

## **Serge CRINE**

Commissaire enquêteur  
25 rue Honoré de Balzac  
91220 Brétigny-sur-Orge  
06 17 31 11 66  
serge.crine@gmail.com

Brétigny-sur-Orge, 15 octobre 2021

*Objet* : enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villabé dans l'Essonne.



Commune de Villabé  
Révision du Plan Local d'Urbanisme  
Enquête publique du 13 septembre au 13 octobre 2021

## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

### Observations des PPA

Pour ce qui concerne les Personnes Publiques Associées, la ville a transmis le dossier de révision du PLU pour avis à 22 collectivités et organismes et reçu 11 courriers en réponse, qui ont été joints au dossier d'enquête publique.

Les remarques et observations sont reprises dans le tableau ci-dessous.

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	08/04/21	ARS Ile-de-France	L'ARS émet dans son avis des remarques d'ordre général qui devront être prises en compte dans la rédaction du dossier définitif.	Dont acte
2	03/06/21	SIARCE	Pas de remarque particulière	/
3	08/06/21	Académie de Versailles	Pas de remarque particulière.	/
4	14/06/21	Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Introduire dans le dossier le schéma des circulations agricoles</li> <li>• Reclasser des parcelles agricoles indiquées en zone N en zone A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un schéma des circulations agricoles sur la commune sera ajouté au rapport de présentation.</li> <li>• 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</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Changer les termes « surface minimale d'installation » par « surface minimale d'assujettissement »</li> <li>• Autoriser la construction de bâtiments agricoles dans la lisière des massifs forestiers de plus de 100ha</li> </ul>	<p>bâtiments de proximité seront examinées dans ce sens.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ok à remplacer</li> <li>• Ok à reprendre</li> </ul>
5	14/06/21	DDT Essonne	<p>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.</p> <p>Elles sont d'ordre général ou plus particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux périmètres d'inconstructibilité sont instaurés : sans justification particulière, il convient de lever ce dispositif qui limite la constructibilité des secteurs concernés</li> <li>• Retravailler le projet Chemin Vert suite à l'annulation de l'opération d'urbanisme</li> <li>• 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</li> <li>• Le règlement écrit du PLU interdisant le stationnement des caravanes dans toutes les zones urbaines devra être repris</li> <li>• 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</li> <li>• Revoir la rédaction des zones A et N en ce qui concerne les autorisations des constructions</li> </ul> <p><u>Rapport de présentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apporter un complément d'analyse des continuités entre les espaces paysagers</li> <li>• Ajouter la cartographie de pré-localisation des zones humides</li> <li>• 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</li> </ul>	<p>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.</p> <p>Les études sur un nouveau projet sont en cours</p> <p>L'OAP sera revue pour afficher un nombre de 100 logements locatifs sociaux. L'OAP sera précisée en ce qui concerne les aspects environnementaux.</p> <p>Non, la commune maintient sa position. La gestion des gens du voyage est de compétence intercommunale</p> <p>Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace seront ajoutés au PADD.</p> <p>Dont acte</p> <p>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</p>

			<p><u>Règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reprendre les normes de stationnement</li> <li>• Appliquer la règle des clôtures perméables à la petite faune à l'OAP des Coudras en bordure du cirque de l'Essonne</li> <li>• Porter la servitude de recul aux abords des cours d'eau à 6 mètres</li> <li>• Rappeler les risques d'inondation par remontées de nappe dans différents secteurs</li> <li>• Préciser les règles de construction proches des ouvrages RTE</li> </ul> <p><u>Règlement graphique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certaines parcelles gagneraient à être inscrites en EBC (AL97,115,60 à 67)</li> <li>• Prendre en compte la servitude T1 de SNCF réseau</li> <li>• Des ouvrages RTE sont classées en zone N incompatibles avec les servitudes 14</li> </ul> <p><u>Servitudes d'utilité publique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre à jour le tableau des servitudes d'utilité publique</li> <li>• Compléter les servitudes liées au réseau RTE</li> <li>• Reporter la servitude aéronautique T7</li> <li>• Intégrer la notice T1 de la SNCF</li> </ul> <p><u>Annexes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certaines pièces administratives (page 7 de l'avis) doivent être intégrées dans le dossier et figurer à l'enquête publique</li> <li>• Il manque les informations concernant le risque de retrait-gonflement des argiles</li> <li>• Ajouter la DUP relative à la prise d'eau Essonne-Seine-Ormoy</li> </ul>	<p>mesure d'absorber nos nouveaux projets.</p> <p>Dont acte Dont acte</p> <p>Dont acte Dont acte Dont acte</p> <p>Dont acte Dont acte Dont acte</p> <p>Dont acte Dont acte Dont acte Dont acte</p> <p>Dont acte</p> <p>Dont acte Dont acte</p>
6	14/06/21	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 ( <i>se reporter aux annexes</i> ).	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.
7	16/06/21	CCI Essonne	Avis favorable sans remarque particulière.	/
8	18/06/21	CDPENAF	Avis favorable avec remarques : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Annexer au PLU un plan de circulation des engins agricoles</li> <li>• Supprimer du règlement de la zone UA la notion de taille des exploitations agricoles</li> <li>• Présenter dans le rapport de présentation l'état actuel des réflexions sur le secteur du cirque de l'Essonne</li> </ul>	Dont acte Dont acte 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.

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préciser le projet de plantations d'arbres en compensation de la suppression d'EBC</li> <li>• Justifier l'augmentation des possibilités d'extension des habitations en zone N</li> </ul>	<p>Sans objet, ne fait pas partie des pièces exigibles dans un PLU.</p> <p>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 (<i>augmentation de 5% par rapport au précédent règlement</i>) tout en limitant la surface à 30 m<sup>2</sup> maximum en une seule fois.</p>
9	21/06/21	Grand Paris Sud	<p>GPS émet un avis favorable assorti de quelques réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des corrections ou précisions à apporter au rapport de présentation</li> <li>• Interrogation sur la création d'un accès au secteur commercial depuis l'autoroute A6</li> <li>• 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</li> </ul>	<p>Dont acte</p> <p>Projets incontournables sur le long terme, portés par une maîtrise d'ouvrage communautaire</p>
10	21/06/21	Ville de Lisses	<p>Avis favorable sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Souhaite que les sous-secteurs de la zone UD soient repris aux articles 1 et 2 du règlement comme pour la zone UB</li> <li>• 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</li> </ul>	<p>Dont acte</p> <p>Les éléments de réponse seront apportés dans le cadre du DAAC du futur SCoT.</p>
11	06/07/21	Conseil Départemental 91	<p>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.</p> <p>Elles sont d'ordre général ou plus particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Réaffectation de la ferme de Villoison : s'assurer que les restrictions n'obéreront pas les perspectives de réaffectation de cette ancienne ferme agricole</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• OAP de la rue Jean Jaurès : recommander la conception d'emplacements qui ne soient pas ou peu imperméabilisés</li> <li>• OAP des Coudras : signaler la présence d'un ancien fossé</li> <li>• Annexer les zonages d'assainissement et des eaux pluviales</li> </ul>	<p>Dont acte,</p> <p>Dont acte</p> <p>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 positionner.</p> <p>Nous étudierons la possibilité sauf pour la création d'un zonage spécifique concernant la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Dont acte</p> <p>Dont acte</p> <p>Dont acte</p>

Commune de Villabé  
*Révision du Plan Local d'Urbanisme*  
 Enquête publique du 13 septembre au 13 octobre 2021

## Observations du public

Plusieurs personnes se sont déplacées en mairie, pendant les permanences, mais aussi en dehors de ces permanences, pour prendre connaissance du projet de PLU. Elles ont pu exprimer leur avis, faire des remarques et observations, soit oralement auprès du commissaire-enquêteur, soit en écrivant sur le registre, soit en y déposant une note ou un courrier.

Il n'y a pas eu de participation par messagerie électronique.

Les remarques, observations, propositions ou contre-propositions sont reprises dans le présent tableau ; elles sont regroupées par thème pour permettre une réponse globale de la part de la ville sur certains points.

(Certains noms sont peut-être mal orthographiés suite à des difficultés de lecture).

## Avis favorable

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	24/09/21	Pascale LAMBLE 12 chemin des Heurts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des zones naturelles</li> <li>• Amélioration de la circulation</li> <li>• Suppression d'une OAP près du cimetière</li> <li>• Souhait d'un contournement</li> </ul>	De très nombreux habitants font part de leur satisfaction quant à l'évolution des règles d'urbanisme local.

2	24/09/21	Abdel IKKACHE 30 rue Eridan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation de l'identité de la commune</li> <li>• L'ouverture du troisième pont permet la fluidité du trafic</li> <li>• Suppression de l'OAP près du cimetière</li> <li>• Souhait d'un contournement</li> </ul>	<p>En effet ce nouveau PLU permet d'améliorer la circulation, de préserver les zones naturelles, l'identité de la commune.</p> <p>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.</p> <p>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 vieille côte occasionnant des embouteillages et des risques d'accidents corporels à l'entrée de la commune.</p> <p>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.</p>
3	27/09/21	Pascale HUVIER 13 avenue du Roussillon	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU respecte les lois relatives au logement tout en maintenant la biodiversité</li> <li>• Les propositions d'OAP sont en cohérence avec les orientations du PADD</li> </ul>	
4	04/10/21	Patrick HASSAÏM rue Andromède	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation du centre-ville</li> <li>• Dynamisation de la zone d'activités</li> <li>• Amélioration du trafic grâce à l'ouverture du troisième pont et projet d'un contournement</li> </ul>	
5	06/10/21	Cristelle LANGLOIS-SILVERA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement du PLU proposé est assez rigoureux pour éviter les opérations de construction démesurées et pour permettre une croissance naturelle et harmonieuse de la ville</li> </ul>	
6	06/10/21	Laurent SILVERA COMONT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satisfaction pour la suppression des anciennes OAP et souhait de rendre accessible le site de Villoison</li> </ul>	
7	11/10/21	Christine ALLAINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU proposé permet de concilier la nécessité de répondre aux besoins de logements tout en préservant le cadre de vie</li> </ul>	
8	11/10/21	Madame et Monsieur NIETO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le cirque de l'Essonne est protégé, la circulation s'est améliorée avec le nouveau pont et les constructions sont à taille humaine</li> </ul>	
9	11/10/21	Nicole WAGHEMAEKER 39bis rue de l'Ormeteau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU prépare la ville de demain ; il a été élaboré avec les habitants par les réunions de quartier ; les nouveaux projets immobiliers restent limités</li> <li>• Souhaite que la partie économique de la commune puisse se développer</li> </ul>	
10	11/10/21	Jean-Marie BENA 21bis rue Pierre Curie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU favorise le développement d'activités et la construction de logements sociaux</li> </ul>	
11	11/10/21	André SALDUMBIDE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU a une vision réaliste de l'avenir de la ville</li> <li>• Le cœur de la commune est préservé, les hauteurs sont limitées et une OAP est abandonnée</li> </ul>	
12	12/10/21	Nadia LYSANI 32ter rue Gabriel Péri	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU aborde l'ensemble des besoins et améliore le cadre de vie ; les réunions de quartier ont permis de les recenser</li> <li>• Le cirque de l'Essonne a été protégé</li> <li>• Le règlement ne permet pas des constructions démesurées permettant ainsi de garantir l'identité de la ville</li> </ul>	

## Avis défavorable ou sous réserve

### Observations générales

#### *La concertation*

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
	22/09/21 02/10/21 04/10/21 04/10/21 11/10/21 12/10/21	Christian BERTAUX 11 chemin de l'Ormeteau Anne TRAMBAUD-DUFRESNE et Jacques DUFRESNE 33 rue des coquelicots Annick et Gilles FOURMONT Sylvaine JOUAN 16bis rue Claude Mouchel Christine JENNERVEIN LAPOINTE 14 passage Henri Adrian	Pas de concertation sur le PLU et sur les projets de construction	<p><b>Sans objet</b></p> <p>Les modalités de concertation ont été fixés dans la délibération qui prescrivait la révision générale du PLU.</p> <p>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, projet purement privé, auquel certains habitants s'arrogeraient un droit de regard dont on ne saurait justifier la source juridique.</p> <p>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.</p>

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

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	16/09/21 20/09/21 22/09/21 27/09/21	Pas de nom, pas de signature Claire LANGLOIS Christian BERTAUX 11 chemin de l'Ormeteau PISTOLET 8 rue des coquelicots	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 .</li> <li>La MRAe constate que le PLU présente des incohérences sur le bilan de</li> </ul>	<p>Le projet de PLU limite la consommation d'espaces naturels et agricole. Le PADD va être complété avec des éléments chiffrés.</p> <p>Le cirque de l'Essonne a une limite administrative avec la</p>



	<p>02/10/21 Anne TRAMBAUD-DUFRESNE et Jacques DUFRESNE 33 rue des coquelicots</p> <p>02/10/21 CHAPUIS Dominique 5 rue des Prés</p> <p>02/10/21 Sandrine et Bruno MARCELIUS 20 rue Charles Mouchel</p> <p>04/10/21 Sandrine et Didier COUSTOU 68 boucle des demoiselles</p> <p>06/10/21 Sylvaine JOUAN 16bis rue Claude Mouchel</p> <p>04/10/21 Margareth GANTNER 5 chemin des vignes</p> <p>05/10/21 Lisbeth et Daniel LÉGEROT 3 place des cèdres</p> <p>06/10/21 Christian DASPREZ</p> <p>05/10/21 Véronique et Philippe RELAND 10 rue des coquelicots</p> <p>13/10/21 Christine et Franck JENNERVIEN</p> <p>13/10/21 Christelle SÉPOT 11 passage Denebe</p> <p>13/10/21 Jean-Marc SÉPOT 11 passage Denébé et Monsieur DUMONT 89 avenue Cassiopée</p> <p>11/10/21 Alexandre SEIJO</p>		<p>la consommation d'espace.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les réserves portées par les PPA incitent à plus d'harmonisation afin d'éviter l'effet patchwork.</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• Les projets de construction prévus doivent être revus pour conserver une belle qualité de vie</li> </ul>	<p>signature de la convention en juin 2018.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 transparait très nettement à la lecture de certains témoignages qui ne sont en fait que la manifestation très concrète du syndrome « <i>Oui mais pas dans mon jardin</i> ».</p> <p>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.</p> <p>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 important pour la population, sans qu'on sache réellement comment on pourrait les disséminer harmonieusement au sein de la ville pour ne choquer personne.</p> <p>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.</p>
2	04/10/21	Annick et Gilles FOURMONT	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 ?	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.
3	06/10/21	Olivier REYNAUD Société IMD	Demande le maintien de la zone N au nord de la Zone des Brateaux	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.
4	12/10/21	LAPOINTE 14 passage Henri Adrian	Les zones constructibles sont trop importantes, se limiter à respecter le taux de 25% de logements sociaux prévu dans la loi SRU	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...

### *La circulation et le stationnement*

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
	02/10/21	Anne TRAMBAUD-DUFRESNE et Jacques DUFRESNE 33 rue des coquelicots	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le réseau routier n'est pas adapté pour une augmentation des habitants</li> <li>L'urbanisation prévue et les constructions nouvelles amèneront un surplus de circulation et de stationnement dans une ville déjà saturée</li> <li>Il faut améliorer la circulation par divers aménagements routiers ; qu'en est-il du contournement du centre bourg ?</li> </ul>	<p><b>Sans objet avec le PLU.</b> 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.</p> <p>Sans objet avec le PLU. 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 (<i>parking de l'église, parking du CCAs, parking place Roland Vncent, parking place du Pâtis...</i>). Et augmentation du nombre de place de stationnement pour chaque futur logement.</p> <p>Ce 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</p>
	02/10/21	MARKIEWICZ Marie-Line 2 passage Aldebaran		
	02/10/21	Sandrine et Bruno MARCELIUS 20 rue Charles Mouchel		
	04/10/21	Sandrine et Didier COUSTOU 68 boucle des demoiselles		
	04/10/21	Annick et Gilles FOURMONT		
	05/10/21	Lisbeth et Daniel		

11/10/21 13/10/21	LÉGEROT 3 place des cèdres Franck JENNERVIEN Véronique et Philippe RELLAND 10 rue des coquelicots	Sud et du Département. Ce projet sera sous maîtrise d'ouvrage intercommunale.
----------------------	--	--

## L'assainissement

Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
02/10/21	Anne TRAMBAUD- DUFRESNE et Jacques DUFRESNE 33 rue des coquelicots	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les risques d'inondation sont maintenus voire accentués par toutes les constructions nouvelles</li> </ul>	<b>Sans objet avec le PLU</b> : Le traitement des eaux pluviales a été instruit lors de l'instruction des permis de construire.
04/10/21	Sylvaine JOUAN 16bis rue Claude Mouchel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sur le secteur de Villoison l'artificialisation des sols créera des risques d'inondation pour les pavillons proches</li> </ul>	Non, chaque projet aura une étude de sols et le traitement des eaux pluviales sera instruit lors de l'instruction des permis de construire.
05/10/21	Lisbeth et Daniel LÉGEROT 3 place des cèdres		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 ».
13/10/21	Véronique et Philippe RELLAND 10 rue des coquelicots		

## Les EBC

Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
20/09/20 02/10/21	Claire LANGLOIS Anne TRAMBAUD- DUFRESNE et Jacques DUFRESNE 33 rue des coquelicots	<ul style="list-style-type: none"> <li>Atteinte sur les EBC par le défrichement du terrain pour le groupe scolaire ; seuls les EBC situés en ENS figurent dans le PLU</li> <li>La construction du groupe scolaire entraîne le déclassement d'un EBC, certes compensé mais de valeur différente</li> </ul>	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%.

## Les zones artisanales et commerciales

02/10/21	MARKIEWICZ Marie-Line 2 passage Aldebaran	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beaucoup d'interrogations sur la requalification et la redynamisation de la zone commerciale « Villabé A6 »</li> <li>• Requalifier la zone commerciale « Villabé A6 », sur la partie en fond de zone, en zone d'habitat permettant la construction de logements sociaux</li> <li>• Envisager une zone artisanale sur la partie de la zone commerciale « Carrefour »</li> <li>• La zone commerciale près de « Carrefour » est en déshérence</li> </ul>	<p>VILLABE compte trois grandes zones économiques : une partie logistique et deux parties commerciales.</p> <p>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.</p> <p>La compétence développement économique a été transféré à Grand Paris Sud.</p> <p>Ce point ne relève pas du PLU, mais du SCOT.</p>
02/10/21	Daniel ROULY 24 rue Jean Jaurès		
05/10/21	Lisbeth et Daniel LÉGEROT 3 place des cèdres		
13/10/21	Véronique et Philippe RELLAND 10 rue des coquelicots		

## Les autres observations

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	16/09/21	Pas de nom, pas de signature	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manque la réponse de la ville à la MRAE à joindre dans le dossier d'enquête publique</li> </ul>	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.
2	20/09/21	Claire LANGLOIS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il manque la canalisation de gaz dans le tableau des servitudes</li> </ul>	Non, il est en I3.
3	21/09/21	Véronique et François COLLIGNON 1 route d'Ormoy	Demandent à consulter le projet de construction sur un terrain en division leur appartenant	Sans objet avec le PLU.
4	23/09/21	APRR Direction Régionale Paris	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• S'assurer que les prescriptions réglementaires tiennent compte de la largeur</li> </ul>	Dont acte  Pas de contraintes dans le règlement.

			<ul style="list-style-type: none"> <li>des voiries et accès existants</li> <li>• Modifier l'article 2.2.3 du règlement pour lever toute ambiguïté liée à la mise en œuvre de panneaux solaires au sol</li> <li>• Pour les clôtures, supprimer l'obligation de réaliser une haie</li> <li>• Exclure le DPAC du Droit de Prémption Urbain</li> </ul>	<p>Ce n'est pas inscrit dans le règlement, zone UV.</p> <p>Accepté Accepté</p>
5	02/10/21	MARKIEWICZ Marie-Line 2 passage Aldebaran	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De quelle manière la commune va-t-elle valoriser le patrimoine de la commune ?</li> <li>• Des questions sur la relocalisation de la mairie, sur le contournement du bourg, sur l'efficacité du troisième pont</li> <li>• 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)</li> <li>• Le nouveau groupe scolaire oblige à l'abattage des arbres et à l'imperméabilisation des sols ; une autre localisation est-elle possible ?</li> <li>• Quid de l'aire des gens du voyage ?</li> <li>• Contradictions entre le tableau des autorisations de construire en zone UBc et les demandes de réalisation d'équipements du Département</li> </ul>	<p>Avec les fiches patrimoine, les bâtiments sont recensés et classés. Le PLU est en ligne sur le site et consultable.</p> <p>La Mairie n'a pas vocation pour l'instant à être relocalisée. Le contournement est souhaité mais non financé... Voir précédemment</p> <p>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.</p> <p>Nous avons étudié les possibilités d'implantation du 3<sup>ème</sup> groupe scolaire, sur le foncier disponible appartenant à la commune. Nous n'avons pas beaucoup de possibilité. La commune souhaite conserver les arbres qui après diagnostic phytosanitaire sont viables et qui ne sont pas allergisants.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
6	02/10/21	ROULY Daniel 24 rue Jean Jaurès	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'y a pas de réserve pour la réalisation d'une aire des gens du voyage</li> </ul>	<p>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.</p>
7	02/10/21	Sandrine RAFFOUX (Présidente ASL) et BERCAND Olivier 2 allée	<p>Demande si le PLU s'applique dans un lotissement qui comporte un cahier des charges</p>	<p>Dans le futur règlement, on a repris, dans la mesure du possible, les éléments du cahier des charges. La hiérarchie des normes sera respectée.</p>

		de la grande Ourse		
8	04/10/21	Annick et Gilles FOURMONT	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 ...)</li> </ul>	Le Maire organise depuis 2014 toutes les semaines des réunions de quartier ou publiques qui abordent ces sujets.
9	13/10/21	Véronique et Philippe RELLAND 10 rue des coquelicots	<ul style="list-style-type: none"> <li>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%</li> <li>Zone UA : le nombre d'arbres à replanter en cas d'abattage n'est pas mentionné</li> </ul>	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 ».
10	13/10/21	Claudine CONAN 5 avenue du 08 mai 1945	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projet Pierre Curie : on passe d'un espace vert à un projet d'urbanisation</li> <li>Projet du chemin vert : les parkings prévus en sous-sol auront un impact négatif sur la nappe phréatique</li> </ul>	Non c'est l'inverse, on a supprimé l'OAP.  Le permis de construire a été annulé.
11	13/10/21	Franck EIMERY 40 rue Gabriel Péri	Souhaite avoir des précisions sur le règlement et le zonage	Le service urbanisme est disponible pour toute précision.

## L'OAP n°1 rue Jean Jaurès

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	21/09/21	Raymonde BELLON 10bis 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	<p><b>Sans objet avec le PLU</b> : La municipalité travaille sur un plan de circulation afin d'intégrer au mieux les futurs flux de véhicules.</p> <p><b>Sans objet avec le PLU</b> : Ils parlent du permis de construire et non de l'OAP</p> <p><b>Sans objet avec le PLU</b> : 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.</p>
2	02/10/21	Anne TRAMBAUD-DUFRESNE et Jacques DUFRESNE 33 rue des coquelicots	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions vont amener des nuisances en termes de circulation et de stationnement</li> <li>Les places de parkings sont insuffisantes</li> <li>La hauteur des bâtiments est trop importante pour les pavillons environnants</li> <li>Il n'y a pas de compensation des jardins potagers,</li> <li>L'imperméabilisation des sols augmente le problème de l'écoulement des eaux pluviales</li> </ul>	
3	02/10/21	MARKIEWICZ Marie-Line 2 passage Aldebaran	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions vont amener des nuisances en termes de circulation et de stationnement</li> </ul>	

			<ul style="list-style-type: none"> <li>L'imperméabilisation des sols augmente le problème de l'écoulement des eaux pluviales</li> </ul>	<p>Le traitement des eaux pluviales est instruit lors de l'instruction des permis de construire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>140 logements étaient prévus dans le projet initial. La municipalité a limité le programme à 60 logements en cohérence avec l'existant.</li> <li>La hauteur a été limitée à la hauteur de l'existant et de la ferme qui est conservée</li> <li>Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle comme l'oblige depuis 2015 la nouvelle réglementation de GPS</li> <li>Un nouveau plan de circulation sera mis en place avec très certainement un sens unique qui permettra d'augmenter le nombre de place de stationnement.</li> <li>Ce projet valorisera le « centre bourg » l'ancienne ferme n'était malheureusement plus entretenue par son ancien propriétaire</li> </ul>
4	02/10/21	ROULY Daniel 24 rue Jean Jaurès	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il y a une disproportion des constructions par rapport à l'existant</li> <li>Les réseaux d'assainissement sont insuffisants</li> <li>Il manque les parkings visiteurs</li> <li>Les toitures terrasse ne sont pas autorisées pour le privé</li> </ul>	
5	04/10/21	Annick et Gilles FOURMONT	<ul style="list-style-type: none"> <li>La nouvelle construction va générer des problèmes de circulation</li> <li>La hauteur trop importante des bâtiments va nuire à la tranquillité des pavillons environnants</li> </ul>	
6	04/10/21	Sylvaine JOUAN 16bis rue Claude Mouchel	La construction va accentuer la circulation et poser des problèmes d'écoulement des eaux pluviales	
7	06/10/21	Margareth GANTNER 5 chemin des vignes	La circulation et le stationnement rue Jean Jaurès vont augmenter dans une rue déjà difficile	
8	13/10/21	Véronique et Philippe RELAND 10 rue des coquelicots	<ul style="list-style-type: none"> <li>La construction entraîne un surcroit de la circulation</li> <li>L'intégration du projet et sa volumétrie vont à l'encontre de la notion de « centre bourg »</li> </ul>	

## L'OAP n°2 les Coudras

	Date	Nom	Observations	Réponse de la ville
1	16/09/21	Pas de nom, pas de signature	Faire apparaître l'OAP des Coudras comme une extension urbaine sur tous les documents	Accepté
2	17/09/21	Pascale BRESSON 3 chemin des Bouts Cornus	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan de zonage : il manque un élément sur le plan de la parcelle conformément au cadastre (parcelle AC01)</li> <li>Annexes sanitaires eau et réseau d'assainissement : les réseaux n'existent pas sur les plans (parcelle ACO2)</li> <li>Le Préfet considère que la démonstration de la capacité de la station à absorber les nouveaux apports n'est pas faite</li> </ul>	<p>Au cadastre, la parcelle AC n°01 n'existe pas.</p> <p>Le réseau assainissement n'apparaît pas sur les terrains privés.</p> <p>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.</p>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 ?</li> <li>• La zone entre la zone agricole et le chemin des Bas Coudras ne fait plus état des EBC ?</li> </ul>	<p><b>Sans objet</b>, le PPRI de la rivière Essonne n'inclut pas le site des Coudras.</p> <p>Accepté, la servitude EBC sera remise sur la carte p.211 du rapport de présentation.</p>
3	20/09/21	Claire LANGLOIS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manque l'avis de la commission des sites</li> <li>• Pourquoi la parcelle AC 396 est-elle intégrée dans l'opération alors qu'elle ne fait pas partie du même ensemble foncier ?</li> </ul>	<p><b>Sans objet</b>, Ne fait pas partie des PPA</p> <p>La parcelle AC n°396 reste en l'état entre 2 permis de construire.</p>
4	21/09/21	Pascale BRESSON 3 chemin des Bouts Cornus et Colette DESPREZ 4 avenue de la Vieille Côte, Présidente de l'association AICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'assainissement n'est pas conforme à la réglementation européenne (page 5/8 de l'avis du Préfet)</li> <li>• Opposition au projet dans son ensemble</li> </ul>	<p>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.</p>
5	02/10/21	Anne TRAMBAUD-DUFRESNE et Jacques DUFRESNE 33 rue des coquelicots	<p>Le projet de construction va à l'encontre de la protection du cirque de l'Essonne (pollution visuelle, ruissellement des eaux pluviales, ...)</p>	<p><b>Sans objet avec le PLU</b> : Pour rappel, les 2 permis de construire ont été délivrés en 01/2017.</p> <p>Les obligations liées au pétitionnaire relèvent de sa compétence et non de celles de la commune.</p>
6	02/10/21	MARKIEWICZ Marie-Line 2 passage Aldebaran	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C'est un projet disproportionné détruisant la faune et la flore</li> <li>• Ce projet n'a pas été présenté</li> <li>• La zone humide n'est pas prise en compte</li> </ul>	<p>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.</p>
7	04/10/21	Sandrine COUSTOU rue des demoiselles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inquiétude sur l'artificialisation des sols et la suppression des espaces naturels (cirque de l'Essonne)</li> <li>• Pourquoi ajouter une nouvelle zone constructible alors que le SDRIF préconise la densification</li> </ul>	<p>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.</p>
8	04/10/21	Annick et Gilles FOURMONT	<p>Contre la suppression de la zone naturelle et la destruction d'espaces boisés</p>	<p>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.</p>
9	04/10/21	Sylvaine JOUAN 16bis rue Claude Mouchel	<p>Contre la destruction du cirque de l'Essonne et pour le maintien des espaces boisés</p>	<p>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.</p>
10	11/10/21	Alexandre SEIJO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• La question de l'écoulement des eaux des eaux pluviales reste posée</li> </ul>	<p>Par ailleurs, remettre en cause l'implantation de la future école et non pas d'un nouveau collège dénote une méconnaissance des contraintes communales.</p>



11	11/10/21	Christine et Franck JENNERVEIN	Destruction du Cirque de l'Essonne, de la flore et la faune	<p>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 quotidiennes des Villabéens.</p> <p>L'espace naturel du cirque de l'Essonne a été préservé par le maire de Villabé en juin 2018.</p> <p>La municipalité répond aux exigences de la loi SRU tout en compensant la perte de biodiversité à cet endroit par la plantation anticipée de plus d'un millier d'arbres, de plantes mellifères.</p>
12	12/10/21	Association Corbeil-Essonnes-Environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression de l'OAP et retour à un classement en zone N</li> <li>• 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</li> <li>• Avis défavorable au PLU</li> </ul>	
13	13/10/21	Véronique et Philippe RELAND 10 rue des coquelicots	L'espace naturel du cirque de l'Essonne doit être préservé	
14	13/10/21	Jean-Marc SÉPOT 11 passage Dénébé et Madame DUMONT 89 avenue Cassiopée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction dans ce site va détruire toute une biodiversité</li> <li>• La construction va aggraver les phénomènes d'inondation</li> </ul>	

Villabé, le 29/10/2021.

Le Maire,  
Karl DIRAT.

