

Département de l'Essonne

Commune de Villebon-sur-Yvette



Révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villebon-sur-Yvette

Enquête publique du 15 octobre au 19 novembre 2024

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 27 décembre 2024

SOMMAIRE

1	PREAMBULE.....	9
1.1	L'ENQUETE PUBLIQUE.....	9
1.2	LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	9
1.3	LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	9
2	GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	13
2.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	13
2.2	PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	15
2.3	NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DE PLU	17
2.3.1	Les objectifs du PLU	17
2.3.2	Les choix pour l'établissement du PADD.....	18
2.3.3	La justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques	19
2.3.4	Les OAP	21
2.3.5	Délimitation des zones et dispositions réglementaires.....	29
2.3.6	Les dispositions graphiques.....	32
2.3.7	Impact du projet sur l'environnement.....	37
2.3.8	Articulation avec les autres documents d'urbanisme.....	37
2.4	LE MAITRE D'OUVRAGE.....	38
2.5	LA CONCERTATION PREALABLE.....	38
•	TROIS REUNIONS PUBLIQUES PREALABLES DE LANCEMENT EN SEPTEMBRE 2022 :.....	38
•	TROIS ATELIERS PARTICIPATIFS DURANT LA PHASE DIAGNOSTIC DU PROJET :.....	38
-	ATELIER 1 – « QUARTIER CENTRE-VILLE » LE LUNDI 20 MARS 2023 DE 19H A 21H (HOTEL DE VILLE), AVEC ENVIRON 30 PARTICIPANTS.....	38
3	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	39
3.1	REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE (PIECE 1)	39
3.2	PIECES ADMINISTRATIVES (PIECES 2)	39
3.2.1	Délibération du 25 juin 2024 (pièce 2.1)	39
3.2.2	Délibération du 29 juin 2023 (pièce 2.2)	39
3.2.3	Délibération du 29 septembre 2022 (pièce 2.3).....	39
3.2.4	Arrêté ARR 2024-289 (pièce 2.4)	39
3.2.5	Bilan de la concertation (pièce 2.5)	40
3.3	RAPPORT DE PRESENTATION (PIECES 3).....	40
3.3.1	Diagnostic et état initial de l'environnement (pièce 3.1)	40
3.3.2	Justifications (pièce 3.2).....	40
3.3.3	Evaluation environnementale (pièce 3.3)	40
3.3.4	Evaluation environnementale – résumé non technique (pièce 3.4).....	41
3.3.5	Projet urbain au titre du L111-8 du Code de l'Environnement (pièce 3.5)	41
3.4	PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PIECE 4)	41
3.5	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PIECE 5)	42
3.6	REGLEMENT (PIECE 6).....	42
3.7	PLANS DE ZONAGE (PIECE 7)	42
3.7.1	Plan de zonage (pièce 7.1)	42
3.7.2	Plan de zonage nord (pièce 7.2)	42
3.7.3	Plan de zonage sud (pièce 7.3)	43
3.7.4	Plan des ZAENR (pièce 7.4).....	43
3.8	ANNEXES (PIECE 8).....	43

3.8.1	Servitudes d'utilité publiques (pièces 8.1)	43
3.8.2	Annexes sanitaires (pièces 8.2).....	43
3.8.3	Annexes informatives (pièces 8.3)	44
3.9	AVIS DES PPA (PIECES 5)	44
3.9.1	CNPF – Centre National de la Propriété Forestière (pièce 8.9.1)	44
3.9.2	SIHAVY – Syndicat de l'Yvette (pièce 8.9.2)	44
3.9.3	Commune de Champlan (pièce 8.9.3).....	44
3.9.4	Commune de Villejust (pièce 8.9.4)	44
3.9.5	Ile-de-France Nature (pièce 8.9.5).....	44
3.9.6	Département de l'Essonne (pièce 8.9.6)	45
3.9.7	CCI Essonne (pièce 8.9.7)	45
3.9.8	Association de sauvegarde de l'environnement à Villebon – Essonne nature environnement (pièce 8.9.8).....	45
3.9.9	SAGE Orge-Yvette (pièce 8.9.9).....	45
3.9.10	CDPENAF (pièce 8.9.10).....	45
3.9.11	Préfet de l'Essonne (pièce 8.9.11)	45
3.9.12	Chambre d'agriculture (pièce 8.9.12)	45
3.10	MRAE (PIECES 10).....	45
3.10.1	Avis de la MRAe (pièce 10.1)	45
3.10.2	Mémoire en réponse à la MRAe (pièce 10.2)	46
3.11	AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE (PIECE 11).....	46
3.12	PUBLICATIONS DANS LES JOURNAUX (PIECES 12).....	46
3.13	PIECES COMPLEMENTAIRES	46
4	ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	46
4.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	46
4.2	MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	46
4.2.1	Contact avec le maître d'ouvrage	46
4.2.2	Arrêté municipal	47
4.2.3	Dates et durée de l'enquête publique	47
4.2.4	Visa des dossiers et des registres	47
4.2.5	Documents mis à la disposition du public.....	47
4.2.6	Réception du public par le commissaire enquêteur.....	47
4.2.7	Visite des lieux	48
4.3	INFORMATION DU PUBLIC.....	48
4.3.1	Affichage réglementaire.....	48
4.3.2	Annonces légales	49
4.3.3	Autres informations du public / autres moyens de publicité	49
4.3.4	Réunion publique	49
4.3.5	Climat de l'enquête / observations sur le déroulement de l'enquête	49
4.3.6	Prolongation de l'enquête.....	49
4.4	CLOTURE DE L'ENQUETE	49
4.4.1	Clôture du registre	50
4.4.2	Réunion de fin d'enquête.....	50
4.4.3	Procès-verbal de synthèse des observations	50
5	ANALYSE DES OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU	50
5.1	LES OBSERVATIONS DE LA MRAE	50
5.2	LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	58
5.2.1	Commune de Villejust.....	58
5.2.2	Commune de Champlan.....	59
5.2.3	ASEVI-ENE – Association de sauvegarde de l'Environnement à Villebon – Essonne Nature Environnement.....	59

5.2.4	Centre National de la Propriété Forestière	60
5.2.5	Ile-de-France Nature.....	60
5.2.6	Département de l'Essonne	61
5.2.7	CDPENAF.....	63
5.2.8	SIHAVY – Syndicat de l'Yvette	64
5.2.9	CCI de l'Essonne.....	65
5.2.10	SAGE Orge-Yvette	65
5.2.11	Préfet de l'Essonne – DDT91	65
5.2.12	Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France	71
5.3	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	71
5.3.1	Le zonage et le règlement	72
5.3.2	Les circulations douces	81
5.3.3	Les OAP	82
5.3.4	Les autres observations	87
5.4	APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE.....	89
6	CONCLUSIONS MOTIVEES – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	93
6.1	RAPPEL SUR L'OBJET ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	93
6.1.1	Objet de l'enquête publique	93
6.1.2	Déroulement de l'enquête publique.....	93
6.1.3	Information du public	94
6.1.4	Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	94
6.2	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS	94
6.2.1	Remarques générales sur l'enquête publique	94
6.2.2	Remarques sur l'avis de la MRAe.....	95
6.2.3	Remarques des PPA	96
6.2.4	Remarques du public.....	98
6.2.5	Remarques de la ville.....	100
6.3	CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	101
6.3.1	Sur l'enquête publique	101
6.3.2	Avis du commissaire enquêteur	102
6.3.3	Réserves et recommandations	103
7	ANNEXES	107
7.1	ANNEXE 1.....	109
	DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 JUIN 2024	109
7.2	ANNEXE 2	114
	DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUIN 2023	114
7.3	ANNEXE 3	119
	DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2022.....	119
7.4	ANNEXE 4	126
	ARRETE MUNICIPAL ARR 2024-289 DU 02 SEPTEMBRE 2024.....	126
7.5	ANNEXE 5	131
	AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE	131
7.6	ANNEXE 6	133
	DECISION DE LA MRAE DU 02 OCTOBRE 2024 – LISTE DES RECOMMANDATIONS.....	133
7.7	ANNEXE 7	136
	ANNONCES LEGALES PARUES DANS LES JOURNAUX	136
7.8	ANNEXE 8	138
	DECISION N°E24000036/78 DU 07 JUIN 2024 DE MADAME LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES	138
7.9	ANNEXE 9	140
	CERTIFICAT D'AFFICHAGE	140

7.10	ANNEXE 10	143
	PUBLICATION DE L'AVIS SUR LE SITE INTERNET	143
7.11	ANNEXE 11	145
	PUBLICATION SUR LES PANNEAUX LUMINEUX ELECTRONIQUES	145
7.12	ANNEXE 12	147
	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPOSE.....	147

Département de l'Essonne

Commune de Villebon-sur-Yvette



Révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villebon-sur-Yvette

Enquête publique du 15 octobre au 19 novembre 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 27 décembre 2024

1 Préambule

Le présent rapport présente le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Villebon-sur-Yvette, dans le département de l'Essonne.

1.1 L'enquête publique

Il existe deux principaux types d'enquêtes :

- Celles qui relèvent de la procédure du code de l'expropriation, d'une durée de 15 jours minimum
- Celles qui relèvent de la procédure du code de l'environnement, d'une durée de 30 jours minimum

L'enquête publique a pour objet d'informer et de faire participer le public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, aux décisions prises en matière d'environnement ou susceptibles d'affecter l'environnement.

Elle permet aussi de déterminer si le projet est d'intérêt ou d'utilité public. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

L'enquête publique est dirigée et animée par un commissaire enquêteur.

1.2 Le commissaire enquêteur

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

L'un des rôles du commissaire enquêteur est de contribuer à parfaire, si le besoin s'en fait sentir, l'information du public.

C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée sur une liste d'aptitude départementale par l'autorité compétente.

Ce mode de désignation garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.

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

1.3 Le cadre juridique de l'enquête publique

La révision du PLU est fixée par le code de l'urbanisme, articles L153-31 à L153-35 et les articles R153-11 et R153-12.

Extrait du Code de l'Urbanisme - article L153-31 :

« Le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

3° 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,

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

5° Soit de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concertée. »

Le projet de révision du PLU est soumis à une enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement, articles L123-1 à L123-18 et R123-1 et suivants.

Extrait du Code de l'Environnement - article L123-1 :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

Extrait du Code de l'Environnement - article L123-2 :

« I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets de zone d'aménagement concerté ;

- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;

- des demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. Les dossiers de demande pour ces permis font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ;

- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ;

3° Les projets de création d'un parc national, d'un parc naturel marin, les projets de charte d'un parc national ou d'un parc naturel régional, les projets d'inscription ou de classement de sites et les projets de classement en réserve naturelle et de détermination de leur périmètre de protection mentionnés au livre III du présent code ;

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

II. - Lorsqu'un projet, plan ou programme mentionné au I est subordonné à une autorisation administrative, cette autorisation ne peut résulter que d'une décision explicite.

III. - Les travaux ou ouvrages exécutés en vue de prévenir un danger grave et immédiat sont exclus du champ d'application du présent chapitre.

III bis. - (Abrogé).

IV. - La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

V. - L'enquête publique s'effectue dans le respect du secret industriel et de tout secret protégé par la loi. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence. »

Le conseil municipal de la ville de Villebon-sur-Yvette a délibéré le 05 avril 2023 pour approuver le bilan de la concertation et arrêter le projet de révision du PLU.

La procédure de révision prévoit que les dispositions proposées font l'objet d'un examen des personnes publiques associées (PPA) (articles L132-7 et L132-9 du CU). Les avis donnés par les PPA sont annexés au dossier d'enquête publique.

En application des articles L104-1 à L104-8 et R104-8 et suivants du Code de l'Urbanisme, font l'objet de l'évaluation environnementale les PLU qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen.

Extrait du Code de l'Urbanisme - article L104-1 :

« Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° *Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° *Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*
- 3° *Les schémas de cohérence territoriale ;*
- 3° bis *Les plans locaux d'urbanisme ;*
- 4° *Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;*
- 5° *Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*
- 6° *Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales. »*

Dans ce cadre, la commune de Villebon-sur-Yvette, en application de l'article R104-23 du Code de l'Urbanisme, a saisi l'autorité environnementale le 25 juin 2024, qui en a accusé réception le 03 juillet 2024 et qui, après examen du dossier, a rendu son avis le 02 octobre 2024.

Extrait du Code de l'Urbanisme - article R104-23 :

« L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :

- 1° *Le projet de document ;*
- 2° *Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;*
- 3° *Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.*

Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues. »

Enfin, la révision du PLU est soumise à concertation préalable au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

Le projet de révision du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis avant l'enquête et pendant l'enquête est approuvé par le conseil municipal de la commune.

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

- ✓ Le Code Général des Collectivités Territoriales

- ✓ La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement
- ✓ La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement Urbain dite « SRU »
- ✓ La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et réformant le régime des enquêtes publiques
- ✓ Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- ✓ L'ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme
- ✓ Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme
- ✓ La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et pour un Urbanisme Rénové dite loi « ALUR »
- ✓ Ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du Livre I du Code de l'Urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre I du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU

2 Généralités concernant l'objet de l'enquête publique

2.1 Objet de l'enquête publique

La commune de Villebon-sur-Yvette est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 octobre 2013 et qui a fait ensuite l'objet de plusieurs procédures :

- Mise à jour le 28 avril 2014
- Mise à jour le 17 mars 2016
- Révision le 30 juin 2016
- Mise à jour le 17 mai 2019
- Mise à jour le 21 septembre 2020
- Révision allégée le 06 février 2020
- Modification le 10 février 2022
- Mise en compatibilité par déclaration de projet le 10 février 2022

Considérant la nécessité d'apporter des évolutions aux documents du Plan Local d'Urbanisme en vigueur afin de mieux répondre aux enjeux contemporains que sont notamment la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation et la valorisation des milieux naturels et la nécessité de répondre au besoin en logements diversifiés à l'échelle du territoire, le conseil municipal a décidé, par délibération du 29 septembre 2022, de prescrire la mise en révision n°2 du PLU, en approuvant les objectifs de ce nouveau projet et en fixant les modalités de la concertation.

Les objectifs de la révision ont été précisés dans cette délibération :

URBANISME ET HABITAT

- *Définir le développement urbain de la commune pour les années à venir via un diagnostic de mutabilité identifiant des secteurs d'urbanisation préférentielle et des secteurs pavillonnaires à préserver,*

- Déterminer des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel,
- Déterminer des règles de constructibilité permettant :
 - Une adaptation aux caractéristiques naturelles, tout particulièrement à la topographie et à la nature du sol,
 - Un confort d'habitat (thermique, acoustique, générationnel, etc.),
 - Une adaptation aux évolutions climatiques,
 - La mutabilité des constructions au rythme des usages,
- Atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU tout en veillant au rééquilibrage territorial de ces logements et à la mixité sociale dans les programmes de logements,
- Assurer un parcours résidentiel efficient avec une offre de logements diversifiée à l'échelle de la commune,
- Intégrer le développement du site de la DGA dans l'évolution urbaine du territoire,
- Améliorer la qualité des espaces publics,
- Identifier et protéger le patrimoine bâti remarquable, tout en définissant des règles d'urbanisme dédiées qui permettent l'évolution de ce type de construction dans le respect de leurs caractéristiques architecturales,
- Redéfinir les attendus en matière de stationnement privé,
- Redéfinir les emplacements réservés, notamment au regard des orientations d'aménagement qui émergeront dans le processus de définition du développement urbain futur de la commune.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

- Définir un coefficient d'imperméabilisation du sol,
- Redéfinir les attendus en matière de plantations,
- Identifier et protéger le patrimoine arboré remarquable,
- Préserver et valoriser les continuités hydrauliques (« trame bleue »),
- Préserver et valoriser les zones humides,
- Identifier les secteurs à préserver d'une artificialisation des sols afin de permettre une continuité écologique des sols de pleine terre favorables à l'infiltration/évaporation de l'eau et à la faune souterraine (« trame brune »),
- Identifier les secteurs à préserver de toute pollution lumineuse dans l'optique de la préservation de la fonctionnalité des habitats utilisés par la faune nocturne (« trame noire »),
- Favoriser la plantation de haies en espace agricole,
- Favoriser la « gestion intégrée » des eaux pluviales, notamment les ouvrages et aménagements permettant le retardement des écoulements,
- Intégrer les préconisations issues des études sur le ruissellement urbain et le ruissellement rural, du programme d'action et de préservation des inondations (PAPI) Orge-Yvette,
- Ouvrir la ville sur l'Yvette,
- Préserver des vues depuis l'espace public sur la vallée de l'Yvette,
- Retranscrire les objectifs du Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) intercommunal et du plan climat communal.

ECONOMIE ET COMMERCE DE PROXIMITE

- Accompagner le développement économique de la commune,

- Définir une organisation spatiale efficiente des commerces et des services à l'échelle des quartiers,
- Développer et soutenir les commerces de proximité.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS

- Etudier la question du stationnement en ville,
- Proportionner le développement urbain aux capacités des réseaux viaires,
- Favoriser les liaisons piétonnes et cyclables avec :
 - Les gares RER de Lozère et de Palaiseau-Villebon,
 - Les pôles de commerces de proximité,
 - Les espaces boisés et agricoles,
 - Les établissements scolaires et de petite enfance,
 - Les équipements communaux,
 - La zone d'activités de Courtaboeuf,
 - Le centre commercial Villebon 2.

Tous ces objectifs ont été repris et déclinés dans l'ensemble des pièces composant le dossier d'enquête publique.

2.2 Présentation de la commune

Les éléments ci-dessous proviennent essentiellement du site « wikipedia », il conviendra pour plus de détails et d'information de se reporter au document « diagnostic et état initial de l'environnement » qui fait partie du dossier d'enquête publique.

La commune de Villebon-sur-Yvette est située dans le département de l'Essonne, en région Ile-de-France, à environ 20 kilomètres au sud-ouest de Paris. En 2021, la commune compte 10 494 habitants (INSEE) pour une superficie de 751 ha.



Situation géographique de Villebon-sur-Yvette en Essonne



En France

Le territoire est bordé par les villes de Palaiseau, d'Orsay, des Ulis, de Champlan, de Saux-les-Chartreux et de Villejust.

La commune se situe dans la région naturelle du Hurepoix au sud de la vallée de la rivière l'Yvette, aussi appelée vallée de Chevreuse, sur un terrain composé de meulière, sable et argile.

La ville faisait partie de la communauté d'agglomération Europ'Essonne, créée fin 2006. Dans le cadre de l'achèvement de la coopération intercommunale prévue par la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, le schéma régional de coopération intercommunale arrêté par le préfet d'Île-de-France le 4 mars 2015 prévoit « la fusion de la communauté d'agglomération du Plateau de Saclay et de la communauté d'agglomération Europ'Essonne, et l'extension du périmètre du nouveau regroupement aux communes de Verrières-le-Buisson et Wissous ». C'est dans ce cadre qu'est créée le 1^{er} janvier 2016 la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay dont Villebon-sur-Yvette est désormais membre.

Le relief de la ville est caractérisé par sa situation dans la vallée de l'Yvette. En bas de la vallée, le point le plus bas se situe à quarante-trois mètres. Sur le plateau de Courtabœuf, le point le plus élevé est à cent soixante-quatre mètres. Entre ces deux points, la distance est parfois inférieure à un kilomètre. Les pentes sont donc relativement fortes.

Le territoire communal est traversé par plusieurs grands axes routiers. Le premier en importance est l'autoroute A10 qui traverse tout le territoire du nord au sud-ouest. D'est en ouest, elle est traversée par l'ex-RN 188 qui reprend le tracé de l'ancienne voie ferrée de la ligne Paris-Chartres. Elle complète la route départementale 988, la route de Paris à Chartres qui traverse le nord-ouest. Enfin, la route départementale 59 relie le plateau de Courtabœuf à Palaiseau.

La commune ne dispose plus de gare sur son territoire depuis la fermeture de la gare de Villebon-Etat. Elle est fortement liée à la ligne de Sceaux utilisée par la ligne B du RER avec la gare de Palaiseau-Villebon et la gare de Lozère. Ces deux gares sont desservies par le service de transports en commun assuré par la ligne 19 du réseau de bus Paris-Saclay. A noter que l'aéroport d'Orly est situé à 10 kilomètres au nord-est de la ville.

Villebon-sur-Yvette est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'INSEE.

En 2018, le nombre total de logements dans la commune était de 4 840. Parmi ces logements, 93,1 % étaient des résidences principales, 1,4 % des résidences secondaires et 5,5 % des logements vacants. Ces logements étaient pour 48,4 % d'entre eux des maisons individuelles et pour 50,7 % des appartements. Concernant le statut d'occupation de ces logements, 60,9 % des habitants de la commune sont propriétaires de leur logement.

La loi SRU de 2000 impose aux communes de disposer d'un parc de logements sociaux d'au moins 25% : au 1^{er} janvier 2023, la commune compte 838 logements sociaux soit 18,45% du parc, elle ne répond pas aux obligations de la loi SRU.

La commune se divise en trois ensembles séparés par des cultures ou le massif forestier. Ces ensembles disposent chacun de quartiers. Au nord-est, le site historique avec le Village, la Prairie, la Plesse, la Bretèche, le Regard et la Tournelle, au sud-est, le hameau de Villiers et le parc d'activités de Courtabœuf, du sud-ouest au nord, dans la vallée, la ville résidentielle et ses quartiers

d'habitations historiques ou récents des Sablons, Maraîchers, la Roche, les Casseaux, les Foulons, le Quartier Suisse, Bel-Air, le Beau-Site, et Fourcherolles.

Le territoire de la commune se compose en 2017 de 35,53 % d'espaces agricoles, forestiers et naturels, 11,64 % d'espaces ouverts artificialisés et 52,82 % d'espaces construits artificialisés.

En 2000, la ville recensait cinq exploitations agricoles pour un total de 79 hectares, principalement tournées vers le maraîchage, Ces terrains sont aujourd'hui protégés par la municipalité et l'activité maintenue.

En matière économique, Villebon-sur-Yvette, intégrée au bassin d'emploi d'Orsay par l'INSEE qui rassemble en 2008 126 000 habitants, dispose d'un tissu économique riche grâce notamment aux zones d'activités de Courtaboeuf, de la zone commerciale de Villebon 2 et sa pépinière d'entreprises Apis Développement, qui occupe quatre-vingt-treize hectares sur le territoire de la commune. Elle accueille plus de 445 entreprises, représentant un total de 10 681 emplois.

Depuis novembre 2005, la commune est au cœur de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Massy Palaiseau Saclay Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines. A ce titre, l'Etat conserve la maîtrise de la politique d'urbanisme. L'OIN Paris-Saclay s'étend sur 27 communes dans le sud-ouest de l'Ile-de-France et est gouvernée par l'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay ; le parc de Courtaboeuf sur Villebon-sur-Yvette est compris dans le périmètre de l'OIN en tant que support au développement des activités « tertiaires ».

2.3 Nature et caractéristiques du projet de PLU

2.3.1 Les objectifs du PLU

On retrouve les objectifs du PLU au travers du PADD débattu au cours de la séance du conseil municipal du 29 juin 2023 ; ils sont listés à l'article 2.1 du présent rapport.

Ces objectifs ont été traduits dans le PADD en axes et en orientations :

AXE 1 : TRANSITION ECOLOGIQUE

- Valoriser et protéger le patrimoine et les espaces naturels,
- Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité et lutter contre l'artificialisation des sols,
- Valoriser et protéger les paysages,
- Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable,
- Promouvoir une utilisation raisonnée de l'énergie.

AXE 2 : URBANISME RAISONNE

- Poursuivre la réalisation d'opérations de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Villebonnais et nouveaux arrivants et renforçant l'équilibre géographique de l'habitat social sur le territoire,
- Accompagner une évolution urbaine raisonnée,
- Valoriser et protéger le patrimoine bâti remarquable
- Maintenir et adapter le niveau d'offre de services aux besoins de la population,

- Améliorer l'accessibilité et les déplacements

AXE 3 : ATTRACTIVITE ET RAYONNEMENT

- Favoriser le dynamisme et l'évolution des parcs d'activité existants
- Encadrer le développement commercial, en développant et soutenant le petit commerce de proximité
- Pérenniser et valoriser l'activité agricole.

2.3.2 Les choix pour l'établissement du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la pièce essentielle du dossier du PLU.

Il définit les orientations et les objectifs d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, de paysages, de protection des espaces naturels et agricoles et forestiers retenus par la commune pour l'ensemble de son territoire, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il précise les orientations concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique, commercial et des loisirs, les réseaux d'énergie et communications numériques.

Il fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il formalise le projet de territoire pour les 10 à 15 prochaines années en s'appuyant sur les enjeux du diagnostic du territoire ; il n'est pas opposable aux tiers, cependant, ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit ou graphique. De même, le dispositif réglementaire - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), zonage et règlement du PLU - doit traduire les orientations du PADD.

Les choix retenus pour établir le PADD découlent de la synthèse des principaux éléments du diagnostic.

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants.

Différents tableaux présentés dans le document « Justifications » font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD.

On peut lister à travers ces tableaux les enseignements et enjeux du diagnostic et en regard les orientations du PADD, chaque enjeu et chaque orientation du PADD sont détaillés dans les tableaux :

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
Les sites d'intérêt écologique et la biodiversité communale Patrimoine arboré remarquable	Axe1 : transition écologique, valoriser et protéger le patrimoine et les espaces naturels

Les zones humides	
Patrimoine naturel en ville Les sites d'intérêt écologique et la biodiversité communale La trame verte et bleue Les risques naturels La pollution lumineuse	Axe 1 : transition écologique, assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité et lutter contre l'artificialisation des sols
Les espaces agricoles et les espaces naturels	Axe 1 : valoriser et protéger les paysages
Les documents cadres : (PCAET)	Axe 1 : transition écologique, faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable
Consommation d'énergie Ancienneté du parc de logements et adaptation du bâti	Axe 1 : transition écologique, promouvoir une utilisation raisonnée de l'énergie
Les habitants Les logements sociaux	Axe 2 : urbanisme raisonné, poursuivre la réalisation d'opérations de logements de typologies mixtes répondant aux multiples parcours résidentiels des Villebonnais et nouveaux arrivants et renforçant l'équilibre géographique de l'habitat social sur le territoire
Les risques Les nuisances Les documents supra-communaux Développement urbain Le site de la DGA	Axe 2 : urbanisme raisonné, accompagner une évolution urbaine raisonnée
Patrimoine bâti Formes urbaines	Axe 2 : urbanisme raisonné, valoriser et protéger le patrimoine bâti remarquable
Equipements et services	Axe 2 : urbanisme raisonné, maintenir et adapter le niveau d'offres de services aux besoins de la population
Le réseau routier Le stationnement Les transports en commun Les voies de circulation	Axe 2 : urbanisme raisonné, améliorer l'accessibilité et les déplacements
Les emplois Les activités économiques Le schéma directeur de Courtaboeuf : le grand dôme	Axe 3 : attractivité et rayonnement, favoriser le dynamisme et l'évolution des parcs d'activités existants
Document cadre : le schéma directeur de Courtaboeuf Les commerces de proximité	Axe 3 : attractivité et rayonnement, encadrer le développement commercial, en développant et soutenant le petit commerce de proximité
L'activité agricole	Axe 3 : attractivité et rayonnement, pérenniser et valoriser l'activité agricole

2.3.3 La justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

L'analyse de la consommation d'espace est effectuée au regard de deux éléments s'appliquant au PLU :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

- La loi Climat et Résilience qui fixe à l'échelle nationale un objectif « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2030

Le PADD fixe les objectifs de consommation de l'espace. Le seul espace en extension de l'urbanisation se situe rue du Rocher et vise à la construction du nouveau CTM. L'offre nouvelle de logements sera produite au sein du tissu urbain, en renouvellement urbain ; le développement de l'activité économique est centré sur le parc de Courtaboeuf.

Le dispositif réglementaire a été élaboré avec l'objectif de permettre une production de logements sociaux qui permette à la commune d'atteindre les objectifs fixé par la loi SRU ; les logements sociaux doivent représenter 25 % du parc de logements de la commune, cela correspond à une production de 537 logements sociaux supplémentaires à horizon du PLU (pour un total de 442 logements privés), soit environ 10 ans. Dans le même temps, la commune souhaite mieux encadrer la production de logements privés non encadrée par une OAP, notamment au sein du tissu pavillonnaire, afin de ne pas accroître les besoins de production de logements sociaux et de préserver la qualité du cadre de vie au sein des quartiers résidentiels de Villebon. La production de logements privés dans le tissu urbain diffus est donc estimée à une moyenne de 16 logements par an, soit un total de 165 logements supplémentaires à horizon du PLU.

Concernant la production de logements, le PLU vise à permettre la réalisation de nouveaux logements en privilégiant l'optimisation du tissu urbain existant.

- Les sites de projet potentiels sont tous situés dans le tissu urbain existant et sont au nombre de 11. La programmation envisagée sur ces sites est de l'ordre de 555 logements. Ils sont encadrés par une OAP ou un emplacement réservé pour mixité sociale.
- Certains projets résidentiels dans le diffus sont déjà prévus ou en cours, ils représentent 171 logements
- La production de logements dans le diffus rendue possible par le PLU permet une réalisation de nouveaux logements, pouvant être estimée à environ 165 logements à échéance PLU.

Les secteurs pour lesquels une densification est envisagée ont été identifiés, le dispositif réglementaire permet cette densification soit par l'établissement d'une OAP, soit par la création d'un emplacement réservé.

En ce qui concerne les logements sociaux, plusieurs outils sont utilisés dans le PLU :

- Les Orientations d'Aménagement et d'Orientation (OAP) où 40% à 100% de logements sociaux devront être réalisés
- Application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme : tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division portant sur la création de plus de 10 logements ou supérieure à 600 m² de surface de plancher à destination d'habitation sur une unité foncière doit comporter au moins 30 % de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat
- Application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme : 4 emplacements réservés pour mixité sociale ont été définis, programmant tous une production de 100% de logements sociaux

La commune participe ainsi, à son niveau, de manière volontariste à l'effort de construction de logements demandés en Ile-de-France et répond de manière favorable aux objectifs fixés par le SDRIF.

 Protéger les espaces boisés et leurs lisières  Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité (voir OAP trames et continuités)  Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux.  Maintenir et développer les continuités agricoles  Préserver les espaces de pleine terre dans les cœurs d'îlot, supports de fraîcheur et nécessaires à l'infiltration des eaux, et déminéraliser les espaces publics et protéger les arbres remarquables. Eviter le creusement de sous-sol, en particulier dans les espaces urbains sensibles aux remontées de nappes, ou concernés par la présence d'une source.	 Améliorer la valorisation paysagère dans les zones d'activité économique et préserver les espaces de pleine terre.  Pour les nouveaux projets, garantir la mise en œuvre de techniques architecturales bioclimatiques, la sobriété énergétique et la préservation des espaces de pleine terre  Poursuivre les actions dans le cadre de la convention « Nature en ville » visant à préserver et valoriser certains espaces verts  Valoriser l'Yvette, l'ensemble des cours d'eau et des milieux (ou zones) humides associés en assurant un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité et la gestion des inondations, notamment par des opérations de reméandrage  Renforcer la valeur environnementale de la promenade de l'Yvette Prendre en compte les pentes dans les futurs projets d'aménagement afin de prévenir des inondations Préserver les ouvertures visuelles sur les paysages depuis l'espace public
--	---

Plusieurs thèmes sont déclinés et détaillés dans la présentation de cette OAP :

La végétalisation

- Préserver et compléter le maillage végétal
- Augmenter le potentiel écologique des espaces plantés
- Rendre les constructions accueillantes pour la biodiversité
- Intégrer les constructions et aménagements dans le paysage

La perméabilité des sols

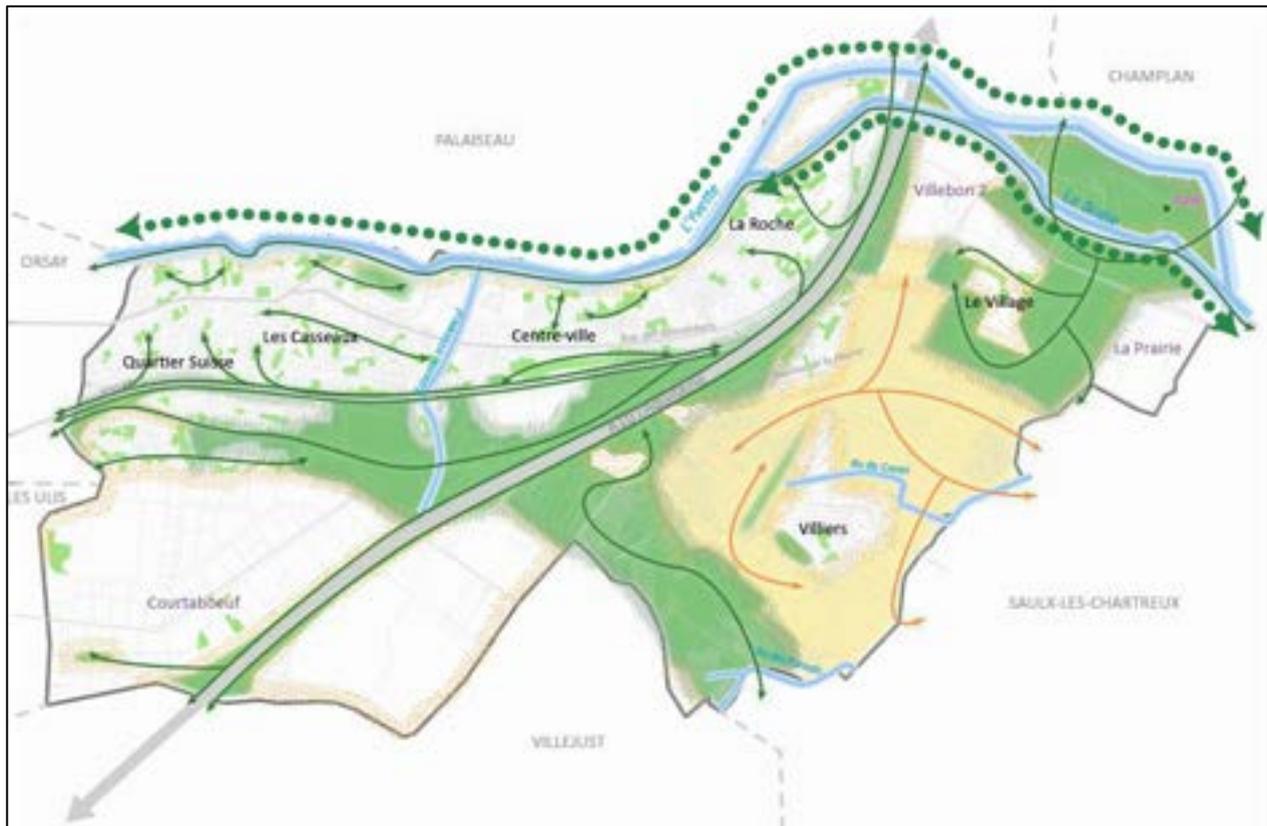
La gestion des eaux

- Collecter et infiltrer à la parcelle
- Limiter les obstacles à l'écoulement

2/ Les continuités écologiques

L'OAP « continuités écologiques » a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD et en complément aux dispositions du règlement, de définir des principes d'aménagement et de gestion pour accompagner les prescriptions du règlement s'agissant de cœurs d'îlots, des espaces boisés, des cours d'eau avec leurs abords et des lisières forestières.

Elle vise à préserver les continuités écologiques qui traversent le territoire, et qui contribuent au maintien du tissu vivant. En favorisant le déplacement des espèces faunistiques et floristiques, ces continuités sont importantes car elles participent à l'organisation et au fonctionnement d'un territoire.



<ul style="list-style-type: none">  Protéger les espaces boisés et leurs lisières  Maintenir et développer les espaces agricoles  Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux.  Valoriser l'Yvette, l'ensemble des cours d'eau et des milieux (ou zones) humides associés en tant que continuités écologiques aquatiques  Préserver les continuités vertes sur l'ensemble du territoire villebonnais et les densifier dans le tissu urbain 	<ul style="list-style-type: none">  <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les continuités vertes sur l'ensemble du territoire villebonnais et les densifier dans le tissu urbain • Protéger et valoriser les cœurs d'îlot et espaces végétalisés du tissu urbain en tant que réels supports des continuités écologiques  <ul style="list-style-type: none"> Préserver les continuités agricoles sur le territoire et vers les communes voisines
---	---

Plusieurs thèmes sont déclinés et détaillés dans la présentation de cette OAP :

La trame verte

- Protéger les espaces boisés et leurs lisières
- Protéger les cœurs d'îlots et espaces végétalisés au sein des secteurs urbanisés
- Préserver les continuités végétales
- Privilégier une implantation des constructions et des aménagements
- Créer dans la mesure du possible de nouveaux corridors écologiques

La trame bleue

- Préserver les espaces en eau et leurs abords
- Valoriser l'Yvette, l'ensemble des cours d'eau et des milieux (ou zones) humides associés
- Renforcer la valeur environnementale de la promenade de l'Yvette

- Ne pas ajouter d'obstacles pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides
- Profiter de tout projet d'aménagement pour étudier l'opportunité d'ouvrir les cours d'eau enterrés
- Ne pas enterrer ou buser les cours d'eau en écoulement libre
- Vérifier la présence de zones humides et de leur aire de fonctionnalité

La trame brune

- Réduire la pollution lumineuse
- Ne pas éclairer les zones densément végétalisées et éviter l'éclairage des houppiers des arbres
- Orienter les dispositifs d'éclairage vers le bas.
- Renaturer les sols lorsque cela est possible.

La trame noire

- Réduire l'imperméabilisation des sols pour permettre l'infiltration des eaux et l'oxygénation (racines, activité microbienne, etc.).
- Limiter les mouvements de terres et la compaction des sols
- Garantir l'absence de rejets polluant dans le sol.
- Adapter le type et la période d'éclairage aux usages des espaces concernés

3/ L'habitat

La présente OAP thématique, couvrant l'ensemble du territoire Villebonnais , porte les objectifs suivants :

- Garantir la qualité attendue des prochaines opérations de constructions neuves
- Assurer l'insertion des constructions au sein de leur environnement urbain et paysager
- Améliorer le confort des logements, notamment thermique, ainsi que de leurs espaces extérieurs
- Favoriser la création de programmes de logements qui répondent aux demandes, tant dans une logique de facilitation du parcours résidentiel des Villebonnais , que dans une optique d'attractivité territoriale
- Encourager la modernisation des modes de conception, de construction, et de réalisation des logements, notamment d'un point de vue environnemental

Plusieurs thèmes sont déclinés et détaillés dans la présentation de cette OAP :

L'insertion architecturale

- Respecter le contexte urbain existant
- S'insérer dans la pente

Aspects architecturaux

- Travailler la composition architecturale
- Valoriser le patrimoine bâti

La typologie des logements

Le confort et la fonctionnalité

- Etudier les orientations

- Prévoir la modularité
- Limiter l'exposition aux nuisances sonores

La transition énergétique

- Améliorer le confort thermique et réduire les consommations
- Favoriser les énergies renouvelables
- Réduire l'impact environnemental

OAP sectorielles

OAP n°1 – Le site de la DGA

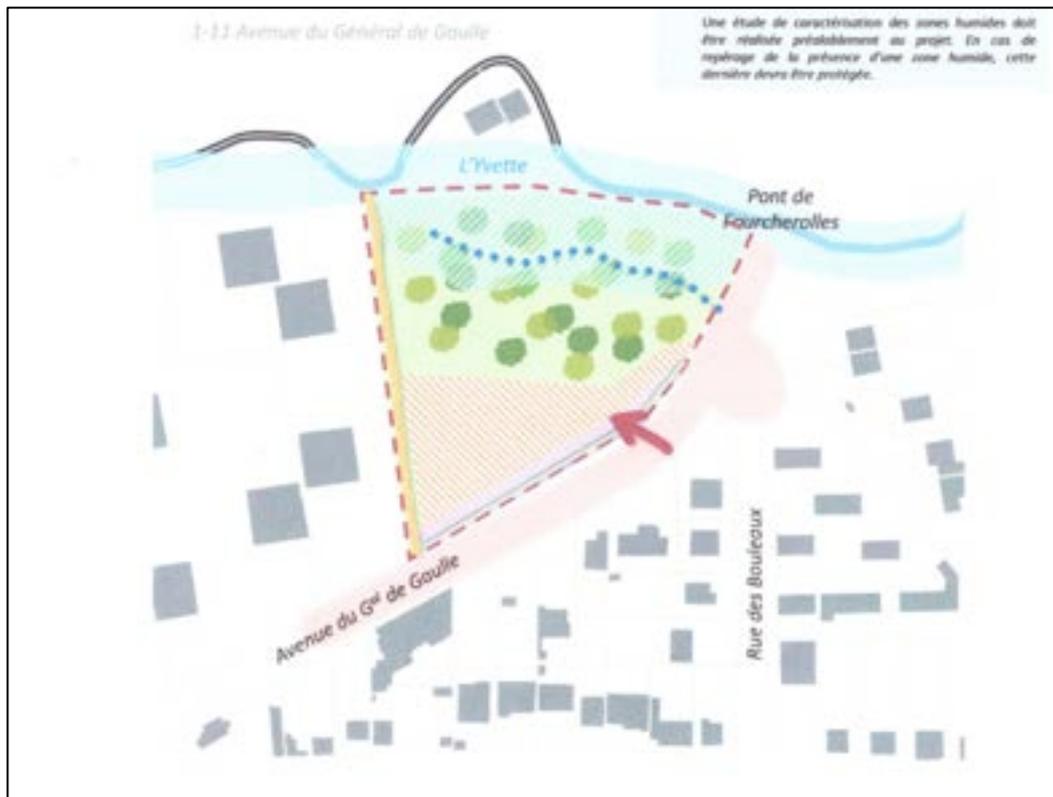


Superficie de l'OAP : environ 5ha dont 1ha en espace boisé

- Permettre l'aménagement d'un espace public, de locaux commerciaux/services en pied d'immeuble
- Accueillir sur le site la nouvelle gendarmerie
- Créer un minimum de 300 logements dont 40% de logements sociaux
- Permettre la réalisation d'une opération d'environ 90 logements sociaux sur le site du CTM
- Requalifier la rue des Casseaux

- Profiter de l'opération pour renaturer, valoriser et améliorer 'écosystème de l'Yvette

OAP n°2 – Entrée de ville du Pont de Fourcherolles



Superficie de l'OAP : environ 9000 m² dont au moins 5 300 m² d'espaces boisés

- Assurer une transition paysagère et architecturale vis-à-vis des habitations à proximité
- Construction à destination de logements d'une hauteur maximale de R+2+combles ; environ 30 logements dont 40% de logements sociaux
- Réaménager l'avenue du Général de Gaulle et le carrefour pour valoriser l'entrée de ville

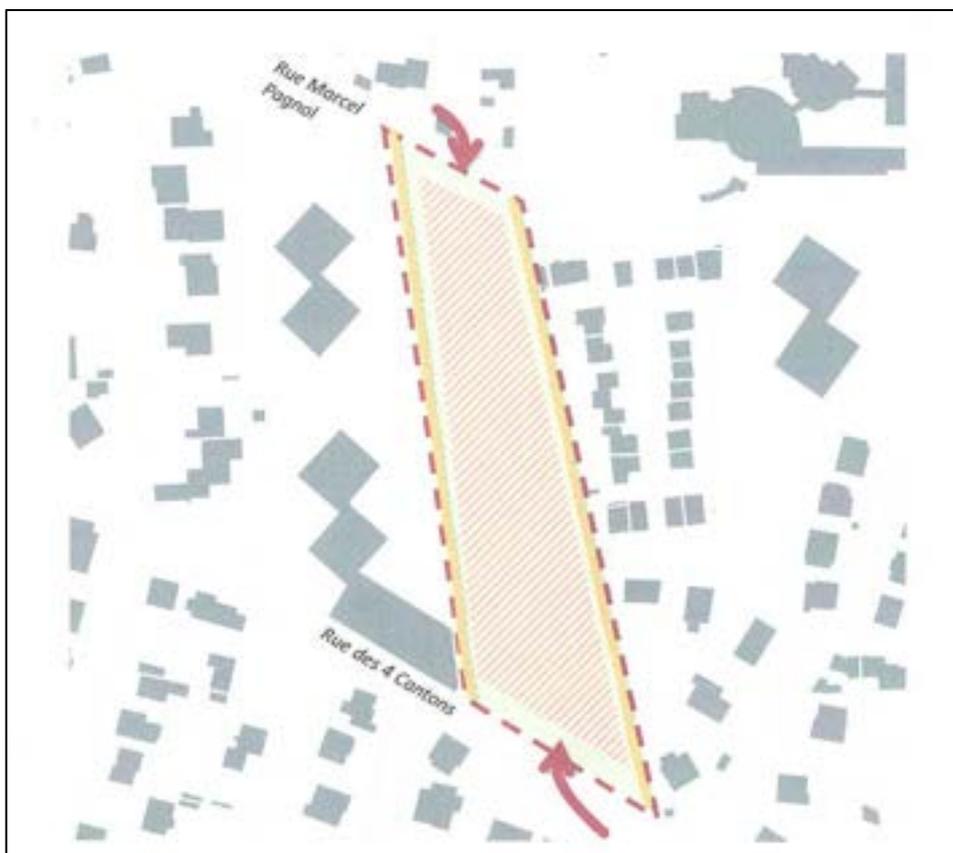
OAP n°3 – Général de Gaulle – 4 Cantons

- Permettre un renouvellement de l'offre d'activités en adéquation avec l'offre existante sur Villebon : favoriser les locaux d'activités le long de l'avenue du Général de Gaulle et aménager un nouvel espace public, afin de créer une véritable centralité de quartier.
- Conserver les surfaces d'activités existantes et permettre la construction d'au moins 15 logements dont 100% de logements sociaux : RDC+1+Comble/Attique maximum le long de l'avenue du Général de Gaulle.
- Créer au moins 30 logements collectifs dont 40% de logements sociaux : RDC+2+Comble/Attique maximum le long de l'avenue du Général de Gaulle / RDC+1+Comble/Attique maximum le long de la rue des 4 Cantons.
- Requalifier l'avenue du Général de Gaulle au niveau du site
- Réhabiliter le bâtiment en pierre meulière et l'intégrer à l'opération d'ensemble



Superficie de l'OAP : environ 5 730 m² dont 1 260 m² îlot nord et 3 260 m² îlot sud

OAP n°4 – Marcel Pagnol – 4 Cantons



Superficie de l'OAP : environ 7 580 m² ; créer au moins 30 logements majoritairement individuels groupés dont 50% de logements sociaux en R+1+C maximum.

OAP n°5 – Pompidou



Superficie de l'OAP : environ 5 000 m² ; créer au moins 60 logements dont 50% de logements sociaux en R+1+C ou A maximum côté rue des Casseaux.

OAP n°6 – Courtaboeuf



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

- Affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement
- Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc

OAP n°7 – Villebon 2

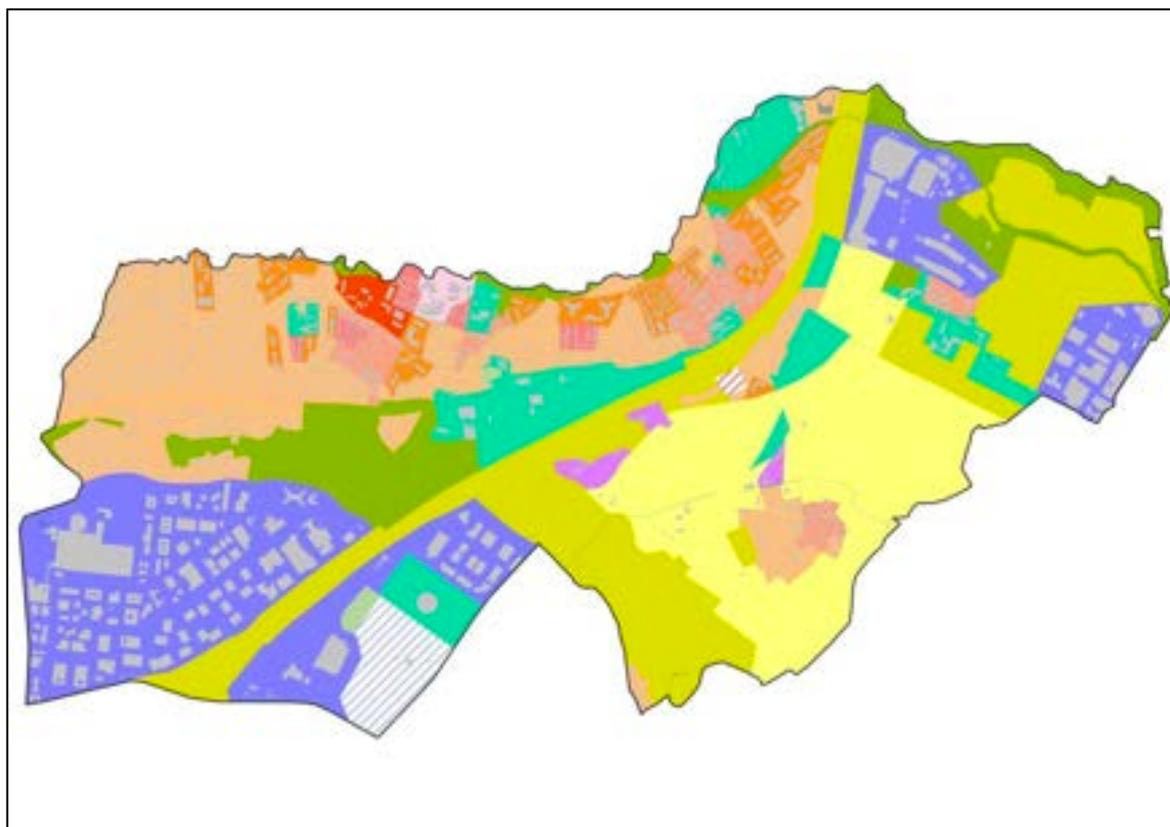


- Un développement de l'offre commerciale interdit et limité au réinvestissement éventuel de cellules vacantes à iso-surface
- Interdiction de découpe des cellules existantes en surfaces inférieures à 400 m² de surfaces de vente pour éviter la déstabilisation des centralités.
- Investissements concentrés sur la restructuration, l'apaisement des espaces urbains et la revalorisation architecturale

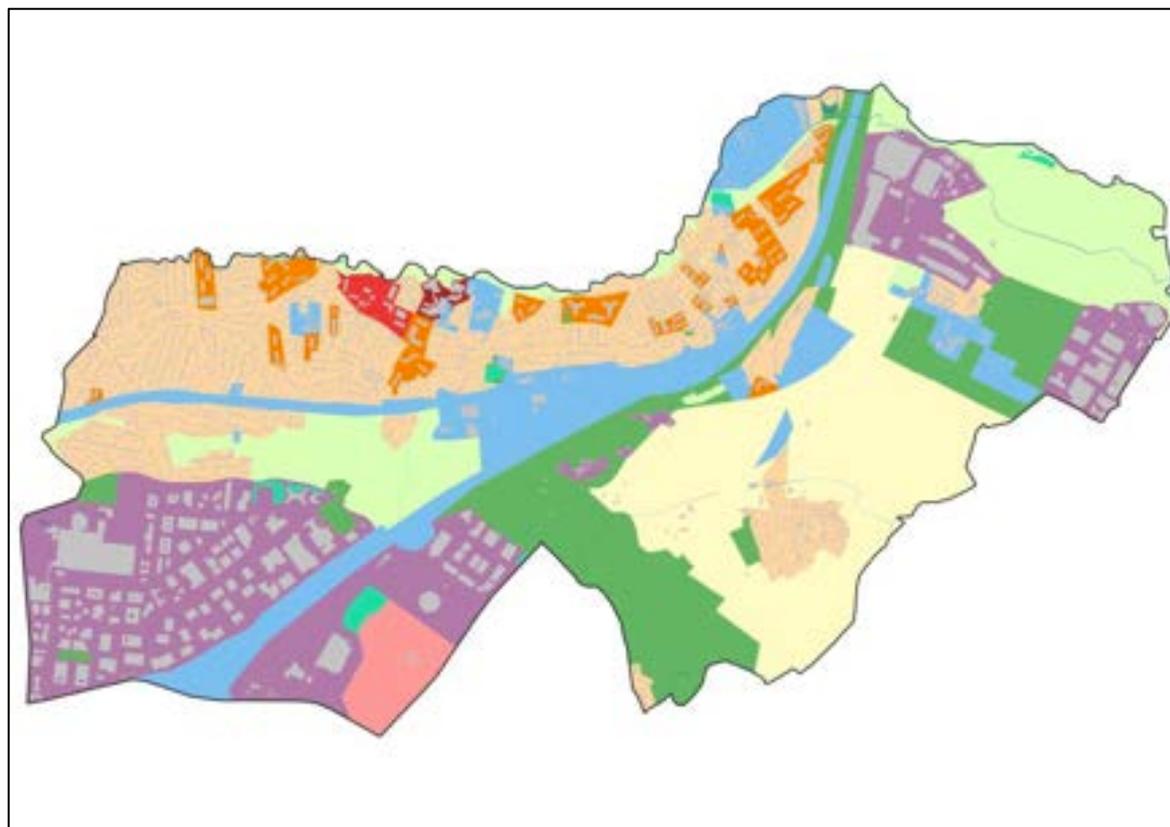
2.3.5 Délimitation des zones et dispositions règlementaires

Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD, complétés par les OAP. Ces évolutions de zonage demeurent mesurées en raison du caractère fortement constitué et contraint du territoire. La révision a permis d'intégrer les évolutions du territoire qui sont survenues depuis l'approbation du PLU en vigueur. Elle permet d'intégrer des spécificités des différents projets souhaités et rendus possibles par le dispositif réglementaire.

Le plan de zonage a été élaboré à partir des formes urbaines existantes, des orientations définies dans le PADD et des OAP. Pour les zones urbaines, l'orientation générale du PADD est de respecter les caractéristiques des différents quartiers (bâti de village traditionnel, quartiers pavillonnaires, résidences d'habitat collectif ...), de maintenir l'activité au sein des zones d'activités et de répondre aux besoins des entreprises, de permettre l'évolution des équipements en fonction des besoins. Les espaces naturels à préserver et à mettre en valeur sont classés en zone naturelle N, et les espaces agricoles à préserver en zone agricole.



Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage révisé

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de quatre grandes familles de zones, à savoir :

1) Les zones urbaines

- UA : centre-Ville de Villebon-sur-Yvette
- UB : emprises de la DGA/CEFIF, du centre technique municipal et aux installations techniques d'Orange
 - UBa, actuel site occupé par Orange
- UC : ensembles bâtis de grande taille de type « habitat collectif » et répartis sur l'ensemble du territoire communal
 - UCa : ensembles d'habitat collectif de hauteur moyenne
 - UCb : seul secteur à accueillir des commerces
 - UCc : accès sur la rue des Casseaux,
 - UCd : ensembles d'habitat collectif situé au nord-est de la partie résidentielle
 - UCe : ensembles d'habitat collectif relativement élevés situés dans le quartier de la Roche
 - UCf : ensembles bâtis récents du quartier des coteaux
 - UCg : en bordure de la RD 589, au lieu-dit la Pierre Longue.
 - UCh : situé à l'intersection de la rue de Palaiseau et de la rue de Vanderbilt
 - UCi : en entrée de ville à proximité du pont de Fourcherolles, et est concernée par une OAP.
- UH : secteurs à dominante pavillonnaire
- UI : activités économiques
 - UIa : secteur d'activités dit de la Prairie, situé le long de la rue de la Prairie
 - UIb : correspond à la zone commerciale Villebon 2, à la galerie marchande Aushopping et au secteur d'activités dit de la Bretèche. Elle est concernée par l'OAP « Villebon 2 »
 - UIc : zone mixte qui a pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales
 - UId : correspond à la partie du parc d'activités de Courtaboeuf située sur le territoire communal de Villebon-sur-Yvette. Elle est concernée par l'OAP « Courtaboeuf »
- UL : zones d'équipements
 - ULa : destiné à recevoir une aire d'accueil pour les gens du voyage
 - ULb : équipements publics
 - ULc : lieux de culte
 - ULd : emprise de l'autoroute A10
 - Ule : équipements publics situés le long de la rue de Villiers
 - Ul : accueille un Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)
 - ULg : un équipement d'enseignement secondaire privé ainsi que le centre de retraite des Lazaristes

2/ Les zones à urbaniser

- AUId : secteur d'extension du parc d'activités de Courtaboeuf. Elle est concernée par des OAP.

3/ Les zones naturelles

- N : secteurs naturels remarquables au titre de la qualité environnementale des sites et des paysages
 - Na : le long des rives de l'Yvette et de la Boële notamment dans la partie résidentielle de Villebon-sur-Yvette ainsi que sur les secteurs boisés situés au sud de la RD188 jusqu'à l'A10

- Nb : sur le site de la Prairie et destiné à accueillir des constructions légères
- Nc : situé sur le secteur de la Prairie de Villebon et de la Ménagerie
- Nh : correspond aux secteurs où sont implantés des constructions à destination d'habitation, pour lesquelles le présent règlement permet une évolution encadrée
- Nzh : zones humides inventoriées sur le territoire communal

4/ Les zones agricoles

- A : secteur agricole

Chaque zone est présentée par des images avant/après, soit PLU en vigueur/PLU révisé, et les modifications justifiées.

En ce qui concerne l'évolution de la surface des zones, le PLU révisé prévoit une augmentation de 17,23 ha des zones urbaines, une diminution de la zone à urbaniser de 1,18 ha, une diminution de 15,91 ha des zones naturelles et une légère diminution de 0,2 ha des zones agricoles.

La diminution des zones naturelles s'explique par le déclassement des infrastructures routières et autoroutières et par le classement de zones humides en Nzh pour garantir leur protection.

En ce qui concerne le règlement, le contenu modernisé s'impose suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Les modifications portent pour l'ensemble des zones, ou zone par zone, y compris en complémentarité avec les orientations des OAP.

2.3.6 Les dispositions graphiques

Les emplacements réservés

Les objectifs du PADD traduits par des emplacements réservés sont les suivants :

- Assurer une gestion des stationnements optimisée et adaptée selon les secteurs
- Améliorer la qualité des espaces publics, notamment en les déminéralisant
- Conforter les pôles d'équipements de qualité et permettre l'adaptation des structures existantes aux besoins socio-démographiques
- Assurer des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment pour les cyclistes et piétons
- Favoriser des modes de transport plus économes en énergie et en émissions de gaz à effet de serre

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

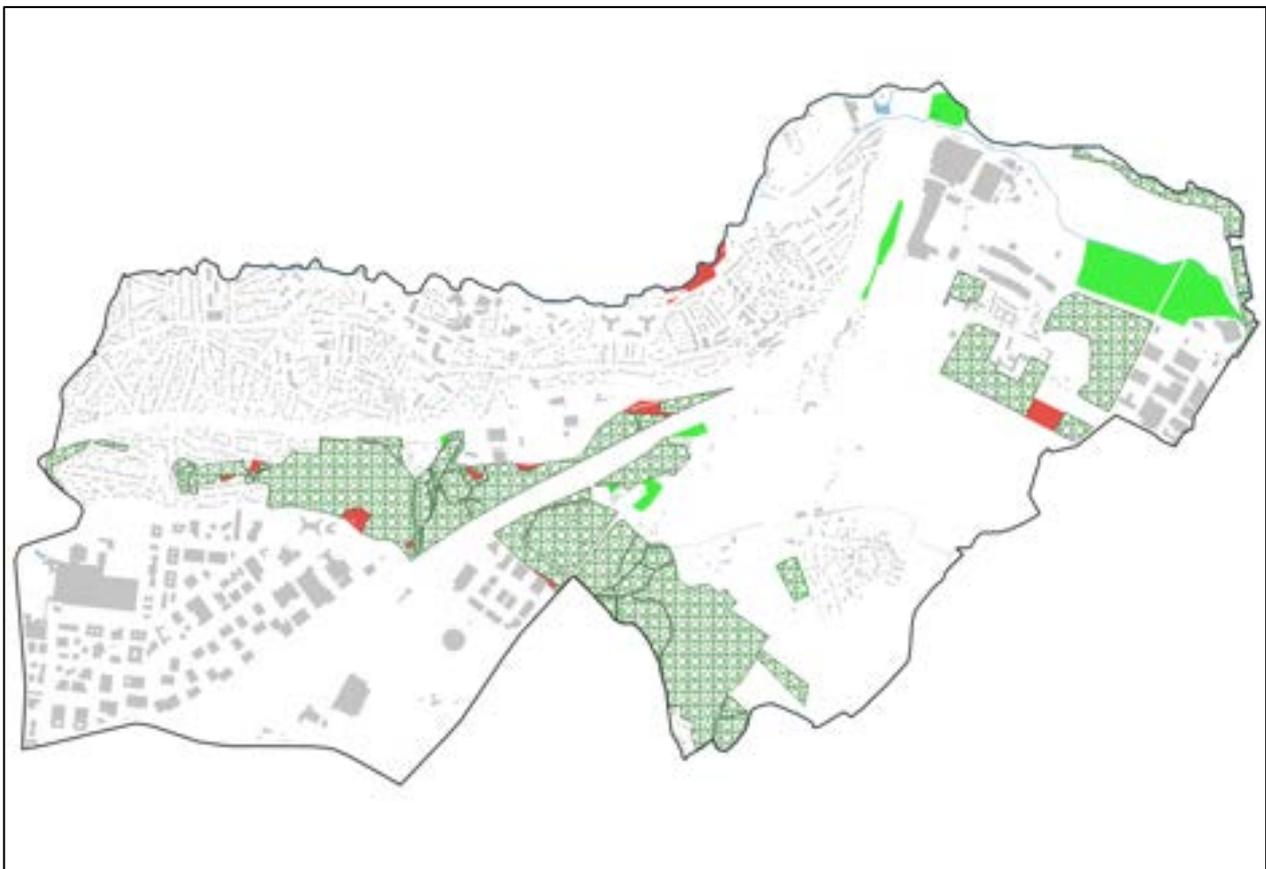
Huit (8) emplacements réservés ont été identifiés, tous à destination de la commune :

- Aménagement de parking rue du cimetière
- Aménagement de promenade piétonne et espace vert le long de l'Yvette
- Voie de délestage ex-sentier des Parts et rue des Pivoines

- Aménagement de stationnements rue Eugénie Cordeau
- Aménagement de liaisons douces et circulations chemin des Ecoles
- Valorisation des abords de la médiathèque
- Améliorer la visibilité et la sécurité à l'intersection de la rue des Pivoines et de la rue de Palaiseau
- Projet de reconfiguration du carrefour et aménagement d'un espace public

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

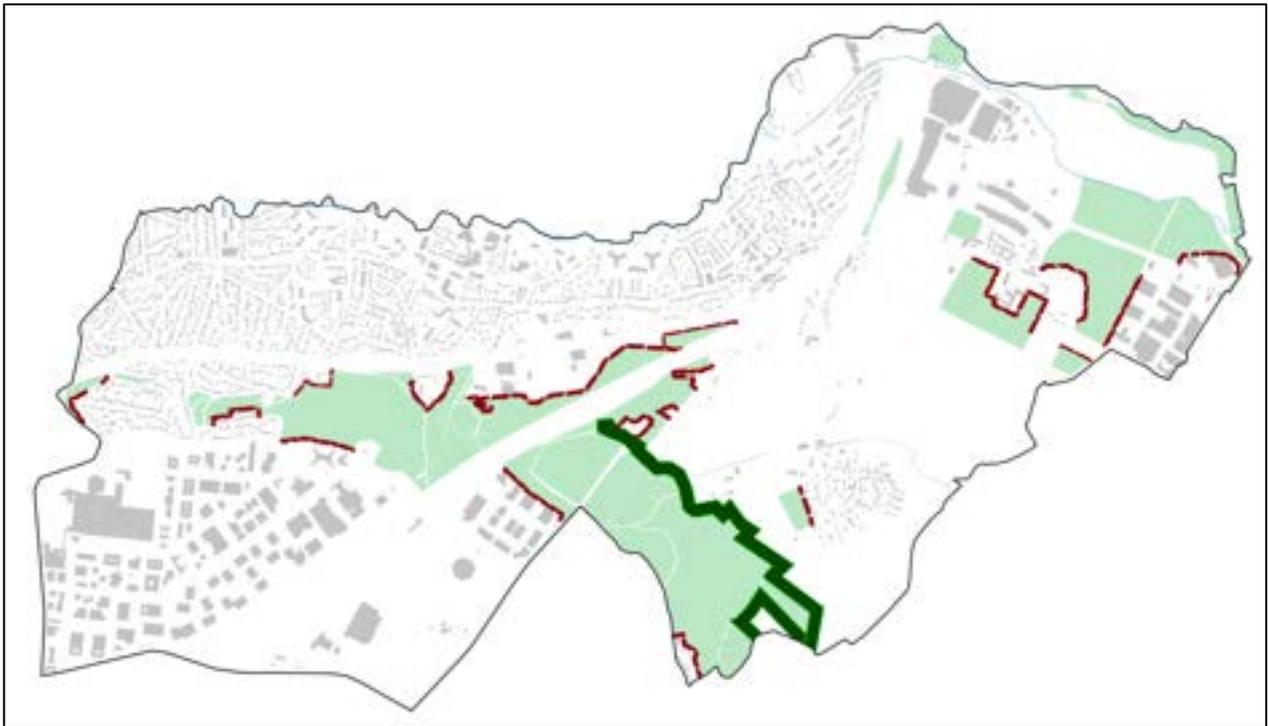
Des EBC sont identifiés sur les coteaux et espaces boisés de la commune, dans le prolongement des espaces boisés identifiés par les différents documents supra-communaux. Ils représentent une superficie totale de 111,3 hectares (+ 11,08 hectares par rapport au PLU en vigueur).



■ EBC supprimé dans le cadre de la révision ■ Espaces boisés classés ■ EBC créé dans le cadre de la révision

Les lisières de bois et forêts

Des lisières inconstructibles de 50 m en bordure des massifs boisés de plus de 100 ha en dehors des sites urbains constitués sont identifiés, ainsi que des lisières inconstructibles de 5 m en bordure des massifs forestiers situés dans une zone urbaine constituée. Les lisières représentent une superficie totale de 13,25 ha.



■ Lisière de 50 m hors site urbain constitué ■ Lisière de 50 m hors site urbain constitué ■ EBC

Les espaces paysagers au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Des espaces paysagers ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur environ 33,8 ha.



■ Espaces paysager protégés

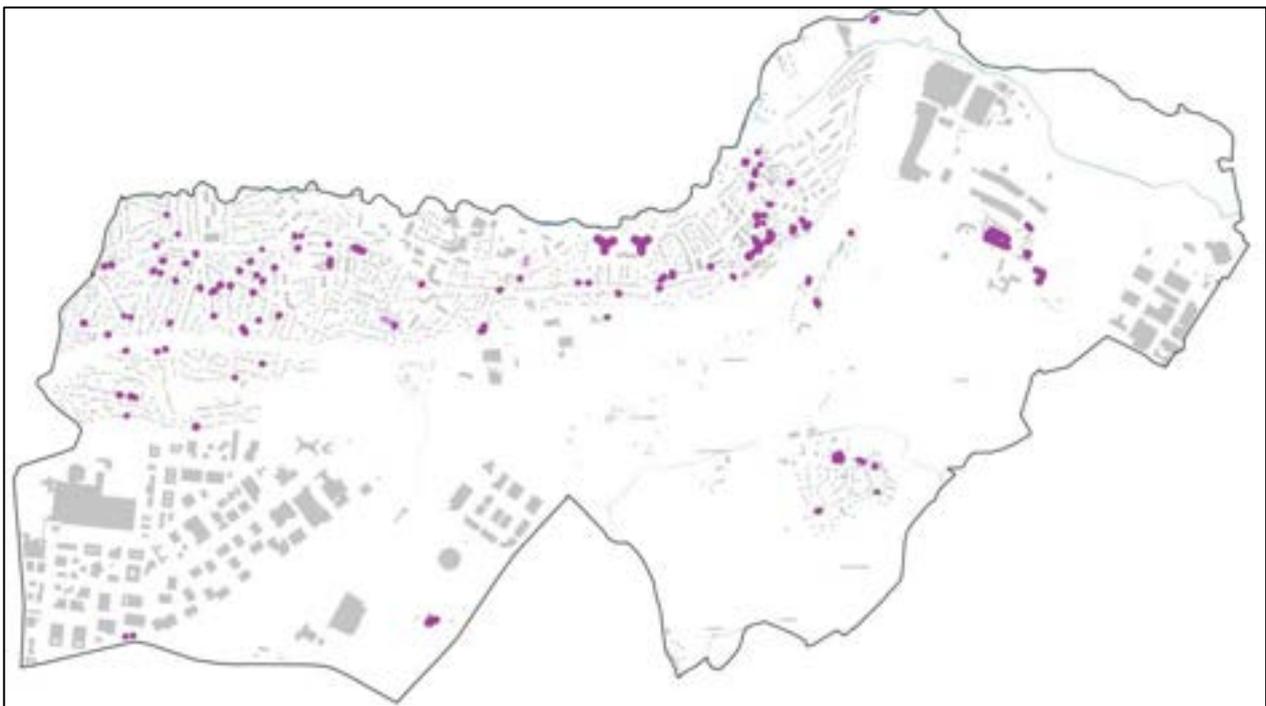
Il s'agit, à travers la protection de jardins, d'espaces boisés ponctuels ou encore de cœur d'îlots, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée, mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique. Ils sont destinés principalement à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état de continuités écologiques. Leur valeur paysagère marque par ailleurs l'identité des quartiers.

Les éléments de patrimoine

Plusieurs constructions sont identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit à travers la protection de certaines propriétés et éléments remarquables de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle construction, mais de considérer le caractère d'ensemble, le paysage perçu depuis la voie publique.

Les éléments protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont :

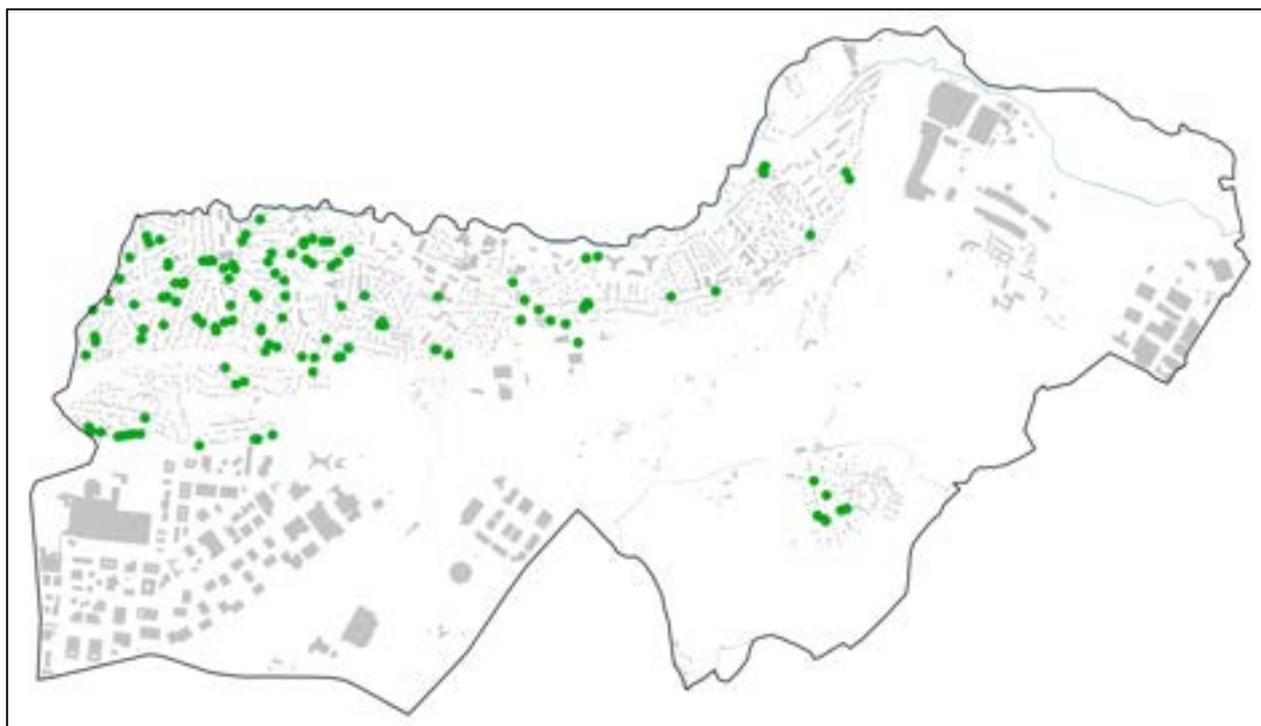
- Des bâtiments remarquables,
- Les cours Villebonnaises.



■ Patrimoine bâti

Les arbres remarquables

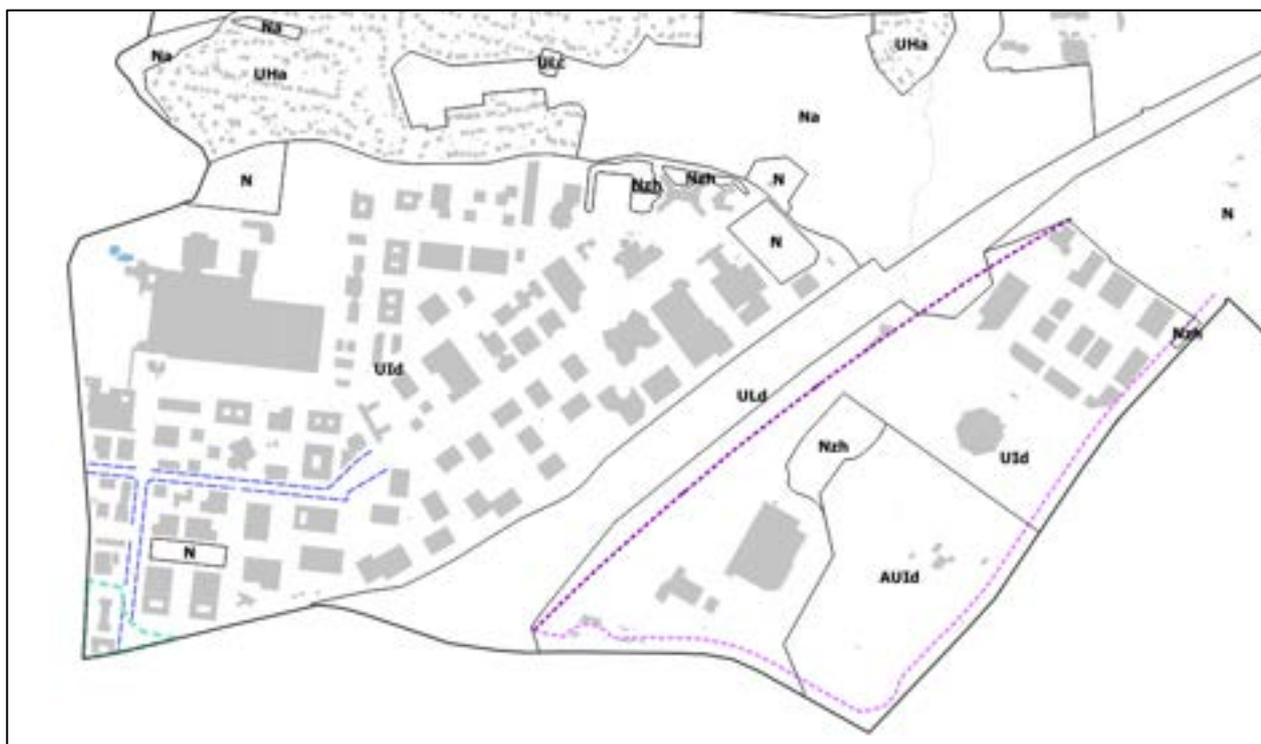
Les arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. 125 arbres ou alignements d'arbres remarquables ont été identifiés au sein du PLU révisé.



■ Arbre remarquable

Le parc d'activités de Courtaboeuf

En parallèle de la révision du PLU était menée une procédure de modification approuvée au même moment que l'arrêt de la présente révision qui visait à harmoniser les PLU des communes concernées par le Parc d'activités de Courtaboeuf, en traduisant le schéma directeur de Courtaboeuf. Les éléments de cette procédure ont été repris dans le projet de PLU révisé.



- - - Linéaire commercial - - - Marge de recul de 76 m - - - Marge de recul de 25 m

2.3.7 Impact du projet sur l'environnement

En application des articles L104-1 à L104-8 et R104-8 et suivants du Code de l'Urbanisme, font l'objet de l'évaluation environnementale les PLU qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen.

Dans ce cadre, la commune de Villebon-sur-Yvette, en application de l'article R104-23 du Code de l'Urbanisme, a saisi l'autorité environnementale le 25 juin 2024 qui en a accusé réception le 03 juillet 2024, et qui, après examen du dossier, a rendu son avis le 02 octobre 2024.

Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique.

Une réponse de la ville a été produite le 11 octobre 2024 et insérée dans le dossier d'enquête publique.

2.3.8 Articulation avec les autres documents d'urbanisme

Le PLU doit être compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux.

Les dispositions ont été prises pour assurer cette compatibilité avec notamment les documents suivants :

- ✓ Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par l'Etat par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 et publié au Journal Officiel le 28 décembre 2013 et le SDRIF-E en cours d'adoption
- ✓ Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Ile-de-France
- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine-Normandie) 2022-2027 approuvé par arrêté ministériel le 23 mars 2022
- ✓ Le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE de la Nappe de Beauce) approuvé par arrêté inter-préfectoral le 11 juin 2013
- ✓ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France élaboré par l'Etat et le Conseil Régional entre 2010 et 2013, approuvé par le conseil régional le 26 septembre 2013 et adopté par arrêté le 21 octobre 2013
- ✓ Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de la Région Ile-de-France arrêté le 14 décembre 2012 par le Conseil Régional
- ✓ Le Plan de Protection de l'Atmosphère mis en révision en 2011 et approuvé par arrêté inter-préfectoral le 31 janvier 2018
- ✓ Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé par l'Agglomération de Paris-Saclay en 2017
- ✓ Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay approuvé le 18 décembre 2019
- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de développement Commercial (SDAC) approuvé le 29 juin 2022
- ✓ L'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay créée en mars 2009
- ✓ Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI du Bassin Seine-Normandie) approuvé par le Préfet coordinateur de bassin par arrêté le 05 décembre 2015
- ✓ Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) de l'Orge-Yvette, labellisé le 24 juin 2020
- ✓ Le Schéma départemental des carrières de l'Essonne 2014-2020, révisé et approuvé par arrêté préfectoral le 12 mai 2014

2.4 Le maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est représentée par Monsieur le Maire de la commune de Villebon-sur-Yvette.

2.5 La concertation préalable

La délibération du conseil municipal du 29 septembre 2022 fixe les modalités de la concertation sur le projet de révision n°2 du PLU, conformément à l'article L103-2 et L103-3 du Code de l'urbanisme :

- *Un cahier destiné à recueillir les observations sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci,*
- *Un ou plusieurs articles d'information sur l'état d'avancement de la procédure et du projet sera/seront publiés(s) dans le bulletin municipal ou dans un bulletin spécial,*
- *Une exposition en mairie sur l'état d'avancement du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme,*
- *Une ou plusieurs réunions publiques,*
- *Une ou plusieurs informations sur le site internet de la commune de Villebon-sur-Yvette,*
- *La mise en place d'une interface numérique pour faciliter la participation et les initiatives locales par internet,*
- *Une ou plusieurs communications sur les panneaux d'affichage électronique Commune de Villebon-sur-Yvette,*
- *Une ou plusieurs permanences par le Maire ou des élus,*
- *Un ou plusieurs évènements participatifs de type atelier participatif, visite de terrain, autres.*

Le bilan de la concertation, approuvé par la délibération du conseil municipal du 25 juin 2024 montre que les modalités de la concertation, qui s'est déroulée de septembre 2022 à décembre 2023, ont été respectées en particulier :

- Une enquête en ligne de septembre 2022 à octobre 2022 permettant la collecte de 420 contributions citoyennes,
- Trois réunions publiques préalables de lancement en septembre 2022 :
 - « Quartier de La Roche, village et Hameau de Villiers » le lundi 19 septembre 2022 à 20 heures (Ecole de la Roche),
 - « Quartier Maraîchers, Centre-ville et Casseaux » le mardi 20 septembre 2022 à 20 heures (Hôtel de ville),
 - « Quartier Suisse », le mardi 27 septembre 2022 à 20 heures (Ecole des Casseaux).
- Trois ateliers participatifs durant la phase diagnostic du projet :
 - Atelier 1 – « Quartier Centre-ville » le lundi 20 mars 2023 de 19h à 21h (Hôtel de ville), avec environ 30 participants.
 - Atelier 2 – « Quartier de la Roche » le mercredi 22 mars 2022 de 19h à 21h (Ecole de la Roche), avec environ 15 participants.
 - Atelier 3 - des Casseaux le mardi 28 mars 2023 de 19h à 21h (Ecole des Casseaux), avec environ 40 participants.
- Un forum d'échange le samedi 13 mai 2023 à l'Hôtel de ville
- Une exposition du 02 au 14 juin 2023 à l'Hôtel de ville et du 15 au 30 juin 2023 à la médiathèque

- Une balade urbaine le samedi 14 octobre 2023
- Un atelier participatif le mardi 14 novembre 2023 de 19h à 21h à l'Hôtel de ville
- Une réunion publique le mardi 19 décembre 2023 à 20h à l'Hôtel de ville avec une quinzaine de participants
- Une permanence avec le Maire le 23 décembre 2023 de 09h15 à 11h30 à l'Hôtel de ville

Le bilan de la concertation a été joint au dossier d'enquête publique.

3 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique a été préparé par le service urbanisme de la ville avec l'ensemble des pièces administratives et le dossier technique, qui lui, a été élaboré par le bureau d'études Espace Ville, société coopérative spécialisée en urbanisme et aménagement, située à Viroflay 78220

3.1 Registre d'enquête publique (pièce 1)

Un registre d'enquête publique, contenant 32 feuillets non mobiles, m'a été remis par la ville ; il a été paraphé et signé par mes soins le 11 octobre 2024 avant l'ouverture de l'enquête publique. Il reprend les remarques et observations faites au cours de l'enquête publique du mardi 15 octobre au mardi 19 novembre 2024. Un deuxième registre a été ouvert le 19 novembre 2024, signé et paraphé le même jour.

3.2 Pièces administratives (pièces 2)

3.2.1 Délibération du 25 juin 2024 (pièce 2.1)

Il s'agit de la délibération n° 2024-04-024 du 25 juin 2024 qui approuve le bilan de la concertation relative à la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui arrête le projet de révision n°2 du PLU et qui indique que ce projet sera transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées et aux communes et associations qui en feront la demande, et qui autorise le Maire à entreprendre les démarches nécessaires à la poursuite de la procédure (annexe 1)

3.2.2 Délibération du 29 juin 2023 (pièce 2.2)

Il s'agit de la délibération n° 2023-06-058 du 29 juin 2023 qui donne acte au maire du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) organisé dans le cadre de la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (annexe 2).

3.2.3 Délibération du 29 septembre 2022 (pièce 2.3)

Il s'agit de la délibération n° 2022-09-070 du 29 septembre 2022 qui prescrit la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal, qui précise les objectifs poursuivis et qui définit les modalités de la concertation (annexe 3).

3.2.4 Arrêté ARR 2024-289 (pièce 2.4)

Il s'agit de l'arrêté n°ARR 2024-289 du 02 septembre 2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique dans le cadre de la procédure de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme (annexe 4).

3.2.5 Bilan de la concertation (pièce 2.5)

Le bilan de la concertation a été approuvé par le Conseil Municipal du 25 juin 2024. Il était conforme à ce qui avait été prévu lors de la délibération prescrivant la révision du PLU.

3.3 Rapport de présentation (pièces 3)

3.3.1 Diagnostic et état initial de l'environnement (pièce 3.1)

Le document établit :

- le diagnostic territorial portant sur l'évolution urbaine (analyse historique, évolution de l'urbanisation, évolution de l'occupation des sols, état actuel de l'occupation des sols), l'analyse urbaine (les formes urbaines, le patrimoine bâti et les éléments architecturaux remarquables, le patrimoine naturel et arboré), le diagnostic foncier et le fonctionnement urbain (les entrées de ville, le réseau et les déplacements urbains, le stationnement, les transports en commun, les circulations douces, les équipements et le diagnostic agricole).
- le diagnostic socio-économique portant sur les habitants (évolution de la population, structure de la population par âge, taille des ménages, caractéristiques socio-économiques de la population), les logements (évolution du parc de logements et caractéristiques du parc de logements) et les activités économiques (nombre d'emplois, secteurs d'activités des établissements, les zones d'activités économiques, les commerces).
- l'état initial de l'environnement portant sur les caractéristiques physiques du territoire (cotexte climatique, composition du sol et du sous-sol, topographie, contexte physique et hydrologique), l'intérêt écologique du territoire (occupation du sol, sites d'intérêt écologique et biodiversité communale, zones humides, Trame Verte et Bleue), les risques sur le territoire (risques naturels et risques technologiques), les sources de pollutions et de nuisances (pollutions, nuisances sonores, pollution lumineuse et déchets) et la transition énergétique et climatique (documents cadres en matière de transition énergétique, évolution de la consommation d'énergie, recours aux énergies renouvelables et adaptation du territoire face aux îlots de chaleur).

3.3.2 Justifications (pièce 3.2)

Le document précise les choix qui ont été retenus pour l'ensemble du PLU :

- Explication des choix retenus pour l'établissement du PADD (voir chapitre 2.3.2 du présent rapport)
- Justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (voir chapitre 2.3.3 du présent rapport)
- Justification de la mise en conformité de la commune avec les objectifs de mixité sociale imposés par la loi SRU (voir chapitre 2.3.3 du présent rapport)
- Justification des OAP (voir chapitre 2.3.4 du présent rapport)
- Justification de la délimitation des zones (voir chapitre 2.3.5 du présent rapport)
- Justification du règlement

3.3.3 Evaluation environnementale (pièce 3.3)

Le document indique :

- L'articulation avec les autres documents plans et programmes
- L'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement
- L'évaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement
- Les motifs pour lesquels le projet a été retenu
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser (ERC) les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement
- Le suivi de la mise en œuvre de la révision du PLU et la description des méthodes utilisées pour réaliser l'évaluation

3.3.4 Evaluation environnementale – résumé non technique (pièce 3.4)

Il s'agit du résumé de l'évaluation environnementale visée à l'article précédent.

3.3.5 Projet urbain au titre du L111-8 du Code de l'Environnement (pièce 3.5)

Le site a été retenu pour la construction d'un nouveau centre technique municipal (CTM) actuellement localisé à proximité de la mairie.

Article L111-8 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Le document présente le diagnostic et l'état actuel du site (localisation du site, accès et desserte, description du site et contraintes et éléments techniques), les objectifs et les intentions du projet (objet et programme d'aménagement), les effets du projet au regard de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (dessertes, accessibilité et sécurité, insertion dans le site et prise en compte des risques, nuisances et pollutions) et la traduction réglementaire (dispositions réglementaires graphiques et dispositions réglementaires écrits).

3.4 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce 4)

Le dossier technique a été élaboré par le bureau d'études Espace Ville, société coopérative spécialisée en urbanisme et aménagement, située à Viroflay 78220.

- Le PADD est le document phare du PLU
- Le contenu du PADD est défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme ; il aborde ainsi les thématiques principales dans la continuité des prescriptions réglementaires
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Il présente le projet de la ville et définit les orientations d'urbanisme, d'aménagement, d'équipement, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Il n'est pas directement opposable aux tiers et il a fait l'objet d'un débat au conseil municipal du 29 juin 2023.

Les axes du PADD, au nombre de trois (3) ont été repris au paragraphe 2.3.1 du présent rapport.

3.5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5)

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est fixé par les articles L 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

- Dans le respect des orientations définies par le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements
- Le périmètre des OAP est délimité dans les documents graphiques
- Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

Les OAP sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité », c'est à dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution ; le projet ne doit pas remettre en cause les orientations.

7 OAP sectorielles et 3 OAP thématiques sont proposées dans le futur PLU (se reporter au chapitre 2.3.4 du présent rapport).

3.6 Règlement (pièce 6)

C'est un document opposable aux tiers qui s'impose en termes de conformité. Il définit les règles applicables, en cohérence avec le PADD, à l'intérieur de chacune des zones suivantes :

Les zones urbaines dites « zones U », sont au nombre de six, réparties en une vingtaine de secteurs, les zones naturelles (zone N) réparties en cinq secteurs, la zone agricole (zone A) et une zone à urbaniser (zone AUId) (se reporter au chapitre 2.3.5 du présent rapport).

3.7 Plans de zonage (pièce 7)

3.7.1 Plan de zonage (pièce 7.1)

Etabli au 1/5000^{ème} :

- Il présente les différentes zones précitées sur l'ensemble de la commune
- Il délimite les protections environnementales (espaces boisés classés, espaces paysagers protégés, lisières de 50 m en bordure des massifs forestiers de plus de 100 ha, lisière de 5m autour des principaux massifs boisés, les arbres remarquables)
- Il indique les protections patrimoniales (patrimoine bâti, cour Villebonnaise)
- Il indique les secteurs de projets (secteur d'OAP, emplacements réservés)
- Il précise les linéaires commerciaux protégés, la limite de zone d'isolation acoustique, les marges de recul par rapport à la RD59 et d'autres voies de la commune, et le secteur cœur de Parc

3.7.2 Plan de zonage nord (pièce 7.2)

Il s'agit du même plan mais sur la partie nord de la commune et est établi au 1/2000^{ème}.

3.7.3 Plan de zonage sud (pièce 7.3)

Il s'agit du même plan mais sur la partie sud de la commune et est établi au 1/2000^{ème}.

3.7.4 Plan des ZAENR (pièce 7.4)

Source : QGIS, Parcellaire Express IGN Géoservices

Il représente les zones d'accélération favorables à l'accueil de projets d'énergies renouvelables sur la commune de Villebon-sur-Yvette (géothermie, réseaux de chaleur, photovoltaïque).

3.8 Annexes (pièce 8)

3.8.1 Servitudes d'utilité publiques (pièces 8.1)

Le dossier regroupe :

- Le plan au 1/5000^{ème} des servitudes d'utilités publiques applicables sur la commune (pièce 8.1.1)
- Les notices des servitudes d'utilité publiques applicables sur la commune (pièces 8.1.2)
 - A1 – Servitudes de protection des bois et forêts soumis au régime forestier
 - PT1 – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques
 - PT2 – servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
 - I3 – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz
 - I4 – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
 - T1 – servitudes relatives aux chemins de fer
 - T5 – servitudes aéronautiques de dégagement
 - A4 – Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau
 - A5 – Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
 - EL11 – Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération
 - PM1 – Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée de l'Yvette approuvé par arrêté préfectoral du 26/09/2006
 - JS1 – Servitudes de protection des installations sportives
 - Plan d'exposition aux Bruits approuvé par arrêté préfectoral du 21 décembre 2012
- Le plan de prévention des risques naturels d'inondation (5PPRI) vallée de l'Yvette
- Le plan d'exposition au bruit lié à l'aérodrome Paris-Orly

3.8.2 Annexes sanitaires (pièces 8.2)

Le dossier regroupe :

- La notice sanitaire (pièce 8.2.1)
- Le règlement d'assainissement collectif (pièce 8.2.2)
- Le règlement du Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux Orge-Yvette (pièce 8.2.3)
- Le plan de réseaux eau (pièce 8.2.4)

3.8.3 Annexes informatives (pièces 8.3)

Le dossier regroupe :

- Le guide de préservation du patrimoine bâti (pièce 8.3.1)
- Le guide de préservation des arbres (pièce 8.3.2)
- Le guide végétalisation et allergies (pièce 8.3.3)
- Construire en terrain argileux (pièce 8.3.4)
- La carte des zones humides (pièce 8.3.5)
- La carte des risques liés aux remontées de nappe (pièce 8.3.6)
- Le rapport de risques (pièce 8.3.7)
- Les plans des zones à risque au plomb (pièce 8.3.8)
- Le guide de gestion des eaux pluviales (pièce 8.3.9)
- Le guide de gestion des sites pollués (pièce 8.3.10)
- Le classement sonore (pièce 8.3.11)
- Le guide antennes relais (pièce 8.3.12)
- La carte du Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) (pièce 8.3.13)
- La carte du droit de préemption urbain (pièce 8.3.14)
- La carte et les documents de la taxe d'aménagement (pièce 8.3.15)
- La carte du recensement des Espaces Naturels Sensibles (pièce 8.3.16)
- Le Règlement Local de Publicité (pièce 8.3.17)
- La délibération relative au permis de démolir (pièce 8.3.18)
- La délibération relative aux clôtures (pièce 8.3.19)

3.9 Avis des PPA (pièces 5)

3.9.1 CNPF – Centre National de la Propriété Forestière (pièce 8.9.1)

Lettre en date du 16 juillet 2024 du Centre National de la Propriété Forestière : avis réservé sauf à apporter des améliorations.

3.9.2 SIHAVY – Syndicat de l'Yvette (pièce 8.9.2)

Lettre en date du 11 septembre 2024 de la commune de l'association SIHAVY : avis favorable sous réserve de la prise en compte des prescriptions énoncés dans l'avis.

3.9.3 Commune de Champlan (pièce 8.9.3)

Lettre en date du 09 juillet 2024 de la commune de Champlan : remarque sur le classement d'un terrain à classer en Espace Paysager à Protéger.

3.9.4 Commune de Villejust (pièce 8.9.4)

Lettre en date du 09 juillet 2024 de la commune de Villejust : avis favorable.

3.9.5 Ile-de-France Nature (pièce 8.9.5)

Lettre en date du 01 août 2024 de la commune de Ile-de-France Nature : avis favorable avec quelques remarques.

3.9.6 Département de l'Essonne (pièce 8.9.6)

Lettre en date du 01 octobre 2024 du Conseil Départemental de l'Essonne : avis favorable en demandant d'intégrer les remarques faites dans l'avis.

3.9.7 CCI Essonne (pièce 8.9.7)

Lettre en date du 11 septembre 2024 de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne : avis favorable.

3.9.8 Association de sauvegarde de l'environnement à Villebon – Essonne nature environnement (pièce 8.9.8)

Lettre en date du 15 juillet 2024 de la commune de l'Association ASEVI-ENE : avis favorable et réserve sur l'OAP Villebon-Courtaboeuf.

3.9.9 SAGE Orge-Yvette (pièce 8.9.9)

Commission locale de l'eau su Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Orge-Yvette en date du 24 septembre 2024 : avis favorable avec recommandations.

3.9.10 CDPENAF (pièce 8.9.10)

Commission en date du 06 septembre 2024 de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de l'Essonne : avis favorable avec remarques.

3.9.11 Préfet de l'Essonne (pièce 8.9.11)

Lettre non datée reçue le 27 septembre 2024 de la Préfecture de l'Essonne : avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des demandes et observations formulées dans l'avis.

3.9.12 Chambre d'agriculture (pièce 8.9.12)

Lettre en date du 30 octobre 2024 de la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France, service territoires : avis favorable.

L'analyse des avis sera faite dans la partie « examen du projet de PLU » au paragraphe 5.2 du présent rapport. Les remarques et observations sont détaillées dans le document de synthèse (se reporter au chapitre 4.4.3 du présent rapport).

3.10 MRAe (pièces 10)

3.10.1 Avis de la MRAe (pièce 10.1)

Il s'agit de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France n°MRAe APPIF-2024-100 en date du 02 octobre 2024 (Liste des recommandations en annexe 6 – l'avis complet est disponible en mairie et sur le site de la MRAe).

L'analyse de cet avis sera faite dans la partie « examen du projet de PLU » au paragraphe 5.1 du présent rapport.

3.10.2 Mémoire en réponse à la MRAe (pièce 10.2)

Le mémoire en réponse à la MRAe a été produit par la ville le 11 octobre 2024 ; il a été joint au dossier d'enquête publique.

3.11 Avis d'enquête publique (pièce 11)

Il s'agit de l'affiche réglementaire qui a été apposée sur les panneaux administratifs (annexe 5).

3.12 Publications dans les journaux (pièces 12)

L'avis d'enquête est paru dans deux journaux d'annonces légales, le jeudi 26 septembre 2024 dans le journal « Le Parisien » (pièce 12.1) et dans le journal « Le Républicain » (pièce 12.2), le jeudi 17 octobre 2024, dans le journal « Le Parisien » (pièce 12.3) et dans le journal « Le Républicain » (pièce 12.4) – (annexe 7).

3.13 Pièces complémentaires

Les documents graphiques et règlement du PLU en vigueur ont été mis à ma disposition ; ils ne font pas partie du dossier présenté au public.

Après lecture et étude, il s'avère que le dossier mis à la disposition du public est complet, conforme aux textes régissant la procédure d'enquête publique, et globalement compréhensible par le public ; aucun complément n'a été ajouté.

4 Organisation de l'enquête publique

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E 24000036/78 du 07 juin 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné comme commissaire enquêteur (annexe 8).

4.2 Modalités de l'enquête publique

4.2.1 Contact avec le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage de cette enquête est Monsieur le Maire de la commune de Villebon-sur-Yvette.

J'ai pris contact dès ma désignation par le Tribunal Administratif avec les services de la ville, pour prendre connaissance du dossier.

J'ai rencontré Monsieur Victor DA SILVA, Maire, Monsieur Sébastien WELTER, Directeur Général des Services et Madame Isabelle GAUTHIER, Directrice de cabinet, le 21 juin 2024 qui m'ont présenté le dossier ; nous avons ensemble organisé l'enquête publique.

J'ai revu à chaque permanence Madame Blandine ANGOT, Directrice du pôle Aménagement durable, Urbanisme et Développement économique et Madame Sokhna Diarra SALL, chargée de

mission planification et développement économique pour faire le point de l'avancement de l'enquête.

4.2.2 Arrêté municipal

Par arrêté n° ARR 2024-289 du 02 septembre 2024, Monsieur le Maire a ouvert l'enquête publique relative au projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villebon-sur-Yvette, et en a précisé les modalités.

4.2.3 Dates et durée de l'enquête publique

L'enquête publique, d'une durée de 36 jours consécutifs, a eu lieu du lundi 15 octobre 2024 au mercredi 19 novembre 2024.

4.2.4 Visa des dossiers et des registres

J'ai procédé à la signature du dossier et du registre d'enquête le vendredi 11 octobre 2024. Chaque pièce a été datée et a fait l'objet d'un paraphe pour authentification. Le deuxième registre a été ouvert le 19 novembre 2024, signé et paraphé le même jour.

4.2.5 Documents mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a été mis à la disposition du public, en mairie de Villebon-sur-Yvette, place Gérard Nevers, 916140 Villebon-sur-Yvette, aux jours et heures habituels d'ouverture, les :

- Le lundi de 13h30 à 17h00
- Du mardi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- Le samedi de 8h30 à 12h00.

Le dossier était également accessible sur un poste informatique mis à la disposition du public, sur le site internet de la commune www.villebon-sur-yvette.fr

4.2.6 Réception du public par le commissaire enquêteur

Les permanences ont été fixées de manière à permettre la plus grande participation du public. Compte tenu de la nature de l'enquête et des enjeux, nous avons fixé 5 permanences.

Celles-ci se sont tenues les :

- Mardi 15 octobre 2024 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 23 octobre 2024 de 09h00 à 12h00
- Mardi 05 novembre 2024 de 14h00 à 17h00
- Samedi 09 novembre 2024 de 09h00 à 12h00
- Mardi 19 novembre 2024 de 14h00 à 17h00

Les permanences ont eu lieu dans la salle du Conseil municipal de la mairie, près de l'entrée, séparé de l'accueil général de la mairie. Le public pouvait donc être reçu dans des conditions permettant la confidentialité.

Le public pouvait consigner ses observations, remarques et propositions sur les registres d'enquête dédiés :

- Registre papier à disposition dans le dossier d'enquête publique
- Registre dématérialisé à partir du lien : <https://www.democratie-active.fr/revision-pl-villebon-sur-yvette-enquetepublique/>

Le public pouvait également envoyer sa contribution à l'attention du commissaire enquêteur :

- Par courriel à l'adresse suivante : enquete-revision-plu@democratie-active.fr
- Par courrier à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur (Projet : Révision n°2 du PLU), Hôtel de ville, place Gérard Nevers, 01140 Villebon-sur-Yvette

4.2.7 Visite des lieux

J'ai fait une visite complète de la ville pour en comprendre la structure et plus particulièrement les zones d'aménagement futures (OAP) et les emplacements réservés. Puis en fonction des remarques et observations des PPA et du public, je me suis rendu sur les sites pour bien saisir la problématique des questions.

4.3 Information du public

4.3.1 Affichage réglementaire

L'avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux administratifs de la ville ; j'ai pu le vérifier moi-même lors de mon passage à la mairie et dans la ville, à chacune de mes permanences ; le certificat d'affichage m'a été transmis par la ville le 13 décembre 2024 par mail (annexe 9).



Affichage sur panneau administratif

4.3.2 Annonces légales

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de deux publications dans deux journaux à couverture régionale.

Première parution :

- « Le Parisien » du jeudi 26 septembre 2024
- « Le Républicain » du jeudi 26 septembre 2024

Deuxième parution

- « Le Républicain » du jeudi 17 octobre 2024
- « Le Républicain » du jeudi 17 octobre 2024

4.3.3 Autres informations du public / autres moyens de publicité

En dehors de l'information légale, le public a pu être informé par l'avis d'enquête paru sur le site internet de la ville (annexe10). Le dossier d'enquête a bien été mis en ligne pour la connaissance du public.

La ville a également informé la population de la tenue de l'enquête par la diffusion de l'avis sur les panneaux lumineux électroniques de la ville (annexe 11) et sur sa page facebook. (<https://www.facebook.com/villebon-sur-yvette/pageofficielle>).

4.3.4 Réunion publique

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée, aucune demande n'ayant été formulée au cours de l'enquête.

4.3.5 Climat de l'enquête / observations sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, aucune violence verbale ne s'est manifestée, aucun incident n'est à signaler.

Les divers échanges réalisés avec la commune se sont déroulés cordialement.

4.3.6 Prolongation de l'enquête

La présente enquête publique n'a pas nécessité de prolongation de la durée de l'enquête dans la mesure où :

- La publicité légale préalable à l'enquête a été suffisante
- Le public a été reçu correctement pendant les permanences
- Aucun aléa n'est venu troubler le déroulement de l'enquête
- Aucune demande n'a été formulée dans ce sens par le public

4.4 Clôture de l'enquête

L'enquête a pris fin au terme de la date fixée par l'arrêté municipal, le 19 novembre 2024 à 17h00 conformément à son article 1.

4.4.1 Clôture du registre

A l'expiration du délai d'enquête, conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal, j'ai clos et signé les deux registres d'enquête. Ils ont été mis à ma disposition par la ville, ainsi que le dossier d'enquête.

Pour l'ensemble de cette enquête, le registre papier contient plusieurs observations (11) et plusieurs courriers et notes annexés (6).

Il y a eu trente-cinq (35) contributions sur le registre dématérialisé.

4.4.2 Réunion de fin d'enquête

J'ai rencontré Monsieur le Maire, Monsieur le Directeur Général des Services et la Madame la Directrice de cabinet le vendredi 22 novembre 2024 pour leur faire part de façon globale de ce qui avait été dit et écrit pendant cette enquête et pour aborder le procès-verbal de synthèse. Je leur ai présenté les thèmes qui seront abordés sur ce document de synthèse.

4.4.3 Procès-verbal de synthèse des observations

Après clôture de l'enquête et en application des articles R123.18 du Code de l'Environnement, j'ai communiqué par mail, le 26 novembre 2024, à la ville de Villebon-sur-Yvette, le procès-verbal de synthèse des observations, qui m'en a accusé réception le jour même.

Le mémoire en réponse m'a été transmis par mail le 19 décembre 2024 ; le document est joint en annexe 12.

5 Analyse des observations sur le projet de révision du PLU

5.1 Les observations de la MRAe

La MRAe a été saisie par la ville de Villebon-sur-Yvette le 25 juin 2024 ; elle a rendu son avis le 02 octobre 2024.

La liste des observations faites par la MRAe est reproduite en annexe 6. L'ensemble de l'avis est disponible en mairie et sur le site de la MRAe. Les réponses de la ville sont également disponibles en mairie. Les deux documents ont été intégrés dans le dossier d'enquête publique et portées à la connaissance du public.

Dans un premier temps, la MRAe constate que le PLU prévoit la réalisation de près de 1000 logements à l'horizon 2035, dont 623 sont programmés dans le cadre des OAP ou font l'objet d'emplacements réservés de mixité sociale. La MRAe constate également qu'une extension urbaine est prévue pour la réalisation du futur centre technique municipal.

Elle rappelle les principaux enjeux environnementaux :

- La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols
- La santé humaine
- Les mobilités

Elle émet des recommandations générales :

- Approfondir l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine, en particulier sur le trafic routier et les pollutions associées, l'énergie et le climat
- S'appuyer sur le bilan d'avancement du PCAET afin d'en décliner la stratégie dans le projet de PLU de Villebon-sur-Yvette, au regard notamment des objectifs fixés à l'horizon 2030, en termes de réduction de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre (GES) ainsi que de développement d'énergie produite à partir de ressources renouvelables et de récupération (EnR&R)
- Présenter clairement le potentiel de production de logements et le justifier au regard des hypothèses de densification et de réduction de la vacance de logements
- Renforcer les dispositions réglementaires en matière de pleine terre et apporter des garanties sur l'efficacité et la réalisation du projet de renaturation du ruisseau Vatencul

Et des recommandations détaillées au nombre de 12 (liste des recommandations en annexe 6) ; la réponse de la ville est assez importante dans son contenu et comporte bien souvent des tableaux, qu'il n'est pas utile de reproduire en totalité. Je ne reprends dans ces « réponses de la ville » que l'essentiel permettant de comprendre la position de la ville sur chacune des recommandations.

Recommandation 1

« L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur les secteurs de projet, en explicitant la méthodologie ayant conduit à retenir ces secteurs et en produisant une carte de synthèse sur les caractéristiques environnementales relevées. »

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

L'analyse de l'état initial des secteurs sera complétée par un tableau présentant chaque secteur et leur projet associé (OAP, emplacement réservé) au sein du PLU révisé.

Un tableau de synthèse est présent dans le document « évaluation environnementale, pages 61 et 62 ; une cartographie n'apporterait pas d'informations lisibles au regard de la superposition des enjeux.

Ces sites et secteurs ont été retenus à partir de plusieurs critères, le diagnostic foncier, le contexte foncier des secteurs, la qualité paysagère et environnementale des espaces urbains.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je note qu'un tableau supplémentaire sera ajouté dans le document « évaluation environnementale » qui va permettre de mieux comprendre les enjeux environnementaux et qui complètera le tableau déjà présent.

La ville répond à la question posée par la MRAe, à savoir les compléments à apporter à l'analyse de l'état initial de l'environnement et à la méthodologie ayant conduit à retenir certains secteurs, et je partage l'avis qu'une carte supplémentaire au tableau de synthèse serait superflue.

Recommandation 2

« L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU révisé sur l'environnement et la santé humaine, en particulier sur le trafic routier et les pollutions associées ainsi que sur l'énergie et le climat. »

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

Sur les nuisances sonores, un complément de l'évaluation d'incidence a été réalisé. En tenant compte de la localisation des secteurs de projet accueillant de l'habitat et des niveaux de bruit associés, l'incidence engendrée par le projet de PLU révisé est jugée modérée.

Sur la pollution de l'air, une mise à jour des données de pollution de l'air avec le bilan 2023 de Airparif sera effectuée. En prenant en compte, d'une part, la baisse progressive des concentrations moyennes des polluants réglementaires et d'autre part le dépassement des valeurs OMS pour 3 polluants en 2023, il est tout de même estimé que l'incidence potentielle de l'accueil d'environ 2000 habitants supplémentaires est modérée.

Sur les consommations énergétiques globales et en prenant en compte :

- *Les baisses de consommations énergétiques globales liées aux énergies fossiles entre 2005 et 2021 (-27,1%)*
- *La baisse générale des consommations énergétiques des secteurs résidentiel et tertiaires (-27,1% et -9,5%)*
- *Et ce, malgré l'augmentation de la population sur le territoire intercommunal (+ 8,6% entre 2010 et 2021 d'après le recensement INSEE)*

L'incidence est jugée modérée en raison d'un accueil important prévu par le PLU révisé et des objectifs nationaux.

Sur le climat : le climat est une thématique transversale qui résulte des incidences de la pollution de l'air, des consommations énergétiques et de l'artificialisation du sol. Les incidences de la pollution de l'air et des consommations énergétiques sont jugées modérées (voir ci-dessus). L'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles sont appréciées page 103 de l'évaluation environnementale.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la ville est satisfaisante ; pour les personnes intéressées, les tableaux de mesures (assez techniques) sont visibles en annexe de la réponse.

Recommandation 3

« L'Autorité environnementale recommande de :

- doter les indicateurs de valeurs cibles et d'un calendrier et prévoir des mesures correctives en cas d'écart avec les objectifs,
- de s'assurer de la cohérence entre l'objectif recherché et les indicateurs associés afin de recentrer le dispositif de suivi autour des indicateurs les plus pertinents. »

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

L'évaluation environnementale propose des indicateurs de suivi en lien avec les thématiques ayant un enjeu après mesures. Ces indicateurs comportent un « état zéro » quantifié correspondant à l'état Initial de l'environnement ou aux dispositions de la procédure de modification simplifiée du PLU. Ces indicateurs sont rattachés à des objectifs issus de documents d'échelle supérieure et sont en lien avec les enjeux du territoire. En cas de non-atteinte des objectifs, le PLU fera l'objet d'une révision, apportant les mesures correctives nécessaires.

Cependant, un indicateur sur l'amélioration de la nature en ville en lien avec les principes des OAP. De plus, une mise à jour de l'indicateur lié à la réduction des nuisances sonores et de l'indicateur lié à la pollution sera faite au sein de l'évaluation environnementale.

Les mesures de suivi modifiées seront présentées dans le rapport d'évaluation environnementale.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les tableaux des indicateurs accompagnant les réponses sont visibles en annexe.

Recommandation 4

« L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU révisé avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France et d'analyser l'articulation avec le projet de plan de mobilité régional. »

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

L'analyse de la compatibilité du PLU avec le PDUIF est déclinée dans le document 2.2 « Justifications des choix pages 32 à 34 ».

Une analyse de la compatibilité du schéma de transports de Paris-Saclay 2018-2026 est présent dans le rapport d'évaluation environnementale page 11.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville.

Recommandation 5

« L'Autorité environnementale recommande de :

- reconsidérer les perspectives d'augmentation de la population de la commune au regard des dynamiques et tendances démographiques constatées et des enjeux environnementaux à prendre en compte,
- élaborer une stratégie de réduction de la vacance de logements et revoir les besoins de production de logements en conséquence. »

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

Le dispositif réglementaire a été élaboré avec l'objectif de permettre une production de logements sociaux qui permette à la commune d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU (les logements

sociaux doivent représenter 25 % du parc de logements de la commune), sans que cela ne contrevienne aux enjeux environnementaux évidents auxquels est confronté Villebon-sur-Yvette ...

Concernant la production de logements, le PLU vise à permettre la réalisation de nouveaux logements en privilégiant l'optimisation du tissu urbain existant (le PADD précise notamment l'orientation suivante : « Accompagner une évolution urbaine raisonnée ». Le dispositif réglementaire mis en place permet de réaliser la programmation envisagée sur des sites identifiés ...

Le dispositif réglementaire au sein du tissu urbain existant permet donc la réalisation d'environ 960 logements, ce qui engendrera l'accueil d'un peu moins de 2 200 habitants supplémentaires en supposant que le nombre moyen de personnes par ménage reste stable. Il est à noter que cet objectif démographique est prévisionnel et ne relève nullement de la volonté municipale à faire croître la population. Ce résultat découle des objectifs de production de logement, et de la volonté de la commune à répondre aux besoins en logement de tous les Villebonnais actuels et futurs ...

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la ville est satisfaisante ; elle donne bien l'évolution du nombre de logements à construire, soit en logements sociaux, soit en logements privé ou bien encore dans le secteur diffus. Ces objectifs sont conformes au PADD.

Recommandation 6

« L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier le choix retenu pour la production de logements en expliquant l'écart entre le besoin et les objectifs fixés par les documents cadres (Sdrif-E, PLH),
- distinguer dans la programmation de logements, les projets en cours ou déjà réalisés, les projets encadrés par des OAP sectorielles ou des emplacements réservés (ER) de mixité sociale et les projets rendus possible dans le diffus. »

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

Le PLU de Villebon-sur-Yvette devra, pour être compatible avec le SDRIF (de 2013 et non le SDRIF-e qui n'est pas encore en application), permettre la réalisation d'environ 680 logements entre 2013 et 2030. Or depuis 2013, près de 500 logements ont été autorisés ou livrés. Le PLU devra donc permettre la réalisation d'environ 200 logements à horizon 2030.

L'intégralité de la production de logements future à Villebon sera effectuée au sein du tissu urbain. Aucune extension à vocation d'habitat n'est prévue. La programmation de logements prévue/estimée à horizon du PLU est la suivante :

- Environ 620 logements programmés dans le cadre d'opérations d'aménagement (OAP, ER) (cf. partie dédiée à ce sujet)
- Environ 170 logements prévus dans le cadre d'opérations de densification diffuses
- Environ 200 logements (soit 20 logements par an) produit dans le tissu urbain diffus, par densification du tissu urbain (division pavillonnaire, création de logements au sein de constructions existantes, etc.)

Au total, près de 1 000 logements pourraient être produits en densification des espaces urbanisés à horizon du PLU (2035), ce qui répond très amplement aux objectifs du SDRIF, et permettra de répondre aux objectifs du PLH 2019-2024.

Le document « 2.2 « Justifications des choix », pages 59 à 63, décline de manière précise la programmation de logement du PLU, en distinguant ce qui relève des OAP, des emplacements réservés, de la production dans le diffus.

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, le document visé dans la réponse de la ville est clair et compréhensible. Il montre les évolutions du nombre de logements secteur par secteur.

Recommandation 7

« L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une présentation argumentée des solutions de substitution envisagées et du scénario de référence, en expliquant les choix opérés au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine. »

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

Actuellement, le centre technique municipal est situé en centre-ville, à proximité de la mairie et du site de la DGA, sur une parcelle d'un peu plus de 7 000 m². Le choix de la commune a été de favoriser à cet endroit l'implantation de nouveaux logements sociaux (90) ; la ville a privilégié le déplacement du centre technique municipal sentier du Rocher.

Une étude complète au titre de la loi Barnier est détaillée dans le rapport de présentation (pièce 2.5 du PLU). Cette implantation contribue à éviter l'augmentation de la population directement exposée aux pollutions, liées au trafic routier et autoroutier en particulier

Commentaire du commissaire enquêteur

Le choix d'implanter le Centre Technique Municipal sentier du Rocher est judicieux. Ce terrain est proche d'un axe routier, donc exposé aux pollutions, et la libération du site actuel permettra la réalisation de logements sociaux dans un secteur plus favorable, proche du centre-ville. Je ne vois pas là de contradiction majeure.

Recommandation 8

« L'Autorité environnementale recommande de renforcer les dispositions réglementaires en matière de pleine terre et apporter des garanties sur l'efficacité et la réalisation du projet de renaturation du ruisseau Vatencul. »

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

La révision du PLU a permis de nettement renforcer les exigences en matière de maintien d'espaces verts de pleine terre, que ce soit en proportion à l'échelle des unités foncières ou en mode de calcul. Le projet de renaturation est intégré dans l'OAP Pompidou, et est une orientation en tant que telle. Tout projet devra être compatible avec cette orientation et en tenir compte.

Dans le cadre de l'aménagement de l'OAP « Pompidou », la renaturation du ruisseau Vatencul devra être démontré dans l'autorisation d'urbanisme permettant la réalisation du projet conformément au principe inscrit dans l'OAP.

De plus un indicateur de suivi sera ajouté dans l'évaluation environnementale permettant de suivre et évaluer l'intégration des principes favorables aux enjeux environnementaux au sein des OAP.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de la réponse de la ville.

Recommandation 9

« L'Autorité environnementale recommande de :

- approfondir l'analyse de l'état initial et de l'état projeté de l'exposition des populations au bruit dans les secteurs de projet,
- renforcer les dispositions du projet de PLU visant à éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions sonores, en tenant compte des valeurs au-delà desquelles l'OMS a documenté des risques avérés pour la santé et y compris lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs. »

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

La première remarque est répondue à la recommandation n°2.

Au regard des éléments inscrits dans le règlement et dans l'OAP Habitat, le PLU intègre l'ensemble des prescriptions existantes aujourd'hui permettant de réduire l'impact des nuisances sonores sur les habitants.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville.

Recommandation 10

« L'Autorité environnementale recommande de :

- approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la qualité de l'air, en s'appuyant sur des données récentes,
- renforcer les dispositions du projet de PLU visant à éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques, en tenant compte des valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé a documenté des risques avérés pour la santé humaine. »

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

Pour la première remarque, la réponse a été faite à la recommandation n°2.

En plus des dispositions favorisant le déplacement par des modes doux et des consommations énergétiques moins polluantes (production d'énergie renouvelable) déjà intégrées dans le PLU révisé, un volet « santé », avec notamment une orientation sur le positionnement des prises d'air

des immeubles, la dispersion des polluants, pourra être ajouté à l'OAP « Habitat », en lien avec les autres objectifs d'intégration paysagère et d'adaptation du bâti au changement climatique.

Commentaire du commissaire enquêteur

Dont acte pour la proposition de créer un volet « santé » mais on ne peut pas se limiter à quelques adaptations mineures comme le positionnement des prises d'air des immeubles ...

Recommandation 11

« L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'étude d'impact par une étude de déplacements allant au-delà des déplacements domicile-travail et analysant le potentiel de report modal,
- préciser sur cette base les stratégies de report vers les modes de déplacements alternatifs à l'usage des véhicules motorisés individuels, les modalités de stationnement vélo prévues ou à prévoir dans les espaces publics et privés et les conditions d'aménagement des itinéraires en modes actifs garantissant leur attractivité, et les décliner par des dispositions opérationnelles dans le cadre du PLU. »

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

L'évaluation environnementale d'un PLU n'a pas pour vocation d'être une étude d'impact de projet ...

Nous rappelons que le projet de PLU révisé présente un ensemble de dispositions et de principes en faveur de la mobilité douce et des transports en commun à travers ses pièces réglementaires :

- *Aménagement (création ou amélioration) de liaisons douces entre les quartiers par les OAP et par un emplacement réservé*
- *Mixité des usages dans les quartiers à travers les destinations et sous-destinations en zone UA, UB, UC et UH du règlement écrit et la définition de linéaires commerciaux à protéger*
- *Obligation en matière de stationnement vélo pour les logements, les activités et les commerces*

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

Recommandation 12

« L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser la trajectoire de développement de production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de récupération envisagée et la contribution attendue du PLU à cette trajectoire,
- renforcer les dispositions du règlement, notamment en fixant des objectifs de production minimale d'énergie à partir de ressources renouvelables en application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme. »

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

Le règlement du PLU comprend des dispositions relatives au déploiement des énergies renouvelables ...

La réduction des besoins énergétiques des constructions est encadrée par la réglementation thermique nationale en vigueur. Cette dernière réglementation intègre les principes de la construction bioclimatique et permet sa valorisation aussi bien pour diminuer les besoins de chauffage que pour assurer un meilleur confort d'été.

Les bâtiments à basse consommation seront conçus pour optimiser la maîtrise des consommations énergétiques ...

L'OAP thématique habitat, dans son volet « transition énergétique » comprend également un certain nombre d'orientations ambitieuses quant au déploiement des énergies renouvelables. La ville ne souhaite pas renforcer davantage les dispositions prévues dans le cadre de la révision du PLU, et aller plus loin que la réglementation thermique en vigueur, afin de ne pas contraindre davantage les projets, tout en disposant d'un outil d'urbanisme efficace pour négocier avec les futurs porteurs de projet, pour viser la meilleure performance énergétique possible.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je partage assez la position de la ville de ne pas accentuer les contraintes de construction au-delà de la réglementation nationale. Chaque constructeur est de fait lié par les prescriptions techniques en matière d'économies d'énergie et devra appliquer les appliquer. Libre ensuite à chacun, dans un bilan financier de l'opération équilibré, de renforcer et d'améliorer les prestations dans le but de réduire les consommations et de donner un confort qualitatif en hiver comme en été.

Le PLU proposé se limite à la réglementation nationale et c'est suffisant, si la ville veut trouver des aménageurs et constructeurs.

5.2 Les observations des Personnes Publiques Associées

Les PPA ont été invitées à donner leur avis après la délibération du conseil municipal qui a approuvé le projet d'élaboration du PLU.

Plusieurs d'entre elles ont répondu, soit par un avis favorable, soit par une liste de remarques ou d'observations.

Le tableau de synthèse transmis à la ville reprend chacune de ces réponses ; le tableau liste les organismes et collectivités par ordre d'arrivée en mairie.

Chaque avis des PPA est repris avec la réponse de la ville et mon commentaire éventuel. La réponse de la ville et le commentaire peuvent être faits point par point ou plus globalement par thème ; il conviendra de se reporter au document de synthèse (en annexe 12) pour plus de détail. La présentation du présent rapport peut être différente du document de synthèse, sans toutefois perturber sa lecture.

5.2.1 Commune de Villejust

Bonne appréciation sur le soin apporté aux franges du territoire entre les deux villes, notamment sur Courtaboeuf et sur la rue du bois Courtin.

5.2.2 Commune de Champlan

Classer le terrain se situant en face du Moulin de la Bretèche de Champlan en Espace Paysager à protéger, plutôt qu'en espace boisé classé.

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

Le terrain classé en EBC sera reclassé en EPP.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville.

5.2.3 ASEVI-ENE – Association de sauvegarde de l'Environnement à Villebon – Essonne Nature Environnement

- Regrette que les règles de gestion des eaux ne soient pas appliquées sur de nouvelles OAP sectorielles du parc de Courtaboeuf, en cohérence territoriale avec le plateau de Saclay
- Partage l'avis réservé, émis par la CLE Orge-Yvette sur l'OAP de Villebon – Courtaboeuf, en raison d'un coefficient de pleine terre jugé incompatible avec l'objectif d'infiltrer les eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature, préconisées par le SAGE Orge-Yvette en préparation.
- La CLE avait également demandé que soit précisé sur cette OAP (zone UI) que soit rajouté dans le règlement, au paragraphe assainissement, que la gestion des eaux pluviales devra être compatible avec les dispositions du SAGE Orge Yvette en vigueur. Cette compatibilité a bien été indiquée dans le règlement du PLU pour les zones UI (a,b,c,d), mais nous suggérons que cette compatibilité avec le SAGE soit également indiquée dans le règlement de tous les zonages U (A, B, C, Ha, Hb, L) et AU du PLU, ou bien qu'elle figure dans le titre 2 des règles applicables à toutes les zones.

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

- Un renvoi au règlement d'assainissement de la CPS est fait au sein du règlement. Les règles du SAGE sont par ailleurs traduites dans le PLU.
- S'agissant des coefficients de pleine terre, l'examen du PLU arrêté démontre que les coefficients de pleine terre indiqués prennent en compte la spécificité des zones. Un complément sera apporté au règlement en toutes zones. Sur la recommandation de la MRAe, la révision du PLU a permis de nettement renforcer les exigences en matière de maintien d'espaces verts de pleine terre, que ce soit en proportion à l'échelle des unités foncières ou en mode de calcul. Le projet de renaturation est intégré dans l'OAP Pompidou, et est une orientation en tant que telle. Tout projet devra être compatible avec cette orientation et en tenir compte.

Commentaire du commissaire enquêteur

La problématique a bien été prise en compte par la ville et le PLU traduit bien cette question d'assainissement. Les règles du SAGE Orge-Yvette sont applicables et s'imposent aux PLU.

Pour ce qui concerne les coefficients de pleine terre, ils devront être précisés par rapport au zonage, une uniformisation ne saurait être une seule et même réponse

5.2.4 Centre National de la Propriété Forestière

Dans la perspective de préserver l'activité sylvicole favorable à l'équilibre écologique du territoire :

- Demande de modifier certains paragraphes du PADD concernant l'accès aux massifs boisés pour les camions (page 6)
- Demande de modifier le règlement par des compléments, des suppressions ou des ajouts (pages 12,14 et 15)

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

- Ces propositions ne relèvent pas d'orientations politiques portées par la ville. La ville porte de fortes ambitions en matière de préservation du patrimoine arboré. Il n'est pas souhaité revenir sur ces dispositions réglementaires.
- Le règlement sera complété au sujet des EBC. Les EPP sont repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il n'y a pas lieu d'apporter la modification pointée par la CNPF.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le PADD a été approuvé par le conseil municipal et, en tant que pièce essentielle du PLU, présenté à l'enquête publique. Il peut être modifié à la marge sans remise en cause des principes fondamentaux. Et la ville, titulaire des pouvoirs de police sur sa commune et chargée de l'entretien des voiries communales, peut prendre les mesures nécessaires pour faciliter l'accès des véhicules lourds aux massifs boisés. La ville pourra se rapprocher utilement du CNPF pour traiter de ces questions.

5.2.5 Ile-de-France Nature

- Prendre en compte l'existence du PRIF dans l'état initial de l'environnement (page 162)
- Sur l'emplacement n°1, justifier la création de places de stationnement et, le cas échéant, choisir des matériaux infiltrants
- Plusieurs secteurs N et A ne sont pas en PRIF ; reprendre le contour du PRIF

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

- La mention du PRIF sera intégrée à l'état initial de l'environnement.
- L'emplacement réservé n°1 sera maintenu en zone A. En revanche, cet espace sera comptabilisé dans la consommation d'espace agricole. Des exemples de revêtements perméables et semi-perméables seront ajoutés.
- La délimitation du zonage sera affinée en s'appuyant sur les limites du PRIF.
- Accord pour compléter le PADD avec les observations.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville.

5.2.6 Département de l'Essonne

Développement des modes actifs

- Mentionner le lien avec la question des mobilités actives et des zones de rencontre dans le PADD et le traduire sur le plan cartographique
- Le sous-chapitre consacré au dynamisme et à l'évolution des parcs d'activité existants (p. 19 du PADD), mériterait d'évoquer les questions relatives aux déplacements internes et aux dessertes via les transports en commun et les mobilités actives.
- Le Département suggère d'inclure, dans les mesures encadrant le développement commercial et le soutien au petit commerce, le renforcement des infrastructures de stationnement vélo de courte durée, ainsi que l'intégration des problématiques liées à la cyclologistique
- Le plan schématique de l'OAP du site de la DGA gagnerait à inclure les emplacements des arrêts de bus. Par ailleurs, il serait souhaitable de s'assurer que les arrêts existants, qu'ils soient situés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre des OAP, restent facilement accessibles via des cheminements piétons
- L'OAP « Général de Gaulle - 4 Cantons » prévoit la création de bandes cyclables dans les deux sens. Toutefois, en raison du trafic élevé sur la RD 988 (plus de 9 000 véhicules/j.), il semble difficile d'aménager ces bandes sans réduire la vitesse de circulation à 30 km/h

Environnement et cadre de vie

- Les documents du PLU doivent exclusivement intégrer la cartographie actualisée des ENS
- En ce qui concerne le PDIPR, le département demande que soient prises en compte dans le PLU, les informations complémentaires, ainsi que la carte annexée
- Le PLU doit impérativement inclure les zonages relatifs aux eaux usées et aux eaux pluviales
- Pour ce qui concerne la trame verte et bleue, il serait intéressant de cartographier les continuités sur le règlement graphique en les matérialisant avec un zonage spécifique accompagné de son règlement écrit
- Le PLU gagnerait à être enrichi par des données sur la faune et la flore, notamment dans les espaces naturels
- Il serait intéressant que le PLU recommande l'utilisation d'essences et d'espèces végétales issues de la palette végétale locale pour les futures plantations, par exemple dans le cadre de la mise en place de clôtures
- Le règlement du PLU pourrait encourager, dans les zones urbaines et dans les zones à urbaniser, la création d'ouvertures à la base des clôtures pour permettre le passage de la petite faune. Ces prescriptions seraient à prévoir également pour l'extension ou la restauration de bâtiments situés en zone A ou N
- Le PLU gagnerait à définir les actions nécessaires en matière de gestion des déchets pour répondre à l'augmentation du nombre d'habitants
- Il semble indispensable de compléter le règlement des différentes zones du PLU en mentionnant les différentes modalités de collecte de déchets

Lutte contre l'étalement urbain et prise en compte de la thématique des sols

- La commune pourrait renforcer ses mesures de préservation des sols en milieu urbain, conformément aux engagements du PADD, en favorisant la réhabilitation des friches, l'aménagement des espaces vacants, la rénovation, l'utilisation de matériaux perméables et une plus grande verticalité des constructions

- Il serait également pertinent d'intégrer le sol, la végétation, l'eau et l'air comme éléments essentiels dans la planification urbaine

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

Développement des modes actifs :

- Le PADD contient déjà des orientations relatives aux mobilités actives :
 - Assurer des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment pour les cyclistes et piétons
 - Garantir des zones de circulations apaisées afin de pacifier les usages et de faciliter les échanges entre les quartiers
- Ces éléments liés aux déplacements dans la zone d'activités ne relèvent pas des prérogatives du PLU.
- Ces éléments relèvent davantage de la politique d'aménagement des espaces publics, qui ne relève pas directement des prérogatives du PLU (dont l'objectif est de règlementer les demandes d'autorisation d'urbanisme sur les parcelles privées). MAIS on peut envisager une mention dans l'OAP sur le renforcement des infrastructures vélo/ transport en commun en une phrase.
- Dans l'OAP DGA, la demande de localisation des arrêts de bus est prématurée mais on peut rajouter une phrase dans le doc spécifique OAP mentionnant que des arrêts de bus seront prévus au sein de l'opération.
- La création de bandes cyclables bidirectionnelles, outre la prise en compte du développement des mobilités douces, aura pour effet de réduire la chaussée et consécutivement la vitesse des automobilistes. Il n'y a donc pas de raison de modifier la limitation de vitesse à 50 km/h actuellement appliquée.

Environnement et cadre de vie

- Une mise à jour de la carte ENS sera faite dans l'Etat Initial et dans l'Evaluation Environnementale.
- La thématique du PDIPR sera intégrée.
- Les zonages seront annexés.
- Les continuités ne seront pas cartographiées en tant que tel car cela conduirait à la délimitation d'une prescription graphique arbitraire et sujette à recours. Néanmoins, la délimitation de nombreux espaces paysagers protégés, sur la base de l'occupation réelle des parcelles, concourt à la protection des continuités écologiques.
- Les Atlas sont annexés au PLU. Il n'est néanmoins pas souhaité créer un sous-zonage particulier de la zone naturelle qui complexifierait le dispositif sans apport en matière de protection de la biodiversité puisque la zone naturelle est quasiment inconstructible.
- Dans le règlement dans les dispositions applicables en toutes zones : "Le choix des essences de plantes doit être lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives".
- Le règlement arrêté prévoit des règles en ce sens (clôtures avec ouvertures permettant le passage de la petite faune).
- La sensibilisation et l'éducation au tri ne relève pas des prérogatives directes du PLU.

Néanmoins, la commune est très attentive à ces problématiques.

- Le règlement des zones UA, UB, UC, UH sera complété avec la mention suivante, employée dans la zone UI : « Collecte des déchets Les locaux de collecte des déchets doivent être conformes aux dispositions du Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) de la Vallée de Chevreuse ».

Lutte contre l'étalement urbain et prise en compte de la thématique des sols

Le PLU arrêté intègre déjà tous ces enjeux (réhabilitation du site de la DGA, renouvellement urbain encadré par des OAP, hauteur des constructions plus souple sur les sites de renouvellement, intégration de règles relatives aux espaces verts de pleine terre...). Par ailleurs, le maintien du maximum d'espaces en pleine terre et l'utilisation maximale de matériaux perméables sont plusieurs fois rappelés dans le règlement du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Sur le premier item « développements des modes actifs », les questions portent sur des aménagements possibles à réaliser dans le cadre de l'aménagement des OAP ou pour l'amélioration des dessertes des zones de commerces ou d'activités. Elles relèvent plus des projets à élaborer que de la réglementation par le PLU. Je constate à la lecture des réponses de la ville qu'elle n'est pas fermée à ces remarques et qu'elle les intégrera dans ses projets d'aménagement.

Sur le second item « environnement et cadre de vie », les réponses de la ville me satisfont globalement. Pour ce qui concerne les déchets, la collecte et le traitement ne sont plus de la compétence ville mais du SIOM de la vallée de Chevreuse. Les PLU n'ont pas vocation à fixer les modalités de la collecte, ils peuvent cependant donner ces mesures à titre d'information ; c'est ce que propose la ville qui complètera le règlement des zones.

Sur le troisième item « lutte contre l'étalement urbain et prise en compte de la thématique des sols », la réponse de la ville est également satisfaisante.

5.2.7 CDPENAF

- Demande de compter le projet de parking rue du cimetière (ER1) situé sur du zonage A dans les chiffres de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- En zonage N, revoir le classement de la parcelle classée en zone agricole située au sud de Villebon 2 qui se trouve en zone boisée depuis environ 15 ans
- En zonage A, revoir le classement des parcelles déclarées à la PAC situées en zone Nzh et dans le périmètre N de l'internat d'Ile-de-France
- En zonage A, revoir le classement des parcelles en maraîchage situées dans le périmètre Ulb et en Nzh
- Ajouter une lisière de 50 mètres en bordure de massif forestier de plus de 100 ha et le long de RD59

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

- Les chiffres de la consommation de l'espace seront ajustés : « La consommation de l'espace sera limitée à la superficie nécessaire pour répondre aux besoins futurs en matière d'équipement :

- Environ 1 hectare pour la réalisation d'un nouveau centre technique municipal, sentier du Rocher.
- Environ 800 m² pour l'aménagement d'un parc de stationnement rue cimetière »
- La contribution est pertinente et conduit la commune à revenir au classement de la parcelle en zone naturelle. Le schéma directeur de l'offre économique du Plateau de Saclay prévoit à cet égard qu'aucune extension de la zone commerciale ne sera possible.
- Le zonage sera modifié pour ces secteurs. Les parcelles seront reclassées.
- La lisière de 50 mètres sera ajoutée.

Commentaire du commissaire enquêteur

La ville répond favorablement aux remarques de la CDPENAF.

5.2.8 SIHAVY – Syndicat de l'Yvette

- Identifier sur l'OAP « le site de la DGA » et sur l'OAP « Entrée de ville du Pont de Fougerolles » l'emprise du PPRI, ou le mentionner en renvoyant aux annexes
- Pour tous les zonages sauf UI,UL et AU, il serait préférable d'ajouter un titre assainissement pour les EU et les EP, plutôt que de les inclure dans le paragraphe alimentation en eau
- Pour tous les zonages sauf UI,UL et AU, concernant les EP, le puisard n'est pas à classer dans les ouvrages de rétention sauf si la CA Paris-Saclay autorise le raccordement du trop-plein au réseau public d'EP
- En zone UB, il est précisé que l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, en contradiction avec le chapitre 2.7.1.a
- Pour les zones UI,UL, et AU, il est précisé que les EP issues des espaces de stationnement devront transiter par un séparateur à hydrocarbures. La CA Paris-Saclay n'applique cette règle que pour les garages automobiles, les dépôts de carburants, les stations-service ...
- En zone A, le Syndicat recommande d'ajouter que sont soumis à autorisation ou déclaration les installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau ou des berges. Cela concerne notamment le ru de Créteil et le ru des paradis

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

- L'emprise du PPRI sera ajouté sur le schéma des OAP.
- Un titre sera ajouté.
- OK
- L'objectif est ne pas contraindre trop fortement le projet de la DGA. Les règles de pleine terre garantissent la limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Le règlement sera ajusté en lien avec le règlement de la CPS
- Le règlement de la zone A sera complété de ce rappel.

Commentaire du commissaire enquêteur

La ville répond favorablement aux remarques du Syndicat de l'Yvette.

5.2.9 CCI de l'Essonne

Il s'agit d'un avis favorable de la part de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Essonne.

5.2.10 SAGE Orge-Yvette

- OAP thématique « la ville avec la nature » : alerte sur le risque de décalage entre le coefficient de pleine terre dans les zonages et les cas dérogatoires permis au regard uniquement de la perméabilité du sol et les préconisations de l'OAP.
- Règlement : augmenter les pourcentages de pleine terre proposés dans le règlement, 30% minimum recommandé.
- Ne pas conditionner la gestion des eaux pluviales à la perméabilité du sol : intégrer le nouveau texte présenté par le SAGE.
- Modifier la définition de la pleine terre (matériaux perméables et naturels, ...)
- Revoir le paragraphe sur le rejet des eaux de source

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

- S'agissant des coefficients de pleine terre, l'examen du PLU arrêté démontre que les coefficients de pleine terre indiqués prennent en compte la spécificité des zones ; rappel des coefficients selon les zones : 15% en UA ; 20% en UB ; UC sauf UCi = espaces de pleine terre existant à la date d'approbation du règlement ; UCi : 30% ; UHa : 40% ; UHb et UHc : 25% ; UI : 5% ; UL : 15%
- L'avis du SAGE sera pris en compte quant aux ajustements rédactionnels du règlement.
- La définition de la pleine terre sera conservée car elle permet une souplesse dans l'aménagement des jardins, sans toutefois impacter la qualité des espaces.
- La rédaction du règlement sera ajustée au sujet des eaux de source.

Commentaire du commissaire enquêteur

La ville répond favorablement aux remarques du SAGE Orge-Yvette

5.2.11 Préfet de l'Essonne – DDT91

La DDT transmet un tableau des servitudes d'utilité publique grevant la commune de Villebon-sur-Yvette permettant la mise à jour des documents du PLU.

Compatibilité avec les documents supra-communaux

1. Le PLU mériterait d'une part, d'harmoniser les chiffres relatifs aux projets de logements, d'autre part, de justifier plus précisément la livraison de logements à l'horizon du SDRIF 2013-2030 afin de prouver sa compatibilité avec ce dernier.
2. Développer les réflexions qui ont mené à choisir l'emplacement pour la réalisation d'un centre technique municipal et préciser les raisons qui n'ont pas permis à ce projet d'aboutir plus tôt étant donné que celui-ci faisait déjà l'objet d'une OAP dans le PLU de 2016.
3. Localisé sur la zone agricole, l'aménagement d'un parking rue du cimetière doit être pris en compte dans la justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier.

4. Le PLU doit faire figurer la consommation réelle de l'espace agricole, naturel et forestier au sein de son PADD en mentionnant la consommation prévue sur la zone AUid, localisée sur la zone d'activités de Courtaboeuf.
5. Le PLU gagnerait à insérer une échéance relative à la réalisation du projet envisagé sur cette zone.
6. Le projet de PLU porté par la commune gagnerait à développer la progression réalisée en matière de logements sociaux et ainsi mettre en avant les efforts accomplis en faveur de l'atteinte de l'objectif du PLH.
7. Faire apparaître l'information que la commune a pour objectif la production de 111 logements au titre du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).
8. Il conviendrait de mentionner au sein du rapport de présentation le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2019-2024 qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation des infrastructures liées à cette thématique.
9. Dans les zones constructibles, l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs n'est pas interdite : à corriger.

Opérations d'aménagement et de Programmation (OAP)

1. L'ajout d'un document descriptif des projets permettrait d'en améliorer la lecture
2. Les OAP n'ont pas vocation à remplacer le règlement ; elles doivent se limiter à des prescriptions générales, celle plus précises se trouvent au sein du règlement.
3. Les objectifs SRCE ne sont pas repris dans l'OAP continuités écologiques.

Règlement graphique

1. L'emprise du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) de la vallée de l'Yvette mériterait de figurer au sein du plan de zonage afin d'améliorer la lisibilité de ce dernier.
2. Plusieurs incohérences de zonage ont été relevées (une parcelle agricole en zone A au lieu de zone N, une parcelle en zone Nh à passer en zone agricole, à côté du cimetière, une parcelle en zone ULb au lieu d'une zone A).
3. Les lisières de 50 m devraient être prolongées à l'est du massif du bois de Gelles dans la continuité de la lisière déjà dessinée sur le plan de zonage.

Rapport de présentation et règlement

1. L'état initial de l'environnement présente un diagnostic agricole qu'il convient de compléter.
2. Il conviendrait d'ajuster le règlement de la zone agricole en intégrant certains éléments.
3. Il est nécessaire d'ajouter un pourcentage minimum de pleine terre pour le zonage AUid (annexe).
4. Concernant les espaces de pleine terre, il conviendrait de modifier 10% de l'UF (Unité Foncière) par 10% de l'espace de pleine terre (annexe).
5. Il est nécessaire de distinguer les constructions réalisables dans les lisières de 50 m et celles des lisières de 5 m situées en UC ; les lisières de 50 m doivent être préservées de toutes constructions, sauf cas particulier autorisé par le SDRIF (annexe).

Annexes et servitudes

1. Les servitudes T4 et T7 relatives aux obstacles de grande hauteur ne semblent pas reportées au plan des servitudes.

2. Certaines fiches relatives à ces servitudes jointes dans la partie SUP sont obsolètes : rectifier ces éléments.

Plan de zonage

1. Plusieurs parcelles sont classées en zone A alors que celles-ci correspondent à des boisements ; le zonage doit être modifié en conséquence et correspondre aux cartes du SRRIF (annexe).
2. Le bois de Gelles doit être inscrit en zonage N et non Na, au même titre que le bois de Courtin (annexe).

Risques naturels (annexe)

Mettre à jour un certain nombre de documents portant sur les risques naturels, tels que :

- Version actualisée du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)
- Arrêté de catastrophes naturelles
- PAPI d'intention de l'Orge-Yvette
- Remontées de nappes
- Retrait-gonflement des argiles.

Nuisances sonores (annexe)

1. Dans les annexes informatives, l'arrêté N° 2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 du classement sonore du réseau routier départemental doit figurer dans son intégralité.
2. Classer la ligne TGV Atlantique en catégorie 2 du classement sonore.

Biodiversité (annexe)

Dans les OAP sectorielles, il pourrait être pertinent de rajouter qu'un inventaire faune/flore sera réalisé en amont des opérations par les porteurs de projet.

GRT Gaz par DDT 91 – Courrier du 15/07/24

Envoi de plusieurs fiches d'information.

SNCF par DDT 91 – courrier du 30/07/24

1. Afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, le règlement des zones UHa, UIb, ULb, N et A devra intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire.
2. Transmission de la nouvelle version de la notice T1.

RTE par DDT 91 – Courrier du 07/08/24

1. Rappel de l'intégration des servitudes d'utilité publique en particulier I4 : constate qu'elles existent.
2. Modifier quelques noms de réseaux.
3. Indiquer un certain nombre de mentions dans les chapitres du règlement de toutes les zones concernées par un ouvrage de transport public d'électricité.

4. Reporter clairement les lignes par un surlignage et retrancher les bandes non constructibles.
5. Déclasser les EBC sous un certain nombre de lignes.
6. Sur les emplacements réservés, demander l'accord de RTE avant toute intervention.
7. Prendre en compte la présence des ouvrages sur les OAP (6 Courtaboeuf et 7 Villebon2).

DGAC par DDE 91 – courrier du 18/07/24

Envoi de fiches de servitudes actualisées pour mise à jour des documents du PLU.

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

Compatibilité avec les documents supra-communaux

1. Les chiffres présentés dans le document des justifications sont déjà cohérents et harmonisés : les deux tableaux présentés chiffrent tous deux un potentiel de production de 994 logements dont 537 logements sociaux. Le tableau page 63 est cependant plus détaillé car il précise la ventilation de la production de logement dans le tissu urbain diffus. On retrouve dans le tableau la production diffuse prévisionnelle, en fonction des projets de permis de construire privés connus, et la production diffuse estimée en fonction des demandes d'autorisation d'urbanisme comptabilisée au cours de la dernière décennie, et pondérée en fonction de l'ajustement des règles d'urbanisme révisée (la création de la bande de constructibilité dans la zone UH notamment). La livraison des logements programmés devrait intervenir entre 2025 et 2030, en fonction de l'avancée des différents projets, qui relèvent de différents porteurs de projets et différentes initiatives privées.
2. Actuellement, le centre technique municipal est situé en centre-ville, à proximité de la mairie et du site de la DGA, sur une parcelle d'un peu plus de 7 000 m². Le choix de la commune a été de favoriser à cet endroit l'implantation de nouveaux logements sociaux (90), afin que la ville réponde à ses objectifs en matière de production de logements sociaux. Il est apparu plus évident et logique de permettre à de nouveaux habitants de s'installer en centre-ville, plutôt que sur le site sentier du Rocher, qui était désigné pour accueillir de nouveaux logements dans le PLU en vigueur...Le projet n'a pas abouti plus tôt car il a évolué au cours du temps et le projet de logements sociaux en lieu et place de l'actuel centre technique municipal a réenclenché de nouvelles réflexions quant à la localisation de cet équipement, indispensable au fonctionnement de la commune.
3. Les chiffres de la consommation de l'espace seront ajustés : « *La consommation de l'espace sera limitée à la superficie nécessaire pour répondre aux besoins futurs en matière d'équipement :*
 - Environ 1 hectare pour la réalisation d'un nouveau centre technique municipal, sentier du Rocher.
 - Environ 800 m² pour l'aménagement d'un parc de stationnement rue cimetièrè »
4. La zone AUId est comptabilisée dans la consommation passée du PLU, dans la mesure où son urbanisation est en cours. Le maintien de la zone AUId est purement technique et vise à encadrer de potentiel permis modificatifs. En revanche, l'emplacement réservé n°1 peut être comptabilisé dans la consommation future. Le PADD est ainsi modifié : « *La consommation de l'espace sera limitée à la superficie nécessaire pour répondre aux besoins futurs en matière d'équipement :*
 - Environ 1 hectare pour la réalisation d'un nouveau centre technique municipal, sentier du Rocher.
 - Environ 800 m² pour l'aménagement d'un parc de stationnement rue cimetièrè »

5. Une échéance de réalisation est ajoutée dans le document OAP : « Échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUId (Courtaboeuf) ; court terme : soit dès après l'approbation du PLU. »
6. Le document 2.2 Justifications des choix, pages 61 à 63 détaille précisément la programmation de logements sociaux dans le cadre du PLU révisé, et met en avant les outils prévus pour inciter à la production des logements sociaux.
7. Le document 2.2 Justifications des choix est complété avec l'effort de production de logements sociaux de la ville de Villebon-sur-Yvette à l'échelle de la CPS, au titre des objectifs distribués par le SRHH 2024-2030.
8. La mention du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2024 sera ajoutée au rapport de présentation avec le visuel de la zone ULa dédiée à l'accueil de cette structure.
9. L'article R111-49 du Code de l'Urbanisme interdit le stationnement des caravanes quelle que soit la durée dans les secteurs où la pratique du camping est interdite. La commune de Villebon-sur-Yvette dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage située 11 rue du Château d'une capacité d'accueil de 11 places. En conséquence, le PLU n'entend pas autoriser le stationnement de caravanes dans les zones constructibles.

Opérations d'aménagement et de Programmation (OAP)

1. Les OAP ont été conçues avec un souci de lisibilité, en mettant clairement en avant les orientations retenues pour chacun des secteurs. Des éléments descriptifs pourraient être ajoutés avec le risque de troubler la lisibilité des OAP. Ces éléments ont davantage leur place dans le rapport de présentation où les choix opérés pour chacune des OAP sont expliqués.
2. Les OAP et le règlement sont complémentaires, conformément au code de l'urbanisme.
3. L'OAP continuités écologiques sera ajustée pour intégrer les objectifs du SRCE.

Règlement graphique

1. L'emprise du PPRi sera ajoutée sur le plan de zonage.
2. La parcelle sera reclassée en zone naturelle ; la parcelle cultivée sera reclassée en zone A ; arbitrage ville : les parcelles E n° 455, 694, 787 et 1201 pourront être maintenues en zone A donc correction à prévoir sur le document graphique
3. La lisère de 50m est déjà prolongée à l'est du massif du Bois de Gelles

Rapport de présentation et règlement

1. Le diagnostic agricole s'appuie sur les données officielles du registre parcellaire graphique, disponible sur le géoportail.
2. Le règlement arrêté n'autorise que les extensions et rénovations des constructions existantes. Il n'autorise pas de nouvelles habitations dans la zone agricole, quand bien même elles seraient liées à l'activité agricole dans un souci de limitation du mitage dans les espaces agricoles, essentiels dans un contexte de pression foncière. L'emprise au sol est limitée à 500 m² par unité foncière (hors serres) pour les constructions d'exploitation agricole. Pour les extensions des habitations existantes et annexes, la superficie de 50 m² est jugé adaptée au besoin des constructions existantes.

3. La remarque relative au remplacement de 10% de l'unité foncière par 10% de l'espace de pleine terre est pertinente. Correction à envisager
4. Le règlement sera corrigé quant à la formulation de la règle minimale de pleine terre.
5. Il n'y a pas de distinction des possibilités de construire entre les 2 lisières. Il s'agit simplement d'une différence de profondeur (50 mètres hors site urbain constitué, 5 mètres en site urbain constitué). La constructibilité détaillée pages 13 et 14 du règlement y est la même.

Annexes et servitudes

Les servitudes seront annexées et mises à jour.

Plan de zonage

1. Les parcelles boisées classées en zone A seront reclassées en zone N.
2. Le plan de zonage sera modifié (reclassement du bois de Gelles).

Risques naturels (annexe)

Ces éléments sur les risques et nuisances seront mis à jour.

Nuisances sonores (annexe)

1. L'arrêté n° 2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 du classement sonore du réseau routier départemental figurera dans les annexes informatives.
2. Le règlement sera modifié sur ce point

Biodiversité (annexe)

Une procédure de PLU ne fait pas l'objet d'un inventaire faunistique et floristique 4 saisons. Ces inventaires se font autant que possible en période favorable (d'avril à septembre). Bien qu'une unique visite ne permette pas de conclure à l'absence d'espèces patrimoniales à enjeu ou de présenter un inventaire exhaustif des espèces à l'année, les écologues ont pu tirer des enjeux de potentialité. En effet, les habitats, leur qualité et la connexion des entités naturelles des secteurs et de l'environnement à proximité leur permettent d'estimer un enjeu par groupe en fonction du potentiel d'accueil du site.

Cette précision relative à la réalisation d'un inventaire faune/flore est intégrée aux OAP sectorielles.

GRT Gaz par DDT 91 – Courrier du 15/07/24

Les fiches GRT gaz seront ajoutées.

SNCF par DDT 91 – courrier du 30/07/24

Le règlement arrêté des zones N et A intégrera cette disposition particulière en autorisant les « les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou

d'intérêt collectif pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

RTE par DDT 91 – Courrier du 07/08/24

1. Les servitudes I4 sont dans le dossier de PLU arrêté. Elles sont mises à jour avec les éléments fournis par RTE.
2. Accord
3. Certaines seront ajoutées, d'autres ne le seront pas ne sont pas nécessaires d'un point de vue règlementaire. Certaines sont déjà présentes.
4. L'ajout des lignes RTE alourdirait et troublerait la lecture du plan de zonage. Ces dernières ont leur place sur le plan des servitudes.
5. La demande de déclassement des EBC conduirait à une importante réduction des espaces boisés protégés.
6. Accord
7. Les annexes sont mises à jour dans la liste des SUP. Les fiches des SUP sont actualisées.

Commentaire du commissaire enquêteur

La Préfecture de l'Essonne, après avoir listé un certain nombre de remarques et observations, émet un avis favorable sur le PLU arrêté sous réserve de la prise en compte de l'ensemble de ses remarques et observations.

Les réponses de la ville vont dans ce sens et je ne trouve aucune opposition de sa part sur les demandes formulées ; elles sont toutes prises en compte et le PLU sera présenté pour approbation par le conseil municipal avec toutes les corrections nécessaires.

Il reste la question du stationnement des caravanes. La ville s'appuie sur l'article R411-49 du Code de l'Urbanisme, mais ce n'est pas le seul article qui traite de la problématique du stationnement des caravanes et autres résidences mobiles. J'y reviendrai dans les conclusions au chapitre 6.2.3.

5.2.12 Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France

- Une parcelle déclarée à la PAC en zone H devrait être en zone A et une parcelle boisée est localisée en zone A et non en zone N

Réponse de la ville de Villebon-sur-Yvette

Le zonage sera ajusté.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville.

5.3 Les observations du public

L'enquête publique portant sur le projet de révision n°2 du PLU s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le dossier technique présenté par la commune contenait les informations suffisantes.

Plusieurs personnes se sont déplacées en mairie, pendant les cinq permanences, mais aussi en dehors, pour prendre connaissance du projet de révision n°2 du PLU de la commune de Villebon-sur-Yvette. Elles ont pu exprimer leur avis, soit oralement, soit en écrivant sur le registre à leur

disposition, soit en y déposant une note ou un courrier, soit encore en utilisant le registre dématérialisé mis en place par la ville.

Sur le registre dématérialisé, on note :

- 1034 téléchargements
- 328 visiteurs uniques
- 35 observations publiées

Le registre papier fait état de 14 contributions ; il peut y avoir doublon entre les deux registres.

Les observations reprises dans le document de synthèse sont regroupées en quatre thèmes.

- Le zonage et le règlement, en distinguant les EPP, le patrimoine bâti et les arbres remarquables
- Les circulations douces
- Les OAP
- Les autres observations

Tous ces thèmes sont repris dans le présent rapport, avec les réponses de la ville, sous forme de résumé, regroupées ou non, et le commentaire du commissaire enquêteur, par remarque ou plus globalement ; sachant que toutes les observations et remarques, assorties des réponses de la ville apparaissent dans le document de synthèse et lisibles par tous et que les commentaires s'appuient sur l'ensemble du texte de l'observation. On se reportera utilement au document de synthèse en annexe 12.

Il n'est pas jugé utile de reprendre in extenso les questions et les réponses dans leur intégralité ; un résumé de la question et de la réponse, et les commentaires du commissaire enquêteur sont suffisants.

5.3.1 Le zonage et le règlement

Les observations ont été classées en trois catégories :

- Le zonage et le règlement
- Les Espaces Protégés Paysagers (EPP)
- Les bâtiments et arbres remarquables

Le zonage et le règlement

N°	Observation	Réponse de la ville	Commentaire du commissaire enquêteur
1	La parcelle AI 823, classée en zone UHa sera classée en zone Na ; demande le maintien en zone UHa.	La zone naturelle Na a été étendue en bord d'Yvette, tout le long du cours d'eau, pour assurer la préservation de cet espace et prévenir du risque d'inondation par débordement du cours d'eau. Décision : maintien de la parcelle en zone NA	Effectivement, il est difficile pour les propriétaires de la parcelle d'accepter le classement en zone Na, d'autant qu'alentour, toutes les parcelles sont construites. En même temps, la parcelle jouxte une zone Na et la ville souhaite l'agrandir, sachant que celle-ci peut être sensible au phénomène d'inondation de l'Yvette. Les arguments développés par les propriétaires et par la ville ne sont pas opposables et je prends acte de la décision de la ville.
2	Demande que les parcelles AD 93 et AD 94, classées en EBC retrouvent leur classement initial UHa.	La ville ne souhaite pas déclasser ces parcelles déjà classées en zone naturelles dans le PLU en vigueur, avec une protection complémentaire d'espace boisé classé dans un souci de préservation des espaces naturels et boisés. Décision : maintien de la parcelle en zone NA EBC	C'est un espace boisé, il n'y a aucune raison objective de modifier le zonage existant, même si l'environnement est bâti. Je prends acte de la décision de la ville.
3	Demande que la parcelle AI 760 reste constructible en zone UCf.	La zone UC dédiée aux résidences d'habitat collectif a fait l'objet d'évolutions afin de mieux prendre en compte la réalité des formes urbaines. Décision : maintien de la parcelle en zone UHb	Il n'y a aucune raison majeure de modifier le zonage actuel UHb ; la parcelle reste constructible dans son environnement pavillonnaire. Je prends acte de la décision de la ville.
4	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter les exigences en matière d'emprise au sol pour les zones qui n'en ont pas • Renforcer fortement les moyens pour développer les mobilités actives en sécurité • Pour la zone A, préciser que les haies qui sont préconisées doivent être bocagères • Augmenter la protection des arbres à longue tige. La notion d'arbres remarquables retenue dans le projet est bien trop restrictive • Augmenter les exigences de gestion des eaux de pluie à la parcelle 	<p>Le règlement révisé prévoit des emprises au sol distinctes selon les zones, compte tenu de la réalité du terrain et des densités bâties et non bâties qui peuvent y être observées.</p> <p>S'agissant des mobilités actives, le projet de PLU révisé les préserve notamment via son PADD, ses OAP, son règlement et son zonage.</p> <p>La remarque relative aux haies bocagères sera prise en considération : il conviendra de les privilégier sans systématiquement les imposer.</p> <p>Sur les exigences de gestion des eaux de pluie, le projet de PLU révisé a été élaboré en compatibilité avec le SAGE et le SDAGE. En ce sens, le PADD et sa traduction</p>	<p>Accord pour ne pas imposer une haie bocagère avec cependant une forte incitation.</p> <p>La responsabilité de gestion des eaux de pluie appartient tant au SAGE Orge-Yvette qu'à la ville au travers de son PLU. Les deux collectivités sont conscientes des phénomènes</p>

		règlementaire (OAP, règlement zonage) intègrent des orientations en faveur de la gestion des eaux et répondent aux objectifs fixés par les documents supra-communaux.	d'infiltration et d'inondation et prennent régulièrement les mesures pour les éviter. Si de nouvelles prescriptions sont édictées par le gestionnaire des eaux, la ville les prendra en compte dans une mise en compatibilité de son PLU.
5	<ul style="list-style-type: none"> Concernant l'absorption des sols en eau de pluie, fixer l'objectif à 10 mm me semble bien bas, Il conviendrait donc de donner un objectif plus ambitieux Les empreintes au sol ne semblent pas définies dans tous les types de zones d'urbanisation (UB, UC, UL au moins) 	<p>S'agissant de la gestion de eaux de pluie et de leur infiltration, la réponse a été apportée à la contribution n°4.</p> <p>S'agissant des emprises au sol fixées par le règlement, la réponse a été apportée à la contribution n°4.</p>	
6	Renforcer les mesures de protection pour les habitations exposées au risque d'inondation, y compris celles situées en dehors du périmètre défini par le PPRI.	<p>Le projet de PLU a été élaboré en compatibilité avec le PPRI de la Vallée de l'Yvette qui constitue une servitude d'utilité publique s'imposant sur une partie du territoire communal. Le projet de PLU révisé prend en compte ces contraintes.</p> <p>Le PPRI de 2006 semble être insuffisamment de nature à protéger les biens et les personnes. La commune de Villebon sur Yvette entend en conséquence modifier certains zonages pour prendre en considération ce risque nouveau. Les secteurs dont la modification est envisagée sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La parcelle AI 871 verra le zonage EBC Nord et Sud (remplacé par un zonage EPP Nord, Sud et Ouest) maintenu et le zonage EPP supprimé + classement de la parcelle en zone Na - La AI 872 sera classée en zone Na - La parcelle AH 787 sera également classée en zone Na 	Le PPRI s'impose comme document supra-communal. La ville a décidé de ne pas accroître les risques et de maintenir des zones inconstructibles. C'est une décision que l'on peut comprendre mais qui ne correspond pas au PLU arrêté et présenté.
7	Il faut assurer la protection des arbres. Proposer une consultation de spécialistes des sols afin de répondre de manière pertinente à cette problématique de crue.	Le PLU révisé prend en compte cette question d'artificialisation des sols et de la problématique d'infiltration des eaux.	
8	<ul style="list-style-type: none"> Dans le règlement de zones, section 2.1.2.a le long des voies piétonnes que signifie la phrase « Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées en recul 	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point pourra être ajusté avant l'approbation, car il s'agit effectivement d'imposer, et non de permettre, un recul des constructions par rapport aux voies piétonnes et sentes. 	

	<p>d'au moins 2,50 mètres ». Ne s'agit-t-il pas de « devront être implantés » ?</p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet de PLU inscrit la consommation de 15,6 ha d'espaces nature et agricole pour le CTM et la zone de Courtaboeuf. Cet élément est noté dans les indices résiduels de révision du PLU. Pourquoi ce point qui ne fait qu'entériner un état de construction déjà en cours est-il présent ? Sur le secteur UID qui comprend le Grand dôme, le règlement prévoit d'y interdire tout bâtiment recevant du public. Logiquement ces règles s'appliqueront à toute nouvelle construction et à toute demande d'urbanisme concernant les bâtiments existants. Spécifier précisément que les haies à réaliser doivent être bocagères et proscrire la réalisation de haies simples dont la contribution à la biodiversité est trop limitée. 	<ul style="list-style-type: none"> La consommation d'ENAF maximale à horizon du PLU est fixée à 1 hectare au maximum. La zone AUid n'est pas comptabilisée dans la consommation de l'espace car elle est considérée comme en cours d'urbanisation, et la consommation générée par le projet de Courtaboeuf 8 est comptabilisé dans la consommation passée. Ce point, expliqué dans les justifications, pourra faire l'objet d'une rectification dans l'évaluation environnementale. L'observation concernant la zone UID n'appelle pas à une réponse. Concernant les haies, le règlement pourra être complété pour favoriser la plantation de haies bocagères d'essences variées plus favorables au développement de la biodiversité. 	<p>C'est un avis personnel, mais je trouve un peu surprenant de ne pas autoriser d'équipement recevant du public, ou des équipements sportifs, ou des salles d'art et de spectacles ; il s'agit d'une zone d'activités et l'implantation de ce type d'équipement n'est pas en contradiction avec les orientations de la zone.</p> <p>J'ajoute que ce serait plutôt une zone favorable, compte tenu que ces équipements créent des gênes dans des zones fortement urbanisées.</p> <p>Et je rappelle qu'il existe sur place le grand dôme.</p>
9	<ul style="list-style-type: none"> Les emplacements réservés à la mixité sociale ont une bande de constructibilité limitée à 25 m. Il serait important de leur appliquer les mêmes règles que celles applicables aux OAP. D'une manière générale, il semble y avoir un problème à propos de la protection des maisons maraîchères qui sont situées dans la zone UHb. Il n'est pas interdit de les démolir alors qu'elles constituent l'identité de la ville. Seules quelques maisons sont protégées parmi elles sans qu'on comprenne pourquoi uniquement celles-ci alors qu'il s'agit souvent d'un ensemble. 	<ul style="list-style-type: none"> Dans le projet de PLU arrêté, seules les OAP Général de Gaulle, Marcel Pagnol et Pompidou dérogent à la bande, pour faciliter la production de logements sociaux, il y a lieu d'étendre cette possibilité aux emplacements réservés pour construction de logements sociaux. La remarque relative aux maisons maraîchères sera prise en considération ; sur le linéaire UHb, la démolition des maisons maraîchères sera interdite. 	

10	<ul style="list-style-type: none"> • Demande qu'une plus grande distinction soit faite entre les constructions anciennes qui peuvent être rénovées et celles qui sont des constructions récentes ou à construire. • Il serait appréciable d'assouplir les règlements concernant les rénovations/extensions concernant les maisons ayant un caractère ancien afin de garder une harmonie dans la construction. 	Le règlement encadre la rénovation des constructions existantes en assouplissant les dispositions relatives aux isolations thermiques par l'extérieur. La rénovation des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 est encadrée plus strictement dans un souci de préservation du caractère patrimonial de ces constructions.	La remarque porte sur l'ensemble des rénovations de constructions anciennes et pas seulement les isolations thermiques ; il s'agit de questions architecturales.
11	<ul style="list-style-type: none"> • Ce serait intéressant de pouvoir juxtaposer les zones du PPRI avec celles du PLU. • A Courtaboeuf, les zones humides ne sont pas reproduites sur le plan de zonage. • Il est prévu une dérogation de 30 cm pour réaliser des isolations thermiques par l'extérieur pour les constructions existantes qui ne respectent plus les nouvelles règles de retrait. 30 cm c'est beaucoup pour une isolation par l'extérieur. Il faudrait réduire cette épaisseur. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le PPRi est une servitude qui s'impose au PLU et est affichée sur le plan dédié dans les annexes du PLU. Dans un souci de meilleure lisibilité de ce risque, il pourra être affiché sur le plan de zonage avant l'approbation. • Les zones humides avérées de Courtaboeuf sont identifiées en zone Nzh qui garantit leur préservation stricte. • L'épaisseur des ITE est conforme à ce qui est permis par le code de l'urbanisme (article R152-7). 	L'article du CU cité concerne les toitures (la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L152-5 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.
12	Places de stationnement en zone UI et en toutes zones.	Réponse Ville : normalement ce point a dû être réglé lors de la modification du PLU approuvée en juin 2024 sur Courtaboeuf.	Je n'ai pas les éléments pour donner un avis.
13	<ul style="list-style-type: none"> • Regrette que la gestion des eaux pluviales sur toutes nouvelles OAP du plateau de Courtaboeuf ne soit pas conforme aux règles édictées pour le plateau de Saclay • Rappelle que la CLE a émis un avis réservé sur l'OAP de Courtaboeuf • Rappelle que la MR Ae recommande de renforcer les dispositions réglementaires en matière de pleine terre et d'apporter des garanties sur l'efficacité et la réalisation du projet de renaturation du ruisseau du Vatencul 	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le PLU arrêté, les dispositions des OAP sont conformes aux dispositions réglementaires de la communauté d'agglomération du plateau de Saclay. • Sur la recommandation de la MR Ae, la révision du PLU a permis de nettement renforcer les exigences en matière de maintien d'espaces verts de pleine terre. Dans le cadre de l'aménagement de l'OAP n°5 « Pampidou », la renaturation du ruisseau 	Voir réponse à l'observation n°4.

		Vatencul devra être démontrée dans l'autorisation d'urbanisme permettant la réalisation du projet conformément au principe inscrit dans l'OAP.	
--	--	--	--

Commentaire général sur le thème « le zonage et le règlement »

- Sur le zonage, les observations portent sur des situations particulières ; les réponses ont été données par la ville et je prends acte de ses décisions.
- Il y a peu d'observations sur le règlement, et celles-ci seront généralement prises en compte par la ville ; je pense en particulier aux haies à rétablir, aux phénomènes d'inondation et par conséquent à la gestion des eaux.
- Pour ce qui concerne les rénovations des constructions existantes et particulièrement le « bâti remarquable », je pense que le règlement manque de précisions ; on parle d'isolation extérieure, ce n'est pas que cela, c'est tout un ensemble de prescriptions techniques à définir qui doivent s'accorder avec le règlement, dans un souci d'équilibre architectural et de qualité des constructions à maintenir.
- Sur la zone Uid je reste sur le commentaire développé dans le tableau ci-dessus.

Les Espaces Protégés Paysagers

N°	Observation	Réponse de la ville	Commentaire du commissaire enquêteur
1	Demande de maintenir la parcelle 114 en zone UHa et de supprimer le classement EPP.	Cette parcelle est classée en EPP dans un souci de protection du patrimoine végétal de la ville, et de protection de la continuité boisée formée par les talus de la D188. Décision : maintien de l'EPP sur la parcelle.	La protection EPP de fait rend inconstructible la parcelle qui est de toute petite taille. C'est tout le talus le long de la départementale qui est boisé et beaucoup de parcelles ne sont pas impactées.
2	Nous prenons acte du remplacement du zonage EBC Nord et Sud de notre parcelle AI 871, par un zonage EPP Nord, Sud et Ouest de même surface total (1026 m ²).	Une réponse a été donnée à l'observation n°6 précédente dans le chapitre « zonage et règlement ». La parcelle AI 871 verra le zonage EBC Nord et Sud maintenu et le zonage EPP supprimé + classement de la parcelle en zone Na.	Se reporter au commentaire fait sur l'observation n°6 du thème précédent. La suppression d'un EBC doit faire l'objet d'une procédure de révision du PLU ; c'est le cas dans ce dossier et la ville avait proposé le passage en EPP des parcelles, qui offre également des protections.
3	Demande la suppression de l'EPP sur la parcelle AN 70, sachant que cette parcelle ne comporte pas de plantation.	Les espaces paysagers qui participent à la trame verte à l'échelle du territoire, et qui sont situés dans les zones urbaines, sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les espaces paysagers protégés qui ont été institués permettent de mettre en œuvre les objectifs fixés par le	

		PADD et correspondent, donc, au parti d'aménagement retenu par les auteurs du PLU. Décision : maintien de l'EPP sur la parcelle	
4	<ul style="list-style-type: none"> Plusieurs terrains classés en tant que zone naturelle ont aussi un classement espaces paysagers protégés. Cette superposition de règles semble redondante et inutile. Certains espaces mériteraient d'être classés en espaces paysagers protégés pour garantir leur préservation. Revoir la cohérence de certains classements de zones naturelles. 	<ul style="list-style-type: none"> S'agissant de l'utilité de délimiter des EPP en zone N, cela tient notamment au fait qu'il s'agit de deux protections différentes mais complémentaires. Favorable à la remarque. Remarque à prendre en considération pour classement en zone Na du verger et la résidence des Foulon. 	
5	Certaines parcelles assez nombreuses ont des zones EPP en fond de parcelle) ; est-ce une erreur ou une volonté bien spécifique de protéger ces fonds de parcelles qui ne présentent pas d'intérêt paysager particulier ?	Les espaces paysagers à protéger sont identifiés au plan de zonage afin d'assurer la pérennité de ces espaces qui participent à la trame verte et qui favorisent la bonne couverture arborée des espaces urbains.	
6	Il ne semble pas utile de classer en EPP les sites déjà classés en zone N.	Se reporter à la réponse apportée à la contribution n°4.	
7	Nous souhaitons que la limite de l'Espace Paysager Protégé soit légèrement ajustée (au bénéfice de la surface globale affectée à cet E.P.P.) suivant le document joint, pour faciliter l'interprétation réglementaire ultérieure au droit des parcelles riveraines cadastrées AI n°1194-884-823	A rapprocher de la contribution n°1 précédente dans le chapitre « zonage et règlement » ; pas d'intérêt si on maintient le classement de la parcelle en zone Na	Se reporter au commentaire de l'observation n°1 du thème précédent.
8	Demande de ne pas impacter le jardin de la parcelle 896 par un EPP.	Se reporter à la réponse apportée à la contribution n°3. Décision : maintien de l'EPP sur la parcelle	
9	Il semble bien que mon terrain cadastré AH n°785 soit concerné par ce projet de révision qui le rendrait inconstructible. Demande de bien vouloir annuler cette révision.	Se reporter à la réponse apportée à la contribution n°3.	
10	La zone verte (zone protégée) comprend un bâtiment ; nous demandons que cette zone soit diminuée, laissant la pelouse située entre les deux bâtiments libres. La zone verte protégée 114 doit être redéfinie et placée derrière le bâtiment, au lieu de l'entourer.	Parcelle située 89 rue Millet : le zonage de l'EPP sera aligné sur la parcelle voisine des deux côtés de sorte à avoir une unité entre les deux parcelles mitoyennes. L'objectif de cette règle est de protéger les cœurs d'îlots.	

11	Nous avons constaté qu'au fond de notre parcelle n°470, il y avait une zone « espace paysager protégé ». Pourquoi ?	Se reporter à la réponse apportée aux contributions n°3 et n°5.	
----	---	---	--

Commentaire général sur le thème

Il existe au moins deux types de protection pour les espaces paysagers, les EBC (Espaces Boisés Classés) et les EPP (Espaces Paysagers Protégés), dont la réglementation est moins contraignante.

Cette protection est régie par le Code de l'Urbanisme :

Article L151-19

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Article L151-23

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

L'OAP « la ville avec la nature » a pour vocation, dans le respect des orientations du PADD, d'enrayer la perte d'espaces végétalisés et de renforcer la place de la nature en ville (dossier n°4 Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Dans ce cadre, la trame verte en particulier propose des orientations et des mesures allant dans le sens de la protection des espaces boisés, des lisières d'espaces boisés, des cœurs d'îlot et espaces végétalisés au sein des secteurs urbanisés.

Il s'agit, à travers la protection de certains jardins, cœurs d'îlots ou encore d'espaces naturels à valoriser, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble au sein du quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique et/ou sur des espaces privés.

Il est évident qu'on entre dans une mesure restrictive qui touche en grande partie la propriété privée que constituent les jardins d'agrément, tant au niveau du collectif, qu'au niveau de l'individuel. Bien souvent, il y a une certaine incompréhension de la part des propriétaires qui n'acceptent pas cette protection qui supprime une certaine liberté d'utilisation de leur parcelle. En parallèle, les communes ne souhaitent pas des divisions de parcelles trop importantes qui entraînent une densification urbaine, une artificialisation des sols et une suppression d'espaces favorables au maintien de la biodiversité. Et en même temps ces divisions participent à la construction de logements dans le secteur diffus.

L'exercice pour l'élaboration du PLU ou sa révision, c'est de trouver un juste équilibre entre les objectifs de protection et la réalité du terrain. Une étude au cas par cas doit être réalisée sur l'ensemble du territoire, pour justifier l'application de la procédure EPP. La ville a bien fait cette étude. Néanmoins, je constate qu'il y a sur l'ensemble de la ville, énormément de terrains qui sont impactés par cette protection, soit des cœurs d'îlot, soit des devant de jardin, soit des fonds de jardins. Je pense vraiment qu'il faut s'assurer sur place de la réalité du terrain et être relativement sûr de l'application de cette mesure. Je pense en particulier aux personnes qui se sont déplacées pour faire une observation ; on est en droit de s'interroger sur les observations n° 3, 8, 10, 11, inversement l'observation 9 est moins justifiée.

La ville reprend les arguments du dossier d'enquête pour justifier l'application de la prescription sur de nombreux espaces privés. Je ne donne pas d'avis sur cette orientation, j'attire l'attention de la ville de bien regarder au cas par cas si cette prescription est motivée.

Les bâtiments et arbres remarquables

N°	Observation	Réponse de la ville	Commentaire du commissaire enquêteur
1	Parcelles n°563 et n°562 : comment faire protéger les chênes centenaires et les reconnaître en arbres remarquables.	Ces éléments pourront être ajoutés aux arbres remarquables identifiés par le projet de PLU.	
2	La dizaine de très grands arbres situés à l'intersection de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue de l'oasis n'est pas listée comme arbres remarquables. Demande de les ajouter dans la liste.	Ces arbres sont classés en EPP et bénéficient donc d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	
3	Si beaucoup de beaux bâtiments Villebonnais ont été identifiés dans le PLU pour être préservés, ce qui est une bonne chose, des corrections apparaissent nécessaires : Il y a des erreurs d'identification sur le plan de zonage des bâtiments remarquables. Demande d'apporter les corrections nécessaires.	Ces corrections pourront être apportées au projet de PLU avant approbation.	
4	Il faut également inscrire l'obligation de conserver et réhabiliter les bâtiments d'intérêt historique.	Des éléments de patrimoine à conserver (patrimoine bâti et cour Villebonnaise) sont identifiés sur le plan de zonage. Des obligations tenant notamment à l'interdiction de leur	

		démolition (hors éléments spécifiques ayant altéré le caractère patrimonial initial ou de cloisons intérieures) sont donc instituées.	
5	Dans la liste des arbres remarquables, il manque le magnifique conifère qui trône au milieu de l'ilot de verdure constitué par les fonds de jardins des habitations situées entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue des Glycines.	L'arbre de cette parcelle pourra être conservé.	A inscrire comme arbre remarquable
6	Nous regrettons que les arbres formant une rangée au 80 avenue du Général de Gaulle et sur des terrains voisins ne soient pas inclus dans la liste des arbres remarquables.	Même réponse que la question 5.	A inscrire comme arbres remarquables
7	Deux arbres remarquables ont été positionnés sur notre propriété. Nous demandons que l'arbre remarquable soit celui situé en limite de propriété, c'est-à-dire directement visible depuis la rue comme la photo n°81 du règlement le positionne.	Une étude paysagère relativement exhaustive a été réalisée préalablement à la révision du PLU. Néanmoins, le classement des deux arbres de cette parcelle sera réalisé.	A priori, la demande ne concerne pas les deux arbres, à vérifier. Le plan n'indique pas clairement un ou deux arbres.
8	La maison du 27 rue Millet est listée avec une photo ancienne. En 2017, nous avons fait une extension de type moderne. Nous considérons que l'intérêt morphologique n'a plus lieu d'être. Nous demandons que notre maison soit retirée de cette liste.	Seule la partie ancienne de la maison est concernée par la protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. La protection est conservée.	

Commentaire général sur le thème

Pas de remarque particulière sur ce thème, simplement apprécier la décision de la ville de procéder au repérage des arbres et du patrimoine bâti remarquables et historiques, et de les protéger.

5.3.2 Les circulations douces

N°	Observation	Réponse de la ville
1	Le PLU ne décline pas les objectifs du PCAET correctement, pour ce qui concerne la réduction de l'usage des véhicules particuliers pour les trajets domicile-travail.	Le PLU n'a pas vocation à réglementer directement les questions de déplacements et de gestion de l'espace public. Le plan de zonage révisé identifie des emplacements réservés destinés à l'aménagement de promenade piétonne le long de l'Yvette ou encore, à l'aménagement de liaisons douces.
2	<ul style="list-style-type: none"> Repenser la promenade de l'Yvette pour le rendre accessible aux mobilités douces 	La ville, à travers le PADD, porte l'objectif d'améliorer les circulations douces sur le territoire et de mettre en œuvre les moyens pour atteindre cet objectif.

	<ul style="list-style-type: none"> • Multiplier les espaces permettant de garer des vélos. 	
--	---	--

Commentaire général sur le thème

La première observation porte sur les difficultés à utiliser d'autres moyens de transport que la voiture pour les trajets domicile-travail et la deuxième observation porte sur les circulations douces. Je pense que dans chacune des collectivités, commune ou communauté, chaque responsable cherche à améliorer les circulations douces par la création de pistes cyclables, par l'aménagement de chemins piétonniers et par d'autres aménagements susceptibles de favoriser la non-utilisation de la voiture.

C'est le cas pour la ville de Villebon-sur-Yvette, qui, dans son PADD prévoit « le renforcement de la valeur environnementale de la promenade de l'Yvette », qui propose « d'assurer des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment pour les cyclistes et les piétons et de garantir des zones de circulation apaisées afin de pacifier les usages et de faciliter les échanges entre les quartiers ».

Les OAP participeront pleinement à ces orientations.

5.3.3 Les OAP

L'OAP Pompidou

N°	Observation	Réponse de la ville
1	La maison familiale, sise 23 avenue Georges Pompidou, cadastrée n°719) fait partie de l'OAP Pompidou Demande d'avoir des précisions sur les délais de réalisation de l'OAP et sur le devenir de la maison.	L'OAP est un outil essentiel pour encadrer les projets futurs au sein d'une commune. En se dotant de cet outil, la commune assure l'optimisation de l'utilisation des ressources foncières, rares en Ile-de-France, et évite un développement désordonné et non encadré de projets de densification. L'OAP vise également à garantir la réalisation de logements sociaux pour répondre aux besoins des habitants. Elle donne également une visibilité opérationnelle aux futurs projets, et donne des invariants quant à l'aménagement futur d'un site. Il ne s'agit en aucun cas d'un outil d'expropriation, et l'OAP reste soumise à la volonté des propriétaires de vendre leurs terrains. L'objectif est également de garantir la réalisation d'un projet d'ensemble, et d'éviter le fractionnement en plusieurs projets, qui ne permettraient pas d'atteindre les exigences de la municipalité en matière de réalisation de logements sociaux, d'aménagements qualitatifs, de préservation des franges du site et d'insertion dans l'environnement urbain existant.
2	J'habite sur l'OAP « Pompidou » ; j'aurais souhaité savoir quelles règles allaient s'appliquer sur ma maison, en fonction également du souhait des autres maisons concernées, de vendre ou de ne pas vendre.	Les règles de la zone UHa sont applicables à l'OAP Pompidou.

Commentaire général sur l'OAP « Pompidou »

Les deux personnes qui se sont déplacées ont appris l'existence des OAP et venaient chercher des informations quant aux suites qui pourront être données après l'approbation du PLU par le conseil municipal.

Je n'ai pas à donner d'avis sur la proposition de cette OAP, qui n'appartient qu'à la ville, mais je la comprends assez mal, si je fais le bilan avantages/inconvénients. En effet, la proposition, c'est de construire environ 60 logements dont 50% de logements sociaux, dans un secteur fortement pavillonnaire et non dégradé. Je comprends la position de la ville qui est de se rapprocher du quota de logements de logements sociaux imposé par l'Etat, mais faut-il pour autant supprimer un quartier de constructions individuelles avec une dépense d'acquisition significative ?

L'OAP « Le Site de la DGA »

N°	Observation	Réponse de la ville
1	Remarque : l'OAP sectorielle de la DGA ne fait l'objet d'aucune contrainte programmatique. Le nouveau PLU serait l'occasion de s'engager sur un projet fort et structurant pour la commune, dans une zone particulièrement charnière et qui constitue la dernière opportunité pour la commune de créer un véritable centre-ville.	L'OAP sectorielle relative au site de la DGA présente bien une programmation, composée d'au moins 300 logements dont 40 % de logements sociaux. Elle vise à permettre l'aménagement d'un espace public, de locaux commerciaux/services en pied d'immeuble afin de proposer un véritable lieu de vie aux Villebonnais avec des services propices à la convivialité.
2	Des remarques sur les prévisions d'aménagement et demande d'un véritable centre-ville.	Se reporter à la réponse apportée à la contribution n°1.
3	Beaucoup de remarques négatives concernant le futur aménagement du site et demande de précisions.	Se reporter aux réponses apportées aux contributions n°1 et 2.
4	Risque de voir détruire la biodiversité et propose de se limiter à la rénovation des bâtiments existants et d'ouvrir la partie boisée.	Se reporter aux réponses apportées aux contributions n°1, 2 et 3.
5	Demande un vrai centre-ville, demande de fixer une limite maximum de logements à construire, demande de joindre à la présentation de l'OAP des plans et des descriptifs.	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU.
6	Les contraintes imposées au futur quartier au niveau de la DGA ne sont pas assez définies et strictes, pas de vision d'un centre-ville commerçant actif et attention à la gestion future de la circulation.	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes.

7	Recherche d'un centre-ville, pas de maximum de logements précisé.	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.
8	Penser un cœur de ville dynamique et attractif, créer une zone de rencontre arborée, ouverte aux mobilités douces, préserver les arbres présents sur le site, pas d'urbanisation extrême sur ce seul site en matière de logements sociaux.	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.
9	Nécessité de définir un pourcentage minimal d'espaces de pleine terre, nombre de logements à fixer au maximum, développement du centre-ville et sur sa connexion avec le projet qui sera réalisé sur le terrain de la DGA.	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, notamment en termes de production de logements, de logements sociaux.
10	L'OAP du site de la DGA reste très vague. I Permettre l'aménagement d'un espace public, créer un maximum de 300 logements, s'assurer une transition paysagère et architecturale vis-à-vis des espaces environnants" en imposant des R+1+C.	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.
11	Il est impératif que le quartier qui sera créé à l'emplacement de la DGA soit un quartier vivant, avec des parties piétonnes, des commerces de proximité, des restaurants, une vie associative.	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.
12	Faire un centre-ville avec café, restaurant, quelques commerces, conserver certains des bâtiments déjà construits ayant valeur de patrimoine, ainsi que certains arbres, créer une zone d'habitation à mixité sociale pour éviter le coté ghetto.	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.
13	Fixer un nombre maximum de logements, fixer une emprise au sol maximale des constructions de 80%, protéger les bâtiments remarquables et les arbres existants, activer le mécanisme de ZAC.	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.
14	Préciser le projet, réaliser un centre-ville avec commerces et lieu de convivialité, activer le mécanisme de ZAC	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.
15	Bonjour, pourquoi en fonction des secteurs pavillonnaires entourant la DGA les hauteurs des futures constructions vont de R+1 R+5 ?	L'objectif est d'éviter des vis-à-vis trop importants et de limiter les ombres portées sur les quartiers pavillonnaires environnants.
16	300 logements (au minimum et pour certains R+5) représentent une densification trop importante de cette zone.	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.

Commentaire général sur l’OAP « Le site de la DGA »

C’est l’OAP la plus importante proposée sur la ville. Elle correspond à un site désaffecté qui doit être remis en valeur et qui permet non seulement de construire des logements, mais aussi de permettre l’aménagement d’un espace public, de requalifier la rue des Casseaux, de profiter de l’opération pour renaturer, valoriser et améliorer l’écosystème de l’Yvette ; et de réfléchir à la liaison avec le secteur de l’hôtel de ville en vue d’imaginer un centre-ville.

Cette OAP est intéressante à plusieurs titres, et elle interroge les habitants sur son contenu, de façon bien compréhensible, sachant que ce nouveau quartier de la ville accueillera près de 1 000 habitants. Les questions sont toujours récurrentes dans le cas des OAP ou d’autres procédures, le nombre de logements, la hauteur des bâtiments, l’emprise au sol, le plan de circulation à l’intérieur du site et aussi à l’extérieur, l’assainissement, les espaces verts, les cheminements piétons, les circulations douces, …

Autant de questions qui trouveront des solutions au moment et de la conception, et de la réalisation de l’opération.

Des procédures d’urbanisation existent (la ZAC a été citée), nul doute que la ville sera attentive à choisir celle qui lui conviendra le mieux pour réaliser cette urbanisation dans les meilleures conditions.

L’OAP « Entrée de ville du Pont de FOURCHEROLLES »

N°	Observation	Réponse de la ville
1	<ul style="list-style-type: none"> • On ne peut que s’interroger sur la pertinence de mettre en place une OAP sur une zone classée comme Zone Humide Probable sur la carte du SAGE Orge-Yvette. • Prévoir une piste cyclable bidirectionnelle. 	<p>La partie Nord du site restera préservée. La partie déjà bâtie en front de rue fera l’objet d’un renouvellement urbain.</p> <p>Concernant la piste cyclable, le PLU ne règlemente pas l’aménagement des espaces publics, néanmoins, l’OAP comporte une orientation au sujet de l’amélioration des espaces publics à cet endroit, visant à assurer des déplacements sécurisés pour tous.</p>
2	Ma maison fait partie d’une OAP sectorielle sans avoir été prévenue.	La révision du PLU a fait l’objet d’une concertation, et ce, jusqu’à l’arrêt du projet, avec notamment une réunion publique et une permanence de Monsieur le Maire en décembre 2023, portant sur le dispositif réglementaire. Les habitants ont été informés de l’intégralité des événements de concertation et fortement incités à y participer.

Commentaire général sur l’OAP « Entrée de ville du Pont de Fourcherolles »

L’OAP devrait permettre de favoriser les circulations douces, en particulier le long de l’Yvette.

Les autres OAP

N°	Observation	Réponse de la ville
1	<p>Les OAP sectorielles 2 « Entrée de ville du Pont de Fourcherolles », 3 « Général de Gaulle-4 cantons », 4 « Marcel Pagnol-4 cantons » Demande à ce que le projet de PLU soit révisé afin d'inclure des précisions sur ce que la signification de ce qu'est une OAP et les implications concrètes pour les propriétaires concernés.</p>	<p>L'OAP est un outil essentiel pour encadrer les projets futurs au sein d'une commune. En se dotant de cet outil, la commune assure l'optimisation de l'utilisation des ressources foncières, rares en Ile-de-France, et évite un développement désordonné et non encadré de projets de densification. L'OAP vise également à garantir la réalisation de logements sociaux pour répondre aux besoins des habitants. Elle donne également une visibilité opérationnelle aux futurs projets, et donne des invariants quant à l'aménagement futur d'un site. Il ne s'agit en aucun cas d'un outil d'expropriation, et l'OAP reste soumise à la volonté des propriétaires de vendre leurs terrains.</p> <p>L'objectif est également de garantir la réalisation d'un projet d'ensemble, et d'éviter le fractionnement en plusieurs projets, qui ne permettraient pas d'atteindre les exigences de la municipalité en matière de réalisation de logements sociaux, d'aménagements qualitatifs, de préservation des franges du site et d'insertion dans l'environnement urbain existant.</p>
2	<p>OAP sectorielle Villebon 2 On peut se demander en quoi la remarque sur la dés-imperméabilisation des aires de stationnement et les projets de végétalisation se différencie des obligations effectives créées par la loi « Climat et résilience du 22 août 2021 ».</p>	<p>Observation n'appelant pas d'ajustements du PLU. Cette mention dans le document n'apporte rien mais a le mérite de rappeler les exigences en matière de dés imperméabilisation</p>
3	<p>OAP sectorielle Général de Gaulle- 4 cantons Une bande cyclable est une voie de circulation réservée aux cyclistes incluse dans la chaussée et marquée par des bandes de peinture, une piste cyclable est une voie de circulation réservée aux cyclistes et séparée physiquement de la chaussée.</p>	<p>Le PLU ne règlemente pas l'aménagement des espaces publics, néanmoins, l'OAP comporte une orientation au sujet de l'amélioration des espaces publics à cet endroit, visant à assurer des déplacements sécurisés pour tous.</p>

Commentaire général sur le thème des OAP

Les OAP font partie des propositions faites par les communes dans le cadre de l'élaboration ou la révision du PLU.

Elles permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncier. Elles sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le contenu des OAP est fixé par les articles L151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

Elles ont le défaut de ne jamais être trop précises en termes de programme, de plans, de programmation dans le temps. C'est souvent ce que reproche la population.

Dans le cadre de cette enquête, je ne porte pas de jugement sur l'opportunité de ces OAP ; j'attire l'attention de la ville sur la nécessité de communiquer de façon régulière sur les opérations envisagées, afin, si ce n'est d'obtenir l'accord, et des propriétaires en place, et du public en général, à tout le moins d'expliquer et de faire comprendre les orientations et objectifs de la ville.

5.3.4 Les autres observations

N°	Observation	Réponse de la ville	Commentaire du commissaire enquêteur
1	L'EHPAD de Villebon pourrait bénéficier de l'utilisation des terrains boisés adjacents à l'établissement et inaccessibles.	Dans le précédent PLU, ce terrain était déjà classé en EBC et dans un souci de meilleure protection des paysages, il convient de conserver le classement préalablement existant.	C'est une zone Na, la ville peut demander l'accès des terrains au propriétaire privé en liaison avec le gestionnaire de l'EPAHD.
2	Un permis de construire a été accordé rue de Lucerne pour la construction de logements sous la réglementation du PLU en vigueur ; aucune place de stationnement n'a été prévue. Demande qu'un nouveau projet soit établi.	Le permis accordé répond aux règles du PLU en vigueur.	Hors de l'enquête publique ; attendre éventuellement que le permis soit périmé ou qu'une modification soit demandée pour appliquer les règles du nouveau PLU
3	La révision du PLU prévoit pour la zone UId (zone de Courtaboeuf) un ensemble de règles de construction qui correspondent bien aux activités de cette zone. Ces règles doivent être aménagées pour les parcelles de cette zone situées le long de la rue Millet, seule rue mitoyenne entre les zones UHa et UId. Les anciennes dispositions du POS ont disparu occasionnant une gêne très importante pour les riverains qui sont même surplombés par les fenêtres des bureaux. Demande que la règle H=L portée à l'alinéa 2,5,1,c des dispositions applicables à la zone UId soit remplacée par H=L/4 afin que les futures constructions en limite de notre quartier résidentiel soient suffisamment éloignées de la rue.	La règle maximale de hauteur H=L est plus restrictive que la règle proposée par les habitants de H=L/4 est permet un éloignement des constructions les plus hautes de la rue de Millet. De plus, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres dans une bande de hauteur de 10 à 15 mètres à compter de la limite constituée par la rue Millet.	Je pense que la règle H=L/4 est plus avantageuse, elle permet une hauteur moins élevée. On peut prévoir éventuellement un épanelage des bâtiments, en différenciant les hauteurs par rapport aux limites de l'alignement. Je suis pour que l'article 2.5.1.c soit modifié, le retrait « dans une bande de hauteur » est peu compréhensible, d'autant que les réserves foncières sont peu nombreuses sur des espaces largement construits.
4	Créer des aménagements urbains adaptés au réchauffement climatique : il est nécessaire d'engager une vraie réflexion sur la dés-imperméabilisation des sols, soit par la	La révision du PLU a été l'occasion de développer et amplifier de nombreux outils ayant pour objectif de prendre en compte et atténuer les effets du réchauffement	

	préservation des espaces de pleine terre, soit par l'utilisation de revêtements perméables par exemple pour les espaces de stationnement.	climatique : cela passe par le renforcement de la définition de la pleine terre, l'identification d'EPP dans l'espace urbain, la protection des arbres remarquables, les règles de perméabilité des sols, notamment des places de stationnement. Toutes ces exigences sont déclinées dans le règlement écrit, et les OAP thématiques, notamment celle dédiée à « la ville avec la nature ».	
5	Avoir une vraie réflexion sur la circulation autour du nouveau quartier de la DGA et à toute la ville.	L'OAP sectorielle du site de la DGA porte des ambitions en matière de mobilités et de déplacements. Elle prévoit notamment un accès vers l'Yvette, le long de laquelle sont identifiés des emplacements réservés destinés à l'aménagement de promenade piétonne ou encore, à l'aménagement de liaisons douces. Plus globalement, les circulations douces font l'objet de nombreuses réflexions au sein du projet de PLU révisé.	En dehors du PLU et déjà évoqué sur l'OAP DGA.
6	<ul style="list-style-type: none"> • La planification de l'évolution du centre-ville vers un centre-ville dynamique, vivant et attractif pour la population n'est pas faite à un niveau suffisant. • Corriger la « coquille » dans le document « évaluation environnementale » page 35 (légende de la carte 3 zones humides avérées et probables). • Erreur de parcelle concernant le bâtiment remarquable 108 (parcelle 848 plutôt que 850) ; la maison parcelle 851 mériterait aussi d'être classée. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se reporter aux réponses apportées aux contributions portant sur le site de la DGA. • L'intitulé de la carte page 35 de l'évaluation environnementale pourra être rectifié. • Le bâtiment remarquable pourra être rectifié (parcelle 848 au lieu de 850, de même que l'adresse dans l'annexe du règlement). 	
7	Il apparaît positif que le PLU indique des mesures précises pour préserver la perméabilité des sols et ainsi limiter les risques d'inondations.	Observation n'appelant pas d'ajustements du PLU.	
8	Serait-il possible d'avoir une interprétation des textes du PLU en faveur des résidents de Villebon afin de leur simplifier la compréhension de ces textes qui sont d'un abord ardu.	Le service de l'urbanisme se tiendra à la disposition des administrés pour répondre aux interrogations quant à la lecture du PLU.	
9	Nous avons constaté sur le plan de zonage que notre terrain (parcelle n°470) comporte un bâtiment au fond à gauche qui ne nous appartient pas. Nous demandons que le plan soit corrigé.	Les données cadastrales ne peuvent être modifiées.	

Commentaire général sur le thème

Chacun peut poser des questions à l'occasion de l'enquête publique, certaines sont en rapport direct avec l'objet de l'enquête, d'autres sont plus générales. Chacune d'entre elles a fait l'objet d'une réponse de la ville, et d'un commentaire du commissaire enquêteur ; il suffira de s'y reporter.

Pas de commentaire à ajouter, si ce n'est d'attirer l'attention de la ville sur l'observation n°3 ; peut-être qu'une réécriture plus souple et plus acceptable de l'article sur la hauteur des bâtiments serait de nature à satisfaire l'ensemble des parties, (aménageur/constructeur et riverains).

5.4 Appréciation du commissaire enquêteur sur l'enquête publique

La participation du public a été réelle, mais sans excès, mais suffisante pour aborder de nombreux sujets, pendant les cinq permanences et durant toute la durée de l'enquête. Les observations, assez nombreuses, ont été rédigées soit sur les registres mis à la disposition du public, soit sur le registre dématérialisé. Pour ce dernier, il y a eu 1034 téléchargements, 328 visiteurs uniques et 35 observations publiées, et pour les registres papier, 14 contributions ont été déposées.

Certains sujets, comme les OAP ou les EPP ont attiré l'attention, contrairement au zonage ou au règlement, qui pourtant devraient intéresser une grande partie de l'habitat individuel.

C'est compréhensible, de manière générale, la population a plus de facilité à porter un jugement sur un projet que sur une vision d'urbanisation et de développement de la ville. Les présentations du projet de PLU et les concertations ont bien eu lieu, mais un dossier PLU est assez difficile à appréhender et le public se concentre surtout, soit à titre personnel sur ce qui peut se passer sur sa propriété, soit sur des projets lisibles et compréhensibles qui pourraient émerger sur la ville.

Les conclusions motivées figurent au chapitre 6, annexé séparément au présent rapport, conformément à l'article R123-19 du code de l'environnement.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, et je remercie l'ensemble des interlocuteurs que j'ai rencontrés, Monsieur le Maire de la commune et ses collaborateurs, Directrice de cabinet, Directeur Général des Services, Directrice de l'aménagement, de l'urbanisme et du développement économique, ainsi que le personnel d'accueil qui ont bien facilité ma mission, chacune et chacun dans le domaine qui lui appartient.

Le présent document a été établi en 2 exemplaires papier et un exemplaire sous format numérique transmis à :

- ✓ Un exemplaire sous format numérique à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles
- ✓ Un exemplaire papier et un exemplaire sous format numérique à la commune de Villebon-sur-Yvette
- ✓ Un exemplaire papier conservé par le commissaire enquêteur

Brétigny-sur-Orge le 27 décembre 2024

Serge CRINE
Commissaire enquêteur

Département de l'Essonne

Commune de Villebon-sur-Yvette



Révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villebon-sur-Yvette

Enquête publique du 15 octobre au 19 novembre 2024

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 27 décembre 2024

6 Conclusions motivées – avis du commissaire enquêteur

6.1 Rappel sur l'objet et le déroulement de l'enquête publique

6.1.1 Objet de l'enquête publique

La commune de Villebon-sur-Yvette est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 octobre 2013 et qui a fait ensuite l'objet de plusieurs procédures :

- Mise à jour le 28 avril 2014
- Mise à jour le 17 mars 2016
- Révision le 30 juin 2016
- Mise à jour le 17 mai 2019
- Mise à jour le 21 septembre 2020
- Révision allégée le 06 février 2020
- Modification le 10 février 2022
- Mise en compatibilité par déclaration de projet le 10 février 2022

Le conseil municipal a décidé, par délibération du 09 décembre 2020, de prescrire la mise en révision n°2 du PLU, en approuvant les objectifs de ce nouveau projet et en fixant les modalités de la concertation.

Les objectifs de révision ont été précisés dans le rapport de présentation, au travers du PADD débattu au cours de la séance du conseil municipal du 29 juin 2023 ; ils sont listés à l'article 2.1 du présent rapport et traduits en axes et orientations à l'article 2.3.1.

Le dossier qui a été soumis à l'enquête publique est complet et conforme aux règles des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

6.1.2 Déroulement de l'enquête publique

Par décision n° E 24000036/78 du 07 juin 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné comme commissaire enquêteur.

Par arrêté n° ARR 2024-289 du 02 septembre 2024, Monsieur le Maire a ouvert l'enquête publique relative au projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villebon-sur-Yvette.

Ce même arrêté a précisé les modalités de l'enquête publique. Celle-ci s'est déroulée pendant 36 jours consécutifs, du mardi 15 octobre 2024 au mercredi 19 novembre 2024, à la mairie de Villebon-sur-Yvette.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la mairie, et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre prévu à cet effet, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, à la mairie, siège de l'enquête, ou les adresser par courriel à « enquete-revision-plu@democratie-active.fr ».

Au cours de l'enquête, j'ai tenu 5 permanences qui ont eu lieu les :

- ✓ Mardi 15 octobre 2024 de 09h00 à 12h00
- ✓ Mercredi 23 octobre 2024 de 09h00 à 12h00
- ✓ Mardi 05 novembre 2024 de 14h00 à 17h00
- ✓ Samedi 09 novembre 2024 de 09h00 à 12h00
- ✓ Mardi 19 novembre 2024 de 14h00 à 17h00

Cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident, dans le respect des dispositions fixées par les lois et règlements en vigueur au moment de l'enquête.

6.1.3 Information du public

Les dispositions de l'article 2 de l'arrêté municipal relatives à l'ouverture de l'enquête publique ont été respectées.

Un avis au public, faisant notamment connaître l'ouverture de l'enquête est paru dans les journaux à couverture régionale, « Le Parisien » les 26 septembre et 17 octobre 2024 et « Le Républicain » les 26 septembre et 17 octobre 2024. Ces insertions sont parues au chapitre des annonces légales et ont respecté le délai légal de parution.

L'avis d'enquête publique a été affiché sur l'ensemble des panneaux administratifs de la ville.

En dehors de l'information légale, le public a pu être informé par l'avis d'enquête paru sur le site internet de la ville, sur les panneaux lumineux de la ville, sur la page facebook de la commune et par la publication dans la revue municipale. Il n'y a pas eu de réunion publique.

Les mesures de publicité et d'information de la population mises en œuvre ont permis à chacun de s'exprimer sur le dossier soumis à l'enquête publique. L'information du public a été correctement organisée et suffisante.

6.1.4 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Un procès-verbal de synthèse des remarques faites par la MRAe, les Personnes Publiques Associées et le public, a été établi et transmis au maître d'ouvrage le 26 novembre 2024 par mail et réceptionné le même jour.

Le mémoire en réponse m'a été envoyé par mail le 19 décembre 2024.

6.2 Avis du commissaire enquêteur sur les observations

6.2.1 Remarques générales sur l'enquête publique

L'élaboration ou la révision d'un PLU est un acte important pour une ville qui doit déterminer les enjeux et les objectifs pour l'aménagement de son territoire, et ce pour plusieurs années.

Le PLU engage l'avenir de la ville, sachant toutefois que des procédures de révision ou de modification peuvent permettre de « réparer » un oubli ou une erreur, ou de s'adapter à de nouvelles législations.

Au terme de cette enquête de 36 jours consécutifs et après avoir étudié les pièces du dossier présenté à l'enquête, après avoir analysé les observations faites par la MRAe, les PPA et le public, je considère qu'il s'agit d'un dossier très précis, très détaillé, clair et structuré dans sa présentation et ses objectifs. Le public, en particulier, pouvait comprendre les enjeux de ce PLU et les modifications apportées au document antérieur et en vigueur.

Par rapport au PLU en vigueur, il n'y a pas de transformation importante ou destructive des zones urbaines, agricoles ou naturelles. La ville s'est attachée à répondre aux besoins de logements, à maintenir l'économie agricole, à protéger les espaces naturels, à soutenir le tissu artisanal ou industriel, dans le respect des intérêts généraux de la population de la ville.

Les remarques et observations ont porté principalement sur les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et les EPP (Espaces Paysagers Protégés) mais le public a pu s'exprimer librement sur tous les sujets. L'enquête s'est parfaitement déroulée en toute cordialité et la ville a répondu à toutes les questions, directement liées au PLU ou pas. Je tiens à les en remercier.

6.2.2 Remarques sur l'avis de la MRAe

La MRAe a fait plusieurs remarques sur le projet de révision n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette. Elle est dans son rôle qui consiste à ne pas juger de l'opportunité du projet mais de veiller à la qualité environnementale et la prise en compte de l'environnement. Son avis n'est ni favorable, ni défavorable, il vise à permettre d'améliorer la rédaction des documents finaux du PLU. Le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan avant de l'adopter.

La MRAe a fait 12 recommandations auxquelles la ville a répondu en donnant des explications et des précisions sur chacune d'entre elles, en ajoutant des tableaux, qui sont de nature à satisfaire la MRAe.

Pour ce qui me concerne, j'ai fait un commentaire sur chacune des remarques auquel on pourra se reporter au chapitre 5.1 du rapport. Globalement les réponses faites par la ville sont satisfaisantes. Le dossier, tel qu'il était présenté à l'enquête publique, était complet et étayé, correspondant aux orientations de la ville. La MRAe ajoute des observations constructives qui peuvent être appréciées par la ville, mais qui ne sous-entend pas qu'elles doivent être retenues en totalité.

Je pense particulièrement à l'habitat, à la construction de logements et à l'augmentation de la population. La ville détaille cette augmentation, en proposant des OAP, en créant des emplacements réservés et en insistant sur la construction en secteur diffus. Il n'y a pas de nouvelles opérations sur des terrains naturels ou agricoles. Les aménagements et les constructions envisagés sont conformes au PADD, au SDRIF et à la loi SRU.

Le seul espace « naturel » se situe sentier du Rocher et est destiné à la construction d'un nouveau Centre Technique Municipal (CTM). Il s'agit là d'un équipement semi-industriel, peu sensible à la pollution liée à la circulation automobile, et qui permet de libérer un espace près du centre-ville au bénéfice de logements sociaux. Et, je le répète, c'est un bon choix.

En ce qui concerne le mode de construction, j'estime que la ville respecte les règles constructives en matière d'économie d'énergie et d'isolation, charge aux constructeurs de les appliquer strictement. On peut toujours demander plus, encore faut-il trouver des opérateurs qui peuvent intervenir sans remettre en cause l'équilibre de l'opération. Je pense notamment à la construction

de logements sociaux par les aménageurs publics. L'important c'est de pouvoir livrer des logements de qualité, respectant les normes dans tous les domaines, et à des coûts raisonnables.

Le PLU proposé se limite à la réglementation nationale et c'est suffisant,

Néanmoins, les remarques de la MRAe seront prises en compte par la ville dans une nouvelle rédaction des documents du PLU ; il n'y pas d'opposition formelle au projet de révision n°2 du PLU.

6.2.3 Remarques des PPA

Les Personnes Publiques Associées se sont exprimées pour partie. Globalement toutes donnent un avis favorable avec ou sous réserves. J'ai pu, dans le corps du rapport (chapitre 5.2), faire des commentaires sur les remarques et observations ; je ne les reprendrai pas dans ces pages de conclusions, ils sont faits pour que la ville en prenne connaissance et les apprécie pour adapter ou modifier le projet de PLU.

Dans les réponses qui ont été produites par la ville, je note que beaucoup de remarques sont analysées et prises en compte dans la rédaction définitive du PLU ou dans les futurs projets d'aménagement. Je pense notamment aux observations de la ville de Champlan, à celles de l'association ASEVI, du Conseil Départemental de l'Essonne, de la Préfecture de l'Essonne.

Je voudrais cependant y revenir pour l'une d'entre elles émise par la Préfecture de l'Essonne.

La Préfecture de l'Essonne précise :

« Pour rappel, le PLU doit prendre en compte l'ensemble des populations y compris les gens du voyage vivant sur le territoire communal ou celles appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques – article L101-2 du code de l'urbanisme – ainsi il ne peut pas empêcher, dans les zones constructibles, l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ? Cet élément mériterait d'être corrigé ».

Article 101-2 alinéa 3

« La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ».

La ville s'appuie sur l'article R411-49 du Code de l'Urbanisme pour interdire le stationnement des caravanes, mais d'autres articles dans le code de l'urbanisme traitent également de la problématique du stationnement des caravanes et autres résidences mobiles (articles R421-23 à R421-25).

L'article R411-49 n'existe pas, il s'agit de l'article R111-49 du code de l'urbanisme.

Article 111-49

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage ».

L'article L101-2 du code de l'urbanisme n'est pas aussi précis que le sous-entend la Préfecture.

Il faut faire la distinction entre les installations provisoires sur des terrains qui appartiennent au secteur privé (particuliers, collectivités, entreprises) et les installations sur des terrains qui appartiennent aux populations qui souhaitent s'installer de façon pérenne sur le territoire.

Dans le premier cas, l'existence de terrains adaptés permet l'interdiction « sauvage » et il existe dans ce cas des procédures pour faire libérer les terrains occupés ; dans l'autre cas, c'est un peu plus difficile et l'interdiction d'occupation par des équipements mobiles ou légers peuvent être autorisés. Cependant, pour les installations de plus de trois mois, une déclaration préalable de travaux, au même titre qu'une construction, devra être déposée auprès de la mairie (article 421-23 du code de l'urbanisme).

Article R421-23

« ...d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ...

... j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1^{er} de la loi N°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

... l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R421-19 ... »

Je laisse le soin aux juristes de trancher cette question et à la ville de décider le maintien ou non de l'installation de caravanes dans les zones urbanisées.

Les remarques de la DDT seront prises en compte par la ville dans une nouvelle rédaction des documents du PLU ; il n'y pas d'opposition formelle au projet de révision du PLU.

6.2.4 Remarques du public

Quatre thèmes ont été dégagés dans le document de synthèse suite aux remarques et observations du public, le zonage et le règlement divisés en trois catégories - le zonage et le règlement lui-même, les Espaces Paysagers Protégés (EPP), les bâtiments et arbres remarquables - les circulations douces, les OAP et les autres observations.

Les réponses de la ville et mes commentaires sont à lire à l'article 5.3 de la partie rapport. Je voudrais les reprendre sur quelques points.

Le zonage et le règlement

Effectivement, il est toujours difficile pour un propriétaire d'accepter de voir son terrain marqué par une restriction d'urbanisme, zonage et règlement. C'est le cas pour les observations concernant le zonage. L'argumentation de la ville qui a proposé un type de zonage peut être discutée, voire non comprise ni acceptable. Mais la ville a une responsabilité de garantir l'intérêt général et elle ne peut pas s'affranchir des risques d'inondation le long de l'Yvette, ni supprimer des espaces naturels favorables à la biodiversité.

C'est la volonté de la ville de limiter la perte d'espaces végétalisés et de renforcer la place de la nature en ville, au travers de la création de l'OAP thématique « la ville avec la nature ».

Sur le règlement, je me permets d'être très interrogatif sur l'interdiction de certains équipements recevant du public, sportifs, culturels, y compris administratifs, dans la zone ULd. Il s'agit certes d'une zone d'activités et commerciale mais rien ne s'oppose à ce type d'implantation, d'autant que ces équipements sont souvent générateurs de bruit, de circulation automobile important, de stationnement, de nuisances difficiles à supporter dans les zones urbanisées.

Enfin, j'attire l'attention de la ville sur le cadre réglementaire des rénovations/extensions des constructions anciennes, qui ne permettent pas toujours la réalisation d'un projet. Il serait judicieux de faire la distinction entre rénovation/extension et construction neuve.

Les EPP

Je me suis beaucoup exprimé sur les EPP dans mon commentaire. La ville, en application de l'OAP thématique et de l'article 113-1 du code de l'urbanisme, et en conformité avec le PADD a établi une protection sur de nombreuses parcelles. Je n'ai aucune opposition sur cette démarche, mais j'estime qu'il y a énormément de petites parcelles concernées, et quelquefois certaines qui ne le sont pas alors qu'elles sont dans une même configuration. La ville indique qu'une étude a été menée pour lister les parcelles concernées par une prescription EPP. Je n'en doute pas ; elle ne peut pas être exhaustive et correspondre totalement à la réalité du terrain sauf à visiter la ville, ce qui me semble totalement impossible.

C'est le cas de la parcelle 114 (observation n°1 des EPP) ; certaines parcelles autour sont frappées, et d'autres non, le long de la départementale 188. Cette parcelle devient inconstructible et sera laissée en friche. Je pense que la « pastille » EPP n'a pas de raison d'être appliquée, et le règlement de zone ne permettra pas de faire une construction importante.

C'est pourquoi, j'ai, dans mon commentaire, attiré l'attention de la ville à être vigilante quant à la qualité de l'espace. Ce sont souvent des fonds de jardin, aménagés par leurs propriétaires et qui de fait, grâce à leur initiative, donnent un espace de qualité, et les propriétaires peuvent se sentir pénalisés par cette prescription, au contraire de celles et ceux qui n'ont rien fait ou un minimum d'aménagement. Je livre cette réflexion à l'appréciation de la ville.

Pour la parcelle 871 (observation n°2 des EPP), je donnerai un avis dans la dernière partie du texte des conclusions (paragraphe 6.2.5).

Les OAP

OAP Pompidou

J'ai fait mon commentaire dans le corps du rapport. La ville en prendra connaissance et il lui appartiendra de prendre une position définitive avant l'approbation du PLU. Mon commentaire ne remet pas en cause le projet de révision n°2 du PLU.

OAP DGA

Cette OAP est nécessaire et intéressante pour la ville.

- Nécessaire pour ne pas laisser un terrain de 5 hectares à l'abandon, et pour maîtriser son aménagement.
- Importante parce qu'elle permet de créer un nouveau secteur urbain en définissant préalablement des objectifs et des orientations d'aménagement, espaces verts, logements, équipements publics, transition paysagère, plan de circulation, requalification des rues alentour...

Et puisque beaucoup de personnes l'ont exprimé, elle offre la possibilité de réfléchir à la liaison avec le quartier de l'Hôtel de ville en vue de la création d'un centre-ville possible.

Le regret, et c'est tout à fait normal, c'est de ne pas avoir plus d'informations, plus de détails, sur ce qui pourrait se faire sur ce terrain.

La ville saura menée une concertation, une présentation du projet et se nourrir des observations qui seront émises pour proposer un projet d'aménagement urbain qualitatif.

Sur l'ensemble des OAP

Je reprends en partie le commentaire que j'ai fait dans le partie rapport :

- *Les OAP font partie des propositions faites par les communes dans le cadre de l'élaboration ou la révision du PLU.*
- *Elles permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière.*
- *Elles sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.*

Elles ne sont jamais satisfaisantes pour le public. Parce qu'elles ne proposent que des objectifs, des orientations, des principes d'aménagement. Le public préfère des plans, des dessins, de la réalité.

Seulement, il n'est pas possible à ce stade de la procédure, de donner tous ces détails ; c'est un travail fin à faire, avec des professionnels de l'urbanisme, de la construction et des paysages, étalé dans le temps, qui pourra et sera présenté à la population au moment de sa conception et/ou de sa réalisation.

Et dans le cadre de cette enquête publique, je ne porte pas de jugement sur l'opportunité de ces OAP ; et je ne donnerai pas d'avis sur la méconnaissance de l'existence des OAP par certaines personnes. Ce que je sais, à la lecture du dossier d'enquête, c'est que la procédure de concertation a bien été respectée, assez largement, et qu'il appartient aux habitants de participer aux réunions, de se renseigner, d'aller voir les expositions, de prendre connaissance du dossier mis en ligne avant le début de l'enquête.

C'est pourquoi j'attire l'attention de la ville sur la nécessité de communiquer de façon régulière sur les opérations envisagées, afin, si ce n'est d'obtenir l'accord, et des propriétaires en place, et du public en général, à tout le moins d'expliquer et de faire comprendre les orientations et objectifs de la ville.

Les autres observations

Toutes les questions peuvent être posées à l'occasion de l'enquête publique, certaines sont en rapport direct avec l'objet de l'enquête, d'autres sont plus générales. Et c'est un bien que le public puisse s'exprimer, non seulement sur l'objet de l'enquête, mais aussi sur tout autre problème, sachant que toutes les remarques seront transmises à la ville, qui pourra en prendre connaissance et prendre les dispositions qu'elle jugera utiles.

Chacune d'entre elles a fait l'objet d'une réponse de la ville, et d'un commentaire du commissaire enquêteur ; il suffira de s'y reporter.

Je voudrais ajouter un avis sur l'observation 03 ; on ne peut pas ne pas comprendre les riverains de la rue Millet, zone pavillonnaire, qui demeurent face à une zone d'activités. Peut-être qu'une réécriture plus souple et plus acceptable de l'article sur la hauteur des bâtiments serait de nature à satisfaire l'ensemble des parties, les aménageurs/constructeurs et les riverains).

6.2.5 Remarques de la ville

1/ Au cours de l'enquête et en complément du document de synthèse, la ville m'a transmis une note pour me faire part de modifications à apporter au projet de révision du PLU.

Cette note n'a pas été portée à la connaissance du public, elle ne fait pas partie du dossier présenté à l'enquête.

Je me suis interrogé sur son contenu et sur les conséquences de ces modifications. Après un rendez-vous avec le service urbanisme, pour savoir si cette note contenait des modifications qui pouvaient mettre en cause le fond du dossier, je suis arrivé à la conclusion qu'il s'agissait de corriger de nombreuses erreurs, qui pour la majorité d'entre elles ne remettent pas en question l'économie du projet.

Beaucoup de corrections à apporter au zonage, au patrimoine bâti, à quelques EPP, au règlement, en particulier la rédaction de la règle « de pleine terre » ; toutes ces corrections peuvent être faites lors de l'approbation du projet par le conseil municipal, à partir du moment où le dossier présenté

à l'enquête n'est pas modifié, et qu'aucune correction ne porte sur une propriété qui a fait l'objet d'une observation au cours de l'enquête.

2/ Pour la parcelle 871 (observation n°2 des EPP), la ville propose de revenir sur le classement antérieur EBC alors qu'elle l'avait supprimé au profit d'une protection EPP.

Sur le fond, je n'ai pas de position affirmée et je comprends les arguments de la ville au regard du risque d'inondation, après avoir vécu l'épisode du mois d'octobre 2024. Elle propose aussi le classement en zone Na de trois parcelles dont celle visée plus haut.

Sur la forme, ce zonage ne correspond pas à ce qui a été présenté à l'enquête.

Le commissaire enquêteur donne un avis personnel sur les observations et remarques par rapport à un dossier approuvé en conseil municipal et proposé à la lecture du public. La ville, suite au rapport établi par le commissaire enquêteur, délibère sur le projet de révision avec ou sans modifications et n'a pas l'obligation de suivre les commentaires et a fortiori les recommandations qui peuvent être faites dans les conclusions.

Une seule observation a été faite, par le propriétaire de la parcelle, sur la suppression de l'EBC et le passage en EPP et elle est positive. Je prends simplement acte de la position de la ville sur cette modification prévue après l'enquête publique. Il appartiendra à la ville de procéder au changement de zonage si elle le souhaite pour les raisons qu'elle a développées dans sa réponse.

Pour ma part, je m'en tiens au plan de zonage présenté à l'enquête publique.

6.3 Conclusion du commissaire enquêteur

6.3.1 Sur l'enquête publique

Je ne suis pas mandaté pour refaire ou interpréter le dossier de révision n°2 du PLU, ni de porter un jugement sur les décisions de la ville ; mon rôle consiste à prendre connaissance des observations des PPA et du public et d'attirer l'attention de la ville sur des remarques qui peuvent être fondées et apporter une amélioration du projet, sans remettre en cause l'économie générale.

Le PLU d'une ville fixe l'avenir de la ville pour plusieurs années, avant éventuellement une nouvelle révision ou modification. Bien entendu, les modifications éventuelles de zonage ou la création d'OAP ou de zones protégées sont de nature à ne pas emporter l'adhésion d'un propriétaire ou d'un riverain, dès lors qu'il est concerné directement.

Si la ville veut maintenir un certain nombre de services, fidéliser sa population mais aussi répondre à des besoins légitimes comme le logement, la ville doit faire des choix. Ces choix s'expriment au travers du document d'urbanisme qu'est le PLU.

La révision est soumise à enquête publique permettant à la population de donner son opinion et son avis sur les propositions de la ville, faire les remarques et observations qu'il juge utiles.

La ville doit en tenir compte dans l'adoption définitive de son document d'urbanisme et donner suffisamment d'explications pour emporter sinon l'adhésion, a minima une compréhension.

Je me suis exprimé, dans les commentaires et dans mes avis, sur différentes questions liées particulièrement au zonage, aux EPP et aux OAP, qui pouvaient prêter à débat.

Ce ne sont pas des remises en cause du projet, simplement des réflexions personnelles et des analyses objectives des observations. La ville prendra les décisions qui lui semblent les plus justes et qui correspondent le plus à ses orientations d'aménagement et d'urbanisme.

- Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse ainsi que l'affichage en mairie et sur les panneaux administratifs de la ville,
- Considérant que j'ai pu vérifier que cet affichage en mairie et sur les panneaux administratifs a été maintenu tout au long de l'enquête,
- Considérant que le dossier de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Villebon-sur-Yvette contient les informations nécessaires pour que le public soit bien informé et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur,
- Considérant que les permanences effectuées se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation et d'accueil,
- Considérant que le public a pu s'exprimer précisément sur les pièces du dossier,
- Considérant l'ensemble des remarques et observations,
- Considérant les réponses de la ville au document de synthèse,

6.3.2 Avis du commissaire enquêteur

- Après mise à disposition du public du dossier sur le territoire de la commune de Villebon-sur-Yvette,
- Après avoir étudié le dossier et échangé avec le maître d'ouvrage,
- Après avoir visité quelques sites particuliers,
- Après avoir tenu en mairie de Villebon-sur-Yvette cinq permanences,
- Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations annotées sur le registre, ou déposées en mairie et annexées, ou reçues par courrier électronique et enregistrées dans le registre,
- Après avoir débattu avec la ville de ses observations,
- Après avoir pris connaissance des réponses de la ville au document de synthèse,

J'émet un avis favorable au projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Villebon-sur-Yvette dans les conditions du dossier mis à l'enquête.

6.3.3 Réserves et recommandations

L'avis est émis sans réserve et avec plusieurs recommandations et j'attire à nouveau l'attention de la ville de Villebon-sur-Yvette sur les commentaires que j'ai faits dans la partie « rapport » et dans la présente partie « conclusions ».

Recommandation n°1 : s'assurer de la conformité du règlement du PLU avec les articles du Code de l'Urbanisme autorisant le stationnement des caravanes ou résidence mobile ; modifier le règlement si besoin.

Recommandation n°2 : étudier la possibilité d'avoir un règlement plus adapté à la rénovation/extension des bâtiments anciens.

Recommandation n°3 : envisager la possibilité d'autoriser les équipements publics et recevant du public dans la zone ULd.

Recommandation n°4 : revoir plus finement par une étude de terrain la qualité des propriétés susceptibles d'être frappées d'une protection EPP.

Recommandation n°5 : revoir le règlement quant à la hauteur des bâtiments de la zone d'activité Villebon 2.

Brétigny-sur-Orge le 27 décembre 2024

Serge CRINE
Commissaire enquêteur

Département de l'Essonne

Commune de Villebon-sur-Yvette



Révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villebon-sur-Yvette

Enquête publique du 15 octobre au 19 novembre 2024

ANNEXES

Le 27 décembre 2024

7 Annexes

1. Délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2024
2. Délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2023
3. Délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2022
4. Arrêté municipal ARR 2024-289 du 02 septembre 2024
5. Avis d'enquête publique
6. Décision de la MRAe du 02 octobre 2024
7. Annonces légales parues dans les journaux
8. Décision n° E24000036/78 du 11 juillet 2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles
9. Certificat d'affichage
10. Publication de l'avis sur le site internet
11. Publication de l'avis sur les panneaux lumineux électroniques
12. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Brétigny-sur-Orge le 27 décembre 2024

Serge CRINE
Commissaire enquêteur

7.1 ANNEXE 1

Délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2024



Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20240625-DEL_2024_06_025-DE
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception préfecture : 02/07/2024

CONSEIL MUNICIPAL DE VILLEBON-SUR-YVETTE DU 25 JUIN 2024

Le 25 juin 2024 à vingt heures, le Conseil municipal de la Commune de Villebon-sur-Yvette, régulièrement convoqué le 19 juin 2024, s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Victor DA SILVA, Maire.

Présents :

M. Victor DA SILVA, M. Patrick BATOUFFLET, M. Mohamed DEHBI, Mme Dominique ROUSSEAU, M. Dominique FONTENAILLE, Mme Olivia LUCAS, M. Olivier LEHOUSSEL, M. Jacques FANTOU, Mme Monique BERT, Mme Nicole MARIE, M. David POLIZZI, M. Bertrand THORE, Mme Claire ABADIE-MARTEIL, Mme Isabelle-Anna FILIPUZZI, Mme Karine LORIN, Mme Sabrina DBILI, M. Alexandre BOUGAUD, M. Théophile ALSAC, Mme Dominique DURAND, M. Régis VAILLANT, M. Gilles MORICHAUD, Mme Ophélie GUIN, Mme Marina BOUTAULT-LABBE.

Absents excusés représentés :

Mme Nathalie PLUMAIL – pouvoir à M. DEHBI,
M. Romain MILLARD – pouvoir à Mme ROUSSEAU,
Mme Michèle BOULANGER – pouvoir à Mme LUCAS,
M. Michel CINOTTI – pouvoir à Mme ABADIE-MARTEIL,
Mme Virginie POLIZZI – pouvoir à M. FANTOU,
M. Gautier DEKERLE – pouvoir à Mme BERT,
M. Christophe OLIVIER – pouvoir à Mme LORIN,
Mme Anne-Sophie CLAUW – pouvoir à M. FONTENAILLE,
M. Patrick FAURE – pouvoir à M. LEHOUSSEL,
M. Olivier TRIBONDEAU – pouvoir à M. MORICHAUD.

SECRÉTAIRE :

Patrick BATOUFFLET.

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cette délibération compte tenu de sa télétransmission à la Préfecture le 2 juillet 2024 et de sa publication sur le site de la Ville le 2 juillet 2024.

En application des dispositions des articles R421-1 et suivants du code de la justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif, 56 avenue de Saint-Cloud 78000 VERSAILLES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

La juridiction peut être saisie de manière dématérialisée sur le site www.telerecours.fr.



Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20240625-DEL_2024_06_025-DE
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception préfecture : 02/07/2024

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 JUIN 2024
N°DEL 2024-06-025

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEBON-SUR-YVETTE

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article L.153-36 et suivants,

Vu le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013--1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel, redéfinissant notamment la carte de destination générale des différentes parties du territoire,

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 municipale du 30 juin 2016, 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 Maire 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 demande de cadrage préalable relative au projet de modification n°2 du PLU, transmise le 19 avril 2023 à l'autorité environnementale, conformément à l'article L.104-2 du Code de l'urbanisme,

Vu la note de cadrage préalable n°MRAe ACPIF-2023-002 du 15 juin 2023 de l'autorité environnementale portant sur le projet de modification n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette et le soumettant à une évaluation environnementale,

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 R.122-21 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 L.123-4 du Code de l'environnement,

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 et Monsieur Jean-Claude BOHL en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette,



Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20240625-DEL_2024_06_025-DE
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception préfecture : 02/07/2024

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 JUIN 2024
N°DEL 2024-06-025

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 la notification pour avis aux Personnes Publiques Associées, par courrier du 22 février 2024, du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°DEL 2024-04-012 du Conseil municipal du 4 avril 2024, tirant le bilan de la concertation menée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette,

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire n°ARR 2024-081 du 21 mars 2024, soumettant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme à une enquête publique du 15 avril 2024 au 15 mai 2024 inclus,

Vu le dossier du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique du 15 avril 2024 au 15 mai 2024 inclus,

Vu les avis reçus des Personnes Publiques Associées, versés à l'enquête publique,

Vu la clôture de l'enquête publique le 15 mai 2024 et la remise au commissaire enquêteur du registre d'enquête à cette même date,

Vu le procès-verbal du commissaire enquêteur synthétisant l'ensemble des observations écrites et orales consignées lors de l'enquête, remis le 21 mai 2024,

Vu les retours faits par la Commune en réponse aux observations consignées dans ledit procès-verbal, transmises au commissaire enquêteur le 31 mai 2024,

Vu la mise à disposition du public du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur,

Considérant les objets de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, d'intérêt général, tels qu'identifiés dans l'arrêté n°ARR 2023-219 du Maire du 2 juin 2023,

Considérant les avis reçus des Personnes Publiques Associées,

Considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 avril 2024 au 15 mai 2024 inclus,

Considérant les observations, propositions et contre-propositions consignées dans le registre d'enquête publique sous format papier et numérique,

Considérant le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur qui a émis, le 14 juin 2024, un avis favorable sur la procédure de modification assorti de la recommandation de prendre en compte certaines propositions des PPA, ainsi que les recommandations de la MRAe,

Considérant au regard des conclusions susmentionnées que le projet de modification nécessite quelques adaptations mineures afin de tenir compte des avis joints au dossier, des observations de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur,

Considérant que ces adaptations apportées au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme à l'issue de l'enquête publique ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles procèdent de l'enquête publique,

Considérant que les conditions de poursuite de la procédure sont remplies et que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme est prêt à être approuvé par le Conseil municipal conformément à l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme,

Vu la note de synthèse adressée aux Conseillers municipaux,



Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20240625-DEL_2024_06_025-DE
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception préfecture : 02/07/2024

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 JUIN 2024
N°DEL 2024-06-025

Considérant la présentation à la Commission municipale du 20 juin 2024,

Considérant le rapport de Monsieur le Maire,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des votants (D. DURAND, R. VAILLANT, O. TRIBONDEAU par procuration, G. MORICHAUD, O. GUIN, M. BOUTAULT-LABBE ayant voté contre),

DECIDE d'apporter au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette des adaptations et des compléments d'information issus de la notification des Personnes Publiques Associées, des avis reçus lors de l'enquête publique, ainsi que des recommandations du commissaire enquêteur, sans remise en cause de l'économie générale du projet,

APPROUVE la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villebon-sur-Yvette, intégrant les évolutions susmentionnées dans le dossier tel qu'annexé à la présente délibération,

PRECISE que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme :

- le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à l'Hôtel de ville aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture de l'Essonne,
- la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois en Mairie, ainsi que d'une mention dans un journal diffusé dans le département de l'Essonne,
- la présente délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

DIT que la présente délibération sera exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État et après l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité liées à la présente, conformément à l'article L.153-24 du Code de l'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré à Villebon-sur-Yvette, le 25 juin 2024



Le Maire,

Victor DA SILVA

Le Secrétaire,

Patrick BATOUFFLET

Publié sur le site de la Ville pour un période de deux mois à compter du 2 juillet 2024

7.2 Annexe 2

Délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2023



Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20230629-DEL_2023_06_058-DE
Date de télétransmission : 07/07/2023
Date de réception préfecture : 07/07/2023

CONSEIL MUNICIPAL DE VILLEBON-SUR-YVETTE DU 29 JUIN 2023

Le 29 juin 2023 à vingt heures, le Conseil municipal de la Commune de Villebon-sur-Yvette, régulièrement convoqué le 23 juin 2023, s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Victor DA SILVA, Maire.

Présents :

M. Victor DA SILVA, M. Patrick BATOUFFLET, M. Romain MILLARD (n'a pas pris part au vote pour la DEL n°2023-06-051), M. Patrick FAURE, Mme Dominique ROUSSEAU, M. Mohamed DEHBI, Mme Olivia LUCAS, M. Dominique FONTENAILE (arrivée à 21h45), M. Jacques FANTOU (n'a pas pris part au vote pour la DEL n°2023-06-055), M. Michel CINDOTTI, Mme Monique BERT, Mme Nicole MARIE, M. David POLIZZI, M. Bertrand THORE (arrivée à 20h11), M. Olivier LEHOUSSEL, Mme Claire ABADIE-MARTEIL, M. Christophe OLIVIER (arrivée à 20h35 – n'a pas pris part au vote pour la DEL n°2023-06-048), Mme Karine LORIN, Mme Anne-Sophie CLAUW, Mme Dominique DURAND, M. Régis VAILLANT, M. Olivier TRIBONDEAU, M. Gilles MORICHAUD, Mme Ophélie GUIN, Mme Marina BOUTAULT-LABBE.

Absents excusés représentés :

Mme Nathalie PLUMAIL – pouvoir à P. BATOUFFLET
Mme Michèle BOULANGER – pouvoir à R. MILLARD (n'a pas pris part au vote pour la DEL n°2023-06-051),
M. Dominique FONTENAILE – pouvoir à V. DA SILVA pour la DEL n°2023-06-048
Mme Virginie POLIZZI – pouvoir à C. ABADIE-MARTEIL
M. Gautier DEKERLE – pouvoir à D. ROUSSEAU
Mme Isabelle-Anna FILIPUZZI – pouvoir à O. LEHOUSSEL
Mme Sabrina DBILI – pouvoir à M. DEHBI
M. Alexandre BOUGAUD – pouvoir à J. FANTOU (n'a pas pris part au vote pour la DEL n°2023-06-055)
M. Théophile ALSAC – pouvoir à K. LORIN

SECRÉTAIRE :

M. Romain MILLARD

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cette délibération compte tenu de sa télétransmission à la Préfecture le 13 avril 2023 et de sa publication sur le site de la Ville le 13 avril 2023.

En application des dispositions des articles R421-1 et suivants du code de la justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif, 56 avenue de Saint-Cloud 78000 VERSAILLES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

La juridiction peut être saisie de manière dématérialisée sur le site www.telerecours.fr.



Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20230629-DEL_2023_06_058-DE
Date de télétransmission : 07/07/2023
Date de réception préfecture : 07/07/2023

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUIN 2023
N°DEL 2023-06-058

DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU « PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) » DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEBON-SUR-YVETTE

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite loi SRU, modifiée par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite Urbanisme et Habitat, la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 dite Engagement national pour le Logement, la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 dite de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant sur l'Engagement National pour l'Environnement, la loi n° 2013-366 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR, la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi Grenelle I, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dit loi ELAN, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi Climat-Résilience, ainsi que la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite loi 3DS,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-31 à L. 153-36 relatifs à la procédure de révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 151-5, L. 153-12, et L.153-33 relatifs au Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu l'article R*121-4-1 du Code de l'urbanisme et le décret du Conseil d'Etat n° 2009-248 du 3 mars 2009 inscrivant les opérations d'aménagement du Plateau de Saclay parmi les opérations d'intérêt national (OIN),

Vu le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État via le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, puis publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel, redéfinissant notamment la carte de destination générale des différentes parties du territoire,

Vu le Plan Local de l'Habitat 2019-2022 approuvé par le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay le 18 décembre 2019,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil municipal le 17 octobre 2013 et mis à jour par arrêtés municipaux le 28 avril 2014 et le 17 mars 2016,

Vu la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée par le Conseil municipal le 30 juin 2016, et mis à jour par arrêté municipal le 17 mai 2019 et le 21 septembre 2020,

Vu la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme approuvée par le Conseil municipal le 6 février 2020,

Vu la modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil municipal le 10 février 2022,

Vu la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil municipal le 10 février 2022,

Vu la délibération n° DEL 2022-09-070 du 29 septembre 2022 prescrivant la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette,



Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20230629-DEL_2023_06_058-DE
Date de télétransmission : 07/07/2023
Date de réception préfecture : 07/07/2023

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUN 2023
N°DEL 2023-06-058

Vu les objectifs poursuivis par le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette, et les modalités de concertation, fixés en application de l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme,

Vu le porté à connaissance de l'État reçu le 14 avril 2023,

Vu les avis et remarques reçues des Personnes publiques associées et Personnes publiques consultées,

Vu les apports de la concertation avec la population,

Vu la tenue d'une réunion de présentation du projet de PADD aux Personnes publiques associées et Personnes publiques consultées,

Vu le document support au débat portant sur les orientations du projet de PADD, annexé à la présente délibération,

Considérant la nécessité d'apporter des évolutions aux documents du Plan Local d'Urbanisme en vigueur afin de mieux répondre aux enjeux contemporains que sont notamment la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation et la valorisation des milieux naturels, et la nécessité de répondre au besoin en logements diversifiés à l'échelle du territoire,

Considérant les enjeux de la transition écologique portée localement par le Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) intercommunal et sa déclinaison communale, le Plan Climat de Villebon-sur-Yvette,

Considérant les objectifs poursuivis de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant les modalités de la concertation définies et engagées,

Considérant les apports de la concertation, ainsi que les avis et remarques des Personnes publiques associées, et des Personnes publiques consultées,

Considérant les orientations retenues du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Considérant que le PADD, document de référence du Plan Local d'Urbanisme, traduit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, d'habitat, de transports et de déplacements, de réseaux d'énergies, de développement des énergies renouvelables, de développement des communications numériques, d'équipement commercial, de développement économique et des loisirs,

Considérant que les dispositions de l'article L. 153-33 du Code de l'urbanisme prévoient que le débat sur les orientations générales du PADD peut avoir lieu lors de la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant qu'aux termes de l'article L. 153-12, le débat sur la PADD a lieu au sein du Conseil municipal sur les orientations générales dudit PADD,

Vu la note de synthèse adressée aux Conseillers municipaux,

Considérant la présentation à la Commission municipale du 22 juin 2023,

Considérant le rapport de Monsieur le Maire,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

DONNE ACTE de la présentation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à l'appui du document support annexé à la présente délibération.



Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20230629-DEL_2023_06_058-DE
Date de télétransmission : 07/07/2023
Date de réception préfecture : 07/07/2023

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUIN 2023
N°DEL 2023-06-058

DONNE ACTE de la tenue, en séance publique, d'un débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en application de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré à Villebon-sur-Yvette, le 29 juin 2022

Le Maire,



Victor DA SILVA

Le Secrétaire,

Romain MILLARD

Publié sur le site de la Ville pour une période de deux mois à compter du 7 juillet 2023.

7.3 Annexe 3

Délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2022



Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20220929-DEL_2022_09_070-DE
Date de télétransmission : 03/10/2022
Date de réception préfecture : 03/10/2022

CONSEIL MUNICIPAL DE VILLEBON-SUR-YVETTE DU 29 SEPTEMBRE 2022

Le 29 septembre 2022 à vingt heures, le Conseil municipal de la Commune de Villebon-sur-Yvette, régulièrement convoqué le 23 septembre 2022, s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Victor DA SILVA, Maire.

PRÉSENTS :

M. DA SILVA
M. BATOUFFLET
Mme PLUMAIL
M. MILLARD
Mme BOULANGER
M. FAURE
Mme ROUSSEAU
M. DEHBI
Mme LUCAS
M. FONTENAILLE
Mme BERT
Mme MARIE
M. POLIZZI
M. THORE
Mme ABADIE-MARTEIL
Mme POLIZZI
M. DEKERLE
M. LEHOUSSEL
M. OLIVIER
Mme LORIN
Mme DBILI
M. BOUGAUD
Mme CLAUW
M. ALSAC
Mme DURAND
M. VAILLANT
M. TRIBONDEAU
M. MORICHAUD
Mme GUIN
Mme BOUTAULT

ABSENTS EXCUSÉS REPRÉSENTÉS :

Mme FILIPUZZI, pouvoir à Mme ROUSSEAU
M. CINOTTI, pouvoir à Mme ABADIE-MARTEIL

ABSENT EXCUSÉ :

M. FANTOU

SECRÉTAIRE :

M. Christophe OLIVIER

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cette délibération compte tenu de sa télétransmission à la Préfecture et de sa publication sur le site de la Ville le 6 octobre 2022.

En application des dispositions des articles R421-1 et suivants du code de la justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif, 56 avenue de Saint-Cloud 78000 VERSAILLES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. La juridiction peut être saisie de manière dématérialisée sur le site www.telerecours.fr



Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20220929-DEL_2022_09_070-DE
Date de télétransmission : 03/10/2022
Date de réception préfecture : 03/10/2022

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2022
N°DEL 2022-09-070

PRESCRIPTION D'UNE PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEBON-SUR-YVETTE

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite loi SRU, modifiée par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite Urbanisme et Habitat, la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 dite Engagement national pour le Logement, la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 dite de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant sur l'Engagement National pour l'Environnement, la loi n°2013-366 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR, la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi Grenelle I, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dit loi ELAN, la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi Climat-Résilience, ainsi que la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite loi 3DS,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-31 à L.153-36 relatifs à la procédure de révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-11, L.103-3, R.153-20 et R.153-21 relatifs aux modalités d'engagement d'une révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État via le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, puis publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel, redéfinissant notamment la carte de destination générale des différentes parties du territoire,

Vu le décret n°2009-248 du 3 mars 2009 inscrivant les opérations d'aménagement du Plateau de Saclay parmi les opérations d'intérêt national,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil municipal le 17 octobre 2013 et mis à jour par arrêtés municipaux le 28 avril 2014 et le 17 mars 2016,

Vu la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée par le Conseil municipal le 30 juin 2016, et sa mise à jour par arrêtés municipaux le 17 mai 2019 et le 21 septembre 2020,

Vu la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme approuvée par le Conseil municipal le 6 février 2020,

Vu la modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil municipal le 10 février 2022,

Vu la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil municipal le 10 février 2022,

Vu les objectifs poursuivis par le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette en application de l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme :

URBANISME ET HABITAT

- Définir le développement urbain de la commune pour les années à venir via un diagnostic de mutabilité identifiant des secteurs d'urbanisation préférentielle et des secteurs pavillonnaires



Mairie de Villebon-sur-Yvette
Département de l'Essonne
Centre des Usagers

Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20220929-DEL_2022_09_070-DE
Date de télétransmission : 03/10/2022
Date de réception préfecture : 03/10/2022

DELIBERATION

CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2022

N°DEL 2022-09-070

- Déterminer des règles de constructibilité permettant :
 - une adaptation aux caractéristiques naturelles, tout particulièrement à la topographie et à la nature du sol,
 - un confort d'habitat (thermique, acoustique, générationnel, etc.),
 - une adaptation aux évolutions climatiques,
 - la mutabilité des constructions au rythme des usages,
- Atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU tout en veillant au rééquilibrage territorial de ces logements et à la mixité sociale dans les programmes de logements ;
- Assurer un parcours résidentiel efficient avec une offre de logements diversifiée à l'échelle de la Commune ;
- Intégrer le développement du site de la DGA dans l'évolution urbaine du territoire ;
- Améliorer la qualité des espaces publics ;
- Identifier et protéger le patrimoine bâti remarquable, tout en définissant des règles d'urbanisme dédiées qui permettent l'évolution de ce type de construction dans le respect de leurs caractéristiques architecturales ;
- Redéfinir les attendus en matière de stationnement privé ;
- Redéfinir les emplacements réservés, notamment au regard des orientations d'aménagement qui émergeront dans le processus de définition du développement urbain futur de la commune,

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

- Définir un coefficient d'imperméabilisation du sol ;
- Redéfinir les attendus en matière de plantations ;
- Identifier et protéger le patrimoine arboré remarquable ;
- Préserver et valoriser les continuités hydrauliques (« trame bleue ») ;
- Préserver et valoriser les zones humides ;
- Identifier les secteurs à préserver d'une artificialisation des sols afin de permettre une continuité écologique des sols de pleine terre favorables à l'infiltration/évaporation de l'eau et à la faune souterraine (« trame brune ») ;
- Identifier les secteurs à préserver de toute pollution lumineuse dans l'optique de la préservation de la fonctionnalité des habitats utilisés par la faune nocturne (« trame noire ») ;
- Favoriser les plantations de haies en espace agricole ;
- Favoriser la « gestion intégrée » des eaux pluviales, notamment les ouvrages et aménagements permettant le retardement des écoulements ;
- Intégrer les préconisations issues des études sur le ruissellement urbain et le ruissellement rural, du programme d'action et de prévention des inondations (PAPI) Orge Yvette ;
- Ouvrir la ville sur l'Yvette ;
- Préserver des vues depuis l'espace public sur la vallée de l'Yvette ;
- Retranscrire les objectifs du Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) intercommunal et du Plan Climat communal ;

ÉCONOMIE ET COMMERCE DE PROXIMITÉ

- Accompagner le développement économique de la commune ;
- Définir une organisation spatiale efficiente des commerces et des services à l'échelle des quartiers ;
- Développer et soutenir le commerce de proximité ;



Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20220929-DEL_2022_09_070-DE
Date de télétransmission : 03/10/2022
Date de réception préfecture : 03/10/2022

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2022
N°DEL 2022-09-070

MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS

- Etudier la question du stationnement en ville ;
- Proportionner le développement urbain aux capacités des réseaux viaires ;
- Favoriser les liaisons piétonnes et cyclables avec :
 - les gares RER B de Lozère et de Palaiseau-Villebon ;
 - les pôles de commerces de proximité ;
 - les espaces boisés et agricoles ;
 - les établissements scolaires et de petite enfance ;
 - les équipements communaux ;
 - la zone d'activités de Courtaboeuf ;
 - le centre commercial Villebon 2 ;

Vu les modalités de concertation de population prévues en application de l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme :

- Dès publication de la présente délibération et pendant toute la durée de la concertation réglementaire, un cahier destiné à recueillir les observations sera mis à la disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci ;
- Un ou plusieurs articles d'information sur l'état d'avancement de la procédure et du projet sera/seront publié(s) dans le bulletin municipal ou dans un bulletin spécial ;
- Une exposition en Mairie sur l'état d'avancement de la procédure et du projet de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;
- Une ou plusieurs réunions publiques ;
- Une ou plusieurs informations sur le site internet de la Commune de Villebon-sur-Yvette ;
- La mise en place d'une interface numérique pour faciliter la participation et les initiatives locales par internet ;
- Une ou plusieurs communications sur les panneaux d'affichage électronique Commune de Villebon-sur-Yvette ;
- Une ou plusieurs permanences assurées par le Maire un ou des élus
- Un ou plusieurs événements participatifs de type atelier participatif, visite de terrain, autres ;

Considérant la nécessité d'apporter des évolutions aux documents du Plan Local d'Urbanisme en vigueur afin de mieux répondre aux enjeux contemporains que sont notamment la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation et la valorisation des milieux naturels et la nécessité de répondre au besoin en logements diversifiés à l'échelle du territoire,

Considérant les enjeux de la transition écologique portée localement par le Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) intercommunal et sa déclinaison communale, le Plan Climat de Villebon-sur-Yvette,

Considérant que les évolutions envisagées du Plan Local d'Urbanisme auront une incidence sur les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les droits à construire qui en découlent,

Considérant que la modification des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables nécessite d'engager une procédure dite de révision générale du Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme,

Considérant les objectifs poursuivis de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant les modalités de la concertation définies,



Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20220929-DEL_2022_09_070-DE
Date de télétransmission : 03/10/2022
Date de réception préfecture : 03/10/2022

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2022
N°DEL 2022-09-070

Vu la note de synthèse adressée aux Conseillers municipaux,

Considérant la présentation à la Commission municipale du 22 septembre 2022,

Considérant le rapport de Monsieur le Maire,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

PRESCRIT la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette,

APPROUVE les objectifs susvisés poursuivis par la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette,

APPROUVE les modalités susvisées de la concertation prévues au cours de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette,

ASSOCIE les services de l'État à l'élaboration de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.132-10 du Code de l'urbanisme,

PRÉCISE qu'en application des articles R.132-1 du Code de l'urbanisme, le Préfet de l'Essonne portera à la connaissance du Maire les dispositions et documents mentionnés à l'article R.121-1 dudit Code,

PRÉCISE que les personnes publiques associées identifiées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme recevront notification de la présente délibération en application des articles L.132-11 et L.153-11 du Code de l'urbanisme :

- le Préfet de l'Essonne,
- la Présidente du Conseil régional d'Île-de-France,
- le Président du Conseil départemental de l'Essonne,
- le Président de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay,
- le Président de l'Établissement public d'aménagement de Paris-Saclay,
- les Maires des communes limitrophes de Champlan, d'Orsay, de Palaiseau, de Saultz-les-Chartreux, et de Villejust
- la Présidente du syndicat des transports Île-de-France Mobilités,
- des présidents des chambres de commerce et d'industrie territoriales,
- des présidents des chambres de métiers,
- des présidents des chambres d'agriculture,
- de la présidente du Centre national de la propriété forestière,

PRÉCISE qu'en application de l'article L.132-13 du Code de l'urbanisme, d'autres personnes publiques peuvent être consultées à leur demande :

- les associations locales d'usagers agréées,
- les associations de protection de l'environnement agréées,
- les établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents en matière d'élaboration du plan d'urbanisme ;
- le représentant de l'ensemble des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent,
- les représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport ainsi que les associations de personnes en situation de handicap ou dont la mobilité est réduite lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de mobilité,

PRÉCISE que les personnes publiques mentionnées à l'article L.132-12 du Code de l'urbanisme qui



Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20220929-DEL_2022_09_070-DE
Date de télétransmission : 03/10/2022
Date de réception préfecture : 03/10/2022

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2022
N°DEL 2022-09-070

PRÉCISE que les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées mentionnées à l'article L.132-13 du Code de l'urbanisme qui auront fait formellement connaître leur désir d'être associées à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, seront consultées,

RAPPELLE qu'au titre de l'article L.132-14 du Code de l'urbanisme, il est institué dans chaque département, une commission de conciliation chargée, à titre principal, de rechercher un accord entre l'autorité compétente pour élaborer les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme ou les cartes communales et les autres personnes associées à cette élaboration ou de formuler en tant que de besoin des propositions alternatives,

RAPPELLE que, conformément aux articles L.153-11 et L.424-1 du Code de l'urbanisme, et à la jurisprudence constante, le Maire pourra décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation relatives aux travaux, aux constructions ou aux installations, qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuses l'exécution du Plan Local d'Urbanisme révisé, dès lors qu'aura eu lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

PRÉCISE que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et sera publiée au Recueil des actes administratifs de la Commune,

PRÉCISE que conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, l'affichage susmentionné fera l'objet d'une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

PRÉCISE qu'en application de l'article R.153-22, la présente délibération sera publiée sur le Portail national de l'urbanisme,

DIT que l'ensemble des crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sont inscrits au budget de l'exercice 2022.

RAPPELLE que la présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré à Villebon-sur-Yvette, le 29 septembre 2022.

Le Maire,

Le Secrétaire,



Victor DA SILVA

Christophe OLIVIER

Publié sur le site de la Ville pour un période de deux mois à compter du 6 octobre 2022.

7.4 Annexe 4

Arrêté municipal ARR 2024-289 du 02 septembre 2024



République Française
Département de l'Essonne
Canton des Ulis

Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20240902-ARR_2024_289-AR
Date de télétransmission : 06/09/2024
Date de réception préfecture : 06/09/2024

**ARRETE MUNICIPAL
N°ARR 2024-289**

OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION 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 la délibération du Conseil municipal n°DEL 2022-09-070 du 29 septembre 2022 prescrivant la révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation,

Vu le débat au sein du conseil municipal en date du 29 juin 2023 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

Vu la demande en date du 30 mai 2024 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,

Vu la décision n°E24000036/78 du 7 juin 2024 de Madame la présidente du Tribunal administratif de Versailles, portant désignation de Monsieur Serge CRINE en qualité de commissaire enquêteur, et de Madame Agnès MIGLIORI en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique relative à la révision n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette,

Vu la délibération n° DEL 2024-06-024 du 25 juin 2024 arrêtant le projet et tirant le bilan de la concertation menée dans le cadre de la procédure de révision n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette,

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 Ylls

Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20240902-ARR_2024_289-AR
Date de télétransmission : 06/09/2024
Date de réception préfecture : 06/09/2024

ARRETE MUNICIPAL N°ARR 2024-289

Vu la délibération n° DEL 2024-06-025 du 25 juin 2024 approuvant le projet de modification n°2 du PLU spécifique au parc d'activités de Courtabœuf,

Vu la demande d'avis relative à la révision du PLU soumis à évaluation environnementale, transmise le 25 juin 2024 à l'autorité environnementale, conformément à l'article R122-21 du Code de l'environnement,

Vu le projet de révision du PLU arrêté et soumis en date du 25 juin 2024, à l'avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées conformément aux dispositions des articles L. 132-11 et L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'à la commission départementale de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,

Considérant les objectifs poursuivis par la procédure de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme engagée, mentionnés dans la délibération de prescription de la procédure,

Considérant qu'il est nécessaire de soumettre à enquête publique le projet de révision générale n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette en application des articles L153-19 et R153-8 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 révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette, pour une durée de trente-six (36) jours consécutifs, du **mardi 15 octobre 2024 à 8h30 au mardi 19 novembre 2024 à 17h00.**

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.

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 révision 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 Serge CRINE, désigné le 7 juin 2024 par Madame la présidente du Tribunal administratif de Versailles, en tant que commissaire enquêteur pour ladite enquête publique, assurera

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 Yllés

Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20240902-ARR_2024_289-AR
Date de télétransmission : 06/09/2024
Date de réception préfecture : 06/09/2024

**ARRETE MUNICIPAL
N°ARR 2024-289**

cinq permanences à l'Hôtel de ville de Villebon-sur-Yvette, sis Place Gérard Nevers, aux dates et horaires suivants :

- Mardi 15 octobre 2024 de 09h00 à 12h00,
- Mercredi 23 octobre 2024 de 09h00 à 12h00,
- Mardi 05 novembre 2024 de 14h00 à 17h00,
- Samedi 09 novembre 2024 de 09h00 à 12h00,
- Mardi 19 novembre 2024 de 14h00 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 la période de l'enquête, 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/revision-plu-villebon-sur-yvette-enquetepublique/>

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>

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

Par courriel :

À l'adresse suivante : enquete-revision-plu@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 publique dématérialisé concerné.

Par courrier :

À l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur
(Projet : Révision 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 publique 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

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 Ylls

Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20240902-ARR_2024_289-AR
Date de télétransmission : 06/09/2024
Date de réception préfecture : 06/09/2024

**ARRETE MUNICIPAL
N°ARR 2024-289**

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 révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme. Il pourra, au vu des conclusions de ladite enquête, décider s'il y a lieu ou non d'apporter des modifications au projet de révision 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 2 septembre 2024

Le Maire

Victor DA SILVA

- Publié pendant au moins deux mois sur le site de la Ville, à compter du 3 septembre 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.

7.5 Annexe 5

Avis d'enquête publique



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de VILLEBON-SUR-YVETTE « RÉVISION GÉNÉRALE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) »

Par arrêté n° ARR 2024-289 du 02 septembre 2024, Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette. Cette enquête publique se déroulera :

du **mardi 15 octobre 2024 à 8h30** au **mardi 19 novembre 2024 à 17h00**

Monsieur Serge CRINE, désigné par le Tribunal administratif de Versailles en qualité de commissaire enquêteur, assurera **cinq permanences à l'Hôtel de ville de Villebon-sur-Yvette** :

- **Mardi 15 octobre 2024 de 09h00 à 12h00,**
- **Mercredi 23 octobre 2024 de 09h00 à 12h00,**
- **Mardi 05 novembre 2024 de 14h00 à 17h00,**
- **Samedi 09 novembre 2024 de 09h00 à 12h00,**
- **Mardi 19 novembre 2024 de 14h00 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/revision-plu-villebon-sur-yvette-enquetepublique/>

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

- o enquete-revision-plu@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 : Révision générale 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

7.6 Annexe 6

Décision de la MRAe du 02 octobre 2024 – Liste des recommandations

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur les secteurs de projet, en explicitant la méthodologie ayant conduit à retenir ces secteurs et à les caractériser en fonction de leur état initial et des enjeux associés.....12
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU révisé sur l'environnement et la santé humaine, en particulier sur le trafic routier et les pollutions associées ainsi que sur l'énergie et le climat.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - doter les indicateurs de valeurs cibles et d'un calendrier et prévoir des mesures correctives en cas d'écart avec les objectifs ; - de s'assurer de la cohérence entre l'objectif recherché et les indicateurs associés afin de recentrer le dispositif de suivi autour des indicateurs les plus pertinents.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU révisé avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France et d'analyser l'articulation avec le projet de plan de mobilité régional.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - reconsidérer les perspectives d'augmentation de la population de la commune au regard des dynamiques et tendances démographiques constatées et des enjeux environnementaux à prendre en compte ; - élaborer une stratégie de réduction de la vacance de logements et revoir les besoins de production de logements en conséquence.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier le choix retenu pour la production de logements en expliquant l'écart entre le besoin et les objectifs fixés par les documents cadres (Sdrif-E, PLH) ; - distinguer dans la programmation de logements, les projets en cours ou déjà réalisés, les projets encadrés par des OAP sectorielles ou des emplacements réservés (ER) de mixité sociale et les projets rendus possible dans le diffus.....15
- (7) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une présentation argumentée des solutions de substitution envisagées et du scénario de référence, en expliquant les choix opérés au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine16
- (8) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les dispositions réglementaires en matière de pleine terre et apporter des garanties sur l'efficacité et la réalisation du projet de renaturation du ruisseau Vatencul.....17
- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - approfondir l'analyse de l'état initial et de l'état projeté de l'exposition des populations au bruit dans les secteurs de projet ; - renforcer les dispositions du projet de PLU visant à éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions sonores,17

en tenant compte des valeurs au-delà desquelles l'OMS a documenté des risques avérés pour la santé et y compris lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.....19

(10) L'Autorité environnementale recommande de : - approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la qualité de l'air, en s'appuyant sur des données récentes ; - renforcer les dispositions du projet de PLU visant à éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques, en tenant compte des valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé a documenté des risques avérés pour la santé humaine.....19

(11) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact par une étude de déplacements allant au-delà des déplacements domicile-travail et analysant le potentiel de report modal ; - préciser sur cette base les stratégies de report vers les modes de déplacements alternatifs à l'usage des véhicules motorisés individuels, les modalités de stationnement vélo prévues ou à prévoir dans les espaces publics et privés et les conditions d'aménagement des itinéraires en modes actifs garantissant leur attractivité, et les décliner par des dispositions opérationnelles dans le cadre du PLU.....21

(12) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser la trajectoire de développement de production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de récupération envisagée et la contribution attendue du PLU à cette trajectoire ; - renforcer les dispositions du règlement, notamment en fixant des objectifs de production minimale d'énergie à partir de ressources renouvelables en application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme.....22

7.7 Annexe 7

Annonces légales parues dans les journaux

7.8 Annexe 8

**Décision n°E24000036/78 du 07 juin 2024 de Madame la Présidente du Tribunal
Administratif de Versailles**

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

7 juin 2024

N° E24000036 /78

La présidente de la 3^{ème} chambre

Décision désignation commissaire

CODE : type 1

Vu enregistrée le 05/06/2024, 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 :

Révision n°2 du PLU ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

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

ARTICLE 2 : Mme Agnès MIGLIORI est désignée 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 à la COMMUNE DE VILLEBON-SUR-YVETTE, à M. Serge CRINE et à Mme Agnès MIGLIORI.

Fait à Versailles, le 7 juin 2024

La présidente de la 3^{ème} chambre,



C. ROLLET-PERRAUD



7.9 Annexe 9

Certificat d'affichage

POLICE MUNICIPALE Police Municipale de Villebon sur Yvette 	 <i>Liberté • Egalité • Fraternité</i> RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	N° : 61/2024  18 Rue des Casseaux 91140 VILLEBON-SUR-YVETTE 01.69.93.49.40
RAPPORT DE CONSTATATION		

CODE NATIF PRINCIPAL :
LIBELLE :
REFERENCE : ..
CLASSE :

-- ANALYSE & REFERENCE --

AFFAIRE :	Affichage enquête publique
OBJET :	Vérification de l'affichage de l'annonce relative à l'enquête publique sur la révision du PLU
LIEU :	Territoire Communal - 91140 Villebon-sur-Yvette (France)
SECTEUR :	Tous Secteurs
NOTIFICATION :	Des documents sont associés à cette fiche.

-- INFRACTIONS COMPLEMENTAIRES --

En l'an deux mille vingt quatre, le dix-neuf Novembre à dix-sept heures,

--- Je soussigné(e), BRILLET Alexandre Gardien Brigadier, ---
--- Assisté(e) de CORDONNIER Stéphane Brigadier Chef Principal, PIRES Georges Brigadier Chef Principal, ---
--- Agent(s) de police judiciaire adjoint, ---
--- En résidence à la Police Municipale de Villebon-sur-Yvette ---
--- Dûment assermenté(e) et agréé(e) par M, le Procureur de la République et M, le Préfet ---
--- Vu les articles 21/2°, 21-2, 53 et 78-6 du Code de Procédure Pénale, ---
--- Vu les articles L511-1 à L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure, ---
--- Revêtu(s) de notre tenue d'uniforme et muni(s) des insignes apparents de notre qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations suivantes ---

Rapportons les faits suivants :

Ce jour, le mardi dix-neuf novembre deux mille vingt quatre à dix sept heures, dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villebon-sur-Yvette, ouverte par arrêté n° ARR 2024-289 du 2 septembre 2024, et prévue du mardi 15 octobre 2024 à 8h30 au mardi 19 novembre 2024 à 17h00, une vérification de l'affichage officiel effectuée ce jour.

Après inspection, il est confirmé que l'affichage de l'annonce publique relative à l'enquête est présent, lisible et correctement positionné sur l'ensemble des 15 panneaux d'affichage prévus à cet effet, aux adresses suivantes :

1. Place Gérard Nevers (Hôtel de ville).
2. Rue Millet
3. Rue du Bas de la ferme
4. Rue des Dahlias
5. Rue Henri Dunant
6. Rue du Baron de Nivière
7. Rue du Cimetière
8. Rue des Casseaux
9. Rue Jacques Breil
10. Rue des Marsichers

- 11. Rue de Villiers
- 12. Rue Las Rozas de Madrid
- 13. Rue de Savoie
- 14. Avenue du Général de Gaulle
- 15. Rue Girardot

Annexes :

- - Arrêté n° ARR 2024-289
- - Copie du document affiché

Le présent rapport de constatation sera transmis aux autorités compétentes à toutes fins utiles.

Fait et clos ce jour.

- INFORMATIONS SUR LES PERSONNES DENOMMEES CI-DESSUS -				
Qualité	Nom/Prénom	Profession	Adresse	Téléphone

Fait et clos, le 20/11/2024 à Villebon-sur-Yvette

BRILLET Alexandre, Chef de Brigade
Signature

Intervenants : CORDONNIER Stéphane Brigadier Chef Principal, PERES Georges Brigadier Chef Principal

- DESTINATAIRES -		Date de clôture : Le 20/11/2024
Nb Copies	Destinataire	
1	Monsieur le Maire	 Vu pour être annexé (Cachet & Signature)
1	Monsieur l'Officier de Police Judiciaire Territorialement Compétent	
1	Service Urbanisme	
1	Archives Police Municipale	

7.10 Annexe 10

Publication de l'avis sur le site internet

Villebon sur Yvette.fr

MA VILLE MON QUOTIDIEN MES LOISIRS À TOUT ÂGE

Accueil » Mon quotidien » Urbanisme » Révision du PLU

RÉVISION DU PLU



Afin de faire face à des enjeux d'importance, la Municipalité a engagé une révision générale de son PLU. Elle a lancé une enquête publique pour recueillir des propositions des Villebonnais jusqu'au mardi 19 novembre.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) initialement approuvé le 17 octobre 2013, en remplacement du Plan d'Occupation des Soils (POS), a fait l'objet de plusieurs actualisations afin de tenir compte des évolutions du territoire et des besoins.

L'ENQUÊTE PUBLIQUE

À l'appui des nombreuses contributions issues de la phase de concertation, le travail de rédaction du PLU se poursuit. Le projet détaillé de révision générale du PLU sera soumis à une enquête publique. Cette dernière a pour objectif d'informer le public et de recueillir ses observations et ses propositions, préalablement à l'approbation définitive du projet de révision générale du PLU.

Par arrêté n° ARR 2024-289 du 2 septembre 2024, le Maire a prescrit l'ouverture de cette enquête publique relative à la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette. Elle se déroulera du mardi 15 octobre 2024 à 8h30 au mardi 19 novembre 2024 à 17 h.

Monsieur Serge Crine, désigné par le Tribunal administratif de Versailles en qualité de commissaire enquêteur, assurera cinq permanences à l'Hôtel de Ville de Villebon-sur-Yvette

- Mardi 15 octobre 2024 de 9 h à 12 h,
- Mercredi 23 octobre 2024 de 9 h à 12 h,
- Mardi 5 novembre 2024 de 14 h à 17 h,
- Samedi 9 novembre 2024 de 9 h à 12 h,
- Mardi 19 novembre 2024 de 14 h à 17 h,

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 17 h, du mardi au vendredi de 8h30 à 12 h et de 13h30 à 17 h, et le samedi de 8h30 à 12 h),
- sur le registre dématérialisé accessible à partir de ce lien.

Le public pourra également transmettre ses observations à l'adresse courriel : enquete-revision-plu@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 : Révision n°2 du PLU)
Hôtel de ville
Place Gérard Nevers
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE

7.11 Annexe 11

Publication sur les panneaux lumineux électroniques



7.12 Annexe 12

Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Brétigny-sur-Orge, le 26 novembre 2024

Objet : enquête publique relative à la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villebon-sur-Yvette.



Commune de Villebon-sur-Yvette
Révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme
Enquête publique du 15 octobre au 19 novembre 2024

PROCES VERBAL

Avis de la MRAe

Les remarques et observations de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale), et le mémoire en réponse de la commune de Villebon-sur-Yvette, font partie des pièces obligatoires à inclure dans le dossier d'enquête publique.

Les commentaires et les appréciations du commissaire enquêteur sur ces observations et sur les réponses de la ville sont rédigés dans le rapport de l'enquête.

Commune de Villebon-sur-Yvette
Révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme
Enquête publique du 15 octobre au 19 novembre 2024

PROCES VERBAL

Observations portées par les PPA

Pour ce qui concerne les Personnes Publiques Associées, 32 organismes ont été consultés par courrier du 25 juin 2024 pour avis sur le projet de révision n°2 du PLU de la commune de Villebon-sur-Yvette. La ville a reçu 12 courriers en réponse avant l'ouverture de l'enquête ; ces réponses ont été jointes au dossier d'enquête publique.

Les remarques et observations sont reprises dans le tableau ci-dessous. Certaines contributions sont assez longues dans les explications, ou bien font état de conseils à observer par la ville, ou bien joignent des fiches techniques de leurs installations. Tout n'est pas repris dans le document de synthèse ; il conviendra de se reporter à l'ensemble des courriers et notes reçus joints en intégralité dans le dossier présenté à l'enquête publique.

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	09/07/24	Commune de Villejust	Bonne appréciation sur le soin apporté aux franges du territoire entre les deux villes, notamment sur Courtaboeuf et sur la rue du bois Courtin.	OK
2	09/07/24	Commune de Champlan	Classer le terrain se situant en face du Moulin de la Bretèche de Champlan en Espace Paysager à protéger, plutôt qu'en espace boisé classé.	Le terrain classé en EBC sera reclassé en EPP.
3	15/07/24	ASEVI-ENE – Association de Sauvegarde de l'Environnement à Villebon – Essonne Nature Environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Regrette que les règles de gestion des eaux ne soient pas appliquées sur de nouvelles OAP sectorielles du parc de Courtaboeuf, en cohérence territoriale avec le plateau de Saclay • Partage l'avis réservé, émis par la CLE Orge-Yvette sur l'OAP de Villebon – Courtaboeuf, en raison d'un coefficient de pleine terre jugé incompatible avec l'objectif d'infiltrer les eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature, préconisées par le SAGE Orge-Yvette en préparation. • La CLE avait également demandé que soit précisé sur cette OAP (zone UI) que soit rajouté dans le règlement, au paragraphe assainissement, que la gestion des eaux pluviales devra être compatible avec les dispositions du 	<ul style="list-style-type: none"> • Un renvoi au règlement d'assainissement de la CPS est fait au sein du règlement. Les règles du SAGE sont par ailleurs traduites dans le PLU. • S'agissant des coefficients de pleine terre, l'examen du PLU arrêté démontre que les coefficients de pleine terre indiqués prennent en compte la spécificité des zones. • Un complément sera apporté au règlement en toutes zones.

			SAGE Orge Yvette en vigueur. Cette compatibilité a bien été indiquée dans le règlement du PLU pour les zones UI (a,b,c,d), mais nous suggérons que cette compatibilité avec le SAGE soit également indiquée dans le règlement de tous les zonages U (A, B, C, Ha, Hb, L) et AU du PLU, ou bien qu'elle figure dans le titre 2 des règles applicables à toutes les zones.	Sur la recommandation de la MRAe, la révision du PLU a permis de nettement renforcer les exigences en matière de maintien d'espaces verts de pleine terre, que ce soit en proportion à l'échelle des unités foncières ou en mode de calcul. Le projet de renaturation est intégré dans l'OAP Pampidou, et est une orientation en tant que telle. Tout projet devra être compatible avec cette orientation et en tenir compte.
4	16/07/24	CNPF – Centre National de la Propriété Forestière	<p>Dans la perspective de préserver l'activité sylvicole favorable à l'équilibre écologique du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande de modifier certains paragraphes du PADD concernant l'accès aux massifs boisés pour les camions (page 6) • Demande de modifier le règlement par des compléments, des suppressions ou des ajouts (pages 12,14 et 15) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ces propositions ne relèvent pas d'orientations politiques portées par la ville. La ville porte de fortes ambitions en matière de préservation du patrimoine arboré. Il n'est pas souhaité revenir sur ces dispositions réglementaires. • Le règlement sera complété au sujet des EBC. Les EPP sont repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il n'y a pas lieu d'apporter la modification pointée par la CNPF.
5	01/08/24	Ile-de-France Nature	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte l'existence du PRIF dans l'état initial de l'environnement (page 162) • Sur l'emplacement n°1, justifier la création de places de stationnement et, le cas échéant, choisir des matériaux infiltrants • Plusieurs secteurs N et A ne sont pas en PRIF ; reprendre le contour du PRIF • Mention du PRIF dans le PADD 	<ul style="list-style-type: none"> • La mention du PRIF sera intégrée à l'état initial de l'environnement. • L'emplacement réservé n°1 sera maintenu en zone A. En revanche, cet espace sera comptabilisé dans la consommation d'espace agricole. Des exemples de revêtements perméables et semi-perméables seront ajoutés. • La délimitation du zonage sera affinée en s'appuyant sur les limites du PRIF. • OK pour compléter le PADD avec les observations.
6	01/10/24	Essonne le Département	<p><u>Développement des modes actifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mentionner le lien avec la question des mobilités actives et des zones de rencontre dans le PADD et le traduire sur le plan cartographique • Le sous-chapitre consacré au dynamisme et à l'évolution des parcs d'activité existants (p. 19 du PADD), mériterait d'évoquer les questions relatives aux déplacements internes et aux dessertes via les transports en commun et les mobilités actives. • Le Département suggère d'inclure, dans les mesures encadrant le développement commercial et le soutien au petit commerce, le renforcement des infrastructures de stationnement vélo de courte durée, ainsi que l'intégration des problématiques liées à la cyclologistique • Le plan schématique de l'OAP du site de la DGA gagnerait à inclure les emplacements des arrêts de bus. Par ailleurs, il serait souhaitable de s'assurer 	<p><u>Développement des modes actifs :</u></p> <p>Le PADD contient déjà des orientations relatives aux mobilités actives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment pour les cyclistes et piétons - Garantir des zones de circulations apaisées afin de pacifier les usages et de faciliter les échanges entre les quartiers • Ces éléments liés aux déplacements dans la zone d'activités ne relèvent pas des prérogatives du PLU. • Ces éléments relèvent davantage de la politique d'aménagement des espaces publics, qui ne relève pas directement des prérogatives du PLU (dont l'objectif est de

			<p>que les arrêts existants, qu'ils soient situés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre des OAP, restent facilement accessibles via des cheminements piétons</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OAP « Général de Gaulle - 4 Cantons » prévoit la création de bandes cyclables dans les deux sens. Toutefois, en raison du trafic élevé sur la RD 988 (plus de 9 000 véhicules/j), il semble difficile d'aménager ces bandes sans réduire la vitesse de circulation à 30 km/h. <p><u>Environnement et cadre de vie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les documents du PLU doivent exclusivement intégrer la cartographie actualisée des ENS • En ce qui concerne le PDIPR, le département demande que soient prises en compte dans le PLU, les informations complémentaires, ainsi que la carte annexée • Le PLU doit impérativement inclure les zonages relatifs aux eaux usées et aux eaux pluviales • Pour ce qui concerne la trame verte et bleue, il serait intéressant de cartographier les continuités sur le règlement graphique en les matérialisant avec un zonage spécifique accompagné de son règlement écrit • Le PLU gagnerait à être enrichi par des données sur la faune et la flore, notamment dans les espaces naturels • Il serait intéressant que le PLU recommande l'utilisation d'essences et d'espèces végétales issues de la palette végétale locale pour les futures plantations, par exemple dans le cadre de la mise en place de clôtures 	<p>réglementer les demandes d'autorisation d'urbanisme sur les parcelles privées). MAIS on peut envisager une mention dans l'OAP sur le renforcement des infrastructures vélo/ transport en commun en une phrase.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans l'OAP DGA, la demande de localisation des arrêts de bus est prématurée mais on peut rajouter une phrase dans le doc spécifique OAP mentionnant que des arrêts de bus seront prévus au sein de l'opération. <p>La création de bandes cyclables bidirectionnelles, outre la prise en compte du développement des mobilités douces, aura pour effet de réduire la chaussée et consécutivement la vitesse des automobilistes. Il n'y a donc pas de raison de modifier la limitation de vitesse à 50 km/h actuellement appliquée.</p> <p><u>Environnement et cadre de vie :</u></p> <p>Une mise à jour de la carte ENS sera faite dans l'Etat Initial et dans l'Evaluation Environnementale.</p> <p>La thématique du PDIPR sera intégrée.</p> <p>Les zonages seront annexés.</p> <p>Les continuités ne seront pas cartographiées en tant que tel car cela conduirait à la délimitation d'une prescription graphique arbitraire et sujette à recours. Néanmoins, la délimitation de nombreux espaces paysagers protégés, sur la base de l'occupation réelle des parcelles, concourt à la protection des continuités écologiques.</p> <p>Les Atlas sont annexés au PLU. Il n'est néanmoins pas souhaité créer un sous-zonage particulier de la zone naturelle qui complexifierait le dispositif sans apport en matière de protection de la biodiversité puisque la zone naturelle est quasiment inconstructible.</p> <p>Dans le règlement dans les dispositions applicables en toutes zones : "Le choix des essences de plantes doit être lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives. "</p> <p>Le règlement arrêté prévoit des règles en ce sens (clôtures avec ouvertures permettant le passage de la petite faune).</p>
--	--	--	---	---

			<ul style="list-style-type: none"> Le règlement du PLU pourrait encourager, dans les zones urbaines et dans les zones à urbaniser, la création d'ouvertures à la base des clôtures pour permettre le passage de la petite faune. Ces prescriptions seraient à prévoir également pour l'extension ou la restauration de bâtiments situés en zone A ou N Le PLU gagnerait à définir les actions nécessaires en matière de gestion des déchets pour répondre à l'augmentation du nombre d'habitants Il semble indispensable de compléter le règlement des différentes zones du PLU en mentionnant les différentes modalités de collecte de déchets <p><u>Lutte contre l'étalement urbain et prise en compte de la thématique des sols</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La commune pourrait renforcer ses mesures de préservation des sols en milieu urbain, conformément aux engagements du PADD, en favorisant la réhabilitation des friches, l'aménagement des espaces vacants, la rénovation, l'utilisation de matériaux perméables et une plus grande verticalité des constructions Il serait également pertinent d'intégrer le sol, la végétation, l'eau et l'air comme éléments essentiels dans la planification urbaine 	<p>La sensibilisation et l'éducation au tri ne relève pas des prérogatives directes du PLU. Néanmoins, la commune est très attentive à ces problématiques.</p> <p>Le règlement des zones UA, UB, UC, UH sera complété avec la mention suivante, employée dans la zone UI :</p> <p>« Collecte des déchets Les locaux de collecte des déchets doivent être conformes aux dispositions du Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) de la Vallée de Chevreuse ».</p> <p><u>Lutte contre l'étalement urbain :</u> Le PLU arrêté intègre déjà tous ces enjeux (réhabilitation du site de la DGA, renouvellement urbain encadré par des OAP, hauteur des constructions plus souple sur les sites de renouvellement, intégration de règles relatives aux espaces verts de pleine terre...). Par ailleurs, le maintien du maximum d'espaces en pleine terre et l'utilisation maximale de matériaux perméables sont plusieurs fois rappelés dans le règlement du PLU.</p>
7	06/09/24	CDPENAF	<ul style="list-style-type: none"> Demande de compter le projet de parking rue du cimetière (ER1) situé sur du zonage A dans les chiffres de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers En zonage N, revoir le classement de la parcelle classée en zone agricole située au sud de Villebon 2 qui se trouve en zone boisée depuis environ 15 ans En zonage A, revoir le classement des parcelles déclarées à la PAC situées en zone Nzh et dans le périmètre N de l'internat d'Ile-de-France En zonage A, revoir le classement des parcelles en maraîchage situées dans le périmètre Ulb et en Nzh Ajouter une lisière de 50 mètres en bordure de massif forestier de plus de 100 ha et le long de RD59 	<p>Les chiffres de la consommation de l'espace seront ajustés :</p> <p>« La consommation de l'espace sera limitée à la superficie nécessaire pour répondre aux besoins futurs en matière d'équipement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Environ 1 hectare pour la réalisation d'un nouveau centre technique municipal, sentier du Rocher. - Environ 800 m² pour l'aménagement d'un parc de stationnement rue cimetière » <p>La contribution est pertinente et conduit la commune à revenir au classement de la parcelle en zone naturelle. Le schéma directeur de l'offre économique du Plateau de Saclay prévoit à cet égard qu'aucune extension de la zone commerciale ne sera possible.</p> <p>Le zonage sera modifié pour ces secteurs. Les parcelles seront reclassées.</p> <p>La lisière de 50 mètres sera ajoutée.</p>

8	11/09/24	SIAHVY Syndicat de l'Yvette	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier sur l'OAP « le site de la DGA » et sur l'OAP « Entrée de ville du Pont de Fougerolles » l'emprise du PPRI, ou le mentionner en renvoyant aux annexes • Pour tous les zonages sauf UI, UL et AU, il serait préférable d'ajouter un titre <u>assainissement</u> pour les EU et les EP, plutôt que de les inclure dans le paragraphe <u>alimentation en eau</u> • Pour tous les zonages sauf UI, UL et AU, concernant les EP, le puisard n'est pas à classer dans les ouvrages de rétention sauf si la CA Paris-Saclay autorise le raccordement du trop-plein au réseau public d'EP • En zone UB, il est précisé que l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, en contradiction avec le chapitre 2.7.1.a • Pour les zones UI, UL, et AU, il est précisé que les EP issues des espaces de stationnement devront transiter par un séparateur à hydrocarbures. La CA Paris-Saclay n'applique cette règle que pour les garages automobiles, les dépôts de carburants, les stations-service ... • En zone A, le Syndicat recommande d'ajouter que sont soumis à autorisation ou déclaration les installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau ou des berges. Cela concerne notamment le ru de Créteil et le ru des Paradis 	<ul style="list-style-type: none"> • L'emprise du PPRI sera ajouté sur le schéma des OAP. • Un titre sera ajouté. • OK • L'objectif est ne pas contraindre trop fortement le projet de la DGA. Les règles de pleine terre garantissent la limitation de l'imperméabilisation des sols. • Le règlement sera ajusté en lien avec le règlement de la CPS • Le règlement de la zone A sera complété de ce rappel.
9	16/09/24	CCI de l'Essonne	Avis favorable	RAS
10	24/09/24	SAGE Orge-Yvette	<ul style="list-style-type: none"> • OAP thématique « la ville avec la nature » : alerte sur le risque de décalage entre le coefficient de pleine terre dans les zonages et les cas dérogatoires permis au regard uniquement de la perméabilité du sol et les préconisations de l'OAP. • Règlement : augmenter les pourcentages de pleine terre proposés dans le règlement, 30% minimum recommandé. • Ne pas conditionner la gestion des eaux pluviales à la perméabilité du sol : intégrer le nouveau texte présenté par le SAGE. • Modifier la définition de la pleine terre (matériaux perméables et naturels, ...) • Revoir le paragraphe sur le rejet des eaux de source 	<ul style="list-style-type: none"> • S'agissant des coefficients de pleine terre, l'examen du PLU arrêté démontre que les coefficients de pleine terre indiqués prennent en compte la spécificité des zones. <p>Rappel des coefficients selon les zones : 15% en UA ; 20% en UB ; UC sauf UCi = espaces de pleine terre existant à la date d'approbation du règlement ; UCi : 30% ; UHa : 40% ; UHb et UHc : 25% ; UI : 5% ; UL : 15%</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'avis du SAGE sera pris en compte quant aux ajustements rédactionnels du règlement. <p>La définition de la pleine terre sera conservée car elle permet une souplesse dans l'aménagement des jardins, sans toutefois impacter la qualité des espaces.</p> <p>La rédaction du règlement sera ajustée au sujet des eaux de source.</p>

11	Sans date (reçu le 27/09/24)	Préfet de l'Essonne - DDT 91	<p>La DDT transmet un tableau des servitudes d'utilité publique grevant la commune de Villebon-sur-Yvette permettant la mise à jour des documents du PLU.</p> <p><u>Compatibilité avec les documents supra-communaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le PLU mériterait d'une part, d'harmoniser les chiffres relatifs aux projets de logements, d'autre part, de justifier plus précisément la livraison de logements à l'horizon du SDRIF 2013-2030 afin de prouver sa compatibilité avec ce dernier Développer les réflexions qui ont mené à choisir l'emplacement pour la réalisation d'un centre technique municipal et préciser les raisons qui n'ont pas permis à ce projet d'aboutir plus tôt étant donné que celui-ci faisait déjà l'objet d'une OAP dans le PLU de 2016 Localisé sur la zone agricole, l'aménagement d'un parking rue du cimetière doit être pris en compte dans la justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier 	<p><u>Compatibilité avec les documents supra-communaux</u></p> <p>Les chiffres présentés dans le document des justifications sont déjà cohérents et harmonisés : les deux tableaux présentés chiffrant tous deux un potentiel de production de 994 logements dont 537 logements sociaux. Le tableau page 63 est cependant plus détaillé car il précise la ventilation de la production de logement dans le tissu urbain diffus. On retrouve dans le tableau la production diffuse prévisionnelle, en fonction des projets de permis de construire privés connus, et la production diffuse estimée en fonction des demandes d'autorisation d'urbanisme comptabilisée au cours de la dernière décennie, et pondérée en fonction de l'ajustement des règles d'urbanisme révisée (la création de la bande de constructibilité dans la zone UH notamment). La livraison des logements programmés devrait intervenir entre 2025 et 2030, en fonction de l'avancée des différents projets, qui relèvent de différents porteurs de projets et différentes initiatives privées.</p> <p>Actuellement, le centre technique municipal est situé en centre-ville, à proximité de la mairie et du site de la DGA, sur une parcelle d'un peu plus de 7 000 m². Le choix de la commune a été de favoriser à cet endroit l'implantation de nouveaux logements sociaux (90), afin que la ville réponde à ses objectifs en matière de production de logements sociaux. Il est apparu plus évident et logique de permettre à de nouveaux habitants de s'installer en centre-ville, plutôt que sur le site sentier du Rocher, qui était désigné pour accueillir de nouveaux logements dans le PLU en vigueur...Le projet n'a pas abouti plus tôt car il a évolué au cours du temps et le projet de logements sociaux en lieu et place de l'actuel centre technique municipal a réenclenché de nouvelles réflexions quant à la localisation de cet équipement, indispensable au fonctionnement de la commune.</p> <p>Les chiffres de la consommation de l'espace seront ajustés : « La consommation de l'espace sera limitée à la superficie nécessaire pour répondre aux besoins futurs en matière d'équipement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Environ 1 hectare pour la réalisation d'un nouveau centre technique municipal, sentier du Rocher. - Environ 800 m² pour l'aménagement d'un parc de stationnement rue cimetière »
----	------------------------------------	---------------------------------	---	--

			<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU doit faire figurer la consommation réelle de l'espace agricole, naturel et forestier au sein de son PADD en mentionnant la consommation prévue sur la zone AUI d, localisée sur la zone d'activités de Courtaboeuf • Le PLU gagnerait à insérer une échéance relative à la réalisation du projet envisagé sur cette zone • Le projet de PLU porté par la commune gagnerait à développer la progression réalisée en matière de logements sociaux et ainsi mettre en avant les efforts accomplis en faveur de l'atteinte de l'objectif du PLH • Faire apparaître l'information que la commune a pour objectif la production de 111 logements au titre du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) • Il conviendrait de mentionner au sein du rapport de présentation le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2019-2024 qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation des infrastructures liées à cette thématique • Dans les zones constructibles, l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs n'est pas interdite : à corriger <p><u>Opérations d'aménagement et de Programmation (OAP)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ajout d'un document descriptif des projets permettrait d'en améliorer la lecture 	<p>La zone AUI d est comptabilisée dans la consommation passée du PLU, dans la mesure où son urbanisation est en cours. Le maintien de la zone AUI d est purement technique et vise à encadrer de potentiel permis modificatifs. En revanche, l'emplacement réservé n°1 peut être comptabilisé dans la consommation future. Le PADD est ainsi modifié :</p> <p>« La consommation de l'espace sera limitée à la superficie nécessaire pour répondre aux besoins futurs en matière d'équipement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Environ 1 hectare pour la réalisation d'un nouveau centre technique municipal, sentier du Rocher. - Environ 800 m² pour l'aménagement d'un parc de stationnement rue cimetière » <p>Une échéance de réalisation est ajoutée dans le document OAP : « Échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUI d (Courtaboeuf) : Court terme : soit dès après l'approbation du PLU. »</p> <p>Le document 2.2 Justifications des choix, pages 61 à 63 détaille précisément la programmation de logements sociaux dans le cadre du PLU révisé, et met en avant les outils prévus pour inciter à la production de logements sociaux.</p> <p>Le document 2.2 Justifications des choix est complété avec l'effort de production de logements sociaux de la ville de Villebon-sur-Yvette à l'échelle de la CPS, au titre des objectifs distribués par le SRHH 2024-2030.</p> <p>La mention du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2024 sera ajoutée au rapport de présentation avec le visuel de la zone ULa dédiée à l'accueil de cette structure.</p> <p>L'article R.111-49 C Urb interdit le stationnement des caravanes et quelle que soit la durée dans les secteurs où la pratique du camping est interdite.</p> <p>La commune de Villebon sur Yvette dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage située 11, rue du Château d'une capacité d'accueil de 11 places. En conséquence, le PLU n'entend pas autoriser le stationnement de caravanes dans les zones constructibles.</p> <p><u>OAP</u> Les OAP ont été conçues avec un souci de lisibilité, en mettant clairement en avant les orientations retenues pour chacun des secteurs. Des éléments descriptifs pourraient être ajoutés avec le risque de</p>
--	--	--	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> • Les OAP n'ont pas vocation à remplacer le règlement ; elles doivent se limiter à des prescriptions générales, celle plus précises se trouvent au sein du règlement • Les objectifs SRCE ne sont pas repris dans l'OAP continuités écologiques <p><u>Règlement graphique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emprise du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) de la vallée de l'Yvette mériterait de figurer au sein du plan de zonage afin d'améliorer la lisibilité de ce dernier • Plusieurs incohérences de zonage ont été relevées (une parcelle agricole en zone A au lieu de zone N, une parcelle en zone Nh à passer en zone agricole, à côté du cimetière, une parcelle en zone ULb au lieu d'une zone A) • Les lisières de 50 m devraient être prolongées à l'est du massif du bois de Gelles dans la continuité de la lisière déjà dessinée sur le plan de zonage <p><u>Rapport de présentation et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'état initial de l'environnement présente un diagnostic agricole qu'il convient de compléter • Il conviendrait d'ajuster le règlement de la zone agricole en intégrant certains éléments <ul style="list-style-type: none"> • Il est nécessaire d'ajouter un pourcentage minimum de pleine terre pour le zonage AUld (annexe) • Concernant les espaces de pleine terre, il conviendrait de modifier 10% de l'UF (Unité Foncière) par 10% de l'espace de pleine terre (annexe) 	<p>troubler la lisibilité des OAP. Ces éléments ont davantage leur place dans le rapport de présentation où les choix opérés pour chacune des OAP sont expliqués.</p> <p>Les OAP et le règlement sont complémentaires, conformément au code de l'urbanisme.</p> <p>L'OAP continuités écologiques sera ajustée pour intégrer les objectifs du SRCE.</p> <p><u>Règlement graphique</u> L'emprise du PPRi sera ajoutée sur le plan de zonage.</p> <p>La parcelle sera reclassée en zone naturelle. La parcelle cultivée sera reclassée en zone A. Arbitrage ville : les parcelles E n° 455, 694, 787 et 1201 pourront être maintenues en zone A donc correction à prévoir sur le document graphique La lisière de 50m est déjà prolongée à l'est du massif du Bois de Gelles.</p> <p><u>Rapport de présentation et règlement</u> Le diagnostic agricole s'appuie sur les données officielles du registre parcellaire graphique, disponible sur le géoportail.</p> <p>Le règlement arrêté n'autorise que les extensions et rénovations des constructions existantes. Il n'autorise pas de nouvelles habitations dans la zone agricole, quand bien même elles seraient liées à l'activité agricole dans un souci de limitation du mitage dans les espaces agricoles, essentiels dans un contexte de pression foncière.</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 500 m² par unité foncière (hors serres) pour les constructions d'exploitation agricole.</p> <p>Pour les extensions des habitations existantes et annexes, la superficie de 50 m² est jugé adaptée au besoin des constructions existantes.</p> <p>La remarque relative au remplacement de 10% de l'unité foncière par 10% de l'espace de pleine terre est pertinente. Correction à envisager</p>
--	--	--	---

			<ul style="list-style-type: none"> Il est nécessaire de distinguer les constructions réalisables dans les lisières de 50 m et celles des lisières de 5 m situées en UC ; les lisières de 50 m doivent être préservées de toutes constructions, sauf cas particulier autorisé par le SDRIF (annexe) <p><u>Annexes et servitudes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les servitudes T4 et T7 relatives aux obstacles de grande hauteur ne semblent pas reportées au plan des servitudes Certaines fiches relatives à ces servitudes jointes dans la partie SUP sont obsolètes : rectifier ces éléments <p><u>Plan de zonage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Plusieurs parcelles sont classées en zone A alors que celles-ci correspondent à des boisements ; le zonage doit être modifié en conséquence et correspondre aux cartes du SRRIF (annexe) Le bois de Gelles doit être inscrit en zonage N et non Na, au même titre que le bois de Courtin (annexe) <p><u>Risques naturels (annexe)</u> Mettre à jour un certain nombre de documents portant sur les risques naturels, tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Version actualisée du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) Arrêté de catastrophes naturelles PAPI d'intention de l'Orge-Yvette Remontées de nappes Retrait-gonflement des argiles <p><u>Nuisances sonores (annexe)</u> Dans les annexes informatives, l'arrêté N° 2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 du classement sonore du réseau routier départemental doit figurer dans son intégralité.</p> <p>Classer la ligne TGV Atlantique en catégorie 2 du classement sonore.</p> <p><u>Biodiversité (annexe)</u> Dans les OAP sectorielles, il pourrait être pertinent de rajouter qu'un inventaire faune/flore sera réalisé en amont des opérations par les porteurs de projet.</p>	<p>Le règlement sera corrigé quant à la formulation de la règle minimale de pleine terre.</p> <p>Il n'y a pas de distinction des possibilités de construire entre les 2 lisières. Il s'agit simplement d'une différence de profondeur (50 mètres hors site urbain constitué, 5 mètres en site urbain constitué). La constructibilité détaillée pages 13 et 14 du règlement y est la même.</p> <p><u>Annexes et servitudes</u></p> <p>Les servitudes seront annexées et mises à jour.</p> <p><u>Plan de zonage</u> Les parcelles boisées classées en zone A seront reclassées en zone N.</p> <p>Le plan de zonage sera modifié (reclassement du bois de Gelles).</p> <p><u>Risques naturels</u> Ces éléments sur les risques et nuisances seront mis à jour.</p> <p><u>Nuisances sonores</u> L'arrêté n° 2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 du classement sonore du réseau routier départemental figurera dans les annexes informatives.</p> <p>Le règlement sera modifié sur ce point</p> <p><u>Biodiversité (annexe)</u> Une procédure de PLU ne fait pas l'objet d'un inventaire faunistique et floristique 4 saisons. Ces inventaires se font autant que possible en période favorable (d'avril à septembre). Bien qu'une unique visite ne permette pas de conclure à l'absence d'espèces patrimoniales à enjeu ou de présenter un inventaire exhaustif des espèces à l'année, les écologues ont pu tirer des enjeux de potentialité. En effet, les habitats, leur qualité et la connexion des entités naturelles des secteurs et de l'environnement à proximité leur permettent d'estimer un enjeu par groupe en fonction</p>
--	--	--	---	---

			<p><u>GRT Gaz par DDT 91 – Courrier du 15/07/24</u> Envoi de plusieurs fiches d'information.</p> <p><u>SNCF par DDT 91 – courrier du 30/07/24</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, le règlement des zones UHa, UIb, ULb, N et A devra intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire Transmission de la nouvelle version de la notice T1 <p><u>RTE par DDT 91 – Courrier du 07/08/24</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rappel de l'intégration des servitudes d'utilité publique en particulier I4 : constate qu'elles existent Modifier quelques noms de réseaux Indiquer un certain nombre de mentions dans les chapitres du règlement de toutes les zones concernées par un ouvrage de transport public d'électricité Reporter clairement les lignes par un surlignage et retrancher les bandes non constructibles Déclasser les EBC sous un certain nombre de lignes Sur les emplacements réservés, demander l'accord de RTE avant toute intervention Prendre en compte la présence des ouvrages sur les OAP (6 Courtaboeuf et 7 Villebon2) <p><u>DGAC par DDE 91 – courrier du 18/07/24</u> Envoi de fiches de servitudes actualisées pour mise à jour des documents du PLU.</p>	<p>du potentiel d'accueil du site.</p> <p>Cette précision relative à la réalisation d'un inventaire faune/flore est intégrée aux OAP sectorielles.</p> <p>Les fiches GRT gaz seront ajoutées.</p> <p>Le règlement arrêté des zones N et A intégrera cette disposition particulière en autorisant les « les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».</p> <p>Les servitudes I4 sont dans le dossier de PLU arrêté. Elles sont mises à jour avec les éléments fournis par RTE. OK</p> <p>Certaines seront ajoutées, d'autres ne le seront pas ne sont pas nécessaires d'un point de vue réglementaire. Certaines sont déjà présentes.</p> <p>L'ajout des lignes RTE alourdirait et troublerait la lecture du plan de zonage. Ces dernières ont leur place sur le plan des servitudes. La demande de déclassement des EBC conduirait à une importante réduction des espaces boisés protégés.</p> <p>Les annexes sont mises à jour dans la liste des SUP. Les fiches des SUP sont actualisées.</p>
12	30/09/24	Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France	<ul style="list-style-type: none"> Une parcelle déclarée à la PAC en zone H devrait être en zone A et une parcelle boisée est localisée en zone A et non en zone N 	Le zonage sera ajusté.

Commune de Villebon-sur-Yvette
Révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme
Enquête publique du 15 octobre au 19 novembre 2024

PROCES VERBAL

Observations du public

Plusieurs personnes se sont déplacées en mairie, pendant les cinq permanences, mais aussi en dehors, pour prendre connaissance du projet de révision n°2 du PLU de la commune de Villebon-sur-Yvette. Elles ont pu exprimer leur avis, soit oralement, soit en écrivant sur le registre à leur disposition, soit en y déposant une note ou un courrier, soit encore en utilisant le registre dématérialisé mis en place par la ville

Sur ce registre dématérialisé, on note :

- 1034 téléchargements
- 328 visiteurs uniques
- 35 observations publiées

Le registre papier fait état de 14 contributions ; il peut y avoir doublon entre les deux registres.
Il n'y a pas eu d'observations sans rapport direct avec la révision du PLU.

Les remarques et observations sont reprises dans le présent tableau et j'ai établi une répartition par thème :

- Le zonage et le règlement, en distinguant les EPP, le patrimoine bâti et les arbres remarquables
- Les circulations douces
- Les OAP
- Les autres observations

Tous les textes ne sont pas retranscrits dans le document de synthèse, soit parce qu'ils sont très longs, soit parce qu'ils sont en fichier PDF, non accessibles en fichier DOCx, soit que quelques explications ou commentaires ne sont pas utiles ou nécessaires. Ils sont tous disponibles dans les registres d'enquête publique, ainsi que les fichiers attachés, les plans, les notes diverses ou les annexes.

La ville pourra répondre soit à chaque observation, soit de façon plus globale quand les observations portent sur un même sujet.

1 - Le plan de zonage et le règlement

1.1 - Le zonage et le règlement

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	15/10/24	BRUEL Monique	<p>Ma parcelle AI n°823 (viabilisée et destinée à être construite) deviendrait incluse dans la zone Na des bords de l'Yvette, alors qu'elle est depuis très longtemps classée en zone constructible : depuis mon acquisition en 1993, jusqu'à ce jour où elle reste encore classée en zone UHa.</p> <p>Ma parcelle provient d'une division effectuée en 1993, relative à un partage familial en 4 lots à bâtir ; la viabilité des 4 lots a été intégralement réalisée, et les trois autres lots ont été construits. Le classement en zone Na n'est pas justifié juridiquement. La parcelle ne borde pas l'Yvette, elle n'a en rien les caractéristiques d'un secteur naturel remarquable.</p> <p>Par conséquent, je demande instamment à ce que ma parcelle reste classée en zone constructible UHa, comme elle l'a toujours été.</p>	 <p>La zone naturelle Na a été étendue en bord d'Yvette, tout le long du cours d'eau, pour assurer la préservation de cet espace et prévenir du risque d'inondation par débordement du cours d'eau. Ce classement répond également à la nécessité de préserver les continuités écologiques, zones humides, en cohérence avec les orientations déclinées au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques », qui comprend un volet dédié à la trame bleue, qui expose la nécessité de protéger les abords de cours d'eau.</p> <p>Décision : maintien de la parcelle en zone NA</p>
2	05/11/24	JEGAT Anne-Marie et Jean-Paul	<p>Ces personnes possèdent les parcelles AD 93 et AD 94 rue de Montreux pour une superficie d'environ 900 m² classées en EBC. Lors de l'achat, ces parcelles étaient classées en zone UHa, COS 0,4.</p> <p>Depuis cette date (2005), les parcelles 92, 70, 69, 68 ont été construites. Les propriétaires demandent que les parcelles retrouvent leur classement initial UHa.</p>	 <p>La ville ne souhaite pas déclasser ces parcelles déjà classées en zone naturelles dans le PLU en vigueur, avec une protection complémentaire d'espace boisé classé dans un souci de préservation des espaces naturels et boisés du territoire communal, en particulier des cœurs de nature au sein des espaces urbains. Ce classement est donc maintenu dans le cadre de la révision du PLU, en cohérence avec les objectifs du PADD.</p> <p>Décision : maintien de la parcelle en zone NA EBC</p>

3	09/11/24	BOURGEOIS Véronique	Je souhaite que la parcelle AI 760 reste constructible en zone UCf.	 <p>La zone UC dédiée aux résidences d'habitat collectif a fait l'objet d'évolutions afin de mieux prendre en compte la réalité des formes urbaines. Par ailleurs, la ville souhaite préserver les formes urbaines pavillonnaires villebonnaises, et éviter toute densification excessive et non contrôlée du tissu urbain, qui amplifierait les risques liés à l'imperméabilisation des sols, le risque de ruissellement notamment, particulièrement élevé à Villebon-sur-Yvette. Décision : maintien de la parcelle en zone UHb</p>
4	11/11/24	TRIBONDEAU Alice et Olivier	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter les exigences en matière d'emprise au sol pour les zones qui n'en ont pas • Renforcer fortement les moyens pour développer les mobilités actives en sécurité, piétons, PMR et cyclistes, qui sont aujourd'hui les parents pauvres de la ville • Pour la zone A, préciser que les haies qui sont préconisées doivent être bocagères (interdire les haies de type laurier-palme ou thuyas, ...) • Augmenter la protection des arbres à longue tige. La notion d'arbres remarquables retenue dans le projet est bien trop restrictive • Augmenter les exigences de gestion des eaux de pluie à la parcelle en tenant compte non pas de l'historique des précipitations mais des perspectives d'augmentation de aléas climatiques liée au réchauffement de la planète 	<p>Le règlement révisé prévoit des emprises au sol distinctes selon les zones, compte tenu de la réalité du terrain et des densités bâties et non bâties qui peuvent y être observées. De plus, des emprises au sol n'ont pas toujours été définies au sein des différentes zones afin de ne pas contraindre trop fortement le projet de la DGA (UB), les potentiels projets d'amélioration des équipements publics (UL), ou encore, car les potentialités de constructibilité sont très restreintes (N et Nc) et que les unités foncières sont protégées par des EPP (UC).</p> <p>S'agissant des mobilités actives, le projet de PLU révisé les préserve notamment via son PADD, ses OAP, son règlement et son zonage. En effet, le PADD contient déjà des orientations relatives aux mobilités actives comme « Assurer des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment pour les cyclistes et piétons » par exemple. Celles-ci se traduisent dans les OAP, notamment dans les OAP sectorielles qui prévoient, pour certaines, des orientations en faveur de la sécurisation des déplacements et des mobilités actives (permettre une bande cyclable dans les deux sens, etc.). Enfin, le plan de zonage prend en compte la question des mobilités actives en identifiant des emplacements réservés destinés à l'aménagement de promenade piétonne le long de l'Yvette ou encore, à l'aménagement de liaisons douces.</p> <p>La remarque relative aux haies bocagères sera prise en considération : il conviendra de les privilégier sans systématiquement les imposer.</p> <p>Sur les exigences de gestion des eaux de pluie, le projet de PLU révisé a été élaboré en compatibilité avec le SAGE et le SDAGE. En ce sens, le PADD et sa traduction réglementaire (OAP, règlement zonage) intègrent des orientations en faveur de la gestion des eaux et répondent aux objectifs fixés par les documents supra-communaux.</p>
5	14/11/24	MASSARD Dominique	<ul style="list-style-type: none"> • Concernant l'absorption des sols en eau de pluie, fixer l'objectif à 10 mm me semble bien bas, quand on sait qu'on a eu en octobre 	<p>S'agissant de la gestion de eaux de pluie et de leur infiltration, la réponse a été apportée à la contribution n°4.</p>

			<p>2024 sur Villebon 2 épisodes pluvieux de plus de 100 mm en 24h... (avec les conséquences que l'on sait). Il conviendrait donc de donner un objectif plus ambitieux (tout en restant raisonnable compte-tenu du caractère ponctuel de ces événements) : 20 mm me paraît pas mal</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les empreintes au sol ne semblent pas définies dans tous les types de zones d'urbanisation (UB, UC, UL au moins). C'est à modifier en imposant une empreinte au sol minimum, car les bâtiments industriels contribuent (et pour beaucoup !) à l'effet de ruissellement des eaux de pluie, d'autant plus si 100% de l'empreinte au sol est bétonnée ou bitumée... (100 % imperméable => TOUTE l'eau de pluie part ailleurs) 	<p>S'agissant des emprises au sol fixées par le règlement, la réponse a été apportée à la contribution n°4.</p>
6	15/11/24	GAUTIER Daniel	<p>Renforcer les mesures de protection pour les habitations exposées au risque d'inondation, y compris celles situées en dehors du périmètre défini par le PPRI.</p> <p>Il est crucial d'élargir le champ d'action du PLU afin d'inclure des mesures de protection et de prévention pour les habitants en dehors des zones officiellement classées, comme un classement en zone N par exemple.</p>	<p>Le projet de PLU a été élaboré en compatibilité avec le PPRI de la Vallée de l'Yvette qui constitue une servitude d'utilité publique s'imposant sur une partie du territoire communal.</p> <p>Le projet de PLU révisé prend en compte ces contraintes, notamment au sein du PADD qui prévoit de « reconfigurer les berges de l'Yvette, dans le cadre de l'aménagement du site de la DGA dans un objectif de restauration écologique et de lutte contre les risques d'inondations » ou encore, de « prendre en compte, anticiper, limiter les phénomènes liés aux différents risques qui impactent le territoire (inondations, ruissellement et coulée de boues, remontées de nappes, mouvement des terrains argileux, etc.). De plus, les OAP et surtout les OAP thématiques « La ville avec la nature » et « Continuités écologiques » traduisent ces directives via des orientations en faveur de la prise en compte du risque inondation dans la commune.</p> <p>Les dernières crues du mois d'octobre dernier ont démontré la fragilité de certains territoires de la commune par rapport au risque d'inondations. Les crues de 2024 ont dépassé les records de 2016, à l'époque considérés comme exceptionnels, d'une périodicité centennale.</p> <p>Le PPRI de 2006 semble être insuffisamment de nature à protéger les biens et les personnes.</p> <p>La commune de Villebon sur Yvette entend en conséquence modifier certains zonages pour prendre en considération ce risque nouveau. Les secteurs dont la modification est envisagée sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La parcelle AI 871 verra le zonage EBC Nord et Sud (remplacé par un zonage EPP Nord, Sud et Ouest) maintenu et le zonage EPP supprimé + classement de la parcelle en zone Na La AI 872 sera classée en zone Na La parcelle AH 787 sera également classée en zone Na

7	18/11/24	TRIBONDEAU Marion	<p>Il faut assurer la protection des arbres, a fortiori dans un contexte climatique qui se montre de plus en plus propice à des inondations.</p> <p>Dans le même temps, proposer une consultation de spécialistes des sols (géologues ?) afin de répondre de manière pertinente à cette problématique de crue. Si la météo est bien en cause, la diminution de surfaces végétalisées permettant la rétention des eaux de pluie au lieu au profit de surfaces bétonnées qui favorisent le ruissellement de celles-ci jusqu'à l'Yvette ne fait qu'accroître le problème. Il est nécessaire de réfléchir de manière plus globale à cette problématique et de l'inscrire dans ce nouveau PLU.</p>	<p>Le PLU révisé prend en compte cette question d'artificialisation des sols et de la problématique d'infiltration des eaux. En effet, le PADD prévoit de respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique. Les pièces opposables traduisent ensuite cette orientation, notamment par le renforcement des exigences en matière de maintien d'espaces verts de pleine terre, que ce soit en proportion à l'échelle des unités foncières ou en mode de calcul. Le règlement prévoit également la protection des arbres et des espaces de nature via l'édiction d'espaces paysagers protégés.</p>
8	18/11/24	Liste « Partageons Demain »	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le règlement de zones, section 2.1.2.a le long des voies piétonnes que signifie la phrase « Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées en recul d'au moins 2,50 mètres ». Ne s'agit-il pas de « devront être implantés » ? • Le projet de PLU inscrit la consommation de 15,6 ha d'espaces nature et agricole pour le CTM et la zone de Courtaboeuf. Cet élément est noté dans les indices résiduels de révision du PLU. Pourquoi ce point qui ne fait qu'entériner un état de construction déjà en cours est-il présent ? • Sur le secteur UId qui comprend le Grand dôme, le règlement prévoit d'y interdire tout bâtiment recevant du public. Logiquement ces règles s'appliqueront à toute nouvelle construction et à toute demande d'urbanisme concernant les bâtiments existants. • Spécifier précisément que les haies à réaliser doivent être bocagères et proscrire la réalisation de haies simples dont la contribution à la biodiversité est trop limitée. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le premier point pourra être ajusté avant l'approbation, car il s'agit effectivement d'imposer, et non de permettre, un recul des constructions par rapport aux voies piétonnes et sentes. • La consommation d'ENAF maximale à horizon du PLU est fixée à 1 hectare au maximum. La zone AUid n'est pas comptabilisée dans la consommation de l'espace car elle est considérée comme en cours d'urbanisation, et la consommation générée par le projet de Courtaboeuf 8 est comptabilisée dans la consommation passée. Ce point, expliqué dans les justifications, pourra faire l'objet d'une rectification dans l'évaluation environnementale. • L'observation concernant la zone UId n'appelle pas à une réponse. • Concernant les haies, le règlement pourra être complété pour favoriser la plantation de haies bocagères d'essences variées plus favorables au développement de la biodiversité.
9	19/11/24	Anonyme	<ul style="list-style-type: none"> • Les emplacements réservés à la mixité sociale ont une bande de constructibilité limitée à 25 m. En raison de l'insuffisance des logements sociaux à Villebon sur Yvette, il serait important de leur appliquer les mêmes règles que celles applicables aux OAP pour permettre la réalisation de plus de logements sociaux. • D'une manière générale, il semble y avoir un problème à propos de la protection des maisons maraîchères qui sont situées dans la zone UHb. Il n'est pas interdit de les démolir alors qu'elles constituent l'identité de la ville. Seules quelques maisons sont protégées parmi elles sans qu'on comprenne pourquoi uniquement celles-ci alors qu'il s'agit souvent d'un ensemble (par exemple, maison patrimoine n°3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, etc.). Pour simplifier les choses, il serait sans doute utile d'ajouter une précision dans le règlement qui reprend les principes des 	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le projet de PLU arrêté, seules les OAP Général de Gaulle, Marcel Pagnol et Pompidou dérogent à la bande.; pour faciliter la production de logements sociaux, il y a lieu d'étendre cette possibilité aux emplacements réservés pour construction de logements sociaux. • les 4 emplacements réservés sont classés en zone UHa ; p 82 il faudrait rajouter : 2.1.c OAP sectorielles "et emplacements réservés pour mixité sociale" : et rajouter la liste des 4 emplacements réservés. • Voir avec la ville pour réponse à apporter sur l'identification des ensembles de maisons maraîchères. L'objectif dans le cadre de la révision du PLU a été de préserver les cours rurales, constitutives de l'identité rurale et maraîchère de la commune. • La remarque relative aux maisons maraîchères sera prise en considération ; sur le linéaire UHb, la démolition des maisons maraîchères sera interdite.

			patrimoines bâtis (par exemple, pas de démolition, respect de l'organisation initiale, etc.)	
10	19/11/24	HURTEAUX Audrey	<ul style="list-style-type: none"> Nous aimerions qu'une plus grande distinction soit faite entre les constructions anciennes qui peuvent être rénovées et celles qui sont des constructions récentes ou à construire. Il serait appréciable d'assouplir les règlements concernant les rénovations/extensions concernant les maisons ayant un caractère ancien afin de garder une harmonie dans la construction. Vouloir préserver le patrimoine c'est aussi créer la possibilité aux propriétaires de maison un peu ancienne de maintenir une uniformité dans les choix comme le traitement des façades, des pentes, ... De ne pas devoir se conformer aux nouvelles nomenclatures qui n'ont pas toujours d'intérêt autre que la mode. 	Le règlement encadre la rénovation des constructions existantes en assouplissant les dispositions relatives aux isolations thermiques par l'extérieur. La rénovation des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 est encadrée plus strictement dans un souci de préservation du caractère patrimonial de ces constructions.
11	19/11/24	SOULABAIL Marie	<ul style="list-style-type: none"> La commune vient de connaître des moments traumatisants en raison des inondations. Quand je regarde le document graphique du PLU, je ne vois pas apparaître les zones à risque inondation qui sont dans le PPRI. Ce serait intéressant de pouvoir juxtaposer les zones du PPRI avec celles du PLU. A Courtaboeuf, les zones humides ne sont pas reproduites sur le plan de zonage. Il est prévu une dérogation de 30 cm pour réaliser des isolations thermiques par l'extérieur pour les constructions existantes qui ne respectent plus les nouvelles règles de retrait. 30 cm c'est beaucoup pour une isolation par l'extérieur. Il faudrait réduire cette épaisseur. 	<ul style="list-style-type: none"> Le PPRI est une servitude qui s'impose au PLU et est affichée sur le plan dédié dans les annexes du PLU. Dans un souci de meilleure lisibilité de ce risque, il pourra être affiché sur le plan de zonage avant l'approbation. Les zones humides avérées de Courtaboeuf sont identifiées en zone Nzh qui garantit leur préservation stricte. L'épaisseur des ITE est conforme à ce qui est permis par le code de l'urbanisme (article R152-7).
12	19/11/24	DETERVILLE Patricia Agence Reid Brewin Architects	<p>Zone UI – chapitre 3 stationnements, équipements et réseaux (3.1 – stationnements, 3.1.1. obligations en matière de stationnement automobile, 3.1.1.a. modalités de réalisation)</p> <p>Dans la zone UI d :</p> <p>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). Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments identifiés comme éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Pour type Data Centres, pour être conforme à la règle des 50% cela les bâtiments nécessiterait agrandir l'emprise des bâtiments et par conséquent une augmentation de l'artificialisation du site. L'intégration de places de stationnement dans l'emprise du bâtiment est incompatible avec l'usage</p>	Réponse Ville : normalement ce point a dû être réglé lors de la modification du PLU approuvée en juin 2024 sur Courtaboeuf -

			<p>d'un Data Centre et les risques liés à la continuité de service et la sécurité. Or sur nos projets, nous proposons avoir des places de stationnement en dalles pavés perméables pour assurer 100% l'infiltration des eaux de pluie. Une emprise trop grande des bâtiments risque de rendre le projet irréalisable. Pour une meilleure intégration des places de stationnement sur le paysage, celles-ci peuvent être sous des ombrières végétalisées.</p> <p>Règles applicables en toutes zones (chapitre 3 – stationnements, équipements et réseaux – 3.1 stationnements – 3.1.1.c nombre d'emplacements de stationnement) Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires -> Entrepôt -> Nombre minimum d'emplacements : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les bâtiments type Data Centres, le nombre nécessaire de places de stationnement se définit au besoin de l'activité : usagers, visiteurs, employés. En effet, les besoins de l'activité sont moindres (tout en prenant une marge de sécurité) que le nombre de places de stationnement nécessaire pour être conforme à la règle de calcul des 1 place/250 m² SDP. Cette règle impose des places de stationnement inutiles. Avoir le nombre de places de stationnement selon les besoins réels de l'activité de Data Centre permettrait de garantir plus de surfaces d'aménagement vertueux ou de surface de pleine terre.</p>	
13	19/11/24	ASEVI	<p>En complément à son avis en qualité de PPA ; l'association ASEVI souhaite préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regrette que la gestion des eaux pluviales sur toutes nouvelles OAP du plateau de Courtaboeuf ne soit pas conforme aux règles édictées pour le plateau de Saclay • Rappelle que la CLE a émis un avis réservé sur l'OAP de Courtaboeuf • Rappelle que la MRAe recommande de renforcer les dispositions réglementaires en matière de pleine terre et d'apporter des garanties sur l'efficacité et la réalisation du projet de renaturation du ruisseau du Vatencul 	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le PLU arrêté, les dispositions des OAP sont conformes aux dispositions réglementaires de la communauté d'agglomération du plateau de Saclay. Par ailleurs, la commune de Villebon sur Yvette va solliciter la CPS afin qu'elle mène une réflexion sur l'homogénéisation réglementaire sur le plateau de Saclay. • Sur la recommandation de la MRAe, la révision du PLU a permis de nettement renforcer les exigences en matière de maintien d'espaces verts de pleine terre, que ce soit en proportion à l'échelle des unités foncières ou en mode de calcul. Le projet de renaturation est intégré dans l'OAP Pompidou, et est une orientation en tant que telle. Tout projet devra être compatible avec cette orientation et en tenir compte. • Dans le cadre de l'aménagement de l'OAP n°5 « Pompidou », la renaturation du ruisseau Vatencul devra être démontrée dans l'autorisation d'urbanisme permettant la réalisation du projet conformément au principe inscrit dans l'OAP. De plus, un indicateur de suivi sera rajouté dans l'évaluation environnementale permettant de

				suivre et évaluer l'intégration des principes favorables aux enjeux environnementaux au sein des OAP.
--	--	--	--	---

1.2 - Les espaces Paysagers protégés

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	15/10/24	M. BAZBAZIAN	<p>Dans le cadre d'un projet de construction de maisons individuelle en zone UHa, parcelle 114, j'ai fait l'acquisition d'un terrain constructible en 2022. Le nouveau projet de révision du PLU prévoit un classement de la parcelle en EPP ; ceci est contradictoire avec la zone qui est urbanisée et rendrait quasi inconstructible une parcelle se trouvant en bordure de voirie.</p> <p>D'autre part, les quelques arbres se situant sur la parcelle sont dangereux et nécessitent d'être coupés dans la mesure où ces arbres sont adjacents à la route départementale D188 que des récents orages ont fait chuter des branches sur cette voie rapide et que pour éviter un éventuel sinistre ces arbres ne peuvent rester sur ce terrain qui est en pente.</p> <p>Je demande donc à maintenir la parcelle telle qu'elle est actuellement.</p>	 <p>Cette parcelle est classée en EPP dans un souci de protection du patrimoine végétal de la ville, et de protection de la continuité boisée formée par les talus de la D188, en cohérence avec l'OAP thématique « continuités écologiques ». Ce classement n'empêche pas l'abattage des arbres jugés dangereux.</p> <p>Décision : maintien de l'EPP sur la parcelle</p>
2	23/10/24	POLLARD Hélène et Jean	<p>Nous prenons acte du remplacement du zonage EBC Nord et Sud de notre parcelle AI871, par un zonage EPP Nord, Sud et Ouest de même surface total (1026 m²).</p>	<p>Les dernières crues du mois d'octobre dernier ont démontré la fragilité de certains territoires de la commune par rapport au risque d'inondations. Les crues de 2024 ont dépassé les records de 2016, à l'époque considérés comme exceptionnels, d'une périodicité centenaire.</p> <p>Le PPRI de 2006 semble être insuffisamment de nature à protéger les biens et les personnes.</p> <p>La commune de Villebon sur Yvette entend en conséquence modifier certains zonages pour prendre en considération ce risque nouveau. Les secteurs dont la modification est envisagée sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La parcelle AI 871 verra le zonage EBC Nord et Sud (remplacé par un zonage EPP Nord, Sud et Ouest) maintenu et le zonage EPP supprimé + classement de la parcelle en zone Na La AI 872 sera classée en zone Na La parcelle AH 787 sera également classée en zone Na
3	06/11/24	MOULIN Evelyne	<p>Est-ce que les modifications de fonds de jardin de la parcelle zonée AN 70 en EPP sont conformes aux dispositions de la loi ? Qu'en est-il de la constructibilité de cette parcelle ?</p> <p>Demande la suppression de l'EPP sur la parcelle AN 70, sachant que cette parcelle ne comporte pas de plantation.</p>	 <p>Les espaces paysagers qui participent à la trame verte à l'échelle du territoire, et qui sont situés dans les zones urbaines, sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité de ces espaces qui participent à la trame verte et de favoriser</p>

				<p>une bonne couverture arborée des espaces urbains du territoire. Ces espaces ont été délimités à partir d'ortho-photo, d'abord par un repérage automatique permettant de cibler les espaces paysagers les plus densément boisés et qui, contigus, représentent une surface d'environ 500 m² au minimum (des espaces paysagers peuvent avoir une superficie moindre en fonction des situations et de la qualité du couvert végétal). Il s'agit de cœurs d'îlot (ensemble de fond de jardin continus en fond de parcelle, principalement dans les quartiers pavillonnaires), des jardins des grandes résidences, des talus des infrastructures routières et autoroutières, des espaces publics végétalisés, des bords de cours d'eau...</p> <p>Certes, un tel classement vient limiter les possibilités de construire. Toutefois, une telle limitation est justifiée par le choix de la municipalité de préserver le paysage et l'environnement en milieu urbain, et en contrepartie, identifier des sites et secteurs plus propices à l'accueil de nouveaux logements. Les espaces paysagers protégés qui ont été institués permettent de mettre en œuvre les objectifs fixés par le PADD et correspondent, donc, au parti d'aménagement retenu par les auteurs du PLU. Il s'agit ainsi de freiner l'érosion inquiétante de la biodiversité, de préserver les quelques espaces participant à la captation de carbone et des eaux de pluie, en particulier sur les coteaux, sensibles au risque de ruissellement, et de conserver de précieux îlots de fraîcheurs essentiels compte tenu du réchauffement climatique. Ceux qui sont situés en cœur urbain portent à cet égard un enjeu fort. Enfin, la limitation de la constructibilité n'est pas générale et absolue. Une distance de 5 mètres a été définie par rapport aux constructions principales (et permet de garantir la protection des jardins tout en permettant des évolutions des constructions existantes (extensions, terrasses, etc.).</p> <p>Décision : maintien de l'EPP sur la parcelle</p>
4	17/11/24	LAMY Alain	<p>Je note que le nouveau PLU prévoit des protections intéressantes des espaces verts, sous le nom d'espaces paysagers protégés. J'aimerais cependant signaler des points d'amélioration à ce sujet.</p> <p>Le PLU précise que les espaces paysagers protégés permettent de préserver des cœurs d'îlots ou des massifs arborés dans des secteurs soumis à des pressions d'urbanisation c'est-à-dire dans les zones constructibles (zones U). Pourtant, plusieurs terrains classés en tant que zone naturelle (zone N) ont aussi un classement espaces paysagers protégés. Cette superposition de règles semble redondante et inutile. C'est par exemple le cas à l'Île Saint Amour, et si on regarde autour, sur la promenade de l'Yvette, etc.</p> <p>De manière générale, je propose donc de supprimer les Espaces Paysagers Protégés dans les secteurs où le classement en zone naturelle est déjà en vigueur, car ce classement assure une protection suffisante.</p> <p>À l'inverse, certains espaces mériteraient d'être classés en espaces paysagers protégés pour garantir leur préservation. C'est notamment le cas des talus et bordures de l'autoroute, qui ont perdu leur classement en zone naturelle (N). Ces espaces sont pourtant similaires en qualité et en fonction écologique que ceux que vous avez classé à juste titre le long de la route</p>	<p>S'agissant de l'utilité de délimiter des EPP en zone N, cela tient notamment au fait qu'il s'agit de deux protections différentes mais complémentaires. En effet, si les deux dispositifs ont bien pour ambition de préserver les espaces de nature en limitant très fortement leur constructibilité, l'article relatif aux espaces paysagers protégés dispose, en plus par rapport au règlement, que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Dans les cas où des EPP ne seraient pas définis sur des zones naturelles, la soumission des coupes et abattages d'arbres à autorisation préalable ne vaut que pour les espaces boisés classés.</p> <p>Arbitrage maire favorable à la remarque de l'administré</p> <p>Les talus et bordures d'autoroutes ne sont pas des espaces naturels à proprement parler, c'est la raison pour laquelle ils sont déclassés dans le cadre de la révision en une zone dédiée aux infrastructures. Dans un souci de préservation des talus, des EPP sont délimités pour assurer la protection de ces espaces favorables à la biodiversité et aux continuités écologiques.</p>

			départementale 188. Ils devraient donc bénéficier d'une protection identique. Par ailleurs, je pense qu'il faudrait revoir la cohérence de certains classements de zones naturelles. Vous avez créé une zone naturelle Na qui sert à distinguer les secteurs qui ont une vocation pédagogique. Le verger pédagogique Villa Bona, ou l'espace vert de la ville situé à côté de la résidence des Foulons, ne devraient-ils pas être classés en zone Na plutôt qu'en zone N ?	<ul style="list-style-type: none"> Remarque à prendre en considération pour classement en zone Na du verger et la résidence des Foulon
5	19/11/24	Anonyme	Certaines parcelles assez nombreuses ont des zones EPP en fond de parcelle (ex : AH 784, AH 785, AC 522, AC 566, ...); est-ce une erreur ou une volonté bien spécifique de protéger ces fonds de parcelles qui ne présentent pas d'intérêt paysager particulier ?	Les espaces paysagers à protéger sont identifiés au plan de zonage afin d'assurer la pérennité de ces espaces qui participent à la trame verte et qui favorisent la bonne couverture arborée des espaces urbains. Il s'agit ainsi via la protection de certains jardins, cœurs d'îlots ou encore d'espaces naturels à valoriser, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble au sein du quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique et/ou sur des espaces privés
6	19/11/24	Anonyme	Il ne semble pas utile de classer en EPP les sites déjà classés en zone N. Si on lit bien le PLU, les EPP ont vocation à être mis en place en zone U pour protéger des cœurs d'îlots ou des massifs arborés. A quoi sert la double protection EPP et zone N ?	Se reporter à la réponse apportée à la contribution n°4.
7	19/11/24	MERCIER Michel	Nous souhaitons que la limite de l'Espace Paysager Protégé soit légèrement ajustée (au bénéfice de la surface globale affectée à cet E.P.P.) suivant le document joint, pour faciliter l'interprétation réglementaire ultérieure au droit des parcelles riveraines cadastrées AI n°1194-884-823.	A rapprocher de la contribution BRUEL ; pas d'intérêt si on maintient le classement de la parcelle en zone NA
8	19/11/24	HURTEAUX Audrey	Il existe un espace protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui a été décidé par le nouveau PLU sur notre parcelle n°896. Il nous apparaît fort préjudiciable d'être grevés d'une telle obligation. En effet cette obligation recouvre *tout* le jardin. Une disparité importante est créée entre les terrains de notre zone, car peu de terrains sont concernés et certains terrains ayant un jardin d'une surface équivalente ou supérieure au nôtre ne sont pas grevés de cette « protection ». Une perte importante de la valeur économique est à prévoir lors de la vente de notre bien. Vendre un bien grevé d'une telle contrainte sera plus difficile. Cela crée une inégalité entre les terrains grevés et ceux qui ne le sont pas. Les contraintes créées sur les biens sont disproportionnées par rapport aux bénéfices écologiques qui en ressortent. La préservation écologique incomberait à certains mais pas à tous ? Donc nous ne comprenons pas la nécessité de déclarer notre jardin site à protéger. Cela n'a aucun sens écologique ! Des dispositions visant à maintenir des espaces verts sont déjà existants avec un pourcentage d'espace vert qui va augmenter avec le nouveau PLU.	 <p>Se reporter à la réponse apportée à la contribution n°3. Décision : maintien de l'EPP sur la parcelle</p>

			De plus, il existe aussi une obligation d'avoir un arbre à branches hautes pour 100 m ² ... Cela semble des dispositions garantissant des espaces verts sur chaque parcelle.	
9	19/11/24	THIBAUT Marine	D'après le cabinet Mercier, il semble bien que mon terrain cadastré AH n°785 soit concerné par ce projet de révision qui le rendrait inconstructible. Je vous informe être en procédure judiciaire contre la vendeuse de ce terrain pour annulation de la vente non conforme. Je vous demande de bien vouloir annuler cette révision afin de ne pas pénaliser la vendeuse de l'annulation de cette vente ou moi-même selon la décision de justice.	 <p>Se reporter à la réponse apportée à la contribution n°3. De plus, cette parcelle jouxte une zone humide et une zone naturelle, justifiant d'autant plus la préservation des espaces paysagers attenants.</p>
10	19/11/23	RUVAULT DE BEAULIEU Guy et Odile	La zone verte (zone protégée) comprend un bâtiment ; nous demandons que cette zone soit diminuée, laissant la pelouse située entre les deux bâtiments libres. La zone verte protégée 114 doit être redéfinie et placée derrière le bâtiment, au lieu de l'entourer.	Parcelle située 89 rue Millet : Le zonage de l'EPP sera aligné sur la parcelle voisine des deux côtés de sorte à avoir une unité entre les deux parcelles mitoyennes. L'objectif de cette règle est de protéger les coeurs d'îlots.
j11	19/11/24	BILLAUD Michel	Nous avons constaté qu'au fond de notre parcelle n°470, il y avait une zone « espace paysager protégé ». Pourquoi ? Il s'agit simplement d'un jardin !	Se reporter à la réponse apportée aux contributions n°3 et 5.

1.3 - Les bâtiments et les arbres remarquables

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	23/10/24	BERNARD Jean-Pierre	<ul style="list-style-type: none"> Je suis propriétaire de la parcelle n°563 ; sur mon terrain existent deux chênes centenaires, je voudrais savoir comment les faire protéger et reconnaître en arbres remarquables. Sur la parcelle jouxtant la mienne n°562, répertoriée EPP, il existe également des chênes centenaires ; serait-il possible de les répertoriés en arbres remarquables ? 	Ces éléments pourront être ajoutés aux arbres remarquables identifiés par le projet de PLU.

2	14/11/24	MASSARD Dominique	<p>La dizaine de très grands arbres situés à l'intersection de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue de l'oasis (en face de la boulangerie) , n'est pas listée dans cette annexe....</p> <p>Je ne comprends pas pourquoi ils ne sont pas classés "arbres remarquables", car ce groupe de très grands arbres en fait un véritable poumon d'oxygène (piège à carbone) au sein de ce quartier... Sans compter la réserve à biodiversité (il suffit de regarder les nombreuses espèces d'oiseaux de toutes tailles qui volent autour), et sans aucun doute une réserve certaine de fraîcheur lors des journées et nuits chaudes... Bref, du fait de tous ces avantages apportés (et problèmes créés en cas de coupes, avec de surcroît un ruissellement de pluie évident vers la rue de Savoie qui descend vers l'Yvette...), je recommande d'ajouter ces arbres à la liste des arbres remarquables puisqu'ils cochent toutes les cases pour y être.</p>	 <p>Ces arbres sont classés en EPP et bénéficient donc d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p>
3	17/11/24	Anonyme	<p>Si beaucoup de beaux bâtiments villebonnais ont été identifiés dans le PLU pour être préservés, ce qui est une bonne chose, des corrections apparaissent nécessaires :</p> <p>Il y a quelques erreurs d'identification sur le plan de zonage des bâtiments remarquables identifié dans le règlement écrit.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le bâtiment n°13 : l'élément à protéger est la maison principale et non le petit pavillon à l'entrée de la propriété. Seul le petit bâtiment sur rue est classé sur le plan de zonage • Le bâtiment n°49 est positionné par erreur sur la parcelle AI 866 alors que le bâtiment identifié dans le règlement est situé sur la parcelle AI 112 • Le bâtiment n°17?: il s'agit en réalité de 2 maisons distinctes sur deux parcelles. Le plan de zonage n'identifie que la maison de la parcelle AL 78, La maison de la parcelle AL 79 est à protéger également sur le plan de zonage • Le bâtiment n°7?: l'emprise protégée est incomplète car elle n'inclut pas la maison en meulière ainsi que le bâtiment qui fait la jonction avec la parcelle voisine, etc • Il y a des protections de bâtiment remarquable qui englobent des extensions architecturales plus tardives qui n'ont a priori pas de valeur patrimoniale : par exemple les bâtiments n°18 et n°62, etc • Il y a des numéros de bâtiments qui n'apparaissent pas sur le plan de zonage ou qui sont difficilement lisibles en raison du choix de couleurs ou d'un contraste insuffisant : par exemple le n°65, le n°74, etc <p>Pour tous les bâtiments inventoriés dans le PLU, il est important de vérifier ces différents points et de procéder aux corrections nécessaires afin de garantir leur bonne protection et d'éviter toute ambiguïté.</p>	Ces corrections pourront être apportées au projet de PLU avant approbation.

4	18/11/24	TRIBONDEAU Marion	Il faut également inscrire l'obligation de conserver et réhabiliter les bâtiments d'intérêt historique (et qui apportent du caractère à notre ville) tels que le château des Casseaux et son orangerie ; j'étendrais cette nécessité sur toute la ville, il est impératif de ne plus détruire d'anciens bâtiments au profit de moderne aseptisé, la ville gagnerait à la réhabilitation des anciennes demeures de caractère.	Des éléments de patrimoine à conserver (patrimoine bâti et cour villebonnoise) sont identifiés sur le plan de zonage. Des obligations tenant notamment à l'interdiction de leur démolition (hors éléments spécifiques ayant altéré le caractère patrimonial initial ou de cloisons intérieures) sont donc instituées. Par ailleurs, tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans altération manifeste des éléments qui justifient leur identification. Parmi ces éléments on identifie par exemple des demeures en pierre meulière, des maisons rurales qui témoignent du passé maraîcher de la commune, de résidences d'habitat collectif, de constructions agricoles (le haras). La volonté, aussi portée par le PADD, est de garantir une harmonie urbaine et architecturale et d'affirmer l'identité des différents secteurs. De fait, il convient de conserver les caractéristiques architecturales et patrimoniales des différents quartiers. Concernant la protection patrimoniale, celle-ci fait l'objet d'une orientation dans l'OAP : « Il sera demandé au porteur de projet d'intégrer une dimension patrimoniale au projet à travers la préservation de certains éléments bâti et/ou arboré de qualité du site de la DGA ». Ce projet fera l'objet d'une concertation le moment venu.
5	18/11/24	MASSARD Dominique	Dans la liste des arbres remarquables, il manque le magnifique conifère (30 ou 40 m de hauteur, qui surplombe les maisons avoisinantes, et qu'on voit de loin), qui trône au milieu de l'ilot de verdure constitué par les fonds de jardins des habitations situées entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue des Glycines. Il fait partie intégrante d'un de ces "ilots de verdure" que le nouveau PLU dit vouloir préserver, et aurait donc dû figurer dans la liste des arbres remarquables à préserver... (sans compter les nombreux nids d'oiseaux qu'on entend voler tout autour). Il est situé sur le terrain du 82 av du Général de Gaulle	L'arbre de cette parcelle pourra être conservé.
6	18/11/24	Liste « Partageons Demain »	Nous regrettons que les arbres formant une rangée au 80 avenue du Général de Gaulle et sur des terrains voisins ne soient pas inclus dans la liste des arbres remarquables.	Même réponse que la question 5
7	19/11/23	RUALT DE BEAULIEU Guy et Odile	Sur le plan sud de la commune, des arbres remarquables ont été positionné dont deux sur notre propriété. Nous demandons que l'arbre remarquable soit celui situé en limite de propriété, c'est-à-dire directement visible depuis la rue comme la photo n°81 du règlement le positionne.	Une étude paysagère relativement exhaustive a été réalisée préalablement à la révision du PLU. Néanmoins, le classement des deux arbres de cette parcelle sera réalisé..
8	19/11/24	BERKAME Smaïl et PAYET Sandra	Dans la liste des bâtiments remarquables, la maison du 27 rue Millet est listée avec une photo ancienne. En 2017, nous avons fait une extension de	Seule la partie ancienne de la maison est concernée par la protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. La protection est conservée.

			type moderne. Nous considérons que l'intérêt morphologique n'a plus lieu d'être. Nous demandons que notre maison soit retirée de cette liste.	
--	--	--	---	--

2 - Les circulations douces

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	09/11/24	SER Antoine	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU ne décline pas les objectifs du PCAET correctement, pour ce qui concerne la réduction de l'usage des véhicules particuliers pour les trajets domicile-travail. • Entre 2006 et 2014, l'usage des véhicules particuliers n'a quasiment pas baissé (il est passé de 63,4% à 61,7%, soit une baisse de 1,7 points en 8 ans, à un rythme de -0,2 points par an). L'usage des circulations douces pour les trajets domicile - travail est proche de zéro (cf page 25 de la partie "diagnostic" du PCAET 2019-2024 Communauté d'Agglomération Paris-Saclay). • L'objectif du PCAET est la réduction importante des trajets en voiture individuelle qui doivent passer de 60% en 2016 à 50% en 2030 en % de personne.km, soit une baisse de 17 points en 14 ans, à un rythme de 1,2 points par an, six fois plus rapide que dans l'historique actuel depuis 2006. Cet objectif en rupture forte doit être obtenu par un ajout de 100km de pistes cyclables et par "des réseaux communaux [de pistes cyclables] et des zones 30 ou zones de rencontre dans les villes (cf p21 de la partie "scenarios et objectifs)". Par ailleurs mon calcul ne tient pas compte de l'augmentation du nombre d'habitants sur la commune de Villebon, qui vient renforcer la difficulté à réduire les km/personnes en véhicule particulier. • L'évaluation environnementale de notre PLU fait bien référence à l'ajout de circulations douces dans l'Action 35 située en page 9 : "Aménager et entretenir les liaisons douces intercommunales dans le cadre du schéma des circulations douces". La déclinaison est précisée de la manière suivante : "Sur le volet des mobilités, le PADD prévoit notamment de faciliter les liaisons entre les quartiers, de renforcer le maillage en transports en commun vers les pôles d'activités ou encore, de favoriser des modes de transport plus économes en énergie et en émissions de gaz à effet de serre. Ces orientations se traduisent dans les OAP à travers des liaisons douces à conforter ». • Le plan des circulation douces du PLU est présenté au niveau de la Communauté d'Agglomérations à une échelle tellement petite qu'il est absolument impossible d'identifier les circulations douces de la commune de Villebon-sur-Yvette. La déclinaison 	<p>Le PLU n'a pas vocation à régler directement les questions de déplacements et de gestion de l'espace public. Il peut néanmoins régler la question du stationnement, qui aura potentiellement une incidence sur les déplacements et les mobilités. En la matière, les règles ont été édictées de manière à ce qu'elles soient compatibles avec le PDUIF, tout en incitant à l'utilisation des modes de transports en commun ou des modes actifs.</p> <p>De plus, le plan de zonage révisé identifie des emplacements réservés destinés à l'aménagement de promenade piétonne le long de l'Yvette ou encore, à l'aménagement de liaisons douces.</p>

			<p>au niveau de Villebon-sur-Yvette est fausse puisqu'aucune OAP ne précise d'aménagement de circulation douce.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposition : un des plus gros employeurs des Villebonais est la faculté d'Orsay. Dès lors, il y a un enjeu à aménager une circulation douce entre Villebon-sur-Yvette et Orsay. Justement, il pourrait y avoir la promenade de l'Yvette qui fait le trait d'union entre une grande partie de Villebon et la faculté. Malheureusement, cette promenade longue de plus de 30km est interrompue à Villebon entre le pont de Fourcherolles et la rue Mademoiselle. Profitant de l'OAP du pont de Fourcherolles, des résidences de Villebon et du Clos d'Alençon qui ne sont pas intéressées par leur accès à l'Yvette, ne serait-il pas opportun de réfléchir à cette opportunité ? Le PLU est une occasion unique de l'exprimer, au travers par exemple d'emplacements réservés à cet effet. 	
2	15/11/24	SAVE Marie	<ul style="list-style-type: none"> • La promenade de l'Yvette est par endroit difficilement praticable à vélo. Il est important de repenser cet espace de rencontre et de le rendre accessible aux mobilités douces, en préservant cet atout unique de la ville qui en est un élément d'attractivité primordial. • Il serait pertinent de multiplier les espaces permettant de garer des vélos, de façon peu coûteuse et peu encombrante (arceaux par exemple), alentour des écoles et des principaux lieux de rencontre de Villebon pour éviter un recours systématique à la voiture individuelle. On pense notamment aux bouchons se créant le matin autour des écoles de la ville. 	Le PLU n'a pas vocation à régler directement les questions de déplacements et de gestion de l'espace public. Néanmoins, la municipalité, à travers le PADD, porte l'objectif d'améliorer les circulations douces sur le territoire et de mettre en œuvre les moyens pour atteindre cet objectif.

3 - Les OAP

3.1 - L'OAP « Pompidou »

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	19/11/24	WALECKX Denis	<p>Je suis le fils de Madame Françoise Waleckx, propriétaire d'une maison au 23 avenue Georges Pompidou, lot cadastral 719. Ma mère ayant rejoint l'Ehpad de Villebon en août dernier, cette maison est aujourd'hui inoccupée et la question de son avenir se pose.</p> <p>Or, dans le cadre du PLU faisant l'objet de la concertation actuelle, il s'avère que ce lot fait partie d'une OAP sectorielle (l'OAP Pompidou) concernant 6 pavillons et prévoyant la création de 30 logements en R+1+C. Dans le projet, la marge de recul végétalisée d'au moins dix mètres entre le futur projet et l'école, la valorisation et la renaturation du Vatencul et la restauration des zones humides impacteraient certes l'ensemble de la zone, mais tout particulièrement le lot 719.</p> <p>J'ai bien noté que les OAP étaient simplement des zones repérées pour des projets potentiels, projets qui ne verraient peut-être jamais le jour. Il n'empêche que la simple appartenance à une OAP risque d'avoir une incidence négative, en cas de mise sur le marché, sur le prix de vente de la maison. Quant à la vente à un promoteur, il me semble qu'elle sera nécessairement assujettie à la réalisation du programme complet qui implique l'ensemble des vendeurs de la zone concernée. C'est donc les chances de réalisation concrète de cette OAP Pompidou et les modalités et les délais de cette réalisation que je cherche à mesurer et pour lesquels je souhaite avoir des éclaircissements. Si cette réalisation implique comme je le pense l'ensemble de la zone et donc les 6 vendeurs potentiels, elle me paraît rester de l'ordre de l'extrêmement hypothétique, Si au contraire, cette réalisation peut se réaliser par tranches, cela pourrait modifier notre stratégie concernant l'avenir de la maison concernée.</p>	<p>L'OAP est un outil essentiel pour encadrer les projets futurs au sein d'une commune. En se dotant de cet outil, la commune assure l'optimisation de l'utilisation des ressources foncières, rares en Ile-de-France, et évite un développement désordonné et non encadré de projets de densification. L'OAP vise également à garantir la réalisation de logements sociaux pour répondre aux besoins des habitants. Elle donne également une visibilité opérationnelle aux futurs projets, et donne des invariants quant à l'aménagement futur d'un site. Il ne s'agit en aucun cas d'un outil d'expropriation, et l'OAP reste soumise à la volonté des propriétaires de vendre leurs terrains.</p> <p>L'objectif est également de garantir la réalisation d'un projet d'ensemble, et d'éviter le fractionnement en plusieurs projets, qui ne permettraient pas d'atteindre les exigences de la municipalité en matière de réalisation de logements sociaux, d'aménagements qualitatifs, de préservation des franges du site et d'insertion dans l'environnement urbain existant.</p>
2	19/11/24	FALINOWER Ida	<p>J'habite sur l'OAP « Pompidou » ; j'aurais souhaité savoir quelles règles allaient s'appliquer sur ma maison, en fonction également du souhait des autres maisons concernées, de vendre ou de ne pas vendre.</p>	<p>Les règles de la zone UHa sont applicables à l'OAP Pompidou.</p>

3.2 - L'OAP « Le Site de la DGA »

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	09/11/24	SER Antoine	<p>OAP sectorielle « Le site de la DGA ». Contexte : nous déjà avons manqué une opportunité majeure à Villebon-sur-Yvette d'utiliser un nouveau quartier pour aménager l'urbanisme au service des habitants. En effet, l'expérience difficile de la résidence des Coteaux nous a en effet obligés à faire passer un axe important de circulation dans une rue absolument pas prévue pour le faire (rue des Pivoines), avec toutes les nuisances pour les habitants et les automobilistes qui s'ensuivent. Nous avons à l'époque laissé le choix de la programmation du quartier à un promoteur immobilier. La commune ne pourra pas corriger cette erreur, tant l'urbanisme est irréversible. Remarque : l'OAP sectorielle de la DGA ne fait l'objet d'aucune contrainte programmatique. Ce sont uniquement de vagues "intentions". En plus, la municipalité refuse de publier toute ou partie de cette pré-étude. Donc les citoyens ne peuvent pas s'emparer du débat de manière démocratique. Au final, l'absence d'engagement programmatique précis et concret laisse toute latitude à la municipalité pour imposer un projet dans l'urgence sans que les habitants ne puissent participer à sa construction. Proposition : Le nouveau PLU serait l'occasion de s'engager sur un projet fort et structurant pour la commune, dans une zone particulièrement charnière et qui constitue la dernière opportunité pour la commune de créer un véritable centre-ville. Cet engagement pourrait se faire pourtant en initiant une ZAC au travers de ce nouveau PLU par exemple, afin de sceller cette orientation programmatique à la suite d'un échange démocratique.</p>	<p>L'OAP sectorielle relative au site de la DGA présente bien une programmation, composée d'au moins 300 logements dont 40 % de logements sociaux. Elle prévoit aussi la réalisation d'une opération d'environ 90 logements sociaux sur le site du centre technique municipal. Enfin, elle vise à permettre l'aménagement d'un espace public, de locaux commerciaux/services en pied d'immeuble afin de proposer un véritable lieu de vie aux Villebonnais avec des services propices à la convivialité. L'aménagement de ce secteur prendra en compte la pente en prévoyant notamment un épannelage des hauteurs de constructions pour éviter des hauteurs trop imposantes (de R+1 à R+5 max). Du point de vue de l'aménagement au sein du site et de l'architecture, la municipalité souhaite laisser de la latitude aux futurs porteurs du projet, afin de proposer des programmes innovants du point de vue de l'architecture, et valorisants pour le site dans lequel ils s'insèrent.</p> <p>Par ailleurs, l'emprise totale de l'opération nécessitera la création d'un nouvel axe majeurs ayant vocation à assurer une bonne distribution des différentes fonctions au sein de la zone mais également à assurer une liaison viaire et économique entre le centre-ville de Villebon sur Yvette et l'avenue du général de Gaulle</p>
2	09/11/24	BAUDOIN Laure	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de limite d'emprise au sol, • Pas de limite maximum au nombre de logements : ne pas refaire la même erreur que sur la zone des Coteaux, donc ne pas construire en zone inondable, et limiter le nombre de logements, • Jusqu'à 20m de hauteur, • Au moins 20% de l'unité foncière en pleine terre naturelle, • Un « centre-ville » (brasserie, commerces de centre-ville) serait apprécié. La sauvegarde des bâtiments intéressants le serait aussi. 	<p>Se reporter à la réponse apportée à la contribution n°1.</p> <p>Le règlement de la zone UB est volontairement souple pour d'assurer un projet de renouvellement urbain ouvrant des formes urbaines variées. La règle minimale d'espace verts de pleine terre viendra limiter de faire l'emprise au sol bâtie.</p> <p>La hauteur maximale vise à permettre le développement d'un projet suffisamment dense, toutefois encadrée par les orientations de l'OAP dédiées qui impose une prise en compte de la pente et un épannelage des hauteurs afin de garantir la meilleure intégration possible dans le paysage. La hauteur spécifique au sous-secteur UBa permet de tenir compte du quartier pavillonnaire adjacent et de limiter l'impact des hauteurs en cas de développement d'un projet sur le bâtiment d'Orange.</p> <p>La règle de pleine terre permet de conserver une certaine aération des espaces bâtis et la présence de végétation au sein des espaces urbains. L'objectif est également</p>

				de limiter fortement l'imperméabilisation des sols, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de lutter contre les îlots de chaleur.
3	11/11/24	TRIBONDEAU Alice et Olivier	<p>Si plusieurs nouveautés dans le projet de PLU vont dans le bon sens (intégration d'objectifs d'emprise au sol ou de terre naturelle, protection du patrimoine bâti avec les bâtiments remarquables, obligation d'un taux minimum de logements sociaux dans les projets à partir d'une certaine taille, ...), il reste des points d'attention, voire d'insatisfaction</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour le site de la DGA, il y a très peu de contraintes et donc un risque de faire un quartier dense et sans caractère, source de futurs problèmes pour ses habitants. Je souhaite que soient indiqués • Une obligation de préserver les bâtiments à intérêt patrimonial (château des Casseaux, son Orangerie, bâtiment d'accueil de la DGA, ancien restaurant de la DGA) • Une protection accrue des arbres à longue tige • Une obligation de prévoir un vrai centre-ville avec bar et restaurant avec terrasses, commerces de bouche, • Une limitation de la densité de logements, soit en fixant un maximum de logements, soit un maximum de surface de plancher dédiée au logement • Un plan de circulation avec mise en sens unique de la rue des Casseaux pour création de trottoirs et piste cyclable protégée, et son pendant au sein du site de la DGA, • Le terrain étant d'anciennes cressonnières, et vu les risques 'inondations avérés sur Villebon et la vallée de l'Yvette en général, prévoir des obligations plus fortes en matière de perméabilité des sols, végétalisation, stockage des eaux de pluie 	<p>Se reporter aux réponses apportées aux contributions n°1 et 2.</p> <p>Concernant la protection patrimoniale, celle-ci fait l'objet d'une orientation dans l'OAP : « Il sera demandé au porteur de projet d'intégrer une dimension patrimoniale au projet à travers la préservation de certains éléments bâti et/ou arboré de qualité du site de la DGA ».</p>
4	13/11/24	BERQUE Camille	<p>Je suis très inquiète de voir ce site riche en bio diversité sur sa partie boisée remplacé par un nouveau quartier, ou un immeuble qui défigurerait le paysage et la vue sur la vallée.</p> <p>Il serait plus harmonieux à mon avis de rénover les bâtis existants, et peut-être d'ouvrir la partie boisée à la promenade comme c'est le cas pour le bois sur l'autre rive. Il y a beaucoup d'oiseaux qui trouvent refuge dans ces bois, dont des grives musiciennes. Cette biodiversité fait le charme et la richesse de la ville. Le PLU prévoit-il de préserver ces espaces boisés ?</p>	<p>Se reporter aux réponses apportées aux contributions n°1, 2 et 3.</p> <p>Le secteur du site de la DGA fait l'objet d'une OAP prévoyant tant de la construction que de la préservation. En effet, la zone naturelle aux abords de l'Yvette restera une zone inconstructible à préserver et à valoriser. Il s'agit en effet d'une zone perméable tampon autour de l'Yvette qui participe directement à la lutte contre les inondations et à la préservation de la continuité écologique. Aussi, les espaces de pleine terre seront traités qualitativement afin de créer des îlots verts et arborés favorisant la nature en ville.</p> <p>De plus, un soin particulier sera apporté aux transitions paysagères entre les différents espaces environnants, aux percées visuelles vers la vallée ainsi qu'aux hauteurs en les limitant vis-à-vis du quartier pavillonnaire adjacent.</p>

5	14/11/24	MASSARD Dominique	<ul style="list-style-type: none"> • Je trouve que c'est dommage de ne pas profiter de ce nouveau PLU qui parle de la DGA, pour en profiter pour faire ENFIN ce vrai centre-ville (avec magasins de proximité type boucherie/traiteur etc) dont on parle à Villebon depuis toujours, et qui devient indispensable maintenant que Villebon dépasse les 10 000 habitants, et va approcher les 12 à 13 000 habitants à court terme avec ce PLU... • Je comprends à la lecture du document qu'il y aura AU MOINS 300 logements à la DGA; il me semble qu'il serait opportun de mettre la limite MAX, afin d'éviter tout dérapage des promoteurs (qui seraient capables de mettre 1000 ou 2000 logements à cet endroit). • Merci donc de rectifier le texte en indiquant la mention 300 logements "AU PLUS" (ou "ENVIRON"). <p>A toutes fins utiles, au cas où cela serait nécessaire, je souhaite préciser, au cas où la question "qualifiez votre observation" concernerait le PLU, et non pas mon avis sur la présente enquête en elle-même (ce que j'avais compris initialement), que je suis DEFAVORABLE à la version de PLU actuellement présentée.</p> <p>En effet, comme expliqué dans le commentaire précédent, une telle occasion de pouvoir créer un vrai centre-ville pour le Villebon de demain avec ses 13 000 habitants ++ à venir, avec commerces de proximité ne se représentera PLUS JAMAIS: c'est notre dernière chance de faire de Villebon autre chose qu'une ville dortoir, où la voiture est nécessaire pour tout... (avec tous les désagréments que cela engendre...).</p> <p>Il conviendrait donc de modifier cette version de PLU, qui ne précise rien d'autre que des logements, sur l'emplacement de la DGA, et détailler dans ce PLU comment on prévoit le devenir de la DGA, en y mettant des descriptifs et plans avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les nouvelles rues créées pour débouteiller Villebon ▪ Les accès piétons directs avec l'actuel Centre-ville (Mairie) et autres quartiers et écoles limitrophe ▪ Le nombre et les emplacements des commerces de proximité, Les pistes cyclables pour irradian dans tout Villebon, sans AUCUN danger pour les cyclistes (enfants allant à l'école) ▪ Les pistes cyclables pour permettre de rejoindre Saclay (gros plateau étudiants et emplois) ▪ Les espaces verts 	<p>Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>Plusieurs bâtiments présents sur le site de la DGA sont amiantés. Leur réhabilitation serait coûteuse d'autant qu'ils ne présentent pas un intérêt patrimonial majeur nonobstant leurs spécificités liées à l'histoire du site.</p>
6	14/11/24	TRAN QUANG Christine	<p>Les contraintes imposées au futur quartier au niveau de la DGA ne sont pas assez définies et strictes (nombre, quantité et hauteur des bâtiments), pas de vision d'un centre-ville commerçant actif. Attention à la gestion future de la circulation.</p>	<p>Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes.</p> <p>De plus, la programmation prévue sur le site de la DGA est mixte afin de proposer l'aménagement d'un espace public, de locaux commerciaux/services en pied d'immeuble pour créer un véritable lieu de vie aux Villebonnais avec des services</p>

				propices à la convivialité. Par ailleurs, des réflexions en matière d'accès et de déplacements sont traduites dans l'OAP.
7	14/11/24	WALECKX Denis	<p>De manière générale, la modification rappelle les enjeux importants auxquels l'ensemble des acteurs publics se doivent de répondre, ce qui paraît nécessaire et pertinent. Mais dans sa déclinaison opérationnelle, notamment au travers des OAP sectorielles, les réponses concrètes à ces enjeux mériteraient d'être parfois davantage cadrées pour éviter de passer pour de simples déclarations de bonnes intentions restant, à termes, lettre morte.</p> <p>C'est le cas notamment de l'OAP DGA dont le premier item est ainsi libellé : « Permettre l'aménagement d'un espace public, de locaux commerciaux/services en pied d'immeuble afin de proposer un véritable lieu de vie aux Villebonnais avec des services propices à la convivialité ». Le terme « permettre » paraît ici un peu faible au regard de ce qui pourrait être l'objectif principal d'une ville qui cherche depuis des années un « vrai » centre-ville et a une possibilité unique d'en créer un. Des termes alternatifs plus affirmatifs (comme assurer, garantir, aménager, etc.) seraient à mon sens préférables en positionnant clairement la mairie comme maître d'ouvrage garant (et non pas seulement permettant) d'une mise en œuvre conforme à l'objectif principal poursuivi. De même, je trouve étonnant que le minimum de logements soit spécifié et pas le maximum, ce qui renforce la remarque précédente, la convivialité recherchée pouvant se heurter à un dosage logements/lieux de vie/commerces mal calibré.</p>	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.
8	15/11/24	SAVE Marie	<p>Penser un cœur de ville dynamique et attractif reliant l'esplanade de la mairie et le site de la DGA.</p> <p>Il serait souhaitable de créer une zone de rencontre arborée, ouverte aux mobilités douces, afin de limiter l'emprise de la voiture individuelle dans la ville et de créer des îlots de fraîcheur en été lors de période de fortes chaleurs, et des réservoirs de végétation pour le bien de la biodiversité locale.</p> <p>La préservation des arbres présents sur le site de la DGA (espèces de haute tige, buissons et haies bocagères) est un élément très important à garder dans le plan d'aménagement de cet espace.</p> <p>Un centre-ville dynamique, avec des espaces de rencontre type bar, café etc... pourrait limiter l'engorgement de la zone de Villebon 2, limiter l'usage de la voiture sur cette zone, et redonner une identité au cœur de ville. Cela constitue un élément d'attractivité important pour Villebon, qui fait pour l'instant défaut au regard du dynamisme des villes voisines comme Palaiseau et Orsay.</p> <p>Enfin, s'il est important de rattraper le retard de la ville en termes de logement social par rapport à ses obligations légales, cela ne doit pas se faire sous la forme d'une urbanisation extrême du site de la DGA comme</p>	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.

			seul endroit d'implantation de ce type de logement, qui doit être distribué dans l'ensemble du tissu urbain.	
9	16/11/24	METRICH Nicole	<p>1. Nécessité de définir un pourcentage minimal d'espaces de pleine terre.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier le maintien des espaces de pleine terre dans tout aménagement. • Protéger les cœurs d'îlot et espaces végétalisés au sein des secteurs urbanisés <p>On pourrait penser que les différentes orientations définies dans cette OAP « La ville dans la Nature » et qui répondent à l'évolution du climat et donc de notre environnement dans le futur vont s'appliquer à l'OAP-DGA. Cependant il n'y a aucune indication sur la proportion de pleine terre qui sera appliquée dans l'OAP-DGA. La simple phrase « Assurer un traitement de qualité des espaces de pleine terre afin de créer des îlots verts et arborés favorisant la nature en ville », n'est pas suffisante et ne garantit rien.</p> <p>De plus il est écrit dans le document bilan de concertation. Contributions par thématique/Environnement/ Prise en compte dans le projet de révision du PLU.</p> <p>- « Le projet de révision du PLU prévoit l'instauration d'un nouveau % minimal d'espaces de pleine terre (en moyenne 40% de l'unité foncière) »</p> <p>L'emprise maximale des constructions est réglementée pour les zones UA. Pourquoi n'y-a-t-il pas de contrainte en zone UB (le terrain de la DGA) ? Cette proportion devrait être définie dans le PLU qui régira les règles de constructions sur le terrain de la DGA.</p> <p>2. Nombre de logements.</p> <p>Il est écrit : Créer un minimum de 300 logements.</p> <p>Or le nombre de logements annoncés ne peut-être minimum, cela n'a pas vraiment de sens. De plus ce n'est pas ce qui est écrit dans le document bilan de concertation/ Contribution par thématique dans lequel il est mentionné une programmation d'environ 300 logements.</p> <p>Il semble justifié que le mot minimum soit retiré du texte : la phrase devenant : créer 300 logements.</p> <p>3. Enfin rien est écrit sur le développement du centre-ville et sur sa connexion avec le projet qui sera réalisé sur le terrain de la DGA.</p>	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, notamment en termes de production de logements, de logements sociaux.
10	18/11/24	LAVIELLE Marc	<p>L'OAP du site de la DGA reste très vague. Il devrait être beaucoup plus directif pour écarter tout projet dévastateur pour le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ "Permettre l'aménagement d'un espace public" devrait être converti en "IMPOSER l'aménagement d'un espace public" ▪ "Créer un minimum de 300 logements..." devrait être converti en ""Créer un MAXIMUM de 300 logements...", sachant qu'il y 	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.

			<p>a 90 logements supplémentaires sur le site du centre technique. 400 logements représenteraient déjà plus de 1000 habitants pour ce nouveau quartier, soit environ 10% de la population villebonnoise !</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ "Assurer une transition paysagère et architecturale vis-à-vis des espaces environnants" : en imposant des R+1+C 	
11	18/11/24	TRIBONDEAU Marion	<p>Il est impératif que le quartier qui sera créé à l'emplacement de la DGA soit un quartier vivant, avec des parties piétonnes, des commerces de proximité, des restaurants, une vie associative (j'en profite pour mentionner que les médecins, places en crèche, pédiatres etc sont déjà trop peu pour la population actuelle de la ville).</p>	<p>Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.</p>
12	18/11/24	DIDILLON Lise	<p>Sur l'OAP de la DGA ce serait bien de faire un centre-ville avec café, restaurant, quelques commerces. Ce serait aussi très bien de conserver certains des bâtiments déjà construits ayant valeur de patrimoine ainsi que certains arbres. S'il y a construction de logements sociaux il faut absolument que ce soit une zone d'habitation à mixité sociale pour éviter le côté ghetto.</p>	<p>Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.</p>
13	18/11/24	Liste « Partageons Demain »	<ul style="list-style-type: none"> • Nous demandons que le nombre de logements soit définie dans une fourchette, par exemple 350 maximum. • Nous proposons une emprise au sol maximale des constructions de 80% soit 20% de l'unité foncière en pleine terre naturelle. • Aucune protection n'est accordée à un certain nombre de bâtiments remarquables situés sur ces terrains alors que cette notion est introduite dans le PLU. • Pourquoi avoir interdit l'activité « Cinéma » sur ce secteur ? • Dans le règlement de zones, section 2.1.2.a le long des voies piétonnes que signifie la phrase « Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées en recul d'au moins 2,50 mètres. » Ne s'agit-il pas de « devront être implantés » ? • La zone de la DGA comprend plusieurs zones boisées avec de grands arbres ; aucune protection ne leur est accordée. • Pourquoi ne pas avoir activé dans ce projet de PLU sur le secteur de la DGA le mécanisme de ZAC qui permet (cf code de l'Urbanisme L151-42) : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ▪ La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. 	<p>Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.</p>

14	19/11/24	Anonyme	<ul style="list-style-type: none"> • Concernant le projet sur le site actuel de la DGA, cela semble un projet d'une envergure exceptionnelle qui pourrait donner un visage tout à fait nouveau au centre-ville de Villebon. Est-ce qu'il ne serait pas possible de mieux le préciser ? • Je trouverais agréable que le projet d'un centre-ville étendu soit réalisé, avec quelques activités commerciales en plus. Pour ma part j'apprécierais : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un lieu de convivialité pour prendre un verre ou manger, avec une terrasse, et qui permette aussi de venir avec des enfants ▪ Un atelier de réparation vélo et vélo électrique ▪ Un magasin de vêtements de seconde main, mais pas un magasin fourre-tout, plutôt un magasin qui sélectionne des vêtements de bonne qualité et de tous les styles, et aussi des vêtements pour les enfants. • Je trouve que c'est une bonne idée qu'il y ait des logements qui y soient construits pour répondre aux besoins de la région, avec un % de logement sociaux pour revenir dans le % légal. • Le projet pourrait viser la construction de bâtiments de haute qualité, avec des matériaux de constructions respectueux autant que possible de l'environnement, de la santé des personnes qui les manipulent lors de la construction et de la santé des habitants. La conception passive peut être atteinte aussi bien pour des bâtiments individuels que collectifs. • Est-ce qu'il ne faudrait pas classer la zone de la DGA en ZAC pour mieux orienter les projets de constructions vers des logements de qualité ? et aussi conserver de le plus possible les arbres ou autres espaces naturels existants lorsque cela est possible ? • Pour faciliter la rentabilité du projet, cela ne me paraîtrait pas gênant qu'un des bâtiments soit plus haut que les autres, par exemple celui qui serait la résidence étudiante. Je pense qu'une seule « tour » peut s'intégrer dans une zone urbaine sans l'enlaidir ni nuire à ses voisins. Il faut qu'elle soit bien positionnée pour limiter l'ombre qu'elle crée, et que son aspect extérieur soit esthétisé. 	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.
15	19/11/24	Anonyme	Bonjour, pourquoi en fonction des secteurs pavillonnaires entourant la DGA les hauteurs des futures constructions vont de R+1 R+5 ? De part et d'autre du sentier du trou rouge se trouve aussi une zone pavillonnaire, pourquoi cette zone n'aurait pas le même traitement que la zone pavillonnaire située près de la mairie avec des constructions R+1+C ?	L'objectif est d'éviter des vis-à-vis trop importants et de limiter les ombres portées sur les quartiers pavillonnaires environnants.

16	19/11/24	ROBERT Chantal	Je trouve que 300 logements (au minimum et pour certains R+5) représentent une densification trop importante de cette zone.	Se reporter aux réponses apportées aux contributions précédentes, ainsi qu'au document « justification des choix » qui explique les choix de la ville effectués dans le cadre de la révision du PLU, y compris sur l'aménagement de la future OAP.
----	----------	----------------	---	--

3.3 - L'OAP « Entrée de ville du Pont de FOURCHEROLLES »

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	18/11/24	Liste « Partageons Demain »	<ul style="list-style-type: none"> On ne peut que s'interroger sur la pertinence de mettre en place une OAP sur une zone classée comme Zone Humide Probable sur la carte du SAGE Orge-Yvette. Prévoir une piste cyclable bidirectionnelle. 	La partie Nord du site restera préservée. La partie déjà bâtie en front de rue fera l'objet d'un renouvellement urbain. Concernant la piste cyclable, le PLU ne règlemente pas l'aménagement des espaces publics, néanmoins, l'OAP comporte une orientation au sujet de l'amélioration des espaces publics à cet endroit, visant à assurer des déplacements sécurisés pour tous.
2	19/11/24	ROBERT Chantal	J'ai eu la surprise de constater que ma maison faisait partie d'une OAP sectorielle. Je regrette que mes voisins et moi-même n'ayons pas été prévenus des intentions de la mairie (4 propriétaires).	Observation n'appelant pas d'ajustements du PLU. Par ailleurs, la révision du PLU a fait l'objet d'une concertation, et ce, jusqu'à l'arrêt du projet, avec notamment une réunion publique et une permanence de M.le Maire en décembre 2023, portant sur le dispositif réglementaire. Les habitants ont été informés de l'intégralité des événements de concertation et fortement incités à y participer.

3.4 - Les autres OAP

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	18/11/24	Liste « Partageons Demain »	<p>Les OAP sectorielles 2 « Entrée de ville du Pont de Fourcherolles », 3 « Général de Gaulle-4 cantons », 4 « Marcel Pagnol-4 cantons »</p> <p>La description de ces OAP est particulièrement succincte. Le document donne en terme assez vague la destination envisagée pour ces secteurs. Il n'indique par contre rien sur le déroulement des opérations qui va conduire à ces évolutions. Nous demandons à ce que le projet de PLU soit révisé afin d'inclure des précisions sur ce que la signification de ce qu'est une OAP et les implications concrètes pour les propriétaires concernés.</p>	<p>L'OAP est un outil essentiel pour encadrer les projets futurs au sein d'une commune. En se dotant de cet outil, la commune assure l'optimisation de l'utilisation des ressources foncières, rares en Ile-de-France, et évite un développement désordonné et non encadré de projets de densification. L'OAP vise également à garantir la réalisation de logements sociaux pour répondre aux besoins des habitants. Elle donne également une visibilité opérationnelle aux futurs projets, et donne des invariants quant à l'aménagement futur d'un site. Il ne s'agit en aucun cas d'un outil d'expropriation, et l'OAP reste soumise à la volonté des propriétaires de vendre leurs terrains.</p> <p>L'objectif est également de garantir la réalisation d'un projet d'ensemble, et d'éviter le fractionnement en plusieurs projets, qui ne permettraient pas d'atteindre les exigences de la municipalité en matière de réalisation de logements sociaux,</p>

				d'aménagements qualitatifs, de préservation des franges du site et d'insertion dans l'environnement urbain existant.
2	18/11/24	Liste « Partageons Demain »	OAP sectorielle Villebon 2 On peut se demander en quoi la remarque sur la dés-imperméabilisation des aires de stationnement et les projets de végétalisation se différencie des obligations effectives créées par la loi « Climat et résilience du 22 août 2021 ».	Observation n'appelant pas d'ajustements du PLU. Cette mention dans le document n'apporte rien mais a le mérite de rappeler les exigences en matière de dés imperméabilisation
3	18/11/24	Liste « Partageons Demain »	OAP sectorielle Général de Gaulle- 4 cantons Une bande cyclable est une voie de circulation réservée aux cyclistes incluse dans la chaussée et marquée par des bandes de peinture, une piste cyclable est une voie de circulation réservée aux cyclistes et séparée physiquement de la chaussée.	Le PLU ne règlemente pas l'aménagement des espaces publics, néanmoins, l'OAP comporte une orientation au sujet de l'amélioration des espaces publics à cet endroit, visant à assurer des déplacements sécurisés pour tous.

4 – Les autres observations

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	09/11/24	WALECKX Denis	Concernant l'OAP Villebon 2, on ne peut que partager l'objectif d'interdire le développement d'une offre commerciale déjà bien fournie et de centrer l'action sur l'amélioration de l'existant, avec notamment la création et le renforcement des liaisons douces et la sécurisation de la traversée de la RD59. Je me permets néanmoins de signaler le cas de l'Ehpad de Villebon, un peu (beaucoup ?) enclavé dans la partie « village » et jouxtant certes des terrains boisés mais inaccessibles aux pensionnaires. La question est de savoir si nos aînés pourraient, d'une manière ou d'une autre, ne serait-ce que par un accès aux terrains adjacents, bénéficier de ces « liaisons douces ».	Dans le précédent PLU, ce terrain était déjà classé en EBC et dans un souci de meilleure protection des paysages, il convient de conserver le classement préalablement existant.
2	09/11/24	HENRION Evelyne et Patrick	Un permis de construire a été accordé rue de Lucerne pour la construction de logements sous la réglementation du PLU en vigueur ; aucune place de stationnement n'a été prévue. Demande qu'un nouveau projet soit établi.	Le permis accordé répond aux règles du PLU en vigueur.
3	14/11/24	SOLIGNAC Vincent	63 habitants (liste dans le document joint) de la zone d'habitation voisine de la zone de Courtaboeuf ont ce commentaire sur la révision du PLU Villebon sur Yvette 2024: La révision du PLU prévoit pour la zone UI d (zone de Courtaboeuf) un ensemble de règles de construction qui correspondent bien aux activités de	La règle maximale de hauteur H=L est plus restrictive que la règle proposée par les habitants de H=L/4 est permet un éloignement des constructions les plus hautes de la rue de Millet. De plus, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres

			<p>cette zone. Ces règles doivent être aménagées pour les parcelles de cette zone situées le long de la rue Millet, seule rue mitoyenne entre les zones UHa et UId.</p> <p>A cet effet, lors de l'établissement de l'ancien Plan d'Occupation des Sols au moment de l'extension de la zone de Courtaboeuf, il avait été acté qu'une bande de terrain de 40m en bordure de la rue Millet n'était pas constructible, suivie d'une deuxième bande de 40m limitée à 8m de hauteur de construction, et au-delà une hauteur plus importante. Les parcelles construites selon ces règles sont bien intégrées, ayant implanté leurs parkings et autres aménagements de faible hauteur le long de la rue Millet, elles ont pu exploiter leur surface en respectant les contraintes. Malheureusement ces dispositions ont disparu sans que notre attention soit attirée lors de l'écriture du PLU en 2013 et en 2022-2023, un bâtiment de 8m de hauteur a été construit à 5m de la rue Millet occasionnant une gêne très importante pour les riverains qui sont même surplombés par les fenêtres des bureaux.</p> <p>Nous demandons que la règle H=L portée à l'alinéa 2,5,1,c des dispositions applicables à la zone UId soit remplacée par H=L/4 afin que les futures constructions en limite de notre quartier résidentiel soient suffisamment éloignées de la rue.</p> <p>D'autre part, les aménagements spécifiques, murs végétalisés, bandes arbustives persistantes, pas d'ouverture sur la rue Millet, et autres décrites dans le projet de PLU nous semblent bien adaptées à une bonne transition entre nos secteurs résidentiels et la zone d'activités.</p>	<p>dans une bande de hauteur de 10 à 15 mètres à compter de la limite constituée par la rue Millet.</p>
4	15/11/24	SAVE Marie	<p>Créer des aménagements urbains adaptés au réchauffement climatique Afin de s'adapter aux précipitations qui sont amenées à être de plus en plus abondantes et soudaines, il est nécessaire d'engager une vraie réflexion sur la dés-imperméabilisation des sols, soit par la préservation des espaces de pleine terre, soit par l'utilisation de revêtements perméables par exemple pour les espaces de stationnement, quitte à retirer les revêtements récemment utilisés lors de l'aménagement dans le bas de la rue du bas de la Ferme au croisement du chemin des Foulons.</p>	<p>La révision du PLU a été l'occasion de développer et amplifier de nombreux outils ayant pour objectif de prendre en compte et atténuer les effets du réchauffement climatique : cela passe par le renforcement de la définition de la pleine terre, l'identification d'EPP dans l'espace urbain, la protection des arbres remarquables, les règles de perméabilité des sols, notamment des places de stationnement. Toutes ces exigences sont déclinées dans le règlement écrit, et les OAP thématiques, notamment celle dédiée à « la ville avec la nature ».</p>
5	18/11/24	TRIBONDEAU Marion	<p>Une vraie réflexion sur la circulation autour du nouveau quartier de la DGA : au-delà des accès pour les voitures, il me semble important de réfléchir à une circulation de piétons et de cyclistes par exemple avec des accès donnant sur les bords de l'Yvette. Cette réflexion peut s'étendre à toute la ville.</p>	<p>L'OAP sectorielle du site de la DGA porte des ambitions en matière de mobilités et de déplacements. Elle prévoit notamment un accès vers l'Yvette, le long de laquelle sont identifiés des emplacements réservés destinés à l'aménagement de promenade piétonne ou encore, à l'aménagement de liaisons douces.</p> <p>Plus globalement, les circulations douces font l'objet de nombreuses réflexions au sein du projet de PLU révisé. En effet, le PADD contient déjà des orientations relatives aux mobilités actives comme « Assurer des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment pour les cyclistes et piétons » par exemple. Celles-ci se traduisent ensuite dans les OAP, notamment dans les OAP sectorielles qui prévoient, pour certaines, des orientations en faveur de la sécurisation des</p>

				déplacements et des mobilités actives (permettre une bande cyclable dans les deux sens, etc.). Enfin, le plan de zonage prend en compte la question des mobilités actives en identifiant les emplacements réservés susmentionnés.
6	18/11/24	Liste « Partageons Demain »	<ul style="list-style-type: none"> • La planification de l'évolution du centre-ville vers un centre-ville dynamique, vivant et attrayant pour la population n'est pas faite à un niveau suffisant. La simple mention de l'arrivée de quelques commerces dans le secteur de la DGA ne suffit pas. L'articulation avec le centre-ville existant n'est pas pensée. • Corriger la « coquille » dans le document « évaluation environnementale » page 35 (légende de la carte 3 zones humides avérées et probables). • Erreur de parcelle concernant le bâtiment remarquable 108 (parcelle 848 plutôt que 850) ; la maison parcelle 851 mériterait aussi d'être classée. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se reporter aux réponses apportées aux contributions portant sur le site de la DGA. • L'intitulé de la carte page 35 de l'évaluation environnementale pourra être rectifié • Le bâtiment remarquable pourra être rectifié (parcelle 848 au lieu de 850, de même que l'adresse dans l'annexe du règlement : 1, chemin du bas de la Plante des Roches au lieu de 10,bis rue des Maraichers).
7	19/11/24	Anonyme	Il m'apparaît positif que le PLU indique des mesures précises pour préserver la perméabilité des sols et ainsi limiter les risques d'inondations (maximum d'emprise aux sols, pleine terre, etc.)	Observation n'appelant pas d'ajustements du PLU.
8	19/11/24	HURTEAUX Audrey	Serait-il possible d'avoir une interprétation des textes du PLU en faveur des résidents de Villebon afin de leur simplifier la compréhension de ces textes qui sont d'un abord ardu pour les petits administrés que nous sommes ?	Le service de l'urbanisme se tiendra à la disposition des administrés pour répondre aux interrogations quant à la lecture du PLU.
9	19/11/24	BILLAUD Michel	Nous avons constaté sur le plan de zonage que notre terrain (parcelle n°470) comporte un bâtiment au fond à gauche qui ne nous appartient pas. Nous demandons que le plan soit corrigé.	Les données cadastrales ne peuvent être modifiées.