce sujet entre la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, le porteur de projet, et la Commune.

Quelques années sont encore nécessaires pour que des projets de distribution puissent voir le jour pour valoriser cette ressource. Si l'installation de datacenters permet de répondre à des enjeux de souveraineté numérique et de développement économique, la Commune s'attache à ce qu'elle ne se fasse pas au détriment de l'environnement et de la santé.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Cette observation déjà faite précédemment (Observation N° 3) fait l'objet de la part de la collectivité d'une réponse circonstanciée.

La valorisation de la chaleur fatale issue des datacenters est bien prise en compte dans le cadre de la modification N° 2 du PLU. Comme il a été précisé auparavant, cette obligation qui est imposée par la loi, ne peut se décliner que dans le cadre d'un travail conjoint entre les porteurs de projets et les administrations publiques, ce que la collectivité a bien intégré.

➤ **Préparation du plan et respect pas uniquement formel des procédures de consultation et de concertation.**

La vie démocratique prévoit différentes procédures de consultation et de concertation lors d'une révision de PLU. L'enquête administrative en cours en est une.

D'autres sont :

- Consulter la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE). Cette consultation précédée d'une note de cadrage a bien eu lieu. Une réponse a été apportée à la consultation de la MRAE. La réponse pose clairement question car elle est particulièrement pauvre sauf sur un point de détail : l'amélioration de la lisibilité du document en fournissant les figures avec une plus grande résolution.

Sur les autres points, l'essentiel des réponses est « à l'heure de la rédaction de l'évaluation environnementale et du mémoire de réponse, les données relatives aux futurs projets sont encore trop incertaines. ;. ».

Les élus estiment que cette réponse n'est pas satisfaisante car l'objectif du plan est bien de cadrer les réalisations à venir et pas de constater ce qui arrivera !

- Concertation et son bilan : les deux ont eu lieu mais le bilan est d'une pauvreté affligeante. Il se contente de dresser la liste des actions de concertation sans indiquer les points soulevés au cours de la concertation ni les réponses apportées à ces points. C'est donc bien une concertation purement formelle qui a eu lieu.

Ainsi quand la MRAE demande de présenter comment ce bilan a été pris en compte dans les choix retenus pour les projets de PLU, la réponse apportée est « *chaque commune a délibéré sur le bilan de la concertation préalable et les dossiers de chaque enquête intègrent les bilans correspondants de chaque commune* ».

Pour Villebon sur Yvette, le bilan de la concertation dit que les observations du public ont concernées surtout la gestion des eaux, les nuisances visuelles, les nuisances sonores et l'accessibilité et conclut par « *L'analyse des différentes remarques exprimées a permis d'enrichir les réflexions liées à l'élaboration du projet, permettant ainsi d'assurer une meilleure cohérence entre les objectifs poursuivis par les collectivités et les enjeux soulevés.* »

Des thèmes de préoccupation du public sont listés mais sans présenter l'angle sous lequel ils ont été abordés et bien entendu aucune prise en compte réelle dans le plan.

- De manière assez étonnante, l'emprise autoroutière des voies de circulation autoroutières était classée en zone N. Ce point a été soulevé par la MRAE. Pour Villejust et les Ulis, une correction est apportée.

Pour Villebon sur Yvette, cela n'est pas fait au prétexte que la réduction d'une protection environnementale n'est pas autorisée dans le cadre d'une procédure de modification de PLU. Cela n'est évidemment pas sérieux et devrait être corrigé au titre d'une erreur manifeste. Un tel reclassement diminuerait bien sur très significativement la proportion affichée d'espace naturel affiché sur cette commune. Elle aurait l'avantage de refléter la réalité.

Par ailleurs, est-ce que l'existence de cette erreur ne conduit pas à un risque juridique sur ce plan ?

- Tout ou partie des documents sont marqués en bas de page « EODD© - Confidentiel — Tous droits réservés ». Avons-nous enfreint une obligation de confidentialité en lisant ces documents qui sont pourtant constitutifs de l'enquête publique ? C'est certes un détail mais ce détail pose question sur l'importance accordée à la consultation du public via cette enquête publique.

Les élus auraient souhaité que les différentes modalités démocratiques de consultation et de concertation soient traitées sérieusement par les collectivités locales qui ont préparé ce plan.

Réponse de la Collectivité.

Il importe tout d'abord de rappeler que l'évaluation environnementale d'un PLU ne peut pas tout anticiper. L'évaluation environnementale à l'échelle du plan, liée à une modification de PLU, examine les effets cumulatifs, synergiques et à long terme des mesures, et orientations contenues dans le PLU. Elle vise à intégrer les considérations environnementales dès le stade de la planification, en fournissant une vision globale des conséquences des choix de développement territorial, mais elle n'est pas en mesure d'appréhender par anticipation tous les impacts spécifiques des projets de construction futurs qui ne sont pas connus à l'avance du fait de la diversité des destinations possibles, des typologies et spécificités propres à chaque secteur d'activités, à chaque entreprise, etc. Les effets directs et indirects de ces projets (construction, aménagement, etc.) seront affinés au cas par cas via les différentes procédures environnementales auxquels ils seront eux-mêmes soumis. Il sera notamment demandé aux porteurs de projets de justifier des mesures qu'ils auront mises en œuvre pour réduire ou supprimer les impacts négatifs de leur projet, ce qui conditionnera l'octroi d'une autorisation environnementale. Un projet qui aurait obtenu une autorisation d'urbanisme (sur les aspects principalement liés à l'occupation du sol, les caractéristiques physiques des constructions et l'organisation de l'espace urbain) ne pourrait pas être mis en œuvre s'il n'obtenait pas d'autorisation environnementale.

Sur le sujet de la concertation, cette dernière a été réalisée conjointement par les 3 communes et la Communauté d'agglomération. Elle a fait l'objet d'une exposition, d'une réunion publique, d'une adresse courriel pour l'envoi de contributions, d'un registre papier, et de diverses communications. Le bilan de la concertation est relativement succinct car il reflète malheureusement la faible participation des habitants et des salariés du parc d'activités. Il fait néanmoins état des grands thèmes qui ont été abordés sous forme de discussions libres lors de la réunion publique, et qui ont tous fait l'objet d'une prise en compte concrète :

- La gestion des eaux : comme explicité dans les précédentes réponses, le projet de modification n°2 du PLU intègre plusieurs orientations et règles qui permettent de limiter les ruissellements (instauration d'un pourcentage minimum de végétalisation et de pleine terre, instauration d'une marge de recul inconstructible de 10 m en bordure du plateau de Courtabœuf, protection des zones humides, protection d'un espace arboré de pleine terre, référence au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay qui impose l'infiltration à la parcelle et le principe du zéro rejet, etc.).
- Les nuisances visuelles : cet enjeu a fait l'objet de plusieurs règles qui garantissent la qualité architecturale, paysagère, et l'intégration des constructions dans leur environnement (épannelage des hauteurs en bordure des zones résidentielles, des espaces naturels et agricoles, emploi de matériaux qualitatifs pour les constructions, végétalisation des façades en bordure de la rue Millet, préservation des arbres de haute tige existants, paysagement des lisières de la zone d'activités, etc.).
- Les nuisances sonores : cet enjeu a également fait l'objet d'orientations et de règles particulières afin de limiter l'exposition des salariés aux nuisances, ainsi que l'implantation

d'activités créatrices de nuisances sonores (interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire un danger ou des nuisances, limitation des nuisances en bordure de zone résidentielle).

- L'accessibilité : ce sujet fait l'objet de plusieurs orientations dans l'OAP de Courtabœuf qui illustrent les projets en cours pour le développement des mobilités actives (création de liaisons douces, amélioration des entrées de parc) et des transports en commun (création d'une station multimodale, renforcement des existantes).

Concernant le classement en zone N de l'emprise autoroutière, ce dernier est en vigueur depuis 2013.

Ce classement n'est pas forcément incohérent dans la mesure où les accotements de l'autoroute A10 forment des espaces boisés denses (entre 17 et 76 m de profondeur) qui constituent des continuités écologiques. Dans l'usage, les emprises des voiries, qu'il s'agisse d'autoroute ou de routes en agglomération, n'ont pas de zonage dédié mais il leur est appliqué le zonage du secteur le plus proche. En l'espèce, les secteurs boisés de la butte du Hurepoix étant classés en zone N (naturelle), les emprises boisées de l'autoroute ont été intégrées dans cette continuité.

Pour faire suite à la remarque de la MRAe à ce sujet, la Commune prévoit de modifier ce zonage dans le cadre de la procédure parallèle de révision du PLU afin de respecter le Code de l'urbanisme qui n'autorise pas ce type de modification dans le cadre de la présente procédure (la réduction d'une protection d'un espace naturel relève d'une procédure de révision conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme). Comme explicité, il ne s'agit pas d'une erreur mais d'un choix justifié. Il n'y a pas de risque juridique particulier sur ce point, d'autant que ce zonage est déjà en vigueur et qu'il ne peut légalement être modifié par la procédure de modification n°2 du PLU.

La mention d'un caractère confidentiel en bas de page du document de l'évaluation environnementale est une erreur qui ne porte pas à conséquence. L'évaluation environnementale est une pièce constitutive du dossier d'enquête publique, qui comme son nom l'indique est publique. Le bureau d'études EODD, spécialiste en transition écologique, a été missionné pour réaliser cette étude. La formule « tous droits réservés », malencontreusement accompagnée du terme « confidentiel », signifie que les contenus de cette étude (illustrations, schémas, etc.) sont protégés par le droit d'auteur.

Commentaire du commissaire enquêteur.

En premier lieu, concernant l'avis de la MRAe, celui-ci a fait l'objet d'un mémoire en réponse suffisamment explicite qu'il convient de prendre en compte.

Les explications apportées par la collectivité eu égard à l'impossibilité d'appréhender par anticipation tous les impacts spécifiques des projets de construction futurs est bien réelle. Pour ce faire l'instruction des Permis d'Aménager devra se faire en lien étroit avec les porteurs de projets de façon à bien appréhender les aspects environnementaux.

A cet effet, la collectivité indique qu'il sera demandé aux porteurs de projets de justifier des mesures qu'ils auront mises en œuvre pour réduire ou supprimer les impacts négatifs de leur projet, ce qui conditionnera l'octroi d'une autorisation environnementale.

Ensuite, concernant la consultation, réalisée conjointement par les 3 communes et la communauté d'agglomération, on peut regretter le manque d'implication des administrés et des entreprises du Parc. Quelques points ont cependant été abordés exposés ci-avant par la collectivité.

Je note également la mise en place d'une exposition et la tenue d'une réunion publique.

En définitive la concertation a été bien réalisée et le bilan en a été dressé et a fait l'objet d'une délibération du 4 avril 2024, voté l'unanimité.

Pour ce qui est du classement en zone N des emprises autoroutières la réponse de la collectivité peut être entendue mais je note qu'une modification de zonage sera apportée dans le cadre de la révision générale du PLU.

➤ **Accélérer l'amélioration du parc**

Ces modifications conjointes des 3 plans ont pour objectif d'améliorer le fonctionnement du parc. Les modifications de réglementation s'appliqueront que pour les nouveaux projets de construction lors de l'examen des permis de construire. Compte-tenu de l'urgence climatique, ce plan devrait être complété par des mesures visant à corriger les problèmes existants sur les constructions en place :

- Densification sur les propriétés existantes avec par exemple une réduction de la surface des parkings ou a minima une désimperméabilisation de leur surface.
- Arrêt total du développement des zones commerciales dans le parc à destination des particuliers : grande surface de bricolage, grande surface commerciale discount, etc. Leur localisation loin des quartiers d'habitation dans une zone d'activité économique est particulièrement inadéquate.

L'OAP vise à un développement de l'activité sur le parc en attirant et ancrant des activités économiques. Un des axes est la densification et l'autre axe est l'ouverture de nouveaux secteurs de développement. C'est le cas de Courtabœuf 9 qui a été ouvert sur les terrains abandonnés par TDF dont la nature artificialisée pouvait largement être discutée, sachant qu'ils ont servi de pâturage jusqu'en 2010 et n'avaient pas subi d'évolution depuis.

L'OAP ne donne aucun objectif chiffré, en nombre d'emploi à terme ou bien en densification. Cela est particulièrement regrettable et ne permettra pas à terme de juger du succès ou pas de l'opération.

Enfin, la logique de préservation des sols aurait dû être de procéder à la densification avant d'ouvrir de nouveaux secteurs de développement. Ces deux actions concomitantes se déroulent dans une période d'évolution très importante du travail avec le développement du télétravail.

Par ailleurs le développement du réseau de transport en commun du Grand Paris va offrir à d'autres zones d'activités un potentiel d'attraction bien plus important que celui de Courtabœuf uniquement desservi par le réseau routier. Ces différents points ne sont pas abordés dans l'OAP et l'absence d'analyse sur ce sujet est particulièrement dommageable.

En conclusion, l'avis des élus sur cette OAP, est de constater que ce plan n'est pas abouti et contient un certain nombre de contradictions entre des objectifs affichés d'aménagement durable et les moyens proposés à savoir :

- Manque d'ambition sur la gestion des eaux pluviales qui fait courir un risque aux habitants de la vallée.
- Aucun accompagnement réel du développement des circulations actives et le plan de développement des transports en commun est très vague. Les seules réalisations observées sont celles relatives à l'amélioration des accès routiers (échangeur A10, ring des Ulis).

- Non-respect du principe pollueur payeur pour les data centers.
- Respect purement formel des différentes procédures démocratiques de consultation et de concertation et il est à craindre qu'il en soit de même vis à vis des avis portés dans cette enquête publique
- Absence de tout objectif chiffré de développement avec en parallèle une extension du parc sur des zones qui auraient pu être préservées si la densification du parc avait été activé en premier lieu.

Réponse de la Collectivité.

Il est rappelé que le projet de modification n°2 du PLU ne vise pas à étendre les zones urbanisables ou à ouvrir des secteurs supplémentaires à l'urbanisation du parc d'activités de Courtabœuf. Il ne vise pas non plus à autoriser des destinations plus impactantes pour la santé (industries lourdes, etc.).

Les seuls objectifs poursuivis sont les suivants :

- Affirmer la vocation productive et technologique du parc d'activités de Courtabœuf et accompagner son développement interne notamment en définissant des vocations d'activités à accueillir ou à proscrire et en menant une réflexion spécifique sur l'implantation de Datas Centers,
- Accompagner la résilience du parc d'activités de Courtabœuf et s'engager sur un aménagement vertueux du parc dans une démarche d'utilisation économe et durable de l'espace notamment via des outils tels que les règles de gabarit des constructions, d'emprise au sol, de traitement des espaces non bâtis et des espaces verts, la mutualisation d'équipements et de services, la mise en valeur de trames verte et bleue et la gestion des franges extérieures du parc,
- Améliorer l'accessibilité, la visibilité et l'image du parc d'activités de Courtabœuf notamment via un traitement plus qualitatif des entrées de parc, de la signalétique, des espaces publics mais également des façades des constructions visibles des axes de circulation,

Le projet de modification du PLU vise donc à traduire sous forme d'orientations et de règles ces objectifs. Ainsi, la densification bâtie et l'optimisation des espaces des stationnement ont fait l'objet de règles spécifiques : « 50% au moins des emplacements de stationnement seront créés dans l'enveloppe des bâtiments (ex : en sous-sol, rez-de chaussée/rez-de-jardin, en silo, sur la toiture) dans les cas suivants :

- soit l'emprise au sol de la ou des constructions sur une même unité foncière dépasse 50% de la superficie de l'unité foncière,
- soit la surface projetée pour les emplacements de stationnement dépasse 25% de la superficie de l'unité foncière, que ce soit en application stricte des dispositions ci-après ou du fait de la volonté du porteur de projet d'aller au-delà. ». Le développement du commerce a également été circonscrit afin de ne pas miter le parc d'activités qui a vocation à accueillir des activités avant tout technologiques et industrielles. Des linéaires commerciaux de services aux salariés ont été précisément identifiés : « Les constructions à destination d'activités de services avec l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserve d'être situées sur les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. ».

En somme, le projet définit des règles d'aménagement et de constructibilité plus ambitieuses d'un point de vue environnemental pour les futurs projet (évolution des constructions existantes, et constructions neuves), dans l'objectif d'une optimisation foncière et d'une intensité urbaine. Il n'est pas recherché d'objectif quantitatif de nouveaux emplois, de nouveaux salariés, mais une dynamique d'évolution urbaine et architecturale adaptée aux enjeux contemporains et à venir.

Les réponses à l'ensemble des points de conclusion ont été précédemment apportées.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Ces derniers points abordés par les élus ont déjà été abordés précédemment et ont fait l'objet de réponses abouties de la part de la collectivité.

Je trouve que ce projet de modification N° 2 du PLU et notamment la création de l'OAP inhérente à la zone du Parc de Courtabœuf, est un projet vertueux qui prend notamment en compte les aspects environnementaux : Amélioration de la gestion des eaux pluviales, prise en compte de la pollution visuelle, reconnaissance et protection des zones humides, prise en compte des énergies nouvelles et prise en compte du transfert modal.

Il décline également des objectifs urbains et architecturaux visant à une meilleure utilisation du foncier, en adéquation avec l'environnement.

2 – Les observations d'intérêt particulier

2 – 1 – Mr Sébastien NOLESINI – Directeur Général de la Fédération Française de Judo.

Mme Virginie AMATE – Fédération Française de Judo (FFJ)

Mrs Bernard MARIET et Bernard TAUDOU – Assistants à la maîtrise d'ouvrage.

Permanence n° 1 du 25 avril 2024 - (**Observation n° 1**)

La Fédération Française de Judo est propriétaire du « Grand dôme »

Celle-ci envisage la vente de cet ensemble. Pour cela et afin de réhabiliter l'équipement, la FFJ souhaite valoriser le site avec l'installation d'un Datacenter.

Un projet en ce sens sera déposé lors d'une prochaine permanence.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Mme AMATE m'a joint au téléphone m'informant que la FFJ souhaitait prendre le temps de la réflexion et que par conséquent il ne déposerait pas dossier visant à la création d'un Datacenter

Le 21 mai et le 7 juin 2024



Mr Alain GARNIER
Commissaire enquêteur

ANNEXES

- Annexe 1 - Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif.
Décision n°E23000075 / 78 du 21 décembre 2023
- Annexe 2 - Arrêté du maire n° ARR 2024-081 du 21 mars 2024, prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification N° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de VILLEBON-SUR-YVETTE
- Annexe 3 - Compte-rendu de la réunion 23 janvier 2024
- Annexe 4 - Premières insertions dans des Journaux d'annonces légales le Républicain et le Parisien respectivement du 28 mars 2024
- Annexe 5 - Deuxièmes insertions le 18 avril 2024
- Annexe 6-1 – Affiche A2
- Annexe 6-2 – Affiches A2 sur 15 sites dans la ville
- Annexe 6-3 : Affiches A2 sur 5 lieux sur la zone de Courtabœuf.
- Annexe 7 : Information sur panneaux lumineux

Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif

MINUTE

DECISION DU

21 décembre 2023

N° E23000075 /78

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

La présidente

Décision désignation commissaire

CODE : type n° 1

Vu enregistrée le 20 décembre 2023, la lettre par laquelle la commune de VILLEBON-SUR-YVETTE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villebon-sur-Yvette ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

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

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

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

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée la commune de VILLEBON-SUR-YVETTE, à M. Alain GARNIER et à M. Jean-Claude BOHL.

Fait à Versailles, le 21 décembre 2023.

La présidente


Jenny GRAND d'ESNON



Annexe 2 : Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique



République Française
Département de l'Essonne
Canton des Ulis

ARRETE MUNICIPAL
N°ARR 2024-081

OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEBON-SUR-YVETTE

Le Maire de Villebon-sur-Yvette,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement et réformant le régime des enquêtes publiques,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-19 et suivants, et R153-8 et suivants,

Vu l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'enquête publique mentionnée à l'article R123-11 du Code de l'environnement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération n°DEL 2013-10-88 du Conseil municipal du 17 octobre 2013, et mis à jour par arrêtés municipaux n°ARR-2014-04-66 du 28 avril 2014 et n°ARR 2016-03-052 du 17 mars 2016,

Vu la révision du PLU approuvée par délibération n° DEL 2016-06-059 du Conseil municipal du 30 juin 2016, et mis à jour par arrêtés municipaux n°ARR 2019-05-116 du 17 mai 2019, et n°ARR 2020-09-360 du 21 septembre 2020,

Vu la révision allégée du PLU approuvée par délibération n° DEL 2020-02-010 du Conseil municipal du 6 février 2020,

Vu la mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération n°DEL 2022-02-012 du Conseil municipal du 10 février 2022,

Vu la modification n°1 du PLU approuvée par délibération n°DEL 2022-02-013 du Conseil municipal du 10 février 2022,

Vu l'arrêté n°ARR 2023-219 du Conseil municipal du 2 juin 2023, prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune, portant sur les orientations d'aménagement et règles d'urbanisme du parc d'activités de Courtabœuf,

Vu la délibération n°DEL 2023-06-059 du Conseil municipal du 29 juin 2023, actant que la procédure de modification n°2 du PLU est soumise à une évaluation environnementale, et définissant des modalités de concertation avec le public,

Vu la demande d'avis relative au projet de modification n°2 du PLU soumis à évaluation environnementale, transmise le 29 septembre 2023 à l'autorité environnementale, conformément à l'article R122-21 du Code de l'environnement,

Vu la demande en date du 12 décembre 2023 de désignation, auprès de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles, d'un commissaire enquêteur en vertu de l'article L123-4 du Code de l'environnement,

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux exercé auprès de la Commune et d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Versailles (Article R421-1 du Code de la justice administrative) sis 56, Avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles par voie postale ou par voie dématérialisée sur la plateforme « Télérecours ».

Le délai de recours de deux mois court dès sa publication et sa notification aux intéressés.

Page 1 sur 5



République Française
Département de l'Essonne
Canton des Ulis

ARRETE MUNICIPAL

N°ARR 2024-081

Vu la décision n°E23000075/78 du 21 décembre 2023 de Madame la présidente du Tribunal administratif de Versailles, portant désignation de Monsieur Alain GARNIER en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique conjointe relative à la modification n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette,

Vu l'avis de l'autorité environnementale n° MRAe APPIF-2024-014 du 20 février 2024 portant sur le projet de modification n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette soumis à évaluation environnementale,

Vu le bilan de la concertation menée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette,

Considérant l'intérêt général de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'échelle du parc d'activités de Courtabœuf, commune aux trois villes sur lesquelles il est implanté, afin de reprendre les principes d'aménagement du schéma directeur tout en préservant les spécificités de chaque secteur, ainsi que pour harmoniser les dispositions réglementaires applicables à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités,

Considérant les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme engagée, ci-après rappelés :

- Affirmer la vocation productive et technologique du parc d'activités de Courtabœuf et accompagner de nouveaux secteurs de développement notamment en définissant des vocations d'activités à accueillir ou à proscrire et en menant une réflexion spécifique sur l'implantation de Datas Centers,
- Accompagner la résilience du parc d'activités de Courtabœuf et s'engager sur un aménagement durable du parc dans une démarche d'utilisation économe et durable de l'espace notamment via des outils tels que les règles de gabarit des constructions, d'emprise au sol, de traitement des espaces non bâtis et des espaces verts, la mutualisation d'équipements et de services, la mise en valeur de trames verte et bleue et la gestion des franges extérieures du parc,
- Améliorer l'accessibilité, la visibilité et l'image du parc d'activités de Courtabœuf notamment via un traitement plus qualitatif des entrées de parc, de la signalétique, des espaces publics mais également des façades des constructions visibles des axes de circulation,

Considérant qu'il est nécessaire de soumettre à enquête publique le projet de modification n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette en application de l'article L153-19 du Code de l'urbanisme,

Considérant les pièces du dossier soumises à enquête publique tel qu'en dispose l'article R123-8 du Code de l'environnement, notamment l'avis de l'autorité environnementale et le bilan de la concertation,

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette, pour une durée de trente et un (31) jours consécutifs du lundi 15 avril 2024 à 8h30 au mercredi 15 mai 2024 à 17h00.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux exercé auprès de la Commune et d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Versailles (Article R421-1 du Code de la justice administrative) sis 56, Avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles par voie postale ou par voie dématérialisée sur la plateforme « Télérecours ».

Le délai de recours de deux mois court dès sa publication et sa notification aux intéressés.



ARRETE MUNICIPAL
N°ARR 2024-081

Article 2 : Un avis public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié au moins quinze (15) jours avant l'ouverture de celle-ci :

- dans deux journaux d'annonces légales à l'échelle du département de l'Essonne (Le Parisien et Le Républicain),
- sur le site Internet de la Commune à l'adresse : <https://www.villebon-sur-yvette.fr>,
- sur la page Facebook de la Commune à l'adresse : <https://www.facebook.com/villebonsuryvettepageofficielle>,
- dans l'ensemble des vitrines dédiées à l'affichage municipal, réparties sur le territoire communal,
- au sein du parc d'activités de Courtaboeuf,

L'avis dans les journaux d'annonces légales (Le Parisien et Le Républicain) sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

L'accomplissement de ces mesures de publicité fera l'objet d'un certificat d'affichage tandis qu'une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier de l'enquête publique.

Article 3 : L'autorité compétente pour le suivi de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette, est la Commune de Villebon-sur-Yvette, représentée par son Maire en fonction, sise Place Gérard Nevers à Villebon-sur-Yvette (91140).

Article 4 : Monsieur Alain GARNIER, désigné le 21 décembre 2023 par Madame la présidente du Tribunal administratif de Versailles, en tant que commissaire enquêteur pour ladite enquête publique, assurera deux permanences à l'Hôtel de ville de Villebon-sur-Yvette, sis Place Gérard Nevers, aux dates et horaires suivants :

- le jeudi 25 avril 2024 de 8h30 à 12h00,
- le mercredi 15 mai 2024 de 13h30 à 17h00,

Article 5 : Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique et consigner, éventuellement, ses observations sur les registres d'enquête dédiés.

Au format papier :

L'ensemble du dossier d'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront disponibles à l'Hôtel de ville pendant trente et un (31) jours consécutifs, lundi 15 avril 2024 à 8h30 au mercredi 15 mai 2024 à 17h00, aux jours et heures habituels d'ouverture de l'Hôtel de ville (le lundi de 13h30 à 17h00, du mardi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, et le samedi de 8h30 à 12h00).

Au format numérique :

L'ensemble du dossier d'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête dématérialisé, sont disponibles à partir du lien suivant :

- <https://www.democratie-active.fr/modificationplu-villebon-sur-yvette-courtaboeuf/>

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>

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux exercé auprès de la Commune et d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Versailles (Article R421-1 du Code de la justice administrative) sis 56, Avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles par voie postale ou par voie dématérialisée sur la plateforme « Télérecours ».

Le délai de recours de deux mois court dès sa publication et sa notification aux intéressés.



République Française
Département de l'Essonne
Canton des Ulis

ARRETE MUNICIPAL
N°ARR 2024-081

Article 6 : Le public pourra également transmettre ses observations soit :

Par courriel :

À l'adresse suivante : enquete-plu-villebon@democratie-active.fr

Les courriels devront arriver avant la date et l'horaire de clôture susmentionnés.

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

Par courrier :

À l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur
(Projet : Modification n°2 du PLU)
Hôtel de ville
Place Gérard Nevers
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE

Les courriers devront arriver avant la date et l'horaire de clôture susmentionnés.

Ces courriers reçus seront intégrés au registre d'enquête public dématérialisé concerné.

Article 7 : À l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera le Maire de Villebon-sur-Yvette sous huitaine, et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique. Le Maire disposera alors de quinze (15) jours pour produire d'éventuelles observations.

Article 8 : Dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de Villebon-sur-Yvette le dossier de ladite enquête, accompagné des registres d'enquête et des pièces annexes, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles.

Le rapport du commissaire enquêteur, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du Code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête publique et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies.

Article 9 : Le public pourra venir consulter ce rapport aux jours et heures habituels d'ouverture de l'Hôtel de ville de Villebon-sur-Yvette, sis place Gérard Nevers, pendant une durée d'un (1) an.

Les conclusions seront en outre publiées sur le site Internet de la Commune à l'adresse suivante : <https://www.villebon-sur-yvette.fr>

Article 10 : A l'issue de l'enquête publique et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, le Conseil municipal de Villebon-sur-Yvette se prononcera, par délibération, sur l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme. Il pourra, au vu des conclusions de ladite enquête, décider

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux exercé auprès de la Commune et d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Versailles (Article R421-1 du Code de la justice administrative) sis 56, Avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles par voie postale ou par voie dématérialisée sur la plateforme « Télérecours ».

Le délai de recours de deux mois court dès sa publication et sa notification aux intéressés.



République Française
Département de l'Essonne
Canton des Ulis

ARRETE MUNICIPAL

N°ARR 2024-081

s'il y a lieu ou non d'apporter des modifications au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Article 11 : Des informations complémentaires peuvent être demandées auprès du pôle *Aménagement durable, Urbanisme, et Développement économique* depuis l'adresse courriel urbanisme@villebon-sur-yvette.fr ou par téléphone au 01.69.93.57.30.

Article 12 : Le présent arrêté sera publié sur le site de la Ville.

Article 13 : Le présent arrêté sera transmis pour information et pour exécution à :

- A Madame la Préfète du Département de l'Essonne,
- A Monsieur le commissaire enquêteur,
- A Madame la présidente du Tribunal administratif de Versailles.

Fait à Villebon-sur-Yvette, le 21 mars 2024

Le Maire

Victor DA SILVA

- Publié pendant au moins deux mois sur le site de la Ville, à compter du 22 mars 2024

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux exercé auprès de la Commune et d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Versailles (Article R421-1 du Code de la justice administrative) sis 56, Avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles par voie postale ou par voie dématérialisée sur la plateforme « Télérecours ».

Le délai de recours de deux mois court dès sa publication et sa notification aux intéressés.

Annexe 3 : Compte-rendu de la réunion du 23 janvier 2024

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DU VILLEBON-SUR-YVETTE

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet de

Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion du 23 janvier 2024

Présents : Mr Victor DA SILVA
Mr Nicola TABARY
Mme SALL
Mr Alain GARNIER

Maire de la commune
Directeur du pôle Aménagement durable, Urbanisme
Chargée de mission
Commissaire enquêteur

Objet de la réunion : Procéder à la mise en place de la procédure d'enquête publique « environnementale »

1 – Déroulement de l'enquête :

- Celle -ci se déroulera **du lundi 15 avril 2024 au mercredi 15 mai 2024 inclus** soit 31 jours
- Les permanences du commissaire enquêteur auront lieu les :
 - jeudi 25 avril 2024 de 8 h 30 à 12 h 00
 - mercredi 15 mai 2024 de 13 h 30 à 17 h 00

2 – Information du public - La publicité :

- La publicité sera faite dans 2 journaux d'annonces légales (JAL), à déterminer par la mairie, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique, rappelée dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- L'annonce de l'enquête sera également indiquée sur le site Internet et la page Facebook de la commune, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique. Attention à faire coïncider l'ouverture et la fermeture de l'accès au site mairie avec l'heure d'ouverture et de fermeture au public au public du siège de l'enquête.
- Conformément à l'**article R. 123-11 du code de l'environnement et l'arrêté du 24 avril 2012**, des affiches de l'avis d'enquête publique seront apposées en mairie et autres points visibles depuis le domaine public. Celles-ci seront conformes à l'article R.123-11 du code de l'Environnement et l'arrêté du 24 avril 2012 qui fixe les caractéristiques et dimensions de l'affiche. (Format A2, fond jaune, lettrage noir, de 2 cm pour la hauteur des lettres indiquant « Avis d'enquête publique ». Elles devront également être mises en place 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique.
- Un certificat d'affichage devra être fait, constatant la mise en place des affiches en lieux et places prévus. Celui-ci peut être réalisé soit par Mr le maire soit par huissier.
Un agent municipal ou la Police municipale si elle existe, prendra une photo des sites retenus, répertoriés sur un plan de la commune.
- D'une manière générale, la publicité doit indiquer le site internet où le public peut consulter le dossier et faire ses observations.

Compte-tenu de la date d'ouverture de l'enquête fixée au 15 avril 2024 la publicité doit être opérationnelle au plus tard pour le 29 mars 2024

3 – La consultation du public par voie dématérialisée :

Conformément à l'ordonnance 2016-1060 du 03 août 2016, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017, le public doit pouvoir avoir accès à l'enquête publique par voie dématérialisée. A cet effet :

- L'avis d'enquête doit préciser l'adresse du site internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ainsi qu'éventuellement l'accès au registre dématérialisé.

- L'avis doit également indiquer le lieu où le dossier peut être consulté sur un poste informatique. (En mairie en l'occurrence, sachant que ceci ne supprime pas la version papier.)
- Bien que les observations du public puissent continuer à se faire sur le registre papier, le public doit pouvoir faire ses observations par voie dématérialisée :
 - soit sur un registre dématérialisé
 - soit par courriel s'il n'existe pas de registre dématérialisé.

Dans les deux cas, quel que soit le choix qui est fait, l'arrêté d'organisation de l'enquête précisera l'adresse du site internet où faire les observations.

4 – Le projet :

Situé sur les villes de Villejust, Villebon-sur-Yvette et Les Ulis, le Parc d'Activités de Courtabœuf constitue un **pôle économique des plus importants de la région d'Ile de France**.

Depuis plusieurs années, le parc a fait l'objet d'études sur les enjeux de son réaménagement et de son développement afin de capitaliser sur le potentiel de Courtabœuf et entretenir son dynamisme.

Un **Projet Partenarial d'Aménagement** (PPA) a été co-signé le 31 août 2023. Ce projet prévoit l'**harmonisation des règles d'urbanisme** notamment à l'échelle de l'ensemble du Parc d'Activités.

Avec le pilotage de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, les communes de Villejust, Villebon-sur-Yvette et Les Ulis ont entamé un travail conjoint d'harmonisation des orientations et des règlements de leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) respectifs, à l'échelle du Parc d'Activités de Courtabœuf.

Ainsi, la Commune de Villebon-sur-Yvette a engagé la procédure de **modification n° 2** de son PLU

5 – Documents à remettre au commissaire enquêteur :

Les documents suivants devront être remis au commissaire enquêteur par voie dématérialisée :

- Le projet d'arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique avec les dates de l'enquête et les permanences du commissaire enquêteur.
- Le projet d'avis d'enquête publique.
- Le dossier de Modification du PLU avec l'ensemble des documents écrits et graphiques.
- l'avis de MRAE
- la notification faite aux PPA et leurs avis lorsqu'il seront revenus en mairie.
- L'ensemble des documents liés à la publicité de l'enquête.

6 – Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public comprendra :

- Les éléments de la consultation du public réalisée préalablement à l'ouverture de l'enquête.

- L'arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique avec les dates de l'enquête et les permanences du commissaire enquêteur.
- L'avis de l'Autorité Environnementale.
- Les avis des Personnes publiques associées quand ils existent
- Un dossier information du public comprenant les annonces légales faites dans les journaux, l'avis d'enquête publiques, une photo de l'affiche A2
- Le dossier de Modification du PLU avec l'ensemble des documents écrits et graphiques.

7 – Procédure pour la remise du rapport :

- Le commissaire enquêteur remettra en mairie son procès-verbal de synthèse, une semaine après la fermeture de l'enquête soit le **mardi 21 mai 2024** au plus tard.
- La commune remettra ses réponses par voie dématérialisée le **31 mai 2024**.
- Le commissaire enquêteur remettra son rapport final et ses conclusions motivées en mairie le **7 juin 2024**



Alain GARNIER
Commissaire Enquêteur

Annexe 4 : Premières insertions du lundi 28 mars 2024

Le Parisien



**Les Echos
Le Parisien**
SERVICES

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000004598 (Réf : BDC UR240009 MODIFICATION DU PLU) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Le Parisien
- Date de parution : 28 mars 2024
- Département : 91 Essonne
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le lundi 25 mars 2024

LES ECHOS LE PARISIEN SERVICES
10, boulevard de Grenelle - CS 10817
75738 PARIS Cedex 15
Tél : 01 43 25 18 85
~~S.A.S.U. au capital de 150 000 €~~
RCS Paris 539 256 185
TVA FR 56 799 256 185
Code NAF : 7022Z

Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr>
Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).



**Les Echos
Le Parisien**
SERVICES

Les Echos Le Parisien Services S.A.S.U au capital de 150 000 euros - RCS Paris 799 256 185 - CODENAF 7022Z - TVA FR56799256185 - SIRET 799 256 185 00023
Siège Social: 10, boulevard de Grenelle - CS 10817 75738 PARIS Cedex 15 - Tél: +33001 87 39 84 85 - Courriel: legalex2@leparisien.fr

Le Républicain - Attestation de parution du 28 mars et 18 avril 2024

Le Républicain
DE L'ESSONNE

ATTESTATION DE PARUTION

Editions de Média d'Informations Régionales
Siège social : 1, rue Jules Guesde - 91130 RIS-ORANGIS
Administratif - Commercial : 01 69 36 57 69
Annonces Légales : 01 69 36 57 10

Journal : LE REPUBLICAIN
Parutions : 28/03/2024, 18/04/2024
Référence n°L027851

RIS ORANGIS, le 25 mars 2024



**COMMUNE DE
VILLEBON-SUR-YVETTE**

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
MODIFICATION N° 2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Par arrêté n° APR 2024-061 du 21 mars 2024, le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette. Cette enquête publique se déroulera du lundi 15 avril 2024 à 8h30 au mercredi 15 mai 2024 à 17h00.

Monsieur Alain GARMER, désigné par le Tribunal administratif de Versailles en qualité de commissaire enquêteur, assurera deux permanences à l'Hôtel de ville de Villebon-sur-Yvette :

- le jeudi 25 avril 2024 de 8h30 à 12h00,
- le mercredi 15 mai 2024 de 13h30 à 17h00.

Durant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consulter les supports du dossier d'enquête publique et consigner ses observations sur le registre d'enquête dédié :

- sur le registre papier accessible au public aux jours et horaires habituels d'ouverture de l'Hôtel de Ville (le lundi de 13h30 à 17h30, du mardi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, et le samedi de 8h30 à 12h00).
- sur le registre dématérialisé accessible à partir du lien suivant :

<https://www.democratie-active.fr/modifications/villebon-sur-yvette-2024/1001601601>

Le public pourra également transmettre ses observations à l'adresse courriel suivante :

enquete-plu-villebon@democratie-active.fr

ou les envoyer par email avec accusé de réception à l'adresse suivante et la mention de :

Monsieur le commissaire enquêteur
(Projet - Modification n°2 du PLU)
Hôtel de ville
Place Gérard Nevers
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE

Les pièces du dossier d'enquête publique seront également consultables à partir du site Internet de la commune.

E-MIR - Le Républicain
Annonces Officielles
BP 7319 91002 EVRY Cedex
RCS 622 441 957 330
Tél : 01 69 36 57 10 - Fax 01 69 36 57 20

Annexe 5 : deuxièmes insertions du jeudi 18 avril 2024

Le Parisien

**Les Echos
Le Parisien**
SERVICES

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000004598 (Réf : BDC UR240009 MODIFICATION DU PLU) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Edition (*) : Le Parisien
- Date de parution : 18 avril 2024
- Département : 91 Essonne
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le lundi 25 mars 2024

LES ECHOS LE PARISIEN SERVICES
10, boulevard de Grenelle - CS 10817
75738 PARIS Cedex 15
Tél : 01 47 20 20 00
S.A.S.L au capital de 150 000 €
RCS Paris 567 99 256 185
TVA FR 56 799 256 185
Code NAF : 7022Z

Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr>
Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

**Les Echos
Le Parisien**
SERVICES

Les Echos Le Parisien Services S.A.S au capital de 150 000 euros - RCS Paris 799 256 185 - COGONAF 7022Z - TVA FR56799256185 - SIRET 799 256 185 00033
Siège Social: 10, boulevard de Grenelle - CS 10817 75738 PARIS Cedex 15 - Tél: +33(0)1 47 38 84 85 - Courriel: legaleo@leparisien.fr

Annexe 6-1 : Affiche A2



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de VILLEBON-SUR-YVETTE

**« MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) »
SUR LE PÉRIMÈTRE DU PARC D'ACTIVITÉS DE COURTABOEUF**

Par arrêté n° ARR 2024-081 du 21 mars 2024, le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette. Cette enquête publique se déroulera :

du lundi 15 avril 2024 à 8h30 au mercredi 15 mai 2024 à 17h00

Monsieur Alain GARNIER, désigné par le Tribunal administratif de Versailles en qualité de commissaire enquêteur, assurera deux permanences à l'Hôtel de ville de Villebon-sur-Yvette :

le jeudi 25 avril 2024 de 8h30 à 12h00	le mercredi 15 mai 2024 de 13h30 à 17h00
--	--

Durant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consulter les supports du dossier d'enquête publique et consigner ses observations sur les registres d'enquête dédiés :

- sur le registre papier accessible au public aux jours et horaires habituels d'ouverture de l'Hôtel de Ville (le lundi de 13h30 à 17h00, du mardi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, et le samedi de 8h30 à 12h00).
- sur le registre dématérialisé accessible à partir du lien suivant :
 - o <https://www.democratie-active.fr/modificationplu-villebon-sur-yvette-courtaboeuf/>

Le public pourra également transmettre ses observations à l'adresse courriel suivante :

- o enquete-plu-villebon@democratie-active.fr

ou les envoyer par écrit avec accusé de réception à l'adresse suivante et à l'attention de :

Monsieur le commissaire enquêteur
(Projet : Modification n°2 du PLU)
Hôtel de ville
Place Gérard Nevers
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE

Les pièces du dossier d'enquête publique seront également consultables à partir du site Internet de la commune.

Victor DA SILVA
Maire de Villebon-sur-Yvette

Annexe 6-2 : Affiches A2 sur 15 sites dans la ville - Exemples sur 3 sites



Place Gérard Nevers

Rue des Casseaux



Rue Jacques Bre

Annexe 6-3 : Affiches A2 sur 5 lieux sur la zone de Courtabœuf.



Annexe 7 : Information sur les panneaux lumineux

