

# Commune de VILLABE

(Département de l'Essonne)

## PROJET

de Modification du Plan Local d'Urbanisme

Enquête réalisée du 14 novembre au 16 décembre 2016  
(Arrêté du 12 octobre 2016)

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Forges les bains le 15 janvier 2017

# SOMMAIRE



1. LE CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	Page 3
2. BUT DE L'ENQUETE PUBLIQUE:.....	Page 3
2.1 Objet de la présente enquête :.....	Page 3
2.2 Objectif du projet :.....	Page 3
2.3 Localisation du projet .....	Page 4
3 COMPOSITION DU DOSSIER:.....	Page 7
4. ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	Page 8
4.1 Désignation.....	Page 8
4.2 Date et durée de l'enquête.....	Page 8
4.3 Modalités de l'enquête.....	Page 8
4.4 Information du public.....	Page 8
4.6 Réception du public.....	Page 9
4.7 Clôture de l'enquête.....	Page 9
5. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	Page 9
5.1 Déroulement chronologique de l'enquête publique :.....	Page 9
5.2 Rencontres pendant l'enquête :.....	Page 9
5.3 Incidents relevés pendant l'enquête .....	Page 9
5.4 Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse:(annexe ) .....	Page 10
6.EXAMEN DES OBSERVATIONS.....	Page 10
6.1 Les orientations d'aménagement et de programmation.....	Page 10
6.2 Le règlement graphique ou plan de zonage.....	Page 14
6.3 Le règlement écrit .....	Page 15
6.4 Interrogations du Commissaire Enquêteur .....	Page 15

## **1. LE CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :**

L'enquête publique a pour objet d'informer et de faire participer le public à l'élaboration de décisions. Il s'agit alors de présenter au public le projet avec les conditions de son intégralité dans le milieu d'accueil et de permettre au plus grand nombre possible de personnes de faire connaître leurs observations et propositions pour avis et prise de décision.

L'enquête publique permet alors de déterminer si tous les administrés ont eu connaissance du projet, s'il respecte la réglementation et s'il est d'intérêt public ou d'utilité publique.

Le Commissaire Enquêteur accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective : il permet ainsi à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information.

## **2. BUT DE L'ENQUETE PUBLIQUE:**

### **2.1 OBJET DE LA PRÉSENTE ENQUÊTE :**

La présente enquête a pour objet la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLABE qui a été approuvé le 13 décembre 2013.

### **2.2 OBJECTIF DU PROJET :**

Le projet de modification vise essentiellement à des adaptations réglementaires avec pour objectifs :

- une modification des OAP localisées sur trois sites et la levée de servitudes L123 2a pour permettre l'élaboration de projets urbains ;
- l'inscription d'un emplacement réservé dans la zone UA ;
- l'actualisation pour mise en conformité à la loi ALUR du 24 mars 2014 concernant le coefficient d'occupation des sols : abrogation des articles 5 et 14 et création des articles 15 et 16 ;
- une adaptation qui clarifie l'application ou non des servitudes de cours communes aux articles 7 et 8 ;
- la création d'un secteur UA pour introduire des règles spécifiques en terme de clôtures.

La procédure de modification est envisagée à l'initiative du Maire qui a établi le projet de modification et l'a notifié au Préfet de l'Essonne et aux personnes publiques associées avant ouverture de l'enquête. Le courrier ainsi que la liste des PPA concernées figure en annexe du présent dossier (cf. annexes 1&2).

Cette procédure est retenue car :

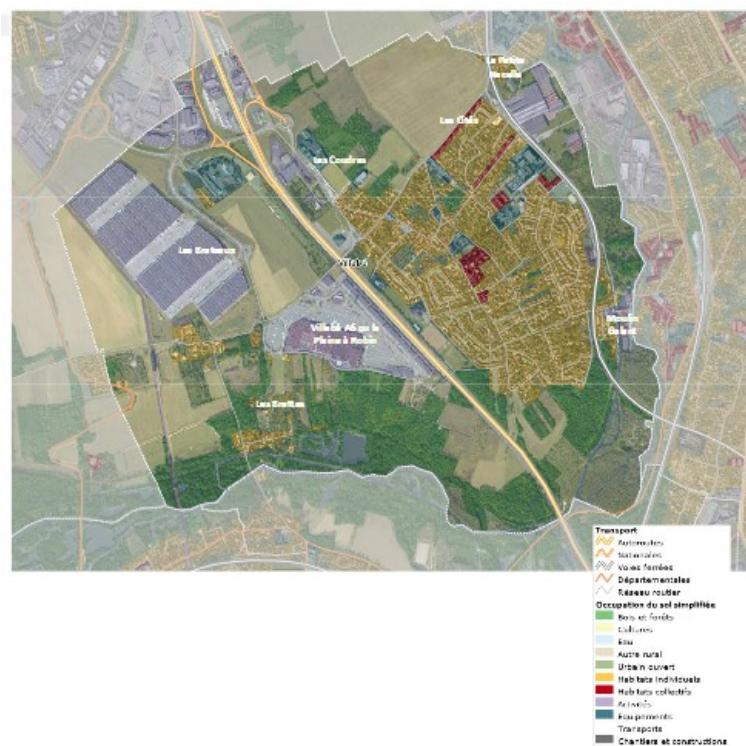
- il n'y a pas de changements notoires des grandes orientations de projet d'aménagement et de développement durable (PADD).
- il s'agit d'une simple évolution du règlement en application du code de l'urbanisme en son article 123-13.

### **2.3 LOCALISATION DU PROJET :**

L'enquête se déroule sur le territoire de la commune de Villabé. Villabé est une commune d'Ile de France, située à une trentaine de kilomètres au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne. Le territoire de la commune est délimité au sud et à l'est par le dernier méandre de l'Essonne avant sa confluence avec la Seine, entre l'extrémité est du plateau agricole du Hurepoix et la vallée de la rivière. Il s'inscrit dans un paysage de transition qui a longtemps structuré l'activité humaine de ses habitants.



La commune de VILLABE comptait 5327 habitants en 2013 sur une superficie de 456 hectares.



Villabé est une commune aux confins de l'urbanisation de l'agglomération « Grand Paris Sud ». Elle est riche d'un pôle logistique et commercial important et d'un patrimoine naturel préservé dans les marais de la basse vallée de l'Essonne.



Le territoire de la commune est structuré par le dernier méandre de l'Essonne avant sa confluence avec la Seine. Cette morphologie est à l'origine d'une organisation en trois entités différentes:

- le plateau dans le quart nord-ouest en grande partie occupée par les ZAC liées à l'autoroute A6 ;
- les coteaux qui ont été urbanisés à l'abri des vents d'ouest et en retrait des zones d'inondation ;
- la vallée de l'Essonne qui forme les limites sud de la commune.

Le territoire de la commune se trouve ainsi occupé par des entités paysagères de grande qualité, riches sur le plan écologique et paysager.

- l'aqueduc de la vanne ;
- la vallée de l'Essonne qui fait l'objet de recensement au titre des ZNIEFF et d'un classement en Espace Naturel Sensible ;
- le cirque de l'Essonne, belvédère naturel sur plusieurs communes (Villabé, Corbeil-Essonnes et Lisses), indiqué au niveau régional comme espace d'intérêt paysager et agricole ;
- une plaine agricole à l'ouest de la commune.

Ces espaces naturels sont l'objet de l'attention de la région, du département, de la commune et de nombreuses associations de défense regroupées dans le collectif « le cirque de l'Essonne à cœur ».

### d'un point de vue démographique :

La commune de Villabé a connu une croissance régulière depuis les années 1970 avec un boom démographique dans les années 1990 et la réalisation de nombreux logements au sein de la ZAC des Heurts en particulier, puis une stabilisation depuis les années 2000 pour atteindre 5327 habitants au recensement de 2013.

La population vieillit, l'indice jeunesse est passé de 4 à 2,4 en trente ans. La taille des ménages s'est réduite et se situe actuellement à 2,75%. Les familles à une ou deux personnes sont actuellement majoritaires, les familles monoparentales sont en légère augmentation (plus 2% entre 1982 et 2011).

### Le parc de logements

Après une croissance qui s'est atténuée entre 1999 et 2006, depuis 2006 on assiste à une vraie reprise de la construction (260 logements entre 2008 et 2013). La commune de Villabé subit ainsi une pression urbaine (diminution des résidences vacantes ou secondaires qui représentent actuellement 6%) et un parc de logements orienté vers des logements individuels occupés par leur propriétaires.

### Les logements sociaux et la loi SRU :

A l'issue de la période triennale 2011-2013, la commune de Villabé n'ayant pas atteint son objectif de réalisation de logements sociaux, a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 13/08/2014, prononçant la carence de logements locatifs sociaux.

Pour la période 2014-2016, l'objectif de 71 logements a été fixé à la commune.

La commune a signé le 16/03/2015, un Contrat de Mixité Sociale avec l'Etat, s'engageant à produire les 71 logements pour la période 2014-2016.

Deux projets de construction de logements sociaux ont reçu des décisions favorables de financement par l'Etat, totalisant un nombre de 236 logements.

Aux vues des efforts consentis par la commune pour rattraper son retard en logements sociaux, en tenant compte des projets annoncés, Monsieur le Préfet a décidé de mettre un terme de manière anticipée et exceptionnelle, à l'arrêté préfectoral du 13/08/2014, en signant le 22/04/2016, un arrêté prononçant la fin de la carence.

Le taux de logements sociaux est de 11,03 % au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Pour atteindre les 25 %, la commune doit en réaliser 273.

## **3 COMPOSITION DU DOSSIER:**

Le dossier accompagnant l'enquête publique est un document regroupant textes, cartes, schémas et photos. Les pièces principales sont :

- les pièces administratives ( l'arrêté du 12 octobre 2016 prescrivant l'enquête) ;
- une présentation simplifiée du projet ;
- le règlement graphique présentant le zonage ;
- le règlement ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- les insertions dans la presse ;
- le courrier aux PPA a été ajouté à ma demande au dossier le 22 novembre 2016.

Les personnes publiques associées :

- Préfecture de l'ESSONNE
- Direction Départementale des territoires
- Unité Départementale de L'Architecture et du Patrimoine
- Unité Départementale de L'Architecture et du Patrimoine
- Conseil Régional d'Ile de France
- Chambre Interdépartementale d'Agriculture
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Chambre de Commerce et de l' Industrie
- Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud
- Syndicat des Transports Ile de France
- S.I.A.R.C.E
- Mairie de Corbeil-Essonnes
- Mairie de Mennecy
- Mairie d'Ormoy
- Mairie de Lisses
- Mairie de Courcouronnes

La commune n'a reçu aucune réponse au courrier qu'elle a adressé aux PPA par courrier recommandé le 12 octobre 2016.

Je me suis rendu sur les lieux concernés par les modifications après mes permanences.



## 4. ORGANISATION DE L'ENQUETE

### **4.1 DÉSIGNATION**

Madame la Présidente du tribunal Administratif de Versailles a désigné Commissaires Enquêteurs par sa décision du 26 septembre 2016 (annexe) :

Monsieur Jean-Yves COTTY en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;  
Monsieur Bernard LEGROS en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

### **4.2 DATE ET DURÉE DE L'ENQUÊTE**

L'enquête s'est déroulée du 14 novembre 2016 au 16 décembre 2016, soit pendant 32 jours consécutifs à la mairie de Villabé.

### **4.3 MODALITÉS DE L'ENQUÊTE**

Conformément aux dispositions légales, le Maire de la commune de Villabé a ordonné l'ouverture de l'enquête publique par son arrêté 2016/135 du 12 octobre 2016 me désignant et prescrivant l'enquête publique.

Les dates des permanences ont été fixées avec la mairie de manière à permettre une large participation du public.

### **4.4 INFORMATION DU PUBLIC :**

Publicité par voie de presse :

- annonces légales du Parisien les 28 octobre et 21 novembre 2016
- annonces légales du Républicain les 27 octobre et 17 novembre 2016

– Publicité par voie d'affichage public :

L'arrêté déclarant l'ouverture de l'enquête et l'avis d'enquête ont été affichés dans les formes et délais réglementaires sur les lieux d'affichage public de la commune (annexe 8).

Les mesures de publicité légale ont été mises en place.

En outre, la mairie, dans son bulletin municipal n°10 d'octobre 2016 a publié un large article sur l'enquête et le projet de modification du PLU.(Annexe 9)

Les services de l'urbanisme ont publié sur le site de la mairie, l'avis d'enquête, ainsi que des liens permettant la consultation en ligne de l'ensemble des documents qui constituent le dossier de l'enquête.(annexe 10 et 11)

L'information du public ayant été considérée comme suffisante, je n'ai pas jugé utile d'organiser une réunion publique au cours de l'enquête.

#### **4.5 RÉCEPTION DU PUBLIC PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Je me suis tenu à la disposition du public à l'occasion de quatre permanences qui ont eu lieu aux dates suivantes :

- Lundi 14 novembre 2016 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 23 novembre 2016 de 14h00 à 17h30
- Samedi 10 décembre de 2016 9h00 à 12h00
- Vendredi 16 décembre 2016 de 14h00 à 17h30

En dehors de mes permanences, le public a pu prendre connaissance du dossier pendant les heures d'ouverture de la mairie à savoir :

Lundi, Mardi et Vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30,  
Jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 19h,  
Samedi de 8h30 à 12h00.

#### **4.6 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE**

Le registre d'enquête a été clos par mes soins le dernier jour, à l'issue de ma dernière permanence le vendredi 16 décembre à 17h30.

### **5. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **5.1 DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :**

- le mardi 11 octobre 2016, le commissaire enquêteur et son suppléant ont rencontré en mairie de Villabé, Madame LOUVIOT responsable du service de l'urbanisme en charge du dossier. Le projet a été examiné dans ses grandes lignes. Les dates et conditions matérielles du déroulement de l'enquête ont été fixés conjointement.
- le 14 novembre, ouverture l'enquête.
- le 16 décembre clôture de l'enquête et du registre.

#### **5.2 RENCONTRE PENDANT L'ENQUÊTE :**

Lors de chaque permanence le commissaire enquêteur a été reçu par un représentant de la municipalité. Madame LOUVIOT responsable du service de l'urbanisme et/ou Monsieur le Maire ont toujours été bienveillants et disponibles.

#### **5.3 INCIDENTS RELEVÉS PENDANT L'ENQUÊTE :**

- Il n'a été relevé aucun incident. Les conditions matérielles de l'accueil du public ont été satisfaisantes.

#### **5.4 PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE (ANNEXÉ AU PRÉSENT RAPPORT) :**

J'ai remis en en mains propres le procès verbal de synthèse des observations à monsieur le Maire de Villabé le 21 décembre 2016.

J'ai reçu un mémoire en réponse par courrier électronique le 3 janvier 2017.

### **6.EXAMEN DES OBSERVATIONS**

Les personnes publiques associées consultées en temps et en heure n'ont apporté aucun commentaire sur le projet de modification présenté par la commune de Villabé

Le public :

Les contributions du public portent essentiellement sur les OAP. :

#### **6.1 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :**

##### **Le site rue Pierre Curie :**

Deux contributions :

Madame Pascale BRESSON qui souhaiterait que la présentation soit clarifiée :

*La superficie de la zone à aménager passe de 6710m<sup>2</sup> à 5390 m<sup>2</sup> alors qu'il est question de « réhabiliter » la zone qui comprend la maison individuelle abandonnée.*

*La nature de la réhabilitation n'est pas mentionnée, elle pourrait judicieusement apporter un éclairage.*

*Extrait page 13 du rapport de présentation : « cette réhabilitation ne doit être compromise par l'aménagement de l'ensemble imposé dans le cadre de l'OAP ».*

Marie-Line MARKIEWICZ, qui ne remet pas en cause le bien fondé de cette modification mais attire l'attention sur les difficultés de circulation rue Gabriel Peri :

*« L'aménagement d'un immeuble rue Pierre Curie ne me gêne pas. Par contre je me pose une question : comment vont circuler les habitants de la rue Gabriel Péri et la ruelle aux Brunets car une grande partie du bas de Villabé passe par la pour aller soit à la boulangerie, à la mairie, à la poste et autre. Une partie de la rue Gabriel Pétri est en sens unique. »*

Le C.E.: la mairie n'apporte pas de réponse écrite aux questions posées. Toutefois, il s'agit essentiellement d'extraire du projet de modification de l'OAP concernée, un bâtiment en cours de réhabilitation pour permettre la mise en œuvre du projet dans les termes définis dans le dossier de présentation. La réponse aux interrogations sur le respect de la loi SRU fait l'objet d'un paragraphe spécifique.

## Le site des COUDRAS :

Celui-ci constitue l'essentiel des contributions et remarques du public. Il a donné lieu à 17 observations qui émanent tant de particuliers que de représentants d'associations de défense du « cirque de l'Essonne » (collectif qui fédère les associations).

L'essentiel du questionnement porte sur la préservation du site en l'état et la délivrance de permis de construire sur la zone définie en Aub dans le règlement du PLU de décembre 2013. Le document déposé par l'AICE résume les contributions.

Bonjour, L'AICE, est l'Association Intercommunale pour la protection et la valorisation du Cirque Essonne.

Tout d'abord qu'est-ce que le Cirque de l'Essonne? C'est une formation géologique qui s'est formée sur plusieurs millions d'années. Il est important de noter que le Cirque de l'Essonne comprend non seulement la zone de plaine aujourd'hui cultivée, mais aussi les coteaux, ces zones restées à l'état sauvage dont le maintien revêt une importance capitale pour la faune, la flore et notre sécurité !!!

Or c'est précisément dans ce cadre idyllique, qu'un projet immobilier risque de voir prochainement le jour.

Pourquoi l'AICE s'oppose à ce projet?

- Tout d'abord, parce d'autres solutions existent, concernant l'implantation de nouveaux logements
- parce ces coteaux constituent un véritable sanctuaire où les espèces sauvages peuvent encore s'abriter et se reproduire.
- De plus, ces espaces canalisent les eaux de précipitations vers les nappes phréatiques plutôt que vers les cours d'eau, limitant ainsi les risques d'inondations. Sans l'existence de zones restées à l'état naturel, les inondations que nous avons connues l'été dernier, auraient été catastrophiques.
- Enfin, ce projet est le point de départ d'une série de travaux colossaux : pont, route, rond-point, élargissement de voiries existantes etc.. en quelques mots, la fin peut-être inéluctable de cet espace naturel.

Pour rendre ce terrain constructible, la mairie demande une modification du Plan Local d'Urbanisme. Selon la procédure, la population est consultée, par le biais d'un registre afin de recueillir nos remarques, nos questions, et surtout notre avis.

Vous avez été très nombreux à vous exprimer l'année passée sur la préservation du Cirque de l'Essonne. Notre pétition a recueilli la signature de plus de 500 foyers, soit presque la moitié de la population de Villabé !!!

L'avenir de ce poumon vert, de ce bien collectif, de ce bien social est aujourd'hui entre nos mains.

Nous vous invitons donc à vous exprimer en mairie, sur ce registre. La date limite est le 14 décembre, ne perdons pas de temps !

Par avance et au nom des générations futures, nous vous remercions. Et à bientôt !!!

Le C.E. :

En quoi le projet du site des Coudras, qui figure dans le projet de modification des OAP mais ne figure pas dans la note de présentation, constitue-t-il une modification du PLU ?

La municipalité, dans sa réponse au PV de synthèse confirme :

*« En effet, la présente modification ne concerne pas les dispositions de ce site (OAP ou règlement). Ce site est en zone AUB depuis décembre 2013. »*

Le CE : Il serait opportun d'extraire de la modification du PLU (dans les OAP) le projet du site des Coudras, puisqu'il ne constitue pas une modification du PLU et que sa présence dans le document traitant des OAP, loin de clarifier la situation, ne fait qu'attiser les inquiétudes de la population.

La pétition évoquée dans le document de l'AICE ne porte pas sur la modification, mais sur le refus de TOUTE construction sur le site.

Réponse de la mairie :

Cette pétition, qui n'est pas datée, porte sur « *l'abandon de tout projet de construction qui amputerait une nouvelle partie du Cirque de l'Essonne et le souhait de garantir sa pérennité.* ». Cette pétition a été remise en main propre au Maire de Villabé. Elle a été initiée à l'issue de la première réunion publique sur le projet de construction des logements sociaux d'I3F, sur le site des COUDRAS (zone AUB au PLU).

#### **Le site du chemin Vert :**

3 observations du public

Yves GEAY Berthouwilliers 28310 NEUVY en BEAUCE et Mademoiselle INTERLINGHY :

*Il est indiqué que l'accès de l'opération d'aménagement doit se faire par la rue du chemin vert et que des liens vers la place du Pâtis et la place Vincent peuvent être recherchés. Il conviendrait d'avoir plus de précisions sur ces liens même s'ils ne sont pas une condition de l'aménagement du site*

M. DUFRESNE Jacques et Mme TRAMBAUD-DUFRESNE :

*« 115 logements plus un ou des équipements et services de proximité, cela semble beaucoup sur une si petite surface. Pourquoi ne pas envisager de construire une petite résidence en logements sociaux (plus ou moins 20 appartements) comme cela a été fait à côté des services techniques. 115 logements plus ou des services ... Cela représente une circulation encore plus dense, la rue du Chemin vert n'a pas besoin d'un nombre accru de voitures dans les moments de « pointe » ».*

Marie-Line MARKIEWICZ

*« L'aménagement d'un immeuble à vocation pour les seniors ne me gêne pas. Mais je voudrais savoir si ces logements correspondent à une maison de retraite.*

*« L'accès principal de l'opération se fera par la rue du chemin vert.....soient une condition de l'aménagement du site » page n°6 – Orientations d'aménagement), mais il faut savoir que ces places sont petites et difficiles d'accès (voir le rétrécissement de l'avenue du 8 mai 1945 au niveau de l'ancienne*

*boucherie). Prévoit-on une modification du rond-point qui se trouve au début de la rue du Chemin vert (qui donne priorité à droite à la rue du chemin vert) ?*

Pas de réponse de la municipalité

Le CE :

Les liaisons piétonnes mentionnées ne concerneraient pas les propriétés riveraines du projet. Elles sont envisagées en aménageant un accès par les bâtiments d'anciens corps de ferme mitoyens au nord de la parcelle concernée.

Il ne s'agit pas de résidence seniors, mais de logements adaptés.

Tout en respectant le règlement du PLU dans cette zone, il conviendra de se préoccuper de son intégration dans le paysage environnant et de ses conséquences sur le plan de circulation de la ville.

### **Site du moulin galant :**

une contribution de Madame MARIEWICZ et des remarques orales qui montrent une certaine incompréhension sur les intentions de ce projet qui figure dans le document des OAP mais ne figure ni dans les modifications du règlement du PLU ni dans le rapport de présentation.

Le CE : il est nécessaire de clarifier les projets dans ce site sensible et contraint en matière d'environnement (PPRI, ZNIEFF, pollution soupçonnée des sols...). La encore, la zone concernée n'est citée que dans le dossier OAP et ne figure pas dans les autres documents du dossier. Ce projet de modification ne peut demeurer en l'état.

### **Site place de l'église :**

Aucune remarque, sur l'opportunité de modification.

## **6.2 LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE OU PLAN DE ZONAGE :**

sur l'emplacement réservé pour extension éventuelle de l'école Jaurès :  
aucune remarque ni opposition à cette inscription

Sur la création d'un secteur UEA sur l'ancienne ZAC des Heurts :  
pas de remarques.

Toutefois, l'Association Syndicale Générale Libre Villabé les Heurts remercie la municipalité mais demande l'intégration totale du règlement intérieur dans le règlement écrit du PLU.

La municipalité répond :

La présente modification porte sur une adaptation légère au niveau des clôtures en zone UEa. Dans le cadre de cette procédure, il n'est pas envisagé d'intégrer une refonte totale du règlement de la zone UEa.

Ces demandes pourront toutefois être étudiées, comme à l'échelle de la commune, dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

Nous souhaitons dans le règlement et sur le plan de zonage, exclure de la zone UEa, les lots libres de l'ancienne ZAC des Heurts, qui resteraient en zone UE.

Madame COUTANT évoquant sa situation personnelle demande une dérogation sur les règles qui prévalent en matière de clôtures en limites séparatives.

Le CE : il apparaît souhaitable d'intégrer la demande de l'ASGLVH, lors de la prochaine révision du PLU.

Les difficultés liées au règlement actuel de la ZAC sont exclues de la présente enquête.

### **6.3 LE RÈGLEMENT ÉCRIT :**

Il s'agit de la prise en compte de la loi ALUR supprimant le COS et de l'adaptation du règlement sur les servitudes de cours communes, les clôtures et parties communes à usage privatif de la zone UEa.

Aucune remarque ni observations ni de la part du public.

### **6.4 INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Plusieurs contributions orales ont insisté sur deux aspects liés aux modifications du PLU :

- L'urbanisation et les conséquences sur l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement dans un secteur déjà sensible qui a été le lieu d'inondations au printemps 2016. Cet aspect a-t-il été pris en compte dans la définition des OAP figurant dans les documents soumis à projet.

*Réponse de la municipalité :*

*Le traitement des eaux pluviales est relativement encadré par des obligations et contraintes de gestion des eaux à la parcelle. Le règlement d'assainissement applicable sur la zone comme sur toute la commune interdit les rejets dans les réseaux d'eaux pluviales et les ruissellements. L'ensemble des eaux doit être retenu, stocké et éliminé sur l'emprise du projet par des dispositifs adaptés et intégrés dans les projets d'urbanisation (bassins, noues, puisards, etc.)*

- la densification envisagée pourrait aggraver les problèmes de circulation et de stationnement automobile dans l'agglomération. Y a-t-il dans le cadre des OAP une réflexion sur ces répercussions et sur les solutions envisagées.

*Réponse de la municipalité :*

*La modification n'accroît pas les effets d'une urbanisation nécessaire sur la commune. Les adaptations apportées aux OAP visent à clarifier et préciser certains principes d'aménagement sur les secteurs de projets, déjà intégrés dans le PLU lors de la révision de 2013.*

*Des réflexions sur la circulation à l'échelle de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart sont engagées. Avec une préoccupation majeure qui tient à limiter la croissance des trafics dans le bourg et sur l'Avenue de la Vieille Côte. Il est envisagé le contournement de la commune au niveau du rond-point du Requin ainsi que l'ouverture du 3<sup>ème</sup> pont au niveau de la Rue du stade. Ces réflexions dépassent*

*largement le cadre de la présente procédure de modification et devraient trouver quelques parties de réponses dans le cadre de la révision générale du PLU.*



# Commune de VILLABE

(Département de l'Essonne)

## PROJET

## de Modification du Plan Local d'Urbanisme

Enquête réalisée du 14 novembre au 16 décembre 2016  
(Arrêté du 12 octobre 2016)

## CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Forges les bains le 15 janvier 2017

## **1.Présentation de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLABE**

La présente enquête a pour objet la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLABE.

Le PLU de la commune a été approuvé le 13 décembre 2013, il s'agit de la première modification envisagée.

Le projet de modification vise essentiellement à des adaptations réglementaires avec pour objectifs :

- une modification des OAP localisées sur trois sites et la levée de servitudes L123 2a pour permettre l'élaboration de projets urbains ;
- l'inscription d'un emplacement réservé dans la zone UA pour une éventuelle extension de l'école publique Jaurès ;
- l'actualisation pour mise en conformité à la loi ALUR du 24 mars 2014 concernant le coefficient d'occupation des sols : abrogation des articles 5 et 14 et création des articles 15 et 16. ;
- une adaptation qui clarifie l'application ou non des servitudes de cours communes aux articles 7 et 8 ;
- la création d'un secteur UEa pour introduire des règles spécifiques en terme de clôtures.

Villabé est une commune d'Île de France, située à une trentaine de kilomètres au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne. C'est une commune aux confins de l'urbanisation de l'agglomération du Grand Paris Sud, riche d'un pôle logistique et commercial important et d'un patrimoine naturel préservé dans les marais de la basse vallée de l'Essonne.

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

Elle comptait 5327 habitants au recensement de 2013

Elle était en carence de logement sociaux 11,03 %. La carence a été levée de manière anticipée et exceptionnelle le 1<sup>er</sup> janvier 2016. au vu de l'engagement de la municipalité et des projets de construction de logements. Pour atteindre les 25 %, la commune doit en réaliser 273.

### **Le commissaire enquêteur :**

- s'est rendu sur place ;

- a rencontré les représentants du projet ;
- a été à la disposition du public pour l'accueillir, le rencontrer, l'écouter et enregistrer ses observations et/ou propositions,

## **2. Sur le déroulement de l'enquête :**

### **3.**

Le dossier relatif à l'enquête publique, avec schémas et illustrations contient l'ensemble des pièces nécessaires (rapport de présentation, règlements (écrit et graphique), orientations d'aménagement et de programmation).

L'organisation de l'enquête publique a respecté la réglementation en vigueur en ce qui concerne l'affichage qui a été maintenu au long de l'enquête.

Les avis relatif à la publicité de l'enquête ont paru deux fois dans les journaux locaux (le Parisien et le Républicain). En outre, l'enquête publique a fait l'objet d'une insertion dans le bulletin municipal et sur le site web de la mairie avec des liens qui permettaient la consultation en ligne de l'ensemble des éléments du dossier.

Les permanences se sont tenues dans des conditions matérielles satisfaisantes.

Les habitants de la commune ont été amplement informés. Ils ont pu, pendant la durée de l'enquête, consulter le dossier et faire connaître leurs observations et/ou leur réserves et commentaires sur le registre mis à leur disposition.

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 14 novembre au vendredi 16 décembre 2016**, soient 32 jours, de manière satisfaisante et conformément aux prescriptions légales, aux réglementations en vigueur et à l'arrêté 2016/135 du 12 octobre 2016 de monsieur le Maire de Villabé.

Les règles de forme de publication de l'avis d'enquête, de mise à disposition du dossier et du registre d'enquête, de présence du commissaire enquêteur en mairie de Villabé aux jours et heures prescrits :

- Lundi 14 novembre 2016 de 9h00 à 12h00
  - Mercredi 23 novembre 2016 de 14h00 à 17h30
  - Samedi 10 décembre de 2016 9h00 à 12h00
  - Vendredi 16 décembre 2016 de 14h00 à 17h30
- d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observation des délais de la période d'enquête ont été respectées.
- L'information concernant cette enquête a été accessible à tous.

## **3 SUR LE PROJET DE MODIFICATION :**

3.1 Synthèse sur les observations des citoyens :

3.2 Un registre a été ouvert

### Les observations et remarques :

Les citoyens ont été nombreux à réagir. Treize personnes ou représentants d'associations se sont présentés lors des permanences. Le registre a recueilli 26 contributions écrites.

Dans leur très grande majorité, les citoyens qui ont porté des contributions ne sont pas opposés à un développement urbain.

Les rédacteurs de contributions soulignent que l'argumentation de carence prononcée par le Préfet le 13/08/2014 a été levée par son arrêté du 22/04/2016.

La municipalité argumente en indiquant que la levée de carence n'a été obtenue que sur son engagement à réaliser, dans le cadre d'un Contrat de Mixité Sociale 71 logements pour la période 2014-2016, et sur deux projets qui ont obtenus des financements d'État pour la réalisation de 236 logements.

Ils souhaitent que les projets de construction soient intégrés dans le paysage architectural de l'agglomération.

Ils s'inquiètent des conséquences en matière de risques d'inondations dans un secteur déjà sensible lieu d'inondations au printemps 2016.

L'essentiel des contributions porte sur la zone des Coudras située (pour les associations) dans le cirque de l'Essonne. Ces contributions contestent les projets de constructions dans la zone AUB définie dans le PLU adopté le 13 décembre 2013.

Commentaires du commissaire enquêteur :

En ce qui concerne le cadre juridique, le code de l'environnement, le code de l'urbanisme et la loi ALUR ont été respectés.

L'évolution proposée du Plan Local d'Urbanisme s'est faite par le biais d'une modification car il s'agissait là d'une simple évolution du règlement en application du code de l'urbanisme, article L 123-13 « *Le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientation et d'actions.* »

Aucun espace naturel sensible (ENS), aucune zone protégée (NATURA 2000, ou ZNIEFF) ne sont concernées par ces projets.

Les personnes publiques associées (PPA) ont reçu notification du projet de modification du PLU. La municipalité n'a à ce jour reçu aucune observation écrite des PPA.

## **La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villabé paraît opportune.**

Cette modification permet des adaptations réglementaires pour :

- mettre le règlement du PLU en conformité avec les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, concernant le coefficient d'occupation de sols. La loi d'accès au logement et à un urbanisme rénové modifie l'article 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.

Ainsi l'article 5 (superficie minimale des terrains) et l'article 14 (COS) sont-ils supprimés du règlement.

- clarifier l'application ou non des servitudes de cours communes aux articles 7 (implantations par rapport aux limites séparatives) et 8 (implantation des constructions sur un même terrain).

Elle permet la création d'un secteur UEa en intégrant partiellement le règlement de copropriété de la ZAC des Heurts et en établissant ainsi des règles spécifiques en terme de clôtures.

Cette modification vise à l'inscription d'un emplacement réservé dans la zone UA pour l'aménagement et l'extension de l'école Jean Jaurès.

Cette modification vise à des adaptations et des évolutions des OAP au regard de l'évolution du contexte et des orientations sur :

- le site de la rue Pierre Curie
- le site du chemin vert
- le site de la place de l'église.

Bien qu'elle ne figurent pas dans le rapport de présentation, dans le projet de modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation apparaissent deux nouveaux sites : la zone AUB des Coudras et la zone du Moulin Galant.

Si l'ensemble des modifications qui sont décrites dans le rapport de présentation est adapté quant aux évolutions nécessaires du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villabé et constituent de réelles modifications, celles qui concernent la zone des Coudras et la zone du Moulin Galant ne semble pas constituer des modifications en tant que telles et devraient être exclues du projet.

La municipalité dans mémoire en réponse au procès verbal de synthèse reconnaît que « *la présente modification ne concerne pas les dispositions de ce site (OAP ou règlement), ce site étant en zone AUB depuis 2013* », argue « *d'une adaptation formelle visant à clarifier l'application du PLU. Et est valable pour le repérage de TOUS les périmètres concernés par les OAP* ».

Loin de clarifier la situation des deux zones concernées ( les Coudras et Moulin Galant) et au contraire ranimant des inquiétudes des citoyens sur les deux secteurs, il

apparaît peu opportun de les faire figurer dans le projet de modification, d'autant plus qu'elles ne sont pas mentionnées dans le rapport de présentation de cette modification n°1.

En conclusion :

Je donne un avis favorable au projet de modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Villabé, modifications nécessaires compte tenu de l'évolution de la législation et du contexte.

La démarche de modification du PLU est adaptée et ne modifie pas fondamentalement les orientations dégagées dans le PLU adopté en décembre 2013.

Le projet est conforme aux réglementations et législation applicables.

Cependant, j'émetts une très forte réserve quant à l'adjonction des sites du Moulin Galant et des Coudras dans ces modifications puisqu'elles ne figurent ni dans le rapport de présentation ni dans les règlements, qu'elles ne constituent pas de réelles modifications du plan local d'urbanisme et que loin d'apporter les clarifications souhaitées, elles entretiennent les confusions et inquiétudes sur la gestion de la zone du cirque de l'Essonne.

A Forges les bains le 15 janvier 2017

Jean-Yves COTTY  
Commissaire enquêteur