

**Observations de l'association ASEVI (association pour la sauvegarde de l'environnement à Villebon) pour figurer dans le registre d'enquête publique sur le PLU de Villebon**

le 28 juin 2013

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Avant le début de l'enquête publique pour ce PLU nous avons adressé plusieurs courriers aux instances chargées du contrôle de légalité:

- le 21 mai à M. le Préfet de l'Essonne (dont copie jointe)
- le 29 avril à M. le Préfet de la Région Île de France, ainsi qu'à M. le Préfet de l'Essonne et à M. le Sous-Préfet de Palaiseau (dont copie jointe).

Outre ces observations qui concernent 2 points, objets de ces courriers:

- *le bilan de la concertation*
- *la cohérence entre le PLU de Villebon, arrêté en mars 2013 et le SDRIF, arrêté en octobre 2012,*

nous nous préoccupons de plusieurs autres questions:

- *les projets de construction en périphérie de zone inondable*
- *le projet d'Ephad en zone C du PEB*
- *Les effets induits par la loi SRU en raison de la suppression de la taille minimale des terrains (Pourriez-vous préciser la réponse que vous avez apportée à cette question posée en réunion publique?)*
- *La prise en compte dans le PLU de l'inventaire ABC.*

==--==--

**Concernant le « bilan de la concertation »**

Il est frappant de constater dans la note « bilan de la concertation » adressé par la commune aux autorités compétentes, que les « habitants et toutes les autres personnes concernées » ont été associés aux délibérations et objectifs poursuivis **pendant toute la durée de l'élaboration du projet.**

A la réunion du 24 juin plusieurs personnes ont pu témoigner que cela n'avait pas été le cas. Au mieux **il y a eu un mois de « consultation » (et non de concertation) puisque les projets étaient déjà ficelés.**

Les modalités de la concertation, telles qu'elles sont énumérées sont conformes à la loi, mais la « mise à disposition du public d'un registre destiné à recueillir les observations » **n'a pas donné lieu à publication** et les observations des habitants ne pouvaient concerner les projets du PLU puisque ceux-ci n'étaient pas connus. Entre la prescription du PLU et février 2013 **la population de Villebon n'a rien su des projets du PADD.** Seules quelques personnes dont les membres de l'ASEVI qui avaient demandé l'information aux conseillers municipaux d'opposition ont pu connaître ces projets à partir de fin octobre 2012.

**Une seule réunion publique a eu lieu le 21 février, pendant la période de «concertation»,** la réunion du 24 juin placée sous l'égide du Commissaire Enquêteur avait lieu pendant l'enquête publique.

**La mise en ligne du dossier ne s'est faite que début mars** (quelques jours avant qu'il ne soit arrêté au Conseil Municipal, sans qu'on puisse vraiment l'étudier!

Dans le «bilan de la concertation» il est question de «rendez-vous» qui ont permis d'échanger avec la population. Nous ne sommes pas au courant de ces rendez-vous, ils n'étaient pas publics. Par contre il y a eu **plusieurs réunions publiques pendant ce laps de temps au cours desquelles à aucun moment il n' a été question de PLU.**

Il n'est pas étonnant dans ces circonstances que la cohérence entre PLU et schéma d'aménagement de la région n'ait pas été évoquée (cette thématique ne figure pas parmi les thèmes abordés par les habitants)(\*).Le problème de la densification sur place d'une zone économique pour ne pas avoir à consommer des terres agricoles nécessite

explications et force de conviction: il est plus aisé et moins coûteux pour un aménageur de réaliser des installations sur des terrains non bâtis pris sur des terres agricoles!

(\*) Il convient de signaler toutefois notre lettre du 6 mars 2013: « concernant la zone UI du Parc de l'Atlantique, il est prévu au SDRIF une densification de Courtaboeuf. Est-ce que dans cette optique il serait nécessaire d'aménager en outre un parc d'activité de 32 ha? » à laquelle il est répondu en date du 9 avril: « Je ne comprends pas votre question concernant la zone UI du Parc de l'Atlantique. »

==--==--==--==--==--

## **Cohérence entre le PLU de Villebon et le Schéma d'aménagement de la Région**

A la réunion publique du 24 juin, nous avons eu confirmation (par la représentante du bureau d'études) que la commune de Villebon se base sur le schéma d'aménagement de 1994 pour affirmer que le projet de PLU soumis à enquête est en cohérence avec le schéma d'aménagement régional (qui ne s'appelle plus SDAU mais SDRIF) et qu'il n'y a eu aucune négociation particulière avec la région, ni demande de dérogation.

Pour comprendre l'enjeu il faut se reporter à la carte de destination générale du schéma d'aménagement du SDRIF (voir extrait joint). **A l'emplacement de Courtaboeuf on note une zone de densification et d'urbanisation prioritaire** (pastilles rouges et oranges) et cet endroit est **affecté d'une ligne de front urbain** (en forme de râteau) c'est à dire qu'il ne faut pas empiéter sur ces terres. Cette carte est le reflet d'une **conception nouvelle de l'aménagement du territoire et du droit de l'urbanisme où est affirmée la priorité donnée à la limitation de la consommation d'espace et à la préservation de la biodiversité.**

Entre 1994 et 2013 il s'est écoulé près de 20 ans. La commune de Villebon ne s'est pas manifestée ni pour le SDRIF de 2008 – qui avait été précédé d'une large concertation avec les collectivités territoriales ( à Villebon il n'y a eu ni en 2007 ni à aucun moment, de délibération au Conseil Municipal), ni non plus pour le SDRIF de 2013, précédé lui aussi d'une large concertation en 2012. **A aucun moment la commune de Villebon n'a donc demandé qu'il y ait mise en cohérence du SDRIF avec son projet de PLU.**

Entre temps en parallèle, il y avait eu l'OIN et après l'annonce de l'OIN, la commune s'est dépêchée de réactiver des projets vieux de plus de 20 ans que nous avons découverts après coup! **Un permis d'aménager est donc signé par le maire-adjoint en septembre 2010 – en se basant sur un PAZ (périmètre d'aménagement de zone) approuvé par délibération du Conseil Municipal de Février 1989!**

Les zones délimitées s'intitulaient UI et NAUI (zones destinées à des installations industrielles, scientifiques ou techniques) mais aucunement commerciales, or quand on consulte le plan masse du 27/09/2010 un centre commercial est prévu le long du RD 118. Est-ce que ce projet est compatible – même avec le document de 1989 sur lequel on s'appuie?

En toute légalité stricto sensu, le projet de PLU s'appuie sur le schéma d'aménagement de 1994 qui est valable encore actuellement puisque le nouveau schéma d'aménagement ne sera validé que fin 2013, comme M. le Commissaire Enquêteur l'a rappelé à la réunion publique du 24 juin.

Cependant on peut se poser la question: est-ce que la démarche qui consiste à s'appuyer sur un document vieux de 20 ans pour prévoir le développement d'une région dans les 15 ou 20 prochaines années n'est pas une démarche tordue?

Ne devrions-nous pas **agir en toute transparence par rapport à des projets d'aménagement qui nous concernent nous, commune de Villebon, mais aussi toute la région ?**

De plus, loin de chercher à être transparente, la commune a dans un premier temps (de sept 2011 à oct 2012) passé le PLU sous silence. Notre association n'a eu connaissance du PADD c'est à dire des projets de la commune pour le PLU qu'à partir de fin octobre 2012. La commune a ensuite tenté de raccourcir les délais (enquête publique en période de vacances) fait du forcing auprès des élus pour qu'ils votent en mars l'arrêté du PLU alors qu'ils n'ont eu que quelques jours pour étudier le dossier complet etc.

**Pourquoi cette hâte?**

**Dans le PADD la commune indique que le PLU sera approuvé en septembre, c'est à dire quelques mois seulement avant le SDRIF (dont l'approbation est prévue en décembre).** Ainsi la commune pense se soustraire au SDRIF. Bien sûr, il faudra qu'elle se mette en conformité, mais elle aura 3 ans pour le faire et d'ici là les 32 ha ou plus, seront bétonnés!

Il semble donc bien qu'en agissant de la sorte, la commune cherche à contourner les règlements d'urbanisme en prenant de vitesse leur application!

Nous ne pouvons pas croire que M. le Commissaire Enquêteur, chargé de la légalité de ce PLU admette sans réserve ce mode de fonctionnement.

-----

### **Prise en compte de l'inventaire ABC dans le PLU**

La commune a fait réaliser un inventaire de la biodiversité sur son territoire. Cet inventaire a été présenté au Conseil municipal de mai 2013. Il fait apparaître plusieurs enjeux de biodiversité à protéger ou restaurer.

Ces enjeux doivent apparaître sur les cartes de zonage pour qu'ils soient pris en compte par des aménageurs éventuels.

Il s'agit en particulier de l'aulnaie de la Bretèche, des espaces boisés à classer de l'institut Charpak et de la Fontaine d'Yvette, de la restauration du rû de Paradis etc.

-----

Le dernier point que nous souhaitons porter à votre appréciation, porte sur le choix de certaines parcelles retenues pour des opérations programmées de réalisations de logements sociaux situées en limite ou incluses dans le zonage PPRi. Ce sont:

- d'une part l'OAP sur le secteur du rond-point de l'Europe qui ne peut être considéré comme une « dent creuse » que par la route construite en remblai entre les années 2000 et 2001. Cette route qui bloque l'expansion des crues au niveau du Saut de la Boële, a été réalisée pour desservir la résidence des Chênes (permis de construire en 1997 et maintenant en zone inondable ...) à partir du rond-point de l'Europe,
- d'autre part l'ER sur le secteur Nord-Ouest, le long de l'avenue du Général de Gaulle, sur la parcelle cadastrale AB 570a (qui ne se situe pas 8 av. du Général de Gaulle, comme indiqué dans le texte du PLU) située en zone PPRi d'aléas forts. Seulement un quart de cette parcelle de 6390m<sup>2</sup>, classée UC, est autorisée à la construction.

Sur le secteur du rond-point de l'Europe pouvons-nous effectivement construire 15 à 20 logements sur cette « dent creuse », alors que 2 pavillons y sont déjà implantés? Comment peut-on à ce point faire abstraction du respect de la propriété privée? (à moins que de penser pouvoir racheter ces 2 pavillons pour cause d'utilité publique...)

Sur la parcelle AB 570a avenue du Général de Gaulle, comment construire 40 à 50 logements sur 1500 à 1800 m<sup>2</sup>, **en respectant toutes les règles d'urbanisme – en particulier en prévoyant les accès règlementaires et les places de parking nécessaires, sans imperméabiliser la zone classée PPRi?**

Enfin, concernant un autre point ayant trait à l'enquête publique précédente sur le PLU, nous nous demandons si les réserves émises par le Commissaire Enquêteur, M. Le Bomin, dans ses conclusions (29 mars 2007) ont été prises en considération: « J'émetts un avis favorable sous réserve:...

- (point 5) que le changement de statut et de périmètre de la zone AU des Coteaux par rapport à la ZAC actuelle soit effectué conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, en conséquence du motif 10. »
- Motif 10: « Le changement de statut et de périmètre de la zone Aua, dite des Coteaux, ne concorde pas avec les dispositions du Code de l'Urbanisme, voir sous-chapitre 4.2.1 du Rapport. »

De plus la zone dite « des Coteaux » a été agrandie depuis de 3918 m<sup>2</sup> sans que le nouveau changement de périmètre ait davantage conduit à prendre en considération les réserves de M. Le Bomin (voir remarques jointes formulées lors de l'enquête sur l'extension de la zone des Coteaux).

Nous souhaiterions cette fois, si vous êtes amené à formuler des réserves, que celles-ci soient réellement prises en considération.

Nous vous remercions de votre attention.

Michèle Loeber, présidente de l'ASEVI