

# Département de l'Essonne

## Commune de Villabé



### Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villabé

**Enquête publique du 13 septembre au 13 octobre 2021**

### **RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le 09 novembre 2021



## SOMMAIRE

<b>1 PREAMBULE.....</b>	<b>9</b>
1.1 L'ENQUETE PUBLIQUE.....	9
1.2 LE COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	9
1.3 LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	9
<b>2 GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ...</b>	<b>13</b>
2.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	13
2.2 PRESENTATION DE LA COMMUNE .....	13
2.3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DE PLU .....	15
2.3.1 Les objectifs du PLU .....	15
2.3.1.1 En matière d'évolution démographique .....	15
2.3.1.2 En matière d'habitat .....	15
2.3.1.3 En matière d'activités et d'emplois.....	15
2.3.1.4 En matière d'équipements et services.....	16
2.3.1.5 En matière de déplacements.....	16
2.3.1.6 En matière d'espaces naturels et milieux protégés .....	16
2.3.1.7 En matière de patrimoine historique .....	16
2.3.1.8 En matière d'environnement et de gestion durable du territoire .....	17
2.3.2 Les choix pour l'établissement du PADD.....	17
2.3.3 Les choix pour l'établissement des OAP .....	17
2.3.4 Impact du projet sur l'environnement .....	19
2.3.5 Articulation avec les autres documents d'urbanisme .....	19
2.4 LE MAITRE D'OUVRAGE.....	20
2.5 LA CONCERTATION PREALABLE.....	20
<b>3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>21</b>
3.1 REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE (PIECES 1) .....	21
3.1.1 Registre n°1 (pièce 1.1) .....	21
3.1.2 Registre n°2 (pièce 1.2) .....	21
3.2 PIECES ADMINISTRATIVES (PIECES 2) .....	21
3.2.1 Délibération du 05 mars 2021 (pièce 2.1) .....	21
3.2.2 Arrêté URBA 2021/107 (pièce 2.2) .....	21
3.2.3 Avis d'enquête publique (pièce 2.3) .....	21
3.3 DOSSIER TECHNIQUE (PIECES 3) .....	21
3.3.1 Rapport de présentation (pièce 3.1) .....	22
3.3.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce 3.2) .....	22
3.3.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3.3).....	22
3.3.4 Règlement pièces écrites (pièces 3.4) .....	22
3.3.5 Fiches patrimoine (pièces 3.5) .....	22
3.3.6 Plan de zonage (pièce 3.6) .....	23
3.3.7 Liste des servitudes (pièces 3.7) .....	23
3.3.8 Plan des servitudes (pièce 3.8) .....	24
3.3.9 PPRI de l'Essonne (pièce 3.9) .....	24
3.3.10 Annexes sanitaires - eau potable et assainissement (pièce 3.10) .....	24
3.3.11 Annexes sanitaires - déchets (pièce 3.11).....	24
3.3.12 Liste des annexes diverses (pièce 3.12) .....	25
3.3.13 Plan des annexes diverses ENS – Droit de préemption (pièce 3.13) .....	25
3.3.14 Plan des annexes diverses (pièce 3.14).....	25
3.3.15 Annexes diverses – Règlement Local de Publicité (pièce 3.15) .....	25
3.4 AVIS DES PPA (PIECES 4) .....	25
3.4.1.1 ARS (pièce 4.1).....	26
3.4.1.2 SIARCE (pièce 4.2 construction) .....	26
3.4.1.3 Direction Départementale des Territoires (pièce 4.3) .....	26
3.4.1.4 Ile-de-France mobilités (pièce 4.4).....	26

3.4.1.5 Académie de Versailles (pièce 4.5).....	26
3.4.1.6 Ville de Lisses (pièce 4.6) .....	26
3.4.1.7 CCI Essonne (pièce 4.7).....	26
3.4.1.8 Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France (pièce 4.8).....	26
3.4.1.9 Grand Paris Sud (pièce 4.9) .....	26
3.4.1.10 Conseil Départemental 91 (pièce 4.10).....	26
3.4.1.11 CDPENAF (pièce 4.11).....	27
<b>3.5 AVIS DE LA MRAE (PIECES 5).....</b>	<b>27</b>
<b>3.6 PUBLICATION DANS LES JOURNAUX (PIECES 6) .....</b>	<b>27</b>
<b>3.7 PIECES COMPLEMENTAIRES .....</b>	<b>27</b>
<b>4 ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>27</b>
4.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	27
<b>4.2 MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>27</b>
4.2.1 Contact avec le maître d'ouvrage .....	27
4.2.2 Arrêté municipal .....	28
4.2.3 Dates et durée de l'enquête publique .....	28
4.2.4 Visa des dossiers et des registres .....	28
4.2.5 Documents mis à la disposition du public .....	28
4.2.6 Réception du public par le commissaire enquêteur.....	28
4.2.7 Visite des lieux .....	29
<b>4.3 INFORMATION DU PUBLIC.....</b>	<b>29</b>
4.3.1 Annonces légales .....	29
4.3.2 Affichage réglementaire.....	29
4.3.3 Autres informations du public / autres moyens de publicité .....	30
4.3.4 Réunion publique .....	30
4.3.5 Climat de l'enquête / observations sur le déroulement de l'enquête .....	30
4.3.6 Prolongation de l'enquête .....	31
<b>4.4 CLOTURE DE L'ENQUETE .....</b>	<b>31</b>
4.4.1 Clôture du registre .....	31
4.4.2 Réunion de fin d'enquête .....	31
4.4.3 Procès-verbal de synthèse des observations .....	31
<b>5 ANALYSE DES OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU</b>	<b>31</b>
<b>5.1 LES OBSERVATIONS DE LA MRAE .....</b>	<b>31</b>
<b>5.2 LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES .....</b>	<b>36</b>
5.2.1 ARS Ile-de-France .....	36
5.2.2 SIARCE.....	36
5.2.3 Académie de Versailles .....	36
5.2.4 Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France .....	37
5.2.5 DDT Essonne.....	37
5.2.6 Ile-de-France mobilités .....	39
5.2.7 CCI Essonne .....	39
5.2.8 CDPENAF .....	40
5.2.9 Grand Paris Sud.....	40
5.2.10 Ville de Lisses .....	40
5.2.11 Conseil Départemental 91 .....	41
<b>5.3 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>42</b>
5.3.1 Avis favorable .....	42
5.3.2 Avis défavorable ou sous réserve.....	43
5.3.2.1 La concertation .....	43
5.3.2.2 La construction et les espaces naturels.....	43
5.3.2.3 La circulation et le stationnement .....	46
5.3.2.4 <i>L'assainissement</i> .....	46
5.3.2.5 Les EBC .....	47

5.3.2.6 Les zones artisanales et commerciales.....	47
5.3.2.7 Les autres observations .....	48
5.3.2.8 L'OAP n°1 rue Jean Jaurès.....	51
5.3.2.9 L'OAP n°2 Les Coudras.....	52
<b>5.4 APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>54</b>
<b>6 CONCLUSIONS MOTIVEES – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ...</b>	<b>57</b>
6.1 RAPPEL SUR L'OBJET ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	57
6.1.1 Objet de l'enquête publique .....	57
6.1.2 Déroulement de l'enquête publique.....	57
6.1.3 Information du public .....	58
6.1.4 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	58
6.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS .....	58
6.2.1 Remarques générales sur l'enquête publique.....	58
6.2.2 Remarques sur l'avis de la MRAe .....	59
6.2.3 Remarques des PPA .....	60
6.2.4 Remarques du public .....	61
6.3 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	63
6.3.1 Sur l'enquête publique .....	63
6.3.2 Avis .....	63
6.3.3 Réserves et recommandations .....	64
<b>7 ANNEXES .....</b>	<b>67</b>
7.1 ANNEXE 1.....	69
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 05 MARS 2021 ARRETANT LE PROJET DE PLU .	69
7.2 ANNEXE 2 .....	70
ARRETE MUNICIPAL URBA 2021/107 DU 25 AOUT 2021 .....	70
7.3 ANNEXE 3 .....	71
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE .....	71
7.4 ANNEXE 4 .....	72
DECISION DE LA MRAE 2021-6334 DU 29 JUILLET 2021.....	72
7.5 ANNEXE 5 .....	73
DECISION N°E21000045/78 DU 09 JUIN 2021 DE MADAME LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES .....	73
7.6 ANNEXE 6 .....	74
ANNONCES LEGALES PARUES DANS LES JOURNAUX .....	74
7.7 ANNEXE 7 .....	75
CERTIFICATS D'AFFICHAGE .....	75
7.8 ANNEXE 8 .....	76
PUBLICATION DE L'AVIS SUR LE SITE INTERNET .....	76
7.9 ANNEXE 9 .....	77
PUBLICATION DE L'AVIS DANS LES JOURNAUX LOCAUX .....	77
7.10 ANNEXE 10 .....	78
PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE.....	78



# Département de l'Essonne

## Commune de Villabé



### Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villabé

**Enquête publique du 13 septembre au 13 octobre 2021**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le 09 novembre 2021



## **1   Préambule**

Le présent rapport présente le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Villabé, 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<sup>er</sup> du Code de l'Environnement, articles L123-1 à L123-18.

*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 Villabé a délibéré le 05 mars 2021 pour engager la procédure de révision de son PLU.

Il a à cet effet :

- arrêté le projet de PLU
- décidé de soumettre ce projet aux personnes publiques associées, puis à enquête publique
- autorisé le Maire à entreprendre les démarches nécessaires pour poursuivre la procédure

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.

« 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 Villabé, en application de l'article R104-23 du Code de l'Urbanisme, a saisi l'autorité environnementale le 14 avril 2021, qui, après examen du dossier, a rendu son avis le 29 juillet 2021.

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
- ✓ Le Code de l'Environnement
- ✓ La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- ✓ La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement Urbain dite « SRU »
- ✓ La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et pour un Urbanisme Rénové dite loi « ALUR »
- ✓ La loi n° 2015-991 du 07 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi « NoTre »
- ✓ 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° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement

- ✓ Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

## **2 Généralités concernant l'objet de l'enquête publique**

### **2.1 Objet de l'enquête publique**

La commune de Villabé est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 13 décembre 2013.

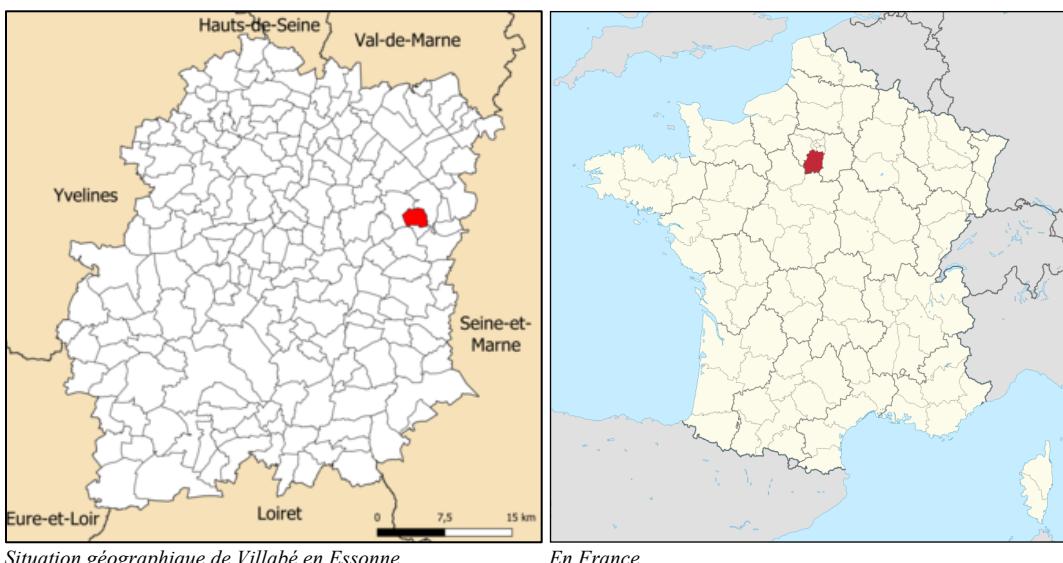
Le conseil municipal a décidé, par délibération du 20 juin 2014, de prescrire la mise en révision du PLU, en approuvant les objectifs de ce nouveau projet et en fixant les modalités de concertation.

Les objectifs de révision ont été précisés dans le rapport de présentation, au titre du PADD :

- *Répondre aux besoins des populations et de diversification de l'habitat, et en particulier répondre aux obligations de la loi SRU,*
- *Achever le développement des zones d'activités,*
- *Préserver l'environnement de qualité et les milieux non urbanisés les plus sensibles ou remarquables,*
- *Développer les emplois et contribuer à l'offre locale de services de proximité,*
- *Réduire la consommation énergétique du territoire, prendre en compte les risques (assurer une meilleure gestion de la ressource en eau, maîtriser les volumes et organiser la gestion des déchets, limiter les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports, informer sur les risques de mouvements de terrains, informer sur les risques d'inondation).*

### **2.2 Présentation de la commune**

La commune de Villabé est située dans le département de l'Essonne, en région Ile-de-France, à une trentaine de kilomètres au sud-est de Paris. La commune compte 5491 habitants en 2018 pour une superficie de 456 ha.



Orienté Est-Ouest, le territoire communal s'inscrit dans le milieu naturel du cirque de l'Essonne, caractérisé par une déclinaison arrondie orientée vers le lit de la rivière.

Il s'insère plus particulièrement dans une configuration de coteaux entre le plateau du Hurepoix et la vallée des abords de l'Essonne.

La présence et la qualité des espaces naturels sont des éléments caractéristiques du territoire. Le patrimoine naturel préservé dans les marais de la basse vallée de l'Essonne est à noter. En effet, le territoire offre, en particulier en bordure du cours d'eau, une diversité de milieux et de paysages : espaces boisés, parcs et espaces paysagers, espaces naturels sensibles du Département sur la vallée de l'Essonne, ZNIEFF…

En dehors de son centre-ville, la commune de Villabé est composée de plusieurs hameaux et lieux-dits, on distingue notamment :

- Le hameau du Moulin d'Ormoy au sud
- Le hameau de Villoison à l'ouest
- Le hameau de la Petite Nacelle au nord
- Le quartier de Moulin Galant à l'est
- Le quartier des Cités au nord
- La plaine à Robin et la plaine aux Brateaux à l'ouest
- La plaine des Coudras au nord.

Plusieurs sites ont conservé une appellation historique :

- La plaine des Quarante-quatre arpents sur le plateau,
- Les Bras de fer entre les voies ferrées,
- Les Bas Cornus sur les coteaux,
- Les Courtes Epluches et les Linottes en bordure de l'Essonne.
- L'Ormeteau,
- Vaux Luisants,
- Des Heurts
- Des Échaudés.

Dans le centre, les lotissements successifs ont entraîné la constitution de zones pavillonnaires, tout autour du centre bourg jusqu'en bordure de la voie ferrée et de l'autoroute.

Le bourg s'est progressivement étendu sur l'ensemble des coteaux orientaux pour finalement en occuper tout l'espace à l'exception d'un large vallon, connu sous le nom du Cirque de l'Essonne, formé par l'élargissement du bassin de la rivière et le rapprochement du plateau en direction de la Seine.

A l'ouest de l'autoroute, le terrain est partagé entre terres cultivées, habitat diffus et zones commerciales et industrielles, avec la présence du centre commercial « Villabé A6 », de l'aire de service autoroutière et des vastes entrepôts de logistique.

L'occupation des sols est marquée par une majorité de territoires artificialisés (53,40%), l'existence de territoires agricoles (30,14%), la présence de zones humides (16,46%).

En termes de transport et de déplacements, la commune de Villabé est traversée par plusieurs axes de communication, dont l'autoroute A6 sur près de trois kilomètres. Les autres routes sont de moindre importance et il faut noter que l'accès principal à la ville est situé à son entrée ouest, à l'intersection des routes venant de l'autoroute et du centre commercial et constitue un point noir sachant qu'il est le lieu de transit de tous les véhicules en direction de Corbeil-Essonnes. La commune de Villabé dispose d'une gare sur la ligne D du RER et de plusieurs lignes d'autobus.

La ville de Villabé fait partie de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Sénart qui regroupe les communes de la Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne, de la Communauté d'Agglomération Seine Essonne, de la Communauté d'Agglomération de Sénart en Essonne, et de la commune de Grigny, pour une population de plus de 330 000 habitants.

La commune est adhérente au syndicat mixte de Transport Essonne Centre (SMITEC), au syndicat intercommunal d'aménagement, de rivières et du cycle de l'eau (SIARCE) et au syndicat intercommunal pour la revalorisation et l'élimination des déchets et des ordures ménagères (SIREDOM).

## **2.3 Nature et caractéristiques du projet de PLU**

### **2.3.1 Les objectifs du PLU**

#### **2.3.1.1 En matière d'évolution démographique**

L'objectif de la ville est de pouvoir maintenir une croissance démographique raisonnée tout en pérennisant l'attraction de populations jeunes pour lutter contre le vieillissement de la population et accueillir de nouveaux ménages.

#### **2.3.1.2 En matière d'habitat**

L'objectif de la ville est de développer une offre maîtrisée et diversifiée de logements et répondre aux besoins de la population.

La ville a en outre comme principal objectif de répondre aux obligations de la loi SRU en se rapprochant des 25% de logements sociaux (environ 240 logements à réaliser avant 2025) et de maintenir sa population à un niveau raisonnable (environ 400 logements d'ici 2030).

- Diversification du parc en proposant un éventail de types d'habitat correspondant aux modes de vie et aux moyens de chacun tout au long de la vie
- Construire en grande partie par la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes ou à leurs franges

#### **2.3.1.3 En matière d'activités et d'emplois**

La ville souhaite conforter l'activité économique pour le maintien du taux de concentration d'emplois sur la commune.

- Achever le développement des zones d'activités (ZA des Brateaux et les abords de l'A6), en analysant les potentiels restant dans ces zones d'activités
- Maintenir, moderniser et valoriser l'activité de proximité en centre-ville ainsi qu'à proximité de la gare

- Permettre le maintien ou le développement maîtrisé des activités existantes pour les espaces urbains autant que pour les terres agricoles
- Maîtriser le devenir d'INAPA, d'Orange et de la DIRIF
- Revaloriser le centre commercial Villabé A6 vieillissant.

#### **2.3.1.4 En matière d'équipements et services**

La ville souhaite maintenir l'adéquation des services, commerces et équipements au regard de l'évolution démographique par la réalisation d'un certain nombre d'équipements.

- Envisager la construction d'un nouveau groupe scolaire
- Réfléchir à la relocalisation de la mairie dans des locaux plus adaptés
- Développer les réseaux numériques
- Poursuivre l'aménagement du centre-bourg

#### **2.3.1.5 En matière de déplacements**

L'apport de nouvelles constructions allant intensifier les trafics, il est impératif de prévoir des solutions pour des itinéraires alternatifs à la route de Lisses et à l'avenue de la Vieille Côte notamment.

- Réalisation d'un contournement du bourg au Nord-ouest
- Poursuivre le développement du maillage de liaisons douces en valorisant ou sécurisant certains tronçons existants et en créant les chaînons manquants
- Soulager les flux dans le centre bourg et permettre la réalisation de liaisons routières structurantes

#### **2.3.1.6 En matière d'espaces naturels et milieux protégés**

Le PLU a pour objectif de protéger les espaces sensibles afin d'éviter leur déstructuration et leur perte de fonctionnalité.

- Pérenniser l'activité agricole et limiter les impacts des pratiques de l'agriculture sur le milieu naturel et bâti
- Préserver les grandes coupures paysagères comme les bois des coteaux et les massifs boisés sur la vallée de l'Essonne
- Limiter l'évolution des zones urbaines sur l'espace naturel ou agricole
- Pérenniser ces espaces aux fonctions paysagères, écologiques et agricoles diversifiées
- Protéger et mettre en valeur les paysages, entre plateau agricole et la vallée de l'Essonne (la vallée de l'Essonne, le cirque de l'Essonne, l'ouverture vers l'espace agricole au-delà de l'aqueduc de la Vanne)
- Favoriser la biodiversité et le respect des continuités écologiques
- Valoriser les liens entre ces espaces et affirmer les corridors écologiques

#### **2.3.1.7 En matière de patrimoine historique**

- Protection et valorisation du bâti rural et du patrimoine bâti
- Identification des bâtiments remarquables et maintien de la qualité urbaine et architecturale conforme à leur aspect d'origine
- Préserver, valoriser et faire connaître les patrimoines (le patrimoine historique rural et

traditionnel, le patrimoine industriel)

#### **2.3.1.8 En matière d'environnement et de gestion durable du territoire**

- Pérenniser et entretenir le fonctionnement des dispositifs de traitement des eaux usées ou pluviales
- Informer sur les risques et nuisances divers existants sur la commune
- Privilégier l'usage d'énergies renouvelables et les solutions limitant les consommations et rejets dans l'atmosphère
- Favoriser la biodiversité et le respect des continuités écologiques
- Limiter la consommation foncière des espaces naturels et agricoles.
- Encourager les modes constructifs durables ou éco-responsables
- Préserver les ressources et limiter les rejets polluants.

#### **2.3.2 Les choix pour l'établissement du PADD**

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

Il définit les orientations et les objectifs d'aménagement et d'urbanisme, de paysages, de protection des espaces naturels et agricoles retenus par la commune pour l'ensemble de son territoire.

Il précise les orientations concernant l'habitat, 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 est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement et le zonage du PLU ; il est un cadre de référence dans le temps ; le PADD est établi dans une vision à l'horizon 2030 ;

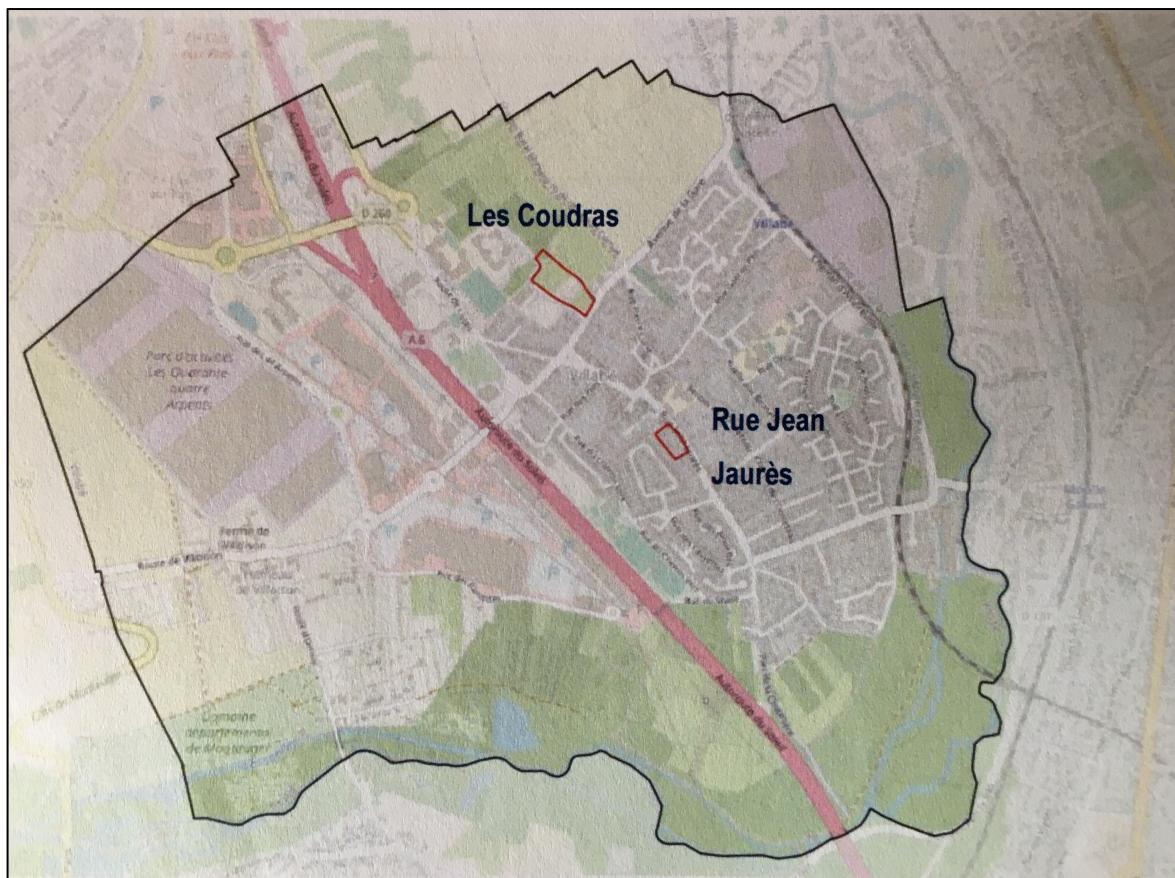
Les grands axes d'évolution du PADD retenus par la ville sont les suivants :

- Un cadre de vie préservé
- Un développement urbain maîtrisé et équilibré
- Un territoire attractif et dynamique
- Des pratiques environnementales favorisées

#### **2.3.3 Les choix pour l'établissement des OAP**

Dans le cadre de la révision du PLU, deux secteurs sont proposés en tant qu'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- OAP n°1 : le secteur de la ferme rue Jean Jaurès
- OAPn°2 : le secteur des Coudras



Localisation des OAP

**OAP n°1 :** localisé en centre bourg, cet ensemble d'un  $\frac{1}{2}$  hectare est un ancien corps de ferme, et a pour vocation d'accueillir un projet de 60 logements environ, dont 30% de logements sociaux.

Deux bâtiments anciens seront conservés, ainsi que le puits, élément du petit patrimoine de la ville.



OAP n°1 site actuel



OAP n°1 programme envisagé

**OAP n°2** : le site est localisé à l'interface entre le centre de Villabé et le Cirque de l'Essonne.

Le programme prévoit :

- La réalisation d'un habitat diversifié d'au moins 30% de logements sociaux sur l'ensemble du site avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare
- Une attention forte à l'intégration des futurs aménagements et bâtis dans les paysages très exposés en limite du Cirque de l'Essonne
- Des espaces urbanisables dans le cadre d'un aménagement cohérent respectueux de l'environnement.
- Une desserte connectée aux voies existantes
- Une prise en compte d'une zone humide d'une surface de 3580 m<sup>2</sup>



OAP n°2 site actuel



OAP n°2 programme envisagé

### 2.3.4 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 Villabé, en application de l'article R104-23 du Code de l'Urbanisme, a saisi l'autorité environnementale le 14 avril 2021, qui, après examen du dossier, a rendu son avis le 29 juillet 2021.

Cet avis a été joint au dossier d'enquête publique ainsi que la réponse de la ville.

### 2.3.5 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
- ✓ 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) 2010-2015 en vigueur
- ✓ 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 Général
- ✓ Le Plan de Protection de l'Atmosphère mis en révision en 2011 et approuvé par arrêté inter-préfectoral le 31 janvier 2018
- ✓ 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 SCOT Grand Paris Sud dont l'élaboration a été lancée en décembre 2017, le document est actuellement en cours d'élaboration
- ✓ 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 Villabé.

## 2.5 La concertation préalable

La délibération du conseil municipal du 20 juin 2014 fixe les modalités de la concertation sur le projet de PLU, conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme :

- *Affichage de la délibération et mention sur le site internet de la commune pendant toute la durée des études*
- *Mise à disposition d'un cahier où le public pourra formuler ses observations, à l'accueil de la mairie, aux jours et heures d'ouverture, pendant toute la durée des études nécessaires à l'établissement du projet de PLU*
- *Publication via le journal municipal ou un autre support diffusé à tous les habitants, de note d'information sur l'avancée des réflexions*
- *Organisation d'au moins une exposition en mairie aux jours et heures d'ouverture sur le projet de PLU*
- *Tenue de séance d'échanges avec le public, organisée sous forme de permanences d'accueil ou de réunion publique.*

Le bilan de la concertation, approuvé par la délibération du conseil municipal du 05 mars 2021 montre que les modalités de la concertation ont été respectées :

- Cahier à l'accueil de la mairie, mis à disposition du public, pour qu'il puisse y mettre ses observations
- Article dans le Villab'echo n°15 de janvier 2015 pour annoncer la révision du PLU

- Article dans Villab'echo n°15 de janvier 2018 pour faire un point sur l'état d'avancement de la procédure de révision du PLU, le PADD + Info sur le site internet de la ville
- Réunion publique le 29/01/2018 à 19h00, salle Roger Duboz
- Exposition sur le PADD, du 05/02/2018 au 16/02/2018 aux services techniques avec registre
- Article dans le Villab'echo n°26 d'octobre 2020 pour annoncer l'avancement du PLU + site internet
- La réunion publique, prévue le mardi 24/11/2020 à la Villa, n'a pas pu se tenir en raison des mesures de restrictions sanitaires liées au COVID
- Exposition en mairie sur le PLU (son contenu, ses évolutions réglementaires, zonage) du 09/11/2020 au 28/11/2020 avec registre
- Article sur le PLU dans la « Lettre du Maire » n°30 de novembre 2020

### **3 Composition du dossier d'enquête publique**

#### **3.1 Registre d'enquête publique (pièces 1)**

##### **3.1.1 Registre n°1 (pièce 1.1)**

Ce premier registre, contenant 25 feuillets non mobiles, m'a été remis par la ville; il a été paraphé et signé par mes soins le 02 septembre 2021 avant l'ouverture de l'enquête publique. Il reprend les remarques et observations du lundi 13 septembre 2021 au lundi 11 octobre 2021.

##### **3.1.2 Registre n°2 (pièce 1.2)**

Un deuxième registre a été ouvert le lundi 11 octobre ; il a été signé et paraphé par mes soins le 13 octobre lors de la dernière permanence. Il reprend les remarques et observations du lundi 11 octobre 2021 au mercredi 13 octobre 2021.

#### **3.2 Pièces administratives (pièces 2)**

##### **3.2.1 Délibération du 05 mars 2021 (pièce 2.1)**

Il s'agit de la délibération n°2021-14 du 05 mars 2021 approuvant le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de Plan Local de l'Urbanisme (annexe 1).

##### **3.2.2 Arrêté URBA 2021/107 (pièce 2.2)**

Il s'agit de l'arrêté URBA 2021/107 du 25 août 2021 portant ouverture et organisation de l'enquête publique dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (annexe 2).

##### **3.2.3 Avis d'enquête publique (pièce 2.3)**

Il s'agit de l'affiche réglementaire qui a été apposée sur les panneaux administratifs (annexe 3).

#### **3.3 Dossier technique (pièces 3)**

Le dossier technique a été élaboré par les bureaux d'études SIAM Urba et THEMA (Sociétés d'Ingénierie pour l'Aménagement et l'Urbanisme).

### **3.3.1 Rapport de présentation (pièce 3.1)**

- Il expose les principales conclusions du diagnostic de la ville (données démographiques, données sur l'habitat, données socio-économiques, ...)
- Il analyse l'état initial de l'environnement
- Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Il explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le zonage et le règlement
- Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur
- Il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

### **3.3.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce 3.2)**

Il n'est pas directement opposable aux tiers, il a fait l'objet d'un débat au conseil municipal.

- Il présente le projet de la ville et définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues
- Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### **3.3.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3.3)**

- 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.

### **3.3.4 Règlement pièces écrites (pièces 3.4)**

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 », au nombre de huit (UA, UB, UC, UD, UDa, UDb, UE et UV)
- Une zone à urbaniser dite « zone AUb »
- Les zones agricoles dites « zones A »
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N », à protéger

### **3.3.5 Fiches patrimoine (pièces 3.5)**

*Article L151-19 du Code de l'Urbanisme :*

« 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 abattage d'arbres. »

La commune de Villabé compte sur son territoire des éléments de patrimoine bâti et historique caractéristiques participant à l'identité de la commune.

Ces éléments présentent un intérêt justifiant la proposition de leur recensement. Ce patrimoine est repéré sur les documents graphiques et fait l'objet d'un inventaire en vue de faire connaître ce patrimoine et de le préserver et valoriser.

Les perspectives ou vues paysagères :

- Entrée Nord, Route des Lisses
- Avenue de la gare
- Rue des Reinettes
- Route de Villoison

Les édifices ou bâtiments remarquables

- Ouvrage de l'aqueduc
- Ferme de Villoison
- Lavoir
- Four à chaux
- Moulin
- Anciennes Cités Darblay
- Eglise
- Fontaine
- Usine du Moulin Galant
- Salle Roger Duboz
- Bâtiment cantine Jean Jaurès
- Ensemble des puits de la commune

### **3.3.6 Plan de zonage (pièce 3.6)**

Etabli au 1/3000<sup>e</sup>, il présente les différentes zones sur l'ensemble de la commune.

### **3.3.7 Liste des servitudes (pièces 3.7)**

Le document fait état des servitudes applicable sur la commune :

- Servitude 14 : RTE
- Servitude 13 : GRT gaz
- Servitude T1 : voies ferrées
- Servitude A4 : terrains riverains des cours d'eau non domaniaux

- Servitude A5 : canalisations d'eau et d'assainissement
- Servitude EL11 : interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération
- Servitude PM1 : plan d'exposition aux risques naturels prévisibles
- Servitude AC1 : protection des monuments historiques
- Servitude PT2 : protection des centres radioélectriques d'émission et réception contre les obstacles
- Servitude AS1 : protection des captages

### **3.3.8 Plan des servitudes (pièce 3.8)**

Etabli au 1/3000<sup>e</sup>, il représente graphiquement les différentes servitudes imposables.

### **3.3.9 PPRI de l'Essonne (pièce 3.9)**

Le PPRI de l'Essonne est joint au dossier d'enquête publique ; il comprend les pièces suivantes :

- Arrêté inter-préfectoral n°2012-DDT-SE n°280 du 18 juin 2012, portant sur l'approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Essonne dans les départements du Loiret, de Seine-et-Marne et de l'Essonne
- Une notice de présentation
- Une cartographie des aléas
- Une cartographie des zones réglementaires
- Une cartographie des enjeux
- Le règlement

### **3.3.10 Annexes sanitaires - eau potable et assainissement (pièce 3.10)**

Les annexes sanitaires eau potable et assainissement sont jointes au dossier d'enquête publique ; elles sont composées des pièces suivantes :

- L'arrêté 2016-25 de la ville de Villabé portant sur le règlement d'assainissement collectif dans le cadre de la mise à jour du PLU
- La réunion du conseil communautaire du mardi 22 décembre 2015 portant sur l'approbation du service public d'assainissement collectif
- Le plan du réseau d'eau potable
- Le plan du réseau d'assainissement
- Le règlement d'assainissement collectif et ses annexes

### **3.3.11 Annexes sanitaires - déchets (pièce 3.11)**

Les annexes sanitaires déchets sont jointes au dossier d'enquête publique ; elles sont composées des pièces suivantes :

- L'arrêté 2015-27 de la ville de Villabé portant sur l'intégration du règlement de collecte intercommunale dans le cadre de la mise à jour du PLU
- La réunion du conseil communautaire du lundi 19 mai 2014 portant sur l'approbation du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés
- Le règlement de collecte

### **3.3.12 Liste des annexes diverses (pièce 3.12)**

- Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles en région Ile-de-France
- Risque de retrait / gonflement des argiles
- Cartographie des ZNIEFF sur la commune
- ZNIEFF continentale de type 2 « Vallée de l’Essonne de Buthiers à la Seine »
- ZNIEFF continentale de type 1 « Zone humide du Petit Mennecy à Moulin Galant »
- ZNIEFF continentale de type 2 « Coteaux et zones agricoles du Cirque de l’Essonne »
- Espaces Naturels Sensibles (ENS) – Délibération du Conseil Municipal du 27/05/2016 portant sur la modification de la zone de préemption
- Arrêté n°0109 du 20 mai 2013 relatif au classement sonore du réseau routier national
- Arrêté n°2005-DDE-SEPT-085 relatif au classement sonore du réseau routier départemental
- Arrêté n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire
- Délibération instaurant la déclaration préalable en matière de clôtures, instaurant le permis de démolir
- Délibération sur la Taxe d’Aménagement
- Délibération sur les droits de préemption urbain
- ZAC des Brateaux
- ZAC des Heurts

### **3.3.13 Plan des annexes diverses ENS – Droit de préemption (pièce 3.13)**

Etabli au 1/3000<sup>e</sup>, il recense les espaces naturels sensibles, les zones de préemption des espaces naturels sensibles et le droit de préemption urbain.

### **3.3.14 Plan des annexes diverses (pièce 3.14)**

Etabli au 1/3000<sup>e</sup>, il recense les zones naturelles d’intérêt écologique, faunistique et floristique, les zones humides et les zones à risques de retrait / gonflement des argiles.

### **3.3.15 Annexes diverses – Règlement Local de Publicité (pièce 3.15)**

Le PPRI de l’Essonne est joint au dossier d’enquête publique ; il comprend les pièces suivantes :

- L’arrêté n°2018-18 du 06 février 2019 de la ville de Villabé portant sur l’approbation du Règlement Local de Publicité (RLP) dans le cadre de la mise à jour du PLU
- La délibération du Conseil Municipal de la ville de Villabé du 25 janvier 2019 approuvant le Règlement Local de Publicité (RLP)
- Le Règlement Local de Publicité (RLP) : rapport de présentation
- Le Règlement Local de Publicité (RLP) : partie règlementaire
- Le Règlement Local de Publicité (RLP) : annexes
- Le rapport du commissaire enquêteur de novembre 2018

## **3.4 Avis des PPA (pièces 4)**

L’analyse des avis sera faite dans la partie « examen du projet de PLU » au paragraphe 5.2 du présent rapport.

### **3.4.1.1 ARS (pièce 4.1)**

Lettre en date du 08 avril 2021 de l'Agence Régionale de Santé Ile-de-France : avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées.

### **3.4.1.2 SIARCE (pièce 4.2 construction)**

Lettre en date du 03 juin 2021 du Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivières et du Cycle de l'Eau : pas d'observation particulière.

### **3.4.1.3 Direction Départementale des Territoires (pièce 4.3)**

Lettre en date du 14 juin 2021 de la Direction Départementale des Territoires - Préfecture de l'Essonne : avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées.

### **3.4.1.4 Ile-de-France mobilités (pièce 4.4)**

Lettre en date du 14 juin 2021 d'Ile-de-France mobilités : incompatibilité avec le SDRIF, propositions d'évolution du règlement annexées.

### **3.4.1.5 Académie de Versailles (pièce 4.5)**

Lettre en date du 08 juin 2021 de l'Académie de Versailles : demande d'être associée au projet de construction d'un nouveau groupe scolaire.

### **3.4.1.6 Ville de Lisses (pièce 4.6)**

Lettre en date du 21 juin 2021 de la Ville de Lisses : avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées.

### **3.4.1.7 CCI Essonne (pièce 4.7)**

Lettre en date du 16 juin 2021 de la CCI Essonne : avis favorable.

### **3.4.1.8 Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France (pièce 4.8)**

Lettre en date du 21 juin 2021 de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France, agricultures et territoires : avis défavorable.

### **3.4.1.9 Grand Paris Sud (pièce 4.9)**

Lettre en date du 21 juin 2021 de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud, Seine-Essonne-Sénart : avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées.

### **3.4.1.10 Conseil Départemental 91 (pièce 4.10)**

Lettre en date du 06 juillet 2021 du Conseil départemental de l'Essonne : avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées.

### **3.4.1.11 CDPENAF (pièce 4.11)**

Commission en date du 18 juin 2021 de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de l'Essonne : avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées.

### **3.5 Avis de la MRAe (pièces 5)**

Le dossier MRAe comprend les pièces suivantes :

- L'envoi du projet de PLU à la MRAe par lettre de la ville en date du 14 avril 2021 (pièce 5.1)
- L'accusé de réception de la préfecture de Région Ile-de-France (pièce 5.2)
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France n°MRAe 2021-6334 en date du 29 juillet 2021 (pièce 5.3) (annexe 4)
- La réponse de la ville de Villabé en date du 10 septembre 2021

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

### **3.6 Publication dans les journaux (pièces 6)**

L'avis d'enquête est paru dans deux journaux d'annonces légales, le jeudi 26 août 2021 dans le journal « Le Parisien » (pièce 6.1) et dans le journal « Le Républicain » (pièce 6.2), le jeudi 16 septembre 2021, dans le journal « Le Républicain » (pièce 6.3) et dans le journal « Le Parisien » (pièce 6.4) (annexes 6).

### **3.7 Pièces complémentaires**

Les pièces suivantes ont été mises à ma disposition; elles ne font pas partie du dossier présenté au public.

- Documents graphiques et règlement du PLU en vigueur.

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° E21000045/78 du 09 juin 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné comme commissaire enquêteur (annexe 5).

### **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 Villabé.

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 Madame Lydia LOUVIOT, responsable de l'urbanisme, le 22 juin 2021 qui m'a présenté le dossier ; nous avons ensemble organisé l'enquête publique. Je l'ai rencontrée à nouveau le 02 septembre 2021 pour composer le dossier définitif, le signer et le présenter à l'enquête et le signer.

J'ai revu à chaque permanence Madame Lydia LOUVIOT pour faire le point de l'avancement de l'enquête, et j'ai également pu avoir des entretiens avec Monsieur le Maire, Monsieur le Maire-adjoint chargé de l'urbanisme et le Directeur Général des services.

#### **4.2.2 Arrêté municipal**

Par arrêté URBA 2021/107 du 25 août 2021, Monsieur le Maire a ouvert l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villabé, et en a précisé les modalités.

#### **4.2.3 Dates et durée de l'enquête publique**

L'enquête publique d'une durée de 31 jours consécutifs a eu lieu du lundi 13 septembre 2021 au mercredi 13 octobre 2021.

#### **4.2.4 Visa des dossiers et des registres**

J'ai procédé à la signature du dossier et du premier registre d'enquête le jeudi 02 septembre 2021, puis le deuxième registre le 13 octobre 2021. Chaque pièce a été datée et a fait l'objet d'un paraphe pour authentification.

#### **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 Villabé, 34 bis avenue du 08 mai 1945, 91100 Villabé, aux jours et heures habituels d'ouverture, les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, les samedis de 9h30 à 12h00.

Le dossier était également accessible sur un poste informatique mis à la disposition du public, sur le site internet [www.villabe.fr](http://www.villabe.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 :

- ✓ Lundi 13 septembre 2021 de 09h00 à 12h00
- ✓ Mardi 21 septembre 2021 de 16h00 à 19h00
- ✓ Samedi 02 octobre 2021 de 09h30 à 12h00

- ✓ Mercredi 06 octobre 2021 de 14h30 à 17h30
- ✓ Mercredi 13 octobre 2021 de 14h30 à 17h30

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

Le public pouvait envoyer sa contribution par courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairie, 34 bis avenue du 08 mai 1945, 91100 Villabé.

Conformément aux textes régissant la dématérialisation de l'enquête, le public pouvait aussi l'adresser par courriel à : louviot@mairie-villabe.fr.

#### **4.2.7 Visite des lieux**

J'ai fait une visite complète de la ville pour en comprendre la structure, 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 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 août 2021
- « Le Républicain » du jeudi 26 août 2021

Seconde parution

- « Le Parisien » du jeudi 16 septembre 2021
- « Le Républicain » du jeudi 16 septembre 2021

#### **4.3.2 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.

Le certificat d'affichage initial, daté du 31 août 2021 a été confirmé par celui final daté du 18 octobre 2021, qui m'a été transmis par la ville le 18 octobre 2021(annexes 7).



Affichage sur panneau administratif

#### **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 (annexes 8). Le dossier d'enquête a bien été mis en ligne pour la connaissance du public.

La ville a publié l'avis dans le journal local VILLAB'ÉCHO n°29 de juillet 2021, page 21 et dans la lettre du maire n°31 de septembre 2021 (annexes 9).

Les panneaux électroniques ont été utilisés pour diffuser l'information.

#### **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 13 octobre à 17h30 conformément à son article 4.

##### **4.4.1 Clôture du registre**

A l'expiration du délai d'enquête, j'ai clos et signé le registre d'enquête. Il a été mis à ma disposition par la ville, ainsi que le dossier d'enquête.

Pour l'ensemble de cette enquête, le registre contient plusieurs observations et de nombreux courriers et notes annexés.

Il y a eu quatre (4) contributions par messagerie électronique.

##### **4.4.2 Réunion de fin d'enquête**

J'ai rencontré Monsieur le Maire, Monsieur le Maire adjoint à l'urbanisme, le Directeur Général des Services et la responsable de l'urbanisme à la fin de la dernière permanence le 13 octobre 2021 pour leur faire part de façon globale de ce qui avait été dit et écrit pendant cette enquête.

Je leur ai présenté les thèmes qui seront abordés sur le 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 15 octobre 2021, à la ville de Villabé, le procès-verbal de synthèse des observations.

Le mémoire en réponse m'a été transmis par mail le 29 octobre 2021; suite à un oubli, j'ai renvoyé un document corrigé le 31 octobre avec une réponse en retour le 02 novembre 2021 (annexe 10).

### **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 Villabé le 14 avril 2021 ; elle a rendu son avis le 29 juillet 2021 et la ville a répondu à l'ensemble des observations le 10 septembre 2021.

Dans un premier temps, la MRAe constate que le PLU fait état de la réduction de 4,65 ha d'espaces naturels, le maintien de la zone AUB, la suppression de l'extension urbaine sur Villoison.

Dans un deuxième temps, elle rappelle les enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de révision du PLU :

La préservation de terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et par la densification du tissu bâti existant

- La préservation de la biodiversité
- L'intégration paysagère
- La préservation des zones humides

Le PADD du projet de PLU comporte bien des orientations pour prendre en compte ces enjeux. Toutefois, l'évaluation environnementale du PLU reste de portée générale. La prise en compte de ces enjeux appelle des recommandations de la MRAe visant à améliorer le rapport de présentation et le projet de PLU.

La MRAe dans son avis détaillé émet 10 recommandations :

#### Recommandation 1

*« Compléter l'analyse des incidences du PLU notamment de son règlement et des OAP sur l'environnement en identifiant les incidences négatives (biodiversité et paysage), et les mesures visant à les éviter ou les réduire. »*

#### Réponse de la ville de Villabé

*« L'analyse des incidences du PLU et les mesures visant à les éviter ou les réduire seront précisées. »*

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville qui s'engage à modifier le texte du rapport de présentation. J'ajoute que la remarque de la MRAe concernant la réduction de 4,5 ha d'espaces naturels ressort du tableau page 222 du rapport de présentation. Ce chiffre indique la différence entre 2017 et 2020 et porte essentiellement sur le secteur des Brateaux. En revanche, si on exclut la zone UV qui correspond à une correction du PLU, la superficie des zones urbaines serait en diminution.

#### Recommandation 2

*« Compléter les indicateurs de suivi des incidences du projet de PLU sur l'environnement en les quantifiant et en précisant pour chacun d'eux le point de départ, la périodicité de l'évaluation et l'objectif à atteindre. Compléter le résumé non technique pour améliorer sa lisibilité. »*

#### Réponse de la ville de Villabé

*« Les indicateurs de suivi seront complétés avec mention du point de départ, de la périodicité de l'évaluation et de l'objectif à atteindre. »*

### Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville qui s'engage à modifier le texte du rapport de présentation.

#### Recommandation 3

*« Justifier les développements prévus en extension d'urbanisation au sud du Cirque de l'Essonne au regard des orientations du SDRIF de préservation des espaces non artificialisés et de création d'un espace vert et de loisir d'intérêt régional. »*

#### Réponse de la ville de Villabé

*« Le cirque de l'Essonne fait désormais l'objet d'une protection juridique acquise après la mise en place institutionnelle d'une convention pluri-partenariale regroupant tous les acteurs intéressés par le site ... Ce régime de protection permet de garantir la destination du cirque de l'Essonne au regard des prescriptions du SDRIF, nonobstant la destination de la zone AUB, destination qui comme son nom l'indique reste à urbaniser ... La commune respecte les orientations du SDRIF car le site des Coudras est situé dans le périmètre de développement à proximité des gares, à fort potentiel de densification... Le projet des Coudras ne remet donc pas en cause la création d'un espace vert et de loisir d'intérêt régional sur l'ensemble du Cirque de l'Essonne (130 hectares) comme le prévoit le SDRIF. »*

### Commentaire du commissaire enquêteur

Le PLU doit être en cohérence avec les documents supra-communaux et en particulier le SDRIF. Celui-ci donne des orientations qu'il faut respecter, mais il n'impose pas des règles rigides. Le cirque de l'Essonne est désormais protégé par une convention qui fixe un périmètre. La zone AUB n'est pas dans ce périmètre ; le projet d'espace vert et de loisir d'intérêt régional n'est pas remis en cause.

#### Recommandation 4

*« Compléter le rapport de présentation afin de justifier la localisation, l'étendue et le contour du secteur de développement communal (zone AUB) au regard de sa sensibilité environnementale. »*

#### Réponse de la ville de Villabé

*« ... La zone AUB créée en 2013 permet de conforter la frange urbaine délimitant le cirque de l'Essonne sur Villabé ... Cette délimitation s'inscrit de surcroît dans la continuité de la cité scolaire qui regroupe un collège 600 ainsi qu'une école élémentaire de 10 classes, ce périmètre est en outre occupé par un plot de 95 logements collectifs, un gymnase et un terrain de rugby ... »*

### Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville, j'y reviendrai dans les conclusions dans le cadre de l'OAP n°2.

### Recommandation 5

*« Préciser les objectifs de construction dans les dix prochaines années, justifier le choix d'un développement urbain en extension au regard des autres modalités de développement urbain sur le territoire, de la centaine de logements vacants constatés et justifier les dispositions du projet de PLU permettant d'atteindre les objectifs de densification énoncés dans le rapport de présentation. »*

#### Réponse de la ville de Villabé

*« ... L'analyse de la vacance des logements est complexe de par ses différentes formes, mais aussi de par les données statistiques disponibles qui ne font pas l'unanimité ... La morphologie urbaine de Villabé ne permet pas de densifier à outrance comme en première couronne, le développement urbain en extension a été prévu en 2013 dans l'actuel PLU opposable et vient conforter l'extension réalisée dans la zone des Bas-Cornus ... La très grande majorité des logements prévis par le PLU le sont en densification du tissu urbain existant. Le site des Coudras est le seul site intégralement en extension du tissu urbain. Les huit autres sites de production de logements identifiés dans le PLU sont tous situés en densification du tissu urbain existant. »*

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville.,.

### Recommandation 6

*« Compléter la description de l'état initial par une analyse de la fonctionnalité écologique des milieux naturels aux différentes échelles pertinentes et, pour le secteur de développement urbain, par un diagnostic écologique adapté aux enjeux identifiés. »*

#### Réponse de la ville de Villabé

*« L'état initial de l'environnement sera complété, notamment sur la question de la fonctionnalité écologique des différents milieux naturels, ainsi que mis à jour sur la thématique des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). »*

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville qui s'engage à modifier le texte du rapport de présentation.

### Recommandation 7

*« Justifier le choix de localisation de la mesure compensatoire de suppression de l'EBC et apporter des garanties sur la pérennité de cette mesure. »*

#### Réponse de la ville de Villabé

*« Il n'existe juridiquement aucune obligation de compenser la suppression de l'EBC ... La volonté communale manifeste, non pas de compenser mais de surcompenser la suppression de l'EBC, constitue donc une décision discrétionnaire ... Il va de soi que si la commune entreprend de surcompenser, cette surcompensation a vocation à s'inscrire dans la durée ... »*

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville.

Recommandation 8

*« Analyser les incidences du maintien du classement en zone AUB du secteur Bas Cornus (OAP n°1 des Coudras) au regard de l'objectif de sa proximité immédiate avec une ZNIEFF et d'une continuité écologique identifiée par le SDRIF. Préciser la nécessité d'inclure la zone humide dans le périmètre de cette OAP et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation précisément associées à ce choix. »*

Réponse de la ville de Villabé

*« La ZNIEFF de type 1 n°110620085 « Zone humide du Cirque de l'Essonne » est localisée au cœur de Cirque de l'Essonne, sur la commune de Corbeil-Essonnes, à plus de 700 m du projet des Coudras. Ces deux ensembles sont par ailleurs séparés par des espaces agricoles. Concernant la présence d'une zone humide au sein du périmètre de l'OAP, les mesures d'évitement-réduction-compensation seront précisées ultérieurement par le maître d'œuvre du projet. »*

Commentaire du commissaire enquêteur

La ZNIEFF n'a pas d'impact sur la zone AUB, il reste à trouver les mesures d'ERC concernant la zone humide.

Recommandation 9

*« Approfondir l'étude des perceptions visuelles du Cirque de l'Essonne, liées à son caractère remarquable, et prévoir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, permettant de répondre de façon satisfaisante aux enjeux paysagers identifiés. »*

Réponse de la ville de Villabé

*« Dans la mesure où le Cirque de l'Essonne est désormais doté d'un réel régime de protection juridique garantissant son inconstructibilité totale, ce qui en outre est démontré par son maintien en zone N et non A, il n'y aura aucune modification des perceptions visuelles ce qui garantit la préservation des enjeux paysagés ... »*

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville.

Recommandation 10

*« Compléter l'analyse des incidences du projet de PLU sur la préservation du paysage au droit de l'OAP n°2 et de justifier l'option paysagère retenue. »*

Réponse de la ville de Villabé

« Le projet de PLU entend sur cette OAP en hypercentre, protéger des éléments de petit patrimoine. Le PLU ne saurait aller plus loin dans la mesure où certains éléments relèvent directement du permis de construire et de son instruction. Par ailleurs, les jardins potagers n'ont aucun intérêt patrimonial et ne font l'objet d'aucun régime juridique particulier de protection ... »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville.

## 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 ; seule la Chambre d'Agriculture a donné un avis défavorable.

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 apparaître point par point ou plus globalement ; il conviendra de se reporter au document de synthèse pour plus de détail.

### 5.2.1 ARS Ile-de-France

*L'ARS émet dans ses conclusions des remarques d'ordre général qui devront être prises en compte dans la rédaction du dossier définitif.*

Réponse de la ville de Villabé

*Dont acte.*

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

### 5.2.2 SIARCE

*Pas de remarque particulière.*

### 5.2.3 Académie de Versailles

*Pas de remarque particulière*

#### 5.2.4 Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France

- *Introduire dans le dossier le schéma des circulations agricoles*
- *Reclasser des parcelles agricoles indiquées en zone N en zone A*
- *Changer les termes « surface minimale d'installation » par « surface minimale d'assujettissement »*
- *Autoriser la construction de bâtiments agricoles dans la lisière des massifs forestiers de plus de 100ha*

#### Réponse de la ville de Villabé

- *Un schéma des circulations agricoles sur la commune sera ajouté au rapport de présentation.*
- *Dans le cadre du projet du Cirque de l'Essonne et afin de garantir la préservation de la qualité du paysage, il ne semble pas souhaitable que des bâtiments agricoles puissent être construits dans le Cirque. Une réflexion est, par ailleurs, en cours sur l'avenir agricole du Cirque dans son intégralité et les opportunités locales d'usage de bâtiments de proximité seront examinées dans ce sens.*
- *A remplacer*
- *A reprendre*

#### Commentaire du commissaire enquêteur

A priori, la chambre d'agriculture ne se limite pas au cirque de l'Essonne. Pour ce dernier je partage la remarque de la ville ; pour ce qui concerne les autres zones, la ville pourra se rapprocher de la chambre d'agriculture pour étudier précisément les quelles pourraient être classées en zone A.

#### 5.2.5 DDT Essonne

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations. Celles-ci sont assez nombreuses, elles ne remettent pas en cause le projet de PLU, mais elles conduisent à une écriture modifiée avant approbation par le conseil municipal.

Elles sont d'ordre général ou plus particulières :

- *Deux périmètres d'inconstructibilité sont instaurés : sans justification particulière, il convient de lever ce dispositif qui limite la constructibilité des secteurs concernés*
- *Retravailler le projet Chemin Vert suite à l'annulation de l'opération d'urbanisme*
- *L'OAP des Coudras devra être revue et afficher une densité supérieure à 25 logements par hectare pour permettre la réalisation d'un nombre de logements collectifs conséquents. Elle devra être précisée dans le sens d'une meilleure composition urbaine*
- *Le règlement écrit du PLU interdisant le stationnement des caravanes dans toutes les zones urbaines devra être repris*
- *Le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ; ce n'est pas le cas dans le projet de PLU, ce qui constitue une illégalité*
- *Revoir la rédaction des zones A et N en ce qui concerne les autorisations des constructions*

### Réponse de la ville de Villabé

- *Le périmètre d'inconstructibilité sur le village d'enfant est levé (projet à venir) ; afin de maîtriser l'urbanisation future du centre-bourg, le périmètre d'inconstructibilité sur la ferme est maintenu, dans l'attente d'un projet cohérent.*
- *Les études sur un nouveau projet Chemin Vert sont en cours*
- *L'OAP sera revue pour afficher un nombre de 100 logements locatifs sociaux, l'OAP sera précisée en ce qui concerne les aspects environnementaux.*
- *Non, la commune maintient sa position. La gestion des gens du voyage est de compétence intercommunale*
- *Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace seront ajoutés au PADD.*
- *Dont acte pour le dernier point*

### Commentaire du commissaire enquêteur

La ville prendra en compte les remarques de la DDT ; j'ajoute que la DDT demande une réalisation minimum de 25 logements par hectare sur l'OAP des Coudras, ce qui est a priori prévu dans le programme.

#### Rapport de présentation :

- *Apporter un complément d'analyse des continuités entre les espaces paysagers*
- *Ajouter la cartographie de pré-localisation des zones humides*
- *Le système d'assainissement de Corbeil-Essonnes est non conforme et présente un risque de contentieux européen pour non-respect de la directive eaux résiduaires urbaine (DERU). La faisabilité des extensions urbaines doit être examinée au regard de la résorption de cette non-conformité. Faire la démonstration que la station d'assainissement pourra absorber les nouveaux apports liés aux constructions nouvelles*

### Réponse de la ville de Villabé

- *Dont acte, sauf pour ce qui concerne le cirque de l'Essonne*
- *Dont acte, sauf servitude de recul aux abords des cours d'eau à 6 mètres*
- *Le SIARCE a réalisé (entre 2007 et 2011) une importante opération de réhabilitation, extension et mise aux normes de la station, afin de se mettre en conformité avec la réglementation. Ils vont nous fournir un courrier attestant qu'ils sont en mesure d'absorber nos nouveaux projets.*

### Commentaire du commissaire enquêteur

Pour ce qui concerne le système d'assainissement, j'ai pris contact avec le SIARCE qui m'a confirmé que des actions à court terme étaient engagées pour améliorer les rejets en Seine. Par ailleurs j'ai eu confirmation qu'en collaboration avec Grand Paris Sud, une société ad hoc était créée pour assurer la gestion mutualisée de la station d'épuration de Corbeil-Essonnes et de celle d'Evry. J'ai noté également que les services de l'Etat étaient régulièrement informés de l'avancement des plans d'actions.

#### Règlement écrit

- *Reprendre les normes de stationnement*

- *Appliquer la règle des clôtures perméables à la petite faune à l'OAP des Coudras en bordure du cirque de l'Essonne*
- *Porter la servitude de recul aux abords des cours d'eau à 6 mètres*
- *Rappeler les risques d'inondation par remontées de nappe dans différents secteurs*
- *Préciser les règles de construction proches des ouvrages RTE*

#### Règlement graphique

- *Certaines parcelles gagneraient à être inscrites en EBC (AL97,115,60 à 67)*
- *Prendre en compte la servitude T1 de SNCF réseau*
- *Des ouvrages RTE sont classées en zone N incompatibles avec les servitudes l4*

#### Servitudes d'utilité publique

- *Mettre à jour le tableau des servitudes d'utilité publique*
- *Compléter les servitudes liées au réseau RTE*
- *Reporter la servitude aéronautique T7*
- *Intégrer la notice T1 de la SNCF*

#### Annexes

- *Certaines pièces administratives (page 7 de l'avis) doivent être intégrées dans le dossier et figurer à l'enquête publique*
- *Il manque les informations concernant le risque de retrait-gonflement des argiles*
- *Ajouter la DUP relative à la prise d'eau Essonne-Seine-Ormoy*

#### Réponse de la ville de Villabé

La ville de Villabé prend acte de toutes ces observations.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

#### **5.2.6 Ile-de-France mobilités**

*Demande que le PLU de la commune soit compatible avec le PDUIF et propose un certain nombre de propositions que la ville devra ou bien prendre en compte, ou bien apprécier dans le document final (se reporter aux annexes).*

#### Réponse de la ville de Villabé

*Les propositions de modification seront prises en compte dans la mesure du possible. Notamment, nous maintenons nos règles d'exigence de stationnement pour le logement.*

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville.

#### **5.2.7 CCI Essonne**

*Pas de remarque particulière.*

### 5.2.8 CDPENAF

*Avis favorable avec remarques :*

- Annexer au PLU un plan de circulation des engins agricoles
- Supprimer du règlement de la zone UA la notion de taille des exploitations agricoles
- Présenter dans le rapport de présentation l'état actuel des réflexions sur le secteur du cirque de l'Essonne
- Préciser le projet de plantations d'arbres en compensation de la suppression d'EBC
- Justifier l'augmentation des possibilités d'extension des habitations en zone N

#### Réponse de la ville de Villabé

- S'agissant du contournement, c'est un projet à long terme, qui nécessitera une étude de circulation au niveau de Grand Paris Sud et du Département. Ce projet sera sous maîtrise intercommunale. Dans le cadre du PLU actuel, il n'est pas prévu.
- Pour la compensation de la suppression d'un EBC, la remarque est sans objet, ce document ne fait pas partie des pièces exigibles dans un PLU.
- En zone N, pas de possibilité d'extension des habitations. Par contre, en zone N\* et N\*\* il y a des possibilités d'extension qui restent très raisonnables (augmentation de 5% par rapport au précédent règlement) tout en limitant la surface à 30 m<sup>2</sup> maximum en une seule fois.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Le plan de circulation des engins agricoles sera joint au PLU. Le contournement n'apparaît pas dans le PLU, c'est un projet à long terme qui doit faire l'objet d'études préalables et éventuellement d'une autre enquête.

### 5.2.9 Grand Paris Sud

*GPS émet un avis favorable assorti de quelques réserves :*

- Des corrections ou précisions à apporter au rapport de présentation
- Interrogation sur la création d'un accès au secteur commercial depuis l'autoroute A6
- Interrogation sur la création d'une voirie depuis le carrefour du requin vers la rue de la Vieille côte qui implique le déclassement d'un EBC

#### Réponse de la ville de Villabé

- Les projets routiers sont des projets incontournables sur le long terme, portés par une maîtrise d'ouvrage communautaire

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

### 5.2.10 Ville de Lisses

*Avis favorable sous réserves :*

- Souhaite que les sous-secteurs de la zone UD soient repris aux articles 1 et 2 du règlement comme pour la zone UB

- *La ville s'interroge sur le devenir des secteurs commerciaux le Clos aux Pois et le nord des Brateaux, au regard de la charte de stratégie commerciale du 27 août 2019*

Réponse de la ville de Villabé

- *Dont acte*
- *Les éléments de réponse seront apportés dans le cadre du DAAC du futur SCoT.*

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

### **5.2.11 Conseil Départemental 91**

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations. Celles-ci sont assez nombreuses, elles ne remettent pas en cause le projet de PLU, mais elles conduisent à une écriture modifiée avant approbation par le conseil municipal.

Elles sont d'ordre général ou plus particulières :

- *Préciser pour chaque OAP l'accessibilité par les transports en commun ainsi que les arrêts de bus, à l'intérieur de l'OAP ou à proximité*
- *Réaffectation de la ferme de Villoison : s'assurer que les restrictions n'obéiront pas les perspectives de réaffectation de cette ancienne ferme agricole*
- *Ferme de Montauger : réintroduire la réglementation relative à l'autorisation d'aménagement ou d'extension des constructions à usage d'hébergement touristique ou d'activités de tourisme*
- *Trame verte et bleue : étudier la possibilité d'un zonage spécifique, étendre la mesure d'installation de clôtures perméables pour la petite faune à l'ensemble de la commune*
- *OAP de la rue Jean Jaurès : recommander la conception d'emplacements qui ne soient pas ou peu imperméabilisés*
- *OAP des Coudras : signaler la présence d'un ancien fossé*
- *Annexer les zonages d'assainissement et des eaux pluviales*

Réponse de la ville de Villabé

- *Dont acte pour la réglementation relative à l'autorisation d'aménagement ou d'extension des constructions à usage d'hébergement touristique ou d'activités de tourisme : la commune attend les orientations du schéma d'aménagement touristique de GPS pour se positionnement.*
- *Nous étudierons la possibilité sauf pour la création d'un zonage spécifique concernant la Trame Verte et Bleue.*

Commentaire du commissaire enquêteur

La ville prend acte de l'ensemble des remarques du Conseil Départemental avec une réserve sur un zonage spécifique concernant la Trame Verte et Bleue (TVB). La ville n'est pas opposée à la démarche, elle ne juge pas que le PLU doive établir une zone spécifique. Je pense que la démarche qui consiste à constituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et

végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, nécessite un zonage particulier ; la démarche doit s'appliquer sur l'ensemble du territoire.

### 5.3 Les observations du public

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

Beaucoup de personnes se sont déplacées ou ont fait part de leurs observations en écrivant sur le registre ou en y incluant une note.

Les observations reprises dans le document de synthèse sont regroupées soit en avis favorable, soit en avis défavorable ou sous réserve, elles-mêmes traitées en neuf groupes :

- La concertation
- La construction et les espaces naturels
- La circulation et le stationnement
- L'assainissement
- Les EBC
- Les zones artisanales et commerciales
- Les autres observations
- L'OAP n°1 rue Jean Jaurès
- L'OAP n°2 Les Coudras

Tous ces thèmes sont repris dans le présent rapport, avec les réponses de la ville, regroupées ou non, et le commentaire du commissaire enquêteur ; on se reportera utilement au document de synthèse.

#### 5.3.1 Avis favorable

Douze avis favorables ont été formulés pendant cette enquête. Ils portent essentiellement sur la satisfaction de voir la loi appliquée en matière de logements tout en préservant le cadre de vie. Pour ces personnes, le PLU aborde l'ensemble des besoins, maintient la biodiversité, préserve le centre ville, limite les constructions démesurées ; le PLU a une vision réaliste de la ville.

##### Réponse de la ville de Villabé

*De très nombreux habitants font part de leur satisfaction quant à l'évolution des règles d'urbanisme local.*

*En effet ce nouveau PLU permet d'améliorer la circulation, de préserver les zones naturelles, l'identité de la commune.*

*La question du trafic qui revient très régulièrement est pour partie résolue grâce à l'ouverture du troisième pont qui permet désormais d'avoir un double accès pour atteindre le bas de VILLABE, que ce soit du côté de la nacelle ou bien de Moulin Galant.*

*De nombreux Villabéens réclament le contournement de la commune. Les nombreux poids lourds et les milliers de véhicules qui passent tous devant notre collège et par la vielle côte occasionnant des embouteillages et des risques d'accidents corporels à l'entrée de la commune.*

*L'activité économique est également confortée au fond de la zone d'activité avec l'ouverture du troisième pont. Cette ouverture a nécessité de nombreuses années de tractations et de négociations avec GPS afin d'en obtenir le financement.*

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

### **5.3.2 Avis défavorable ou sous réserve**

#### **5.3.2.1 La concertation**

*Six observations ont été faites sur le manque de concertation sur la révision du PLU et sur les projets de construction en cours ou à venir.*

#### Réponse de la ville de Villabé

*Les modalités de concertation ont été fixées dans la délibération qui prescrivait la révision générale du PLU.*

*Il a été dûment constaté et démontré que les modalités de concertation envisagées dans cette délibération ont été respectées à la lettre. Donc la question ne s'entend non pas sur la concertation du PLU mais bel et bien sur une espèce de concertation qui concernerait certains projets de logements, projets purement privés, auquels certains habitants s'arrogeraient un droit de regard dont on ne saurait justifier la source juridique.*

*Par ailleurs l'équipe municipale très attachée à la démocratie participative organise de très nombreuses réunions publiques sur chacun des projets en présence du pétitionnaire afin que ce dernier puisse échanger avec les habitants, recueillir leurs sentiments et s'assurer de la bonne intégration socio urbaine de son projet.*

#### Commentaire du commissaire enquêteur

La concertation définie par délibération du Conseil Municipal a bien été respectée. Le public a pu prendre connaissance des modifications du PLU en vigueur et faire part de ses remarques.

On retiendra donc que la concertation a eu lieu. D'autre part, il y a une confusion entre le PLU et les projets de construction en cours ou à venir ; j'y reviendrai dans les conclusions.

#### **5.3.2.2 La construction et les espaces naturels**

- *Il faut limiter la consommation des espaces naturels et agricoles ; à ce sujet le Préfet relève que les effectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace ne sont pas remplis et constitue une illégalité par rapport au PADD .*
- *La MRAe constate que le PLU présente des incohérences sur le bilan de la consommation d'espace.*
- *Les réserves portées par les PPA incitent à plus d'harmonisation afin d'éviter l'effet patchwork.*
- *Le PLU permet trop de constructions au détriment des espaces naturels en particulier le cirque de l'Essonne dont le périmètre est trop limité et ne préserve pas le cadre de vie ; la*

*densification est trop importante, les constructions sont démesurées, et le caractère de Villabé, commune à taille humaine, va disparaître*

- *Le PLU fait la part belle à l'urbanisation malgré la prise de conscience de la nécessité de respecter l'environnement et le cadre de vie ; il n'est pas assez restrictif pour freiner une urbanisation grandissante*
- *Les projets de construction prévus doivent être revus pour conserver une belle qualité de vie*

#### Réponse de la ville de Villabé

*Le projet de PLU limite la consommation d'espaces naturels et agricole. Le PADD va être complété avec des éléments chiffrés.*

*Le cirque de l'Essonne a une limite administrative avec la signature de la convention en juin 2018.*

*Ce nouveau PLU est plus restrictif que l'ancien avec la mise en œuvre du coefficient d'emprise au sol, la baisse des hauteurs, les règles de stationnements... afin de préserver le cadre environnant. Un terrain qui est en zone urbaine aujourd'hui, on ne peut pas le rendre inconstructible demain pour satisfaire les riverains.*

*Certaines interventions témoignent d'une conception dénaturante du droit de propriété où l'on espère contraindre un propriétaire à faire ce que désire le voisin.*

*Les gens perdent de vue que les mécanismes de fiscalité renforcés, souhaités et mis en place par le gouvernement Hollande, ont conduit, lors du décès d'un propriétaire, à ce que les héritiers soient contraint de vendre très vite le foncier, pour s'acquitter du montant des droits de succession qui sont parfois exorbitants.*

*De très nombreuses remarques témoignent du fait que certains habitants n'ont aucune connaissance de l'évolution des règles nationales en matière d'urbanisme local. Ces derniers pensent que le maire détiendrait une espèce de pouvoir illimité lui permettant de refuser n'importe quel projet qui lui déplairait par une sorte de faits du prince. Cette conception moyenâgeuse de l'urbanisme transparaît très nettement à la lecture de certains témoignages qui ne sont en fait que la manifestation très concrète du syndrome « Oui mais pas dans mon jardin ». Deux propriétaires qui ne souhaitent pas voir des constructions à proximité de leur propriété immédiate ce qui nuirait selon eux à leur confort d'usage.*

*On voit également poindre des velléités d'un ostracisme social avec le refus de la mixité sociale et une peur diffuse des logements sociaux. Ceux-ci sont toujours trop importants pour la population, sans qu'on sache réellement comment on pourrait les disséminer harmonieusement au sein de la ville pour ne choquer personne.*

*Personne ne souligne réellement que la volonté politique est de respecter la loi de la république afin d'atteindre le quota SRU en 2025, tout a été mis en œuvre en ce sens.*

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Chaque PLU fait l'objet d'une critique récurrente, celle de la construction à outrance et à l'urbanisation démesurée. On comprend la réaction de la population qui souhaite conserver un cadre de vie agréable.

La réponse de la Ville sort un peu de l'enquête publique en termes de procédure. Monsieur le Maire développe des arguments et des appréciations qui lui appartiennent ; je ne porterai pas de jugement sur ces attendus ; néanmoins je reprendrai un certain nombre d'observations dans les conclusions de façon objective.

*Il y a trop de constructions qui vont défigurer la ville ; pourquoi ne pas réhabiliter des bâtiments anciens plutôt que des nouvelles constructions ; les logements seront-ils réservés aux habitants de Villabé ?*

Réponse de la ville de Villabé

*Sans objet avec le PLU : OUI il y a des projets de constructions car des personnes âgées ou des héritiers ont souhaité vendre leur foncier. C'est indépendant de la volonté communale. Concernant la réhabilitation des bâtiments, c'est ce qui a été fait avec l'ancienne usine de Moulin Galant, il y a une partie du bâti qui est conservé et réhabilité, ainsi que le projet rue Jean Jaurès.*

*Une partie des logements seront destinés aux Villabéens aussi bien dans le privé que dans le social.*

Commentaire du commissaire enquêteur

Même remarque que précédemment.

*Demande le maintien de la zone N au nord de la Zone des Brateaux*

Réponse de la ville de Villabé

*Ce terrain a été classé en zone N lors de la transformation du POS en PLU en 2013. C'est une erreur matérielle qu'il convient de corriger avec la révision du PLU. En effet, ce terrain est inclus dans le périmètre de la ZAC des Brateaux et a vocation à être aménagé conformément au cahier des charges de cession de terrains, lot n°8 (activités commerciales, artisanales, tertiaires, de bureaux ou de services).*

*Seul le terrain d'assiette du bassin d'orage a vocation à être en zone N.*

Commentaire du commissaire enquêteur

Après visite sur le site, j'ai constaté que le terrain dont il est question n'est pas un espace naturel ou espace vert caractéristique. Il s'agit plus d'un délaissé d'urbanisation, inséré dans une zone d'activités ou commerciale et proche d'un bassin d'orage. Je pense qu'il fait partie de la ZAC des Brateaux et qu'il peut être aménagé au même titre que les autres lots, charge à l'aménageur de maintenir des espaces de respiration.

*Les zones constructibles sont trop importantes, se limiter à respecter le taux de 25% de logements sociaux prévu dans la loi SRU*

Réponse de la ville de Villabé

*A ce jour la commune est toujours à 12,5%. On ne peut pas empêcher un propriétaire ou des héritiers de vendre leur foncier ; on peut les contraindre à faire un projet moins dense avec des outils tels que le coefficient d'emprise au sol, la baisse des hauteurs, les règles de stationnements*

### Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

#### **5.3.2.3 La circulation et le stationnement**

- *Le réseau routier n'est pas adapté pour une augmentation des habitants*
- *L'urbanisation prévue et les constructions nouvelles amèneront un surplus de circulation et de stationnement dans une ville déjà saturée*
- *Il faut améliorer la circulation par divers aménagements routiers ; qu'en est-il du contournement du centre bourg ?*

#### Réponse de la ville de Villabé

- *La municipalité qui a anticipé avec l'ouverture du troisième pont, travaille déjà sur un plan de circulation afin d'intégrer au mieux les futurs flux de véhicules.*
- *Le stationnement sera intégré dans chaque projet. La municipalité a déjà anticipé avec la création de plus de 40 places supplémentaires dans le centre du village (parking de l'église, parking du CCAS, parking place Roland Vincent, parking place du Pâris...). Et augmentation du nombre de place de stationnement pour chaque futur logement.*
- *Le contournement du centre bourg est un projet qui sera un projet intercommunal est souhaité par de nombreux Villabéens, ce sera donc un projet à long terme, qui nécessitera une étude de circulation au niveau de Grand Paris Sud et du Département. Ce projet sera sous maîtrise d'ouvrage intercommunale.*

### Commentaire du commissaire enquêteur

Les questions de circulation et de stationnement sont à traiter projet par projet. Il est clair que toute nouvelle construction entraîne un accroissement de la circulation et un traitement particulier du stationnement.

La ville doit aborder ces questions par l'application du règlement en matière de stationnement et par un plan de circulation en ce qui concerne le trafic routier ; sachant que ce trafic est généré par les résidents mais également par les flux intercommunaux.

#### **5.3.2.4 L'assainissement**

- *Les risques d'inondation sont maintenus voire accentuées par toutes les constructions nouvelles*
- *Sur le secteur de Villoison l'artificialisation des sols créera des risques d'inondation pour les pavillons proches*

#### Réponse de la ville de Villabé

*Le traitement des eaux pluviales a été instruit lors de l'instruction des permis de construire. Non, chaque projet aura une étude de sols et le traitement des eaux pluviales sera instruit lors de l'instruction des permis de construire*

*La gestion des eaux pluviales sera suivie à l'échelle des opérations, à travers les bassins de rétentions et des dossiers « Loi sur l'Eau ».*

### Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

#### **5.3.2.5 Les EBC**

- *Atteinte sur les EBC par le défrichement du terrain pour le groupe scolaire ; seuls les EBC situés en ENS figurent dans le PLU*
- *La construction du groupe scolaire entraîne le déclassement d'un EBC, certes compensé mais de valeur différente*

### Réponse de la ville de Villabé

- *Non, les EBC figurent bien dans le PLU, sur le Plan de zonage. Il y a également des EBC en zone UB (autour du collège).*
- *Pour rappel, le déclassement de l'EBC pour le groupe scolaire, n'entraîne pas d'obligation de compensation mais la municipalité a fait le choix de le surcompenser ailleurs, à hauteur de 130%.*

### Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

#### **5.3.2.6 Les zones artisanales et commerciales**

- *Beaucoup d'interrogations sur la requalification et la redynamisation de la zone commerciale « Villabé A6 »*
- *Requalifier la zone commerciale « Villabé A6 », sur la partie en fond de zone, en zone d'habitat permettant la construction de logements sociaux*
- *Envisager une zone artisanale sur la partie de la zone commerciale « Carrefour »*
- *La zone commerciale près de « Carrefour » est en déshérence*

### Réponse de la ville de Villabé

- *Villabé compte trois grandes zones économiques : une partie logistique et deux parties commerciales.*
- *Le parc commercial Carrefour VILLABE A6 a connu certaines mutations qui conduisent à un léger mitage en fond de zone avec des activités automobiles. Il n'en demeure pas moins que cette zone est une zone économique, elle est classé en zone UD. Elle n'a pas vocation à accueillir du logement, ni non plus vocation à accueillir du logement social. On retrouve ici une logique profondément ségrégationniste consistant à reléguer les pauvres loin des yeux des riches, ce qui signifie qu'il faudrait isoler le logement social du milieu pavillonnaire, ce qui est totalement contraire à la notion de mixité sociale et encore plus contraire à la notion même de ville. La ville est un endroit où des gens différents se croisent.*
- *La compétence développement économique a été transférée à Grand Paris Sud.*
- *Ce point ne relève pas du PLU, mais du SCOT.*

### Commentaire du commissaire enquêteur

Les remarques sont certainement fondées, au regard des difficultés de maintenir les activités commerciales et artisanales, mais elles sortent du cadre de la révision du PLU, le zonage n'est pas modifié.

#### **5.3.2.7 Les autres observations**

- + *Manque la réponse de la ville à la MRAe à joindre dans le dossier d'enquête publique*

#### Réponse de la ville de Villabé

*La réponse de la ville à la MRAE, était bien annexée au registre d'enquête publique dès le 13/09/2021, 1<sup>er</sup> jour de l'enquête publique. Elle a été également mise en ligne sur le site de la MRAE ainsi que sur le site internet de la ville.*

### Commentaire du commissaire enquêteur

C'est exact, la réponse de la MRAE a bien été jointe au dossier d'enquête publique, et mis en ligne sur le site de la ville.

- + *Il manque la canalisation de gaz dans le tableau des servitudes*

#### Réponse de la ville de Villabé

*Non, il est en I3*

### Commentaire du commissaire enquêteur

C'est exact, je l'ai vérifié.

- + *Demandent à consulter le projet de construction sur un terrain en division leur appartenant*

#### Réponse de la ville de Villabé

*Sans objet avec le PLU.*

### Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

- + *Prendre en compte les contraintes liées aux aires de services en réduisant le pourcentage des espaces libres, a minima maintenir l'existant, éventuellement créer un secteur particulier*
- + *S'assurer que les prescriptions réglementaires tiennent compte de la largeur des voiries et accès existants*
- + *Modifier l'article 2.2.3 du règlement pour lever toute ambiguïté liée à la mise en œuvre de panneaux solaires au sol*
- + *Pour les clôtures, supprimer l'obligation de réaliser une haie*
- + *Exclure le DPAC du Droit de Préemption Urbain*

Réponse de la ville de Villabé

- Dont acte
- Pas de contraintes dans le règlement.
- Ce n'est pas inscrit dans le règlement, zone UV.
- Accepté
- Accepté

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

- + De quelle manière la commune va-t-elle valoriser le patrimoine de la commune ?
- + Des questions sur la relocalisation de la mairie, sur le contournement du bourg, sur l'efficacité du troisième pont
- + Des questions sur des projets de construction de grande capacité (Moulin Galant, rue des Linottes, route de Villoison, petite nacelle, chemin vert, place de l'Eglise)
- + Le nouveau groupe scolaire oblige à l'abattage des arbres et à l'imperméabilisation des sols ; une autre localisation est-elle possible ?
- + Quid de l'aire des gens du voyage ?
- + Contradictions entre le tableau des autorisations de construire en zone UBc et les demandes de réalisation d'équipements du Département

Réponse de la ville de Villabé

- Avec les fiches patrimoine, les bâtiments sont recensés et classés. Le PLU est en ligne sur le site et consultable.
- La Mairie n'a pas vocation pour l'instant à être relocalisée, le contournement est souhaité mais non financé (voir précédemment)
- Préalablement à la livraison du 3<sup>ème</sup> groupe scolaire, et suite à la livraison des programmes de logements, la carte scolaire sera retravaillée afin d'équilibrer la répartition des enfants dans les groupes scolaires. Les résidents de Villoison qui feront le choix de résider dans un lieu excentré, mais en bordure de la Vallée de l'Essonne, emmèneront leurs enfants à l'école tout comme les résidents actuels. Nous avons étudié les possibilités d'implantation du 3<sup>ème</sup> groupe scolaire, sur le foncier disponible appartenant à la commune. Nous n'avions pas beaucoup de possibilité. La commune souhaite conserver les arbres qui après diagnostic phytosanitaire sont viables et qui ne sont pas allergisants.
- Les aires d'accueil des gens du voyage relèvent de la compétence de GPS. Cette dernière s'assure du respect du Schéma Départemental des Gens du voyage.
- On n'a pas modifié le règlement de la zone UBc. Actuellement, nous travaillons avec le CAUE sur le devenir de la Ferme de Villoison avec le Département. Lorsqu'un projet sera arrêté une modification du PLU sera réalisée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

⊕ *Il n'y a pas de réserve pour la réalisation d'une aire des gens du voyage*

Réponse de la ville de Villabé

*Les aires d'accueil des gens du voyage relèvent de la compétence de GPS. Cette dernière s'assure du respect du Schéma Départemental des Gens du voyage.*

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

⊕ *Demande si le PLU s'applique dans un lotissement qui comporte un cahier des charges*

Réponse de la ville de Villabé

*Dans le futur règlement, on a repris, dans la mesure du possible, les éléments du cahier des charges ; la hiérarchie des normes sera respectée*

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

⊕ *Différentes questions sur le fonctionnement de la ville (le contournement du bourg, l'échangeur sur A6, la relocalisation de la mairie, la construction d'un nouveau groupe scolaire ... )*

Réponse de la ville de Villabé

*Le Maire organise depuis 2014 toutes les semaines des réunions de quartier ou publiques qui abordent ces sujets.*

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette remarque a déjà fait l'objet d'une réponse de la ville.

⊕ *Règlement zone UA : tenir compte des observations du Conseil d'Etat en retirant la notion de dérogation aux règles générales pour les équipements d'intérêt collectif concernant l'emprise au sol maximale et en augmentant le pourcentage d'espaces libres en le passant à 40%*

⊕ *Zone UA : le nombre d'arbres à replanter en cas d'abattage n'est pas mentionné*

Réponse de la ville de Villabé

- *L'arrêt du conseil d'Etat du 03/02/2021 ne formule pas d'observations sur l'emprise au sol et les espaces libres.*
- *Il est spécifié : « ...leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres ».*

### Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la ville.

- ⊕ Projet Pierre Curie : on passe d'un espace vert à un projet d'urbanisation
- ⊕ Projet du chemin vert : les parkings prévus en sous-sol auront un impact négatif sur la nappe phréatique

### Réponse de la ville de Villabé

Non c'est l'inverse, on a supprimé l'OAP.

Le permis de construire a été annulé.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

- ⊕ Souhaite avoir des précisions sur le règlement et le zonage

### Réponse de la ville de Villabé

Le service urbanisme est disponible pour toute précision.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

### **5.3.2.8 L'OAP n°1 rue Jean Jaurès**

- ⊕ La construction de 60 logements va créer des problèmes de circulation et de stationnement dans une rue étroite, non adaptée et en face d'une école
- ⊕ Les places de parkings sont insuffisantes, notamment pour les visiteurs
- ⊕ L'imperméabilisation des sols augmente le problème de l'écoulement des eaux pluviales
- ⊕ Les réseaux d'assainissement sont insuffisants
- ⊕ La hauteur des bâtiments est trop importante pour les pavillons environnants
- ⊕ L'intégration du projet et sa volumétrie vont à l'encontre de la notion de « centre bourg »
- ⊕ Il n'y a pas de compensation des jardins potagers,
- ⊕ Les toitures terrasse ne sont pas autorisées pour le privé

### Réponse de la ville de Villabé

- La municipalité travaille sur un plan de circulation afin d'intégrer au mieux les futurs flux de véhicules. Un nouveau plan de circulation sera mis en place avec très certainement un sens unique qui permettra d'augmenter le nombre de places de stationnement.
- Il n'y a aucune obligation juridique de compenser un jardin potager. Néanmoins, il est précisé que la commune a prévu dans le cadre de la restauration des zones humides de créer des jardins familiaux, chemin d'Ambreville.

- *140 logements étaient prévus dans le projet initial. La municipalité a limité le programme à 60 logements en cohérence avec l'existant ; la hauteur a été limitée à la hauteur de l'existant et de la ferme qui est conservée*
- *Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle comme l'oblige depuis 2015 la nouvelle réglementation de GPS ; le traitement sera instruit lors de l'instruction des permis de construire*
- *Ce projet valorisera le « centre bourg » l'ancienne ferme n'était malheureusement plus entretenue par son ancien propriétaire*

#### Commentaire du commissaire enquêteur

La question du stationnement a déjà été abordée précédemment, dans le cadre de la construction et de l'urbanisation.

Pour les autres remarques, on parle d'un projet et pas du PLU. Je n'ai pas à donner d'avis sur un projet ; cependant le maintien d'un ancien bâtiment est louable, mais pas nécessaire en terme d'urbanisme et de qualité du projet d'aménagement.

#### **5.3.2.9 L'OAP n°2 Les Coudras**

- + *Faire apparaître l'OAP des Coudras comme une extension urbaine sur tous les documents*

#### Réponse de la ville de Villabé

Accepté

- + *Plan de zonage : il manque un élément sur le plan de la parcelle conformément au cadastre (parcelle AC01)*
- + *Annexes sanitaires eau et réseau d'assainissement : les réseaux n'existent pas sur les plans (parcelle ACO2)*
- + *Le Préfet considère que la démonstration de la capacité de la station à absorber les nouveaux apports n'est pas faite*
- + *Rapport de présentation article 4.2 : comment prétendre compenser alors qu'il existe une zone humide et que c'est une zone essentielle pour le risque inondation ?*
- + *La zone entre la zone agricole et le chemin des Bas Coudras ne fait plus état des EBC ?*

#### Réponse de la ville de Villabé

- *Au cadastre, la parcelle AC n°01 n'existe pas.*
- *Le réseau assainissement n'apparaît pas sur les terrains privés.*
- *Le SIARCE a réalisé (entre 2007 et 2011) une importante opération de réhabilitation, extension et mise aux normes de la station, afin de se mettre en conformité avec la réglementation.*
- *Ils vont nous fournir un courrier attestant qu'ils sont en mesure d'absorber nos nouveaux projets.*
- *Le PPRI de la rivière Essonne n'inclut pas le site des Coudras.*
- *Accepté, la servitude EBC sera remise sur la carte p.211 du rapport de présentation*

- Manque l'avis de la commission des sites
- Pourquoi la parcelle AC 396 est-elle intégrée dans l'opération alors qu'elle ne fait pas partie du même ensemble foncier ?

#### Réponse de la ville de Villabé

La commission des sites ne fait pas partie des PPA.

La parcelle AC n°396 reste en l'état entre 2 permis de construire.

- L'assainissement n'est pas conforme à la réglementation européenne (page 3/8 de l'avis du Préfet)
- Opposition au projet dans son ensemble

#### Réponse de la ville de Villabé

La volonté communautaire de basculer en régie publique pour l'eau et l'assainissement, va permettre de fusionner les 2 stations dépurations et donc de retrouver une capacité de traitement adaptée.

- Le projet de construction va à l'encontre de la protection du cirque de l'Essonne (pollution visuelle, ruissellement des eaux pluviales, ...) ; c'est un projet disproportionné détruisant la faune et la flore, toute une biodiversité
- Contre la suppression de la zone naturelle et la destruction d'espaces boisés
- La réduction du périmètre du cirque de l'Essonne par la construction d'un nouveau collège et d'une centaine de logements est contraire aux aspirations du moment en matière d'écologie et de cadre de vie
- La zone humide n'est pas prise en compte
- La question de l'écoulement des eaux des eaux pluviales reste posé, la construction va aggraver les phénomènes d'inondation
- Pourquoi ajouter une nouvelle zone constructible alors que le SDRIF préconise la densification
- Le projet de la future voie communale de contournement est une aberration et attentatoire au paysage et à la préservation du cirque de l'Essonne

#### Réponse de la ville de Villabé

- Pour rappel, les 2 permis de construire ont été délivrés en 01/2017.
- Les obligations liées au pétitionnaire relèvent de sa compétence et non de celles de la commune.
- La zone AUB a été urbanisable en 2013, il est très étrange que les acteurs de l'urbanisation en 2013 soient aujourd'hui les opposants à la construction sur cette même zone.
- Le taux de logements sociaux est de 12,45%, nous devons atteindre les 25% d'ici 2025 et payer une amende de 100.000 €/an.
- Le Cirque de l'Essonne qui est très souvent cité dans les quelques critiques a trouvé une réalité juridique en 2018 à travers une convention associant différents acteurs publics, permettant une protection du site à vocation ludo-touristique. Cet espace est devenu un espace naturel sensible par la volonté politique de la municipalité actuelle qui s'est associée à celle de Lisses et de Corbeil-Essonnes. L'espace naturel du cirque de l'Essonne a été préservé par le maire de Villabé en juin 2018.

- *Par ailleurs, remettre en cause l'implantation de la future école et non pas d'un nouveau collège dénote une méconnaissance des contraintes communales.*
- *La suppression de l'OAP, le retour en zone N et l'abandon du projet de contournement serait une aberration et n'est qu'une vue de l'esprit d'une association éloignée des réalités quotidienne des Villabéens.*
- *La municipalité répond aux exigences de la loi SRU tout en compensant la perte de biodiversité à cet endroit par la plantation anticipé de plus d'un millier d'arbres, de plantes mellifères.*

#### Commentaire du commissaire enquêteur sur ce thème

Les principales remarques et observations sur le PLU ont portées sur cette OAP n°2 ; sous deux angles, la suppression d'un espace naturel d'une part et le refus d'un projet d'autre part.

C'est à dire que le deuxième point pourrait être hors sujet, à partir du moment où la zone AUB existe déjà et que le dépôt d'un permis de construire est légal et que le projet est conforme au PLU en vigueur. La confusion entre l'existence d'une zone AUB, désormais définie en OAP dans le projet de révision du PLU, et un projet, est problématique.

Reste à savoir si cette zone doit être constructible ou rester naturelle. Chacun développe ses arguments, qui portent sur un maximum de sujets, la suppression d'une zone naturelle détruisant la faune et la flore, les problèmes d'assainissement, la présence d'une zone humide ...

Je reviendrai sur l'OAP des Coudras dans la partie conclusions et motivations du présent rapport.

#### **5.4 Appréciation du commissaire enquêteur sur l'enquête publique**

La participation du public a été soutenue pendant les cinq permanences et durant toute la durée de l'enquête, sur plusieurs questions liées au fonctionnement de la ville et plus particulièrement sur l'OAP des Coudras. Beaucoup d'entre elles sont hors sujet. J'observe peu d'interventions sur le contenu ou la qualité du PLU en tant que document d'urbanisme opposable. C'est compréhensible, la population a plus de facilité à porter un jugement sur un projet que sur une vision d'urbanisation et de développement d'une ville.

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

Je remercie l'ensemble des interlocuteurs que j'ai rencontrés, Monsieur le Maire de la commune, ses adjoints et ses collaborateurs pour leur accueil, et qui ont bien facilité ma mission.

Le présent document a été établi en 3 exemplaires papier et un exemplaire numérique transmis à :

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

Brétigny-sur-Orge le 09 novembre 2021

**Serge CRINE**  
Commissaire enquêteur

# Département de l'Essonne

## Commune de Villabé



**Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de  
Villabé**

**Enquête publique du 13 septembre au 13 octobre 2021**

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR**

Le 09 novembre 2021



## **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 Villabé est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 13 décembre 2013.

Le conseil municipal a décidé, par délibération du 20 juin 2014, de prescrire la mise en révision du PLU, en approuvant les objectifs de ce nouveau projet et en fixant les modalités de concertation.

Les objectifs de révision ont été précisés dans le rapport de présentation, au titre du PADD :

- *Répondre aux besoins des populations et de diversification de l'habitat, et en particulier répondre aux obligations de la loi SRU,*
- *Achever le développement des zones d'activités,*
- *Préserver l'environnement de qualité et les milieux non urbanisés les plus sensibles ou remarquables,*
- *Développer les emplois et contribuer à l'offre locale de services de proximité,*
- *Réduire la consommation énergétique du territoire, prendre en compte les risques (assurer une meilleure gestion de la ressource en eau, maîtriser les volumes et organiser la gestion des déchets, limiter les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports, informer sur les risques de mouvements de terrains, informer sur les risques d'inondation).*

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° E21000045/78 du 09 juin 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné comme commissaire enquêteur.

Par arrêté URBA 2021/107 du 25 août 2021, Monsieur le Maire a ouvert l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villabé.

Ce même arrêté a précisé les modalités de l'enquête publique. Celle-ci s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, du lundi 13 septembre 2021 au mercredi 13 octobre 2021, à la mairie de Villabé.

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 louviot@mairie-villabe.fr.

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

- ✓ Lundi 13 septembre 2021 de 09h00 à 12h00
- ✓ Mardi 21 septembre 2021 de 16h00 à 19h00
- ✓ Samedi 02 octobre 2021 de 09h30 à 12h00
- ✓ Mercredi 06 octobre 2021 de 14h30 à 17h30
- ✓ Mercredi 13 octobre 2021 de 14h30 à 17h30

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 7 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 » et « Le Républicain » les 26 août et 16 septembre 2021. 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 les 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, par la diffusion sur les panneaux électroniques d'information municipale et par la publication dans les revues municipales. 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 les Personnes Publiques Associées et le public, a été établi et transmis au maître d'ouvrage le 15 octobre 2021 par mail et réceptionné le 18 octobre 2021.

Le mémoire en réponse m'a été remis par la ville le 29 octobre 2021 par mail ; suite à un oubli, j'ai renvoyé un document corrigé le 31 octobre avec une réponse en retour le 02 novembre 2021.

### **6.2 Avis du commissaire enquêteur sur les observations**

#### **6.2.1 Remarques générales sur l'enquête publique**

Au terme de cette enquête de 31 jours consécutifs et après avoir étudié les pièces du dossier présenté à l'enquête, après avoir analysé les observations faites par les PPA et le public, je considère qu'il s'agit d'un dossier relativement clair et structuré dans sa présentation et ses objectifs.

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.

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.

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, tout dans le respect des intérêts généraux de la population de la ville.

De façon générale on retrouve les remarques et observations classiques et récurrentes sur un projet d'élaboration ou de révision d'un PLU :

- L'urbanisation de la ville à outrance
- La construction beaucoup trop importante
- La suppression d'espaces naturels

Chaque ville se retrouve face à une contradiction, celle de répondre au besoin en logements de la population et de ne pas dénaturer le cadre de vie. Je pense que la ville de Villabé propose un PLU qui répond à cette contradiction.

Bien entendu les constructions en cours ou à venir sont toujours décriées ; elles restent cependant raisonnables dans leur volume et leur architecture. Un PLU, selon la volonté municipale, permet de fixer des limites à la construction, au travers de son règlement (hauteur des bâtiments, emprise au sol).

Une ville, si le PLU le permet a été approuvé, ne peut pas s'opposer à la réalisation d'un ensemble immobilier sur des propriétés privées. Elle peut simplement débattre avec le promoteur ou le constructeur de certaines améliorations du projet.

### **6.2.2 Remarques sur l'avis de la MRAe**

La MRAe a fait de nombreuses remarques sur le projet de révision du PLU. Elle est dans son rôle qui consiste à ne pas juger de l'opportunité sur le 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 conception du PLU et la participation du public à l'élaboration des décisions. 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 10 recommandations ; la ville a répondu à l'ensemble des observations le 10 septembre 2021, avant le début de l'enquête publique ; l'avis de la MRAe et la réponse de la ville ont été intégrés dans le dossier d'enquête publique.

La ville de Villabé s'engage à modifier le texte du rapport de présentation sur la majorité des remarques ; cela permettra de conforter et/ou d'expliquer plus précisément les choix qui ont été faits par la ville.

Pour ce qui concerne le cirque de l'Essonne, la MRAe demande, dans sa recommandation 3, de « justifier les développements en urbanisation au sud du Cirque de l'Essonne au regard des orientations du SDRIF, de préservation des espaces non artificialisés et de création d'un espace vert et de loisir d'intérêt régional ».

J'estime que le SDRIF est respecté en ce sens qu'il ne remet pas en cause l'avenir du Cirque de l'Essonne, désormais protégé par une convention signée par plusieurs collectivités intéressées par un projet d'aménagement. Il respecte également le SDRIF si on considère que le site des Coudras est proche de la zone urbaine de la ville.

**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 du PLU.**

### **6.2.3 Remarques des PPA**

Les Personnes Publiques Associées se sont exprimées pour partie ; globalement, toutes, sauf une, donnent un avis favorable ou sous réserves. J'ai pu, dans le corps du rapport, faire des commentaires sur les remarques et observations ; je voudrais y revenir pour certaines d'entre elles.

1/ La chambre d'agriculture donne un avis défavorable sur le PLU sans beaucoup d'arguments, en dehors de la demande de classer en zone A des parcelles agricoles situées en zone N. La ville, si cela se justifie, peut facilement accéder à cette demande en se rapprochant de la chambre d'agriculture pour étudier précisément lesquelles pourraient être classées en zone A.

2/ La DDT, quant à elle, émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations. Celles-ci sont assez nombreuses mais ne remettent pas en cause le projet de PLU. Elles portent assez souvent sur des aspects rédactionnels des documents et obligent la ville à réécrire un certain nombre de paragraphes. Cette réécriture est tout à fait possible et devrait se faire avant présentation de la mouture finale au conseil municipal.

La ville a, dans sa réponse au document de synthèse, acté le principe d'une nouvelle écriture.

La DDT demande que le nombre de logements spécifiés dans l'OAP des Coudras soit supérieur à 25 logements par hectare, afin de permettre la réalisation d'une centaine de logements, principalement de logements sociaux. La ville modifiera le document en ce sens.

Enfin suite à la remarque portant sur le système d'assainissement, le SIARCE, gestionnaire des stations d'épuration s'engage à se mettre en conformité avec la législation.

**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.**

3/ La CDPENAF émet des réserves dont la ville a pris acte. Le contournement du centre bourg n'est pas le sujet, il n'apparaît pas dans le PLU ; c'est un projet à long terme qui doit faire l'objet d'études préalables et éventuellement d'une autre enquête.

**Les remarques de la CDPENAF 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.**

4/ Le Conseil Départemental 91 émet également des réserves qui ne devraient pas poser de problèmes particuliers pour la rédaction du projet définitif.

J'ai noté que la ville ne s'opposait pas à une Trame Verte et Bleue mais sans fixer une zone spécifique. Je partage cet avis en insistant qu'il doit s'agir d'une démarche permanente portant sur l'ensemble du territoire communal.

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

#### 6.2.4 Remarques du public

Le PLU d'une ville fixe l'avenir de la ville pour plusieurs années, avant éventuellement une révision ou modification. La révision est soumise à enquête publique permettant à la population de donner son opinion et son avis sur les propositions de la ville.

On retrouve systématiquement dans ce type d'enquête les mêmes problématiques, à savoir l'urbanisation, la construction, le maintien des espaces verts et naturels, auxquelles s'ajoutent des sujets qui ne sont que des conséquences des problématiques. Je pense aux problèmes de circulation et de stationnement, aux problèmes d'assainissement, aux problèmes de développement des activités.

La majorité des remarques ont porté sur ces sujets et plus particulièrement sur l'OAP des Coudras qui propose d'urbaniser un secteur proche du Cirque de l'Essonne, et qui aurait vocation à rester espace naturel.

J'ai fait dans le rapport plusieurs commentaires sur les sujets évoqués ; je ne les reprends pas dans ce paragraphe, il suffira de s'y reporter éventuellement.

Si elle 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.

Le PLU de Villabé a été mis en révision pour essentiellement répondre à la loi ALUR qui fixe le seuil de 25% pour le nombre de logements sociaux. La ville a décidé de tendre vers cet objectif et le zonage tel que proposé devrait permettre de l'atteindre dans la prochaine décennie.

Pour aider à atteindre cet objectif, la ville, outre les possibilités ouvertes par le zonage et le règlement du PLU, a proposé deux OAP, la première en centre ville, la seconde en bordure du Cirque de l'Essonne. C'est surtout cette dernière OAP qui est mise en cause et refusée par un certain nombre de personnes.

Je n'ai pas trouvé dans les observations des refus catégoriques portant réellement sur le projet de PLU.

Ce n'est pas le PLU qui est mis en cause directement, ce sont des projets et des permis de construire qui existent sur ces deux zones, ce qui entraîne une certaine confusion entre règles d'urbanisme et opérations d'aménagement.

La première OAP est située en centre ville ; le programme prévisionnel est celui de la réalisation d'environ 60 logements collectifs dont 30% de logements sociaux accompagnés d'un aménagement paysager.

L'opération n'est pas très importante sur un terrain de près de 5000 m<sup>2</sup> et les règles de construction sont assez rigoureuses pour permettre une bonne intégration dans l'environnement. Il y aura bien entendu à mettre en place de nouvelles règles de circulation et de stationnement, tant dans le cadre de la construction, que sur les voies extérieures au projet.

J'ajoute, à titre personnel, que le maintien des deux bâtiments formant l'angle Sud-Est de la ferme n'est pas forcément utile. D'une part ce ne sont pas des bâtiments qui ont un caractère architectural affirmé et d'autre part ce maintien obère la possibilité de donner une façade architecturale de qualité sur la rue Jean Jaurès.

La deuxième OAP est située en bordure du Cirque de l'Essonne. Le programme prévisionnel est celui de la réalisation d'une centaine de logements dont 30% de logements sociaux, sur un terrain d'un hectare et demi.

Là encore, il existe un projet porté par un promoteur, qui a fait l'objet d'un permis de construire, qui lui-même fait l'objet d'un recours.

Les principales remarques et observations sur cette OAP sont la suppression d'un espace naturel d'une part et le refus d'un projet d'autre part. Je l'ai dit dans mon commentaire, il y a une confusion certaine entre l'application du PLU et la qualité d'un projet.

La zone AUB existe dans le PLU actuel, il n'y a donc pas de modification apportée dans le cadre de la révision ; ce PLU permet à un promoteur de proposer un projet de construction conforme au règlement. En conséquence, soit la zone AUB, et désormais l'OAP des Coudras, est maintenue, soit le classement de cette zone passe en zone naturelle.

Cette zone doit-elle rester constructible ou rester naturelle ? Elle est effectivement proche d'un grand espace naturel qu'est le cirque de l'Essonne et celui-ci est désormais protégé par une convention et rien ne s'oppose à l'aménagement d'un espace vert et de loisir.

Mais cette zone n'est pas concernée par cet aménagement et elle est également proche de secteurs urbanisés. La ville a besoin de construire du logement, en particulier du logement social, et je ne vois pas pourquoi elle ne serait pas considérée comme aménageable.

Une opération d'aménagement sur ce secteur a plusieurs avantages :

- Permettre la construction de plusieurs logements de qualité dans un environnement particulièrement favorisé
- Donner une bordure au Cirque de l'Essonne dans sa partie nord-est au même titre que l'avenue de la Vieille côte
- Relier la partie déjà construite classée en zone UB
- Proposer un front bâti sur la rue des Bas Cornus.

Le projet devra bien sûr prendre en compte l'environnement particulier du site et proposer des constructions capables de s'intégrer dans cet environnement et ce paysage. C'est tout à fait possible, la construction et le cadre de vie ne sont pas opposables ni à opposer.

Il faudra aussi tenir compte d'une zone humide qui existe sur le terrain d'assiette, charge au constructeur de proposer des solutions techniques et environnementales pour y répondre.

Ces deux OAP permettent d'améliorer la capacité en logements, et en particulier le logement social tout en maintenant un cadre de vie conforme à l'identité de la commune. Je ne vois pas d'objection à la création de ces deux OAP.

Pour ce qui concerne l'espace naturel proche de la zone des Brateaux, après visite sur le site, j'ai constaté que le terrain dont il est question n'est pas un espace naturel ou espace vert. Il s'agit plus d'un délaissé d'urbanisation, inséré dans une zone d'activités ou commerciale et proche d'un bassin d'orage. Je pense qu'il fait partie de la ZAC des Brateaux et qu'il peut être aménagé au même titre que les autres lots, charge à l'aménageur de maintenir des espaces de respiration.

### **6.3 Conclusion du commissaire enquêteur**

#### **6.3.1 Sur l'enquête publique**

L'enquête publique a pour objet d'informer le public, et plus précisément dans le cas du PLU, de l'aménagement global du territoire. 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.

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.

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 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Villabé 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**

Après mise à disposition du public du dossier sur le territoire de la commune de Villabé,

Après avoir étudié le dossier et échangé avec le maître d'ouvrage,

Après avoir visité quelques sites particuliers,

Après avoir tenu en mairie de Villabé 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,

Après avoir pris connaissance des réponses de la ville au document de synthèse,

**J'émet un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Villabé dans les conditions du dossier mis à l'enquête.**

### **6.3.3 Réserves et recommandations**

L'avis est émis sans réserve ni recommandation.

Cependant, j'attire l'attention de la ville de Villabé sur les commentaires que j'ai faits sur un certain nombre de points.

Brétigny-sur-Orge le 09 novembre 2021

**Serge CRINE**  
Commissaire enquêteur

# Département de l'Essonne

## Commune de Villabé



**Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de  
Villabé**

**Enquête publique du 13 septembre au 13 octobre 2021**

**ANNEXES**

Le 09 novembre 2021



## 7 Annexes

1. Délibération du Conseil Municipal du 05 mars 2021 arrêtant le projet de PLU
2. Arrêté municipal URBA 2021/107 du 25 août 2021
3. Avis d'enquête publique
4. Décision de la MRAe 2021-6334 du 29 juillet 2021
5. Décision n° E21000045/78 du 09 juin 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles
6. Annonces légales parues dans les journaux
7. Certificats d'affichage
8. Publication de l'avis sur le site internet
9. Publication de l'avis dans les journaux locaux
10. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Brétigny-sur-Orge le 09 novembre 2021

**Serge CRINE**  
Commissaire enquêteur



## **7.1 ANNEXE 1**

**Délibération du Conseil Municipal du 05 mars 2021 arrêtant le projet de PLU**

## **7.2 Annexe 2**

**Arrêté municipal URBA 2021/107 du 25 août 2021**

### **7.3 Annexe 3**

#### **Avis d'enquête publique**

#### **7.4 Annexe 4**

**Décision de la MRAe 2021-6334 du 29 juillet 2021**

## **7.5 Annexe 5**

**Décision n°E21000045/78 du 09 juin 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles**

## **7.6 Annexe 6**

### **annonces légales parues dans les journaux**

## **7.7 Annexe 7**

### **Certificats d'affichage**

## **7.8 Annexe 8**

### **Publication de l'avis sur le site internet**

## **7.9 Annexe 9**

### **Publication de l'avis dans les journaux locaux**

## **7.10 Annexe 10**

### **Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse**