

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE VILLEBON-SUR-YVETTE

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



CONCLUSIONS MOTIVEES

Enquête publique du 15 avril 2024 au 15 mai 2024 inclus.

SOMMAIRE

1 – Objectif de l'enquête publique	page 3
2 – Le projet d'orientation d'aménagement et de programmation	page 3
3 – Introduction et choix de de la procédure	page 4
4 – Les points forts du dossier	page 5
5 – Les points faibles du dossier	page 5
6 – L'évaluation environnementale	page 5
7 – Conclusions	page 7
• Recommandations au nombre de 5	page 12

1- Objectifs de l'enquête publique

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.

Il 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 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

2 - Le projet d'Opération d'aménagement et programmation

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 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 a été portée sur la définition des vocations d'activités à accueillir ou à proscrire.

Une réflexion spécifique a été menée sur l'implantation de data 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.

➤ **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.

➤ **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.

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 du Parc situées de part et d'autre de cette voie.

3 - Introduction et choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel de Villebon-sur-Yvette a été approuvé le 17 octobre 2013 et a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution, notamment une révision générale approuvée en 2016 et une révision allégée spécifique au secteur 8 du Parc d'activités de Courtabœuf approuvée en 2020,

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

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification a été mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

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

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

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit d'évolutions réglementaires poursuivant les objectifs du PADD, à savoir « Accompagner le développement des parcs d'activités existants », et notamment « dynamiser et conforter le rayonnement de ce parc d'activités et de proposer des emplois diversifiés pour des actifs de qualifications diverses, des extensions sont prévues sur le territoire » et « Améliorer la qualité environnementale [des parcs d'activités existants] ». Ces évolutions sont sans impacts significatifs sur les droits à construire et visent à une meilleure préservation des espaces naturels, voire leur renforcement.

4 - Les points forts du dossier

- Un rapport de présentation simple mais très explicite décliné en trois parties :
 - A. Introduction et choix de la procédure
 - B. Prise en compte des documents supra-communaux
 - C. Présentation et justification des modifications
- Une présentation de l'Opération d'Aménagement et de Programmation claire avec des documents de bonne lisibilité.
- Des objectifs claires et volontaristes démontrant une volonté politique de renforcer le Parc d'activité comme un pôle productif et technologique à haut niveau de services
- Une traduction graphique et réglementaire de ces objectifs, claire, permettant de bien comprendre les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme.

5 - Les points faibles du dossier

- Pas de remarque particulière.

6 - L'évaluation environnementale

Généralement, les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale, préconisent la réalisation d'une demande d'examen au cas par cas dans le cadre d'une modification de PLU. Ce n'est qu'à l'issue de cette demande, et uniquement si cette modification est de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement, qu'une évaluation environnementale est requise.

Dans le cadre de la démarche de modification qui concerne les trois communes, la MRAE a été rencontrée. Celle-ci a souhaité la réalisation d'une évaluation environnementale.

La démarche a donc été engagée par la Communauté d'agglomération (CA) Paris-Saclay.

À noter que du fait de l'absence de demande d'examen au cas par cas, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay (CAPS) a saisi la MRAE pour un cadrage préalable afin de connaître plus précisément ses attentes.

Une note de cadrage préalable en vue de la modification des PLU des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et de Villejust liée au projet de requalification de la zone d'activités économique de Courtabœuf a été produite en **date du 15 juin 2023**.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale que la MRAE a souhaité voir développés ont été :

- « les enjeux et risques pour la santé humaine de l'implantation de nombreux datacenters, notamment en cas de panne électrique, et enjeux de consommation énergétique (perte de la chaleur fatale et donc émission de CO2)
- la prise en compte des enjeux de bruit (cartes « BRUITPARIF » déjà rouges sur Courtabœuf)
- les enjeux sanitaires de pollution de l'air (approfondir les sujets de transports en commun, maillage de liaisons douces...)
- la trame verte à consolider, pas seulement le long de l'A10, prise en compte des corridors écologiques
- la gestion de l'eau, problématique qui pourrait induire une densification des implantations ;
- la compatibilité avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

Une Evaluation environnementale établie par la CAPS et portants sur les modifications des PLU des trois communes, a donc été transmise à la MRAE qui a émis en **date du 20/02/2024** des avis délibéré n° MRAE APPIF-2024-013, APPIF-2024-014, APPIF 2024-015 sur les projets de plans locaux d'urbanisme des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et de Villejust (91) à l'occasion de leur modification.

La synthèse de cet avis, commun aux trois communes, stipule les remarques suivantes.

Globalement, le dossier d'évaluation des incidences des projets de modifications de PLU sur l'environnement et la santé humaine, commun aux trois projets, n'est pas assez approfondi, notamment en raison d'une analyse de l'état initial de l'environnement trop imprécise. Le dossier ne démontre pas suffisamment que les mesures retenues dans le cadre des OAP ou des règlements de chaque PLU, garantissent à la fois le maintien de la trame écologique, la protection des milieux humides et la préservation du cadre de vie (notamment vis-à-vis des pollutions sonores et atmosphériques).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent la désimperméabilisation des sols, la biodiversité et les milieux humides, le paysage, les mobilités et déplacements, les risques sanitaires, ainsi que la consommation d'énergie et l'atténuation du changement climatique.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- Approfondir l'état initial de l'environnement en se fondant sur une analyse plus fine et ciblée des enjeux de la ZAE conformément aux attentes précisées dans l'avis de cadrage préalable ;
- Compléter l'analyse de l'état initial en précisant le taux d'imperméabilisation de la ZAE et l'éventuelle augmentation qui résulterait des nouvelles dispositions introduites dans les règlements des trois PLU.
- Mener une réflexion plus approfondie sur les enjeux paysagers, en illustrant les impacts des dispositions du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement) par des photomontages appropriés présentant l'ensemble du site, en particulier pour les entrées du parc et les vues depuis les routes RD59 et RD118 et depuis le front urbain identifié au schéma directeur de la région d'Île-de-France ;

- Analyser les parts modales, les flux et le potentiel de report modal en faveur des mobilités alternatives à l'automobile
- Reclasser en zone urbaine ou d'infrastructure les voiries et emprises routières et autoroutières et en zone Nzh tous les espaces reconnus humides.

Il est à noter par ailleurs que à la suite de la réunion de cadrage avec la MRAe, des modifications ont été apportées aux dossiers soumis à l'enquête publique.

Enfin, ces recommandations de la MRAe ont fait l'objet d'un mémoire en réponse **en date du 12/04/2024** qui reprend point par point toutes les observations.

En lisant ce mémoire en réponse et après avoir consulté le bureau d'étude EODD qui a rédigé ce document, et qui m'a apporté les explications dont j'avais besoin, je dois reconnaître que celui-ci répond de façon exhaustive et pertinente à chaque observation.

Je n'entrerai donc pas dans les détails de ces échanges qui sont très intéressants et qui expliquent en définitive que le projet d'OAP proposé dans le cadre de la modification des PLU des trois communes, est un outil de planification de l'urbanisme.

Ce projet ne peut effectivement pas traiter certaines remarques faites par la MRAe, les différentes études recommandées, et qui permettraient d'approfondir l'état initial de l'environnement, notamment sur le volet des risques sanitaires (développé au §2.3.5) ne pouvant être réalisées à ce stade.

En effet, comme l'indique le mémoire, ces études visent à appréhender dans le détail de potentiels impacts à venir. Or, en raison des caractéristiques des projets à venir, les potentiels impacts ne peuvent être analysés dans le détail à l'échelle de toute la ZAE. En revanche ils pourront être analysés à l'échelle de chacun des projets, au cas par cas, durant l'instruction des différents projets par les services de l'Etat compétents en la matière.

7 – Conclusion

Préambule : Excepté l'avis de la MRAe qui a fait l'objet d'un mémoire en réponse, l'ensemble des avis et remarques des personnes publiques associées (PPA), ont tous été repris dans un tableau général dans lequel, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et les communes respectives ont apportées des réponses circonstanciées.

Des extraits de ce tableau sont repris pour chaque PPA.

Je ne me prononcerai donc que sur la qualité et le bien-fondé de ces réponses.

- Vu l'avis de la **Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île de France**, évoqué ci-avant portant principalement sur 5 recommandations et qui précise par ailleurs qu'une fois le document adopté, l'autorité de décision fera parvenir à la MRAE un document exposant la manière dont il a été tenu compte de son avis.

Cet avis attire de ma part la remarque suivante :

Le mémoire en réponse établi par la CAPS ayant été intégré au dossier d'enquête publique. Le public a pu ainsi prendre connaissance des réponses faites à la MRAe.

J'estime que celles-ci sont satisfaisantes et ne nécessitent pas de modifications des documents d'urbanisme.

- Vu l'avis de la **Chambre d'Agriculture de la Région île de France** en date du 14 mars 2024 indiquant qu'en l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, le projet de modification ne suscitait pas de remarque particulière de la part de celle-ci ;
Dont acte.

- Vu l'avis de **Mr le Maire de la commune de Champlan**, en date du 11 mars 2024, précisant qu'il n'avait pas de remarque particulière concernant le projet de modification n°2 du PLU de la commune du Villebon-sur-Yvette.
Dont acte.

- Vu les **remarques de la Direction Départementale des Territoires (DDT)** en date du 18 avril 2024 qui sont reprises dans le tableau ci-après et qui ont fait l'objet d'une réponse de la CAPS et de la commune.

Demande de modification	Réponse de la CPS/des communes
Tout d'abord, l'OAP du "Secteur Courtabœuf 8" qui figure au sein de la révision allégée approuvée le 6 février 2020 est venue remplacer l'OAP du "Parc de l'Atlantique" du PLU en vigueur approuvé le 30 juin 2016. L'OAP "Secteur Courtabœuf 8", qui représente une extension du Parc d'activités, est un secteur qui fait aussi parti de l'OAP « Courtabœuf » créée au sein de la modification engagée. C'est pour cette raison que l'articulation entre ces deux OAP mériterait d'être éclaircie puisque celles-ci se chevauchent.	Il sera précisé dans le rapport de présentation que l'OAP Courtabœuf 8 est bien supprimée dans le cadre de la procédure de modification
L'item "Interface à traiter" est présent sur les 2 OAP mais n'est pas similaire	La modification du PLU de Villebon-sur-Yvette est l'occasion d'actualiser le projet de la commune sur le secteur de Courtabœuf, en lien avec le schéma directeur élaboré par la CPS. La commune n'a pas souhaité reprendre l'intégralité des "interfaces à traiter" présentes à l'OAP actuelle.
L'item "Aménagement pour le franchissement de la voirie" est présent sur les 2 OAP mais n'est pas similaire	idem
L'item "Apporter un soin particulier aux façades visibles" n'est pas repris dans la légende	La coquille sera rectifiée au sein du dossier d'approbation.
Les marges de recul inconstructibles de 76 mètres depuis l'axe de l'autoroute et de 25 mètres depuis l'axe des routes départementales RD118 et RD59 figurent au sein de l'OAP "Courtabœuf 8" ainsi qu'au nouveau plan de zonage mais ne sont pas représentées au sein de la nouvelle OAP	Il n'est pas obligatoire de représenter ces marges au sein de l'OAP. Il a été décidé de ne pas surcharger le dessin de l'OAP déjà dense en informations et de ne les faire figurer qu'au plan de zonage. Le plan de zonage a d'ailleurs davantage vocation à représenter des prescriptions précisément localisées et à l'échelle.
Par ailleurs, la procédure de modification gagnerait à traduire de manière plus précise certains points au sein de l'OAP tels que les mesures envisagées pour l'atténuation des nuisances aux abords des axes routiers ou pour les améliorations des entrées de parc.	l'OAP va être précisée en ce sens.
De la même façon, les modifications du PLU gagneraient à approfondir une réflexion sur certaines thématiques comme les stationnements des véhicules et des poids lourds, les îlots de chaleur ou encore la gestion de l'eau. Ces éléments mériteraient d'être traduits littéralement au sein de l'OAP afin d'améliorer la qualité du document d'urbanisme.	En dehors du stationnement sur le domaine privé qui est réglementé par les dispositions du règlement, il n'y a pas de projet de stationnement connu pour l'instant qui pourrait figurer à l'OAP. Par ailleurs, les mobilités sont une thématique difficilement traitable par le PLU. Les modifications répondent transversalement à la thématique des îlots de chaleur via les règlements, notamment à travers l'instauration des règles de pleine terre, d'emprise au sol et de traitement végétalisé. La gestion de l'eau est également traitée par le règlement et sera complétée par l'intégration du règlement d'assainissement en annexes du PLU.
<small>Ordn. l'article R1312B du code de l'urbanisme précise les destinations et sous-destinations réglementaires. Afin d'être en accord avec ce dernier, il conviendrait de résoudre le terme « entrepôt et entrepôt de stockage de données numériques » au terme « entrepôt » qui est une sous-destination de la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».</small>	La formulation actuelle peut en effet être considérée comme dépassant les strictes destinations et sous-destinations du code, les règlements vont être modifiés afin de supprimer cette mention.

Les réponses de la CAPS et de la commune prennent en compte globalement les remarques de la DDT. Des précisions et modifications vont être apportées au rapport de présentation et au dossier inhérent au projet d'orientation d'aménagement et de programmation.
Lorsque ce n'est pas le cas, les explications données sont à la fois pertinentes et fondées.

- Vu l'avis favorable du **Département de l'Essonne** en date du 22 avril 2024 qui fait néanmoins des remarques sur les sujets suivants :
 - Les mobilités.

Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLEBON-SUR-YVETTE

- Les continuités écologiques.
- La faune
- Le stationnement
- Les Déchets.

Ces remarques détaillées sont reprises dans le tableau ci-après et font l'objet de réponses de la CAPS et de la commune.

L'OAP « Courtabœuf » invite au renforcement des itinéraires doux (vélos et piétons). Sur la commune de Villebon-sur-Yvette, elle propose notamment la création et le renforcement des liaisons douces le long de la RD59 et de la RD118. Le document présentant l'OAP rentre dans le détail des profils de voirie. Aussi, il serait souhaitable que les coupes 3 et 5 fassent également apparaître les infrastructures cyclables le long des routes départementales précitées.	Les coupes ne sont pas modifiables. Une orientation écrite sera ajoutée en ce sens
En outre, il conviendrait de préciser comment se poursuivent ces aménagements, au-delà de la séquence « Grand Dôme » le long de la RD59.	Les coupes ne sont pas modifiables. Une orientation écrite sera ajoutée en ce sens
Par ailleurs, le PLU gagnerait à faire apparaître la piste cyclable actuelle sur la coupe 5.	La piste cyclable est située côté Villejust.
De manière générale, nous vous invitons à travailler à l'amélioration des continuités écologiques qui débouchent sur des « points noirs écologiques » que sont les routes et infrastructures présentant un degré d'imperméabilité à la faune important.	
Le projet de « Coeur de parc » prévoit la création d'une centralité proposant des services à ses usagers. Il y est notamment prévu une requalification des espaces publics. Il serait intéressant que cette partie du projet puisse contribuer à la connexion des différentes trames vertes via la végétalisation et le maintien de continuités de sol non artificialisé.	L'OAP va être complétée pour intégrer davantage d'orientations environnementales.
Par ailleurs, dans la mesure du possible, nous vous encourageons à préserver les espaces non imperméabilisés au Sud-Est de l'OAP.	La protection de ces espaces a été renforcée avec le classement en zone N de l'actuelle zone UNb des Ulis, qui interdit donc toute construction.
Le Département s'interroge sur la pertinence d'un classement en zone N de l'ensemble des emprises foncières de l'A10, compte tenu de la rupture écologique forte qu'elles constituent, et alors même que seuls les abords de l'autoroute fournissent des services écosystémiques, bien que modérés.	A Villebon, le PLU actuel classe déjà l'emprise des voies de l'A10 en zone N. La réduction d'une protection environnementale n'est pas autorisée dans le cadre d'une procédure de modification de PLU, il n'est donc pas possible de procéder au reclassement de ce secteur qui devra conserver son classement en zone N. Toutefois, la commune est en cours de révision de son PLU et intégrera cette remarque au sein de cette procédure de révision générale.
<u>Faune</u> Par ailleurs, les grandes façades vitrées seraient à éviter à proximité d'espaces végétalisés, lorsque cela est possible, pour éviter que des oiseaux entrent en collision avec des surfaces vitrées transparentes.	L'OAP va être complétée en ce sens.
Concernant le stationnement (article Uic 12), pour limiter son impact sur les sols, les parkings en sous-sol pourraient être davantage privilégiés.	Un renforcement de la règle est proposé dans le dossier d'approbation des trois modifications, et des orientations sont également ajoutées en ce sens au sein de l'OAP pour chacune des communes.
Cette modification du PLU, qui a pour objectif de permettre la requalification et la densification de la ZAE de Courtabœuf, va probablement entraîner une augmentation de la production de déchets. Sur cette thématique, nous vous proposons d'apporter des détails des actions qui seront mises en œuvre pour limiter la production de déchets et mutualiser leur gestion.	Il n'est pas du ressort du PLU de réglementer la gestion des déchets. Les communes sont tenues de respecter le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) du SIVM de la Vallée de Chevreuse.

Les réponses de la CAPS et de la commune sont satisfaisantes. Soient elles répondent à la demande faite soient elles précisent les raisons pour lesquelles il n'est pas possible de prendre en considération les remarques, notamment eu égard à des aspects règlementaires.

- Vu les remarques formulées par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du Schéma d'aménagement et de Gestion des eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette en date du 28 mars 2024 qui figurent dans le tableau ci-après

Le SAGE demande que la zone humide classée en Nzh (entre l'A10 et le Grand Dôme) soit identifiée sur le zonage par la prescription graphique « Zone humide à préserver ». Après enquête, il s'avère qu'il s'agit bien d'une zone humide, caractérisée par une étude effectuée en mars 2019 par Thema Environnement	Ok, le plan de zonage sera modifié.
Le SAGE demande que l'article Uld4 du règlement écrit renvoie de préférence vers les dispositions du SAGE Orge-Yvette concernant les eaux pluviales.	Ok, le règlement sera modifié.
"L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de l'unité foncière." Le SAGE ne valide pas cette modification sur l'emprise au sol qui induit une augmentation de l'imperméabilisation et n'apparaît pas compatible avec les objectifs de gestion des eaux pluviales par « 0 rejet » du SAGE. Le SAGE souhaite qu'une emprise au sol compatible avec l'objectif de « 0 rejet » soit proposée.	Les zones à destination d'activités économiques des règlements actuels de Villejust et des Ulis ne comportaient pas de règles d'emprise au sol, et autorisaient donc presque 100% d'emprise au sol constructible. Les modifications en cours permettent donc de limiter l'imperméabilisation des sols en fixant une emprise au sol qui n'existait pas jusqu'alors. De la même manière, les communes de Villebon-sur-Yvette et de Villejust ne réglementaient pas la pleine-terre, ce qu'introduisent les présentes modifications. La conjugaison des deux règles vient ainsi répondre à l'impératif de lutte contre l'imperméabilisation des sols et tendre vers l'objectif de 0 rejet du SAGE, tout en permettant de pérenniser les activités économiques de la zone d'activités de Courtabœuf et de les développer raisonnablement. Il semble en effet compliquer d'augmenter la part de pleine-terre exigée pour des activités qui ont aujourd'hui besoin d'espaces de stationnement pour poids-lourds et véhicules légers, d'espaces de circulation etc. Au-delà des règles de pleine-terre et d'emprise au sol, la problématique de gestion des eaux pluviales et d'imperméabilisation des sols est également gérée par des règles ambitieuses de végétalisation des espaces de stationnement et de circulation, de végétalisation des toitures et façades, ou encore de plantation sur les parcelles.
Le SAGE préconise un coefficient de pleine-terre de 30% minimum afin de pouvoir mettre en œuvre l'objectif d'infiltration des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature. Le SAGE recommande d'augmenter la part d'espaces de pleine-terre à 30%, en cohérence avec le % d'espaces végétalisés et avec l'ajustement de l'emprise au sol maximale à 70% demandé précédemment.	

Je note cependant sur ce tableau, un oubli concernant la zone humide du secteur dit de « Courtabœuf 8 » évoquée dans les remarques de la CLE.

Le SAGE demande que cette zone humide, repérée sur la cartographie de l'OAP, soit identifiée sur le zonage par la prescription graphique « zone humide à préserver »

Je suis favorable à cette demande d'autant que cette zone humide a été caractérisée par une étude effectuée en mars 2019 par la société *Théma Environnement*.

En ce qui concerne les autres points évoqués dans le tableau ci-dessus relatifs à l'emprise au sol des constructions et le coefficient de pleine terre, les nouvelles dispositions constructives proposées dans le cadre de cette modification, permettent de limiter très sensiblement l'imperméabilisation des sols eu égard au règlement actuel.

En conséquence je propose de valider les nouvelles prescriptions proposées dans le règlement de l'OAP.

➤ Vu les remarques de l'**Union des Associations de Sauvegarde du PLATEAU de SACLAY** en date du 21/04/ 2024 qui apprécie globalement l'action de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay pour l'unification des règles d'urbanisme pour l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf sur les trois communes des Ulis, Villebon-sur-Yvette et Villejust notamment :

- La prise en compte du Plan Climat Energie Territorial, le Plan Climat Air Energie de la CPS, le schéma directeur d'assainissement, le schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux, le SAGE.
- Les précisions apportées pour l'implantation des centres de stockage de données numériques sur des zones spécifiques. L'utilisation de sites déjà occupés par des entrepôts (Villebon) est préférable à l'utilisation de terrains agricoles (les Ulis l'Orme aux Moineaux).
- Que seuls trois sites recevront des entrepôts-data centers (COLT existant sur les Ulis, REALTY sur les Ulis et COLT 4 sur Villebon en projet).

A cet effet, elle souhaite que l'installation en limite de voie publique facilite la récupération de la chaleur fatale générée et que ce réemploi soit obligatoire, pas seulement pour le chauffage urbain/collectif, mais peut-être pour d'autres applications, par exemple de production de végétaux.

Ce point est repris dans le tableau ci-après avec la réponse de la CAPS et de la commune.

- La présence dans les modifications du règlement de la prescription de l'emploi de panneaux solaires sur les immeubles, les ombrières des stationnements de véhicules.
- La présence dans les modifications du règlement de la définition de la « pleine terre », facteur favorable à la plantation d'arbres de hautes tiges.

En revanche, l'Union des Associations de Sauvegarde du PLATEAU de SACLAY déplore que cet effort de révision des PLU ne prenne pas en compte de meilleures règles de maîtrise et de gestion des eaux de surface (pluie, ruissellement), à la parcelle, au quartier, à la commune.

Le plateau de Courtabœuf a une géologie identique à celle du plateau de Saclay, et domine la même vallée de l'Yvette, Les règles de gestion mises en œuvre par l'EPAPS sur le plateau de Saclay, issues

de l'étude EGGE, montrent qu'il est possible de garantir un rejet « quasi nul » du plateau vers la vallée de l'Yvette lors d'évènements pluvieux d'occurrence cinquantennale. La prescription de débit de fuite de 0,7 l/s. ha devrait être inscrite pour les nouvelles OAP (ces 2 plateaux font partie de la même OIN). Elles sont déjà prises en compte dans nombre de communes de la CPS.

Cette dernière remarque a également été reprise dans le tableau ci-après.

<p>L'installation en limite de voie publique doit faciliter la récupération de la chaleur fatale générée. Nous souhaiterions que ce réemploi soit obligatoire, pas seulement pour le chauffage urbain/collectif, mais peut-être pour d'autres applications, par exemple de production de végétaux, ...</p>	<p>La notion de réemploi entre difficilement dans le champ de l'urbanisme réglementaire, notamment la production de végétaux. Il a été exclu d'obliger la récupération de chaleur fatale dans la mesure où cela pourrait bloquer certains projets et/ou entraîner des difficultés de mise en oeuvre.</p>
<p>Mais nous déplorons que cet effort de révision des PLUs ne prenne pas en compte de meilleures règles de maîtrise et de gestion des eaux de surface (pluie, ruissellement, ..), à la parcelle, au quartier, à la commune. Le plateau de Courtabœuf a une géologie identique à celle du plateau de Saclay, et domine la même vallée de l'Yvette. Les règles de gestion mises en oeuvre par l'EPAPS sur le plateau de Saclay, issues de l'étude EGGE, montrent qu'il est possible de garantir un rejet « quasi nul » du plateau vers la vallée de l'Yvette lors d'évènements pluvieux d'occurrence cinquantennale. La prescription de débit de fuite de 0,7 l/s.ha devrait être inscrite pour les nouvelles OAP (ces 2 plateaux font partie de la même OIN). Elles sont déjà prises en compte dans nombre de communes de la CPS.</p>	<p>Un renvoi au règlement d'assainissement de la CPS sera fait au sein du règlement</p>

Concernant la prise en compte de la chaleur fatale, je suis en accord avec la réponse apportée par la CAPS et la commune eu égard à la difficulté d'introduire dans le champ réglementaire de l'urbanisme une telle disposition.

Pour autant, 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. Voir page 47 du rapport d'enquête, réponse faite par la collectivité à Mr GUIN, Président de l'Association de Sauvegarde de l'Environnement à Villebon.

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.

En ce qui concerne le deuxième point relatif à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'application des règles de gestion mises en oeuvre par l'Etablissement Public d'Aménagement Paris Saclay, la réponse de la CAPS et la commune est incomplète mais déjà traitée précédemment.

- Eu égard à l'emprise au sol des constructions et le coefficient de pleine terre, les nouvelles dispositions constructives proposées dans le cadre de cette modification, permettent de limiter très sensiblement l'imperméabilisation des sols eu égard au règlement actuel.
- La présence de deux territoires avec des règlements d'assainissement différents est courant. En l'occurrence, puisqu'il s'agit du même bassin versant, il serait souhaitable que là aussi il y ait harmonisation des règles liées au rejet des eaux pluviales.

➤ Vu les observations de **l'Association de Sauvegarde de l'environnement à Villebon**, en date du 3/04/2024 qui ont fait l'objet de réponses exhaustives dans le Procès-Verbal de synthèse des observations, intégré au Rapport d'enquête (Observation n° 3 -Page 41 à 42) de la part de la commune, à la suite desquelles figurent mes commentaires.



✓ Considérant le contrat de projet partenarial d'aménagement du parc de Courtabœuf co-signé le 31 août 2023, avec les villes de VILLEBON-SUR-YVETTE, DES ULIS et de VILLEJUT, en lien avec

la communauté d'agglomération Paris-Saclay, impliquant pour les trois communes, une modification du Plan Local d'Urbanisme, spécifique au parc d'activités de Courtabœuf.

- ✓ Considérant que ce contrat a pour objectif l'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.
- ✓ Considérant que les objectifs fixés dans l'OAP témoignent de la volonté des communes de maîtriser le développement urbain dans le respect des documents supra-communaux.
- ✓ Considérant que le projet d'OAP de la commune de Villebon-sur-Yvette s'inscrit pleinement dans le cadre du développement durable et de la transition écologique et est également respectueux pour l'environnement.
- ✓ Considérant l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment les avis et remarques à caractère défavorable mais qui ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de l'OAP.
- ✓ Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes et que le public a pu faire part de ses remarques en toute liberté et sans contrainte particulière.
- ✓ Considérant les observations du public auxquelles ont été apportées des éléments de réponse de la part de la collectivité dans le cadre du procès-verbal de synthèse des observations, à la suite desquelles j'ai fait mes commentaires.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la mise en œuvre du projet de modification n° 2 du Plan local d'Urbanisme de la commune de VILLEBON-SUR-YVETTE, sans réserve et avec les 5 recommandations suivantes :

Recommandations :

1 – Tenir compte du mémoire en réponse fait à la MRAE et appliquer les dispositions proposées.

2 – Appliquer les réponses faites aux observations de la **Direction Départementale des Territoires (DDT)** notamment :

- Indiquer dans le rapport de présentation, la suppression de l'OAP du secteur Courtabœuf 8.
- Préciser dans l'OAP, les mesures envisagées pour l'atténuation des nuisances aux abords des axes routiers ou pour les améliorations des entrées de parc.
- Prendre en compte l'article R151-28 du code de l'urbanisme qui précise les destinations et sous-destinations réglementaires.

3 – Appliquer les réponses faites aux observations **du Département de l'Essonne** notamment :

- Concernant les liaisons douces, compléter les coupes 3 et 5 relatives aux profils de voirie par une orientation écrite.
- Compléter l'OAP pour intégrer davantage d'orientations environnementales relatives à l'amélioration des continuités écologique et la connexion des différentes trames vertes via la végétalisation.

- Indiquer dans l'OAP qu'il faut éviter dans la mesure du possible les grandes façades vitrées aux abords d'espaces végétales afin éviter que les oiseaux entrent en collision avec ces façades transparentes.
- Modifier le plan de zonage en prenant en compte la « zone humide à préserver » sur le secteur Courtabœuf 8. (Observation faite également par le SAGE)
- Modifier l'article UI4 du règlement, relatif aux eaux pluviales, en faisant référence aux dispositions du SAGE Orge-Yvette.

4 – Prendre en considération l'observation de **la Commission Locale de l'Eau (CLE) du Schéma d'aménagement et de Gestion des eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette** en identifiant la zone humide sur la cartographie, comme « zone humide à préserver »

5 – Prendre en compte lors des nouveaux projets, et autant que faire se peut, la récupération de la chaleur fatale dans le cadre d'un travail conjoint entre les porteurs de projets et les administrations publiques qui pourrait être initié par l'agglomération Paris-Saclay qui a en responsabilité l'aménagement du Parc de Courtabœuf

Fait à Ris-Orangis le 12 juin 2024

Alain GARNIER

Le Commissaire Enquêteur.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Garnier', with a large, stylized initial 'A'.

