

Avis de l'ASEVI sur la modification du PLU

Pourquoi entreprendre une procédure de modification du PLU de Villebon alors qu'il a fait l'objet d'une révision complète en 2016, puis d'une révision partielle en 2018 (zone de Courtabœuf) et qu'il est programmé une nouvelle révision en 2022 ?

La réponse nous est fournie page 5 du rapport de présentation :

« L'objectif principal de la présente modification est de traiter à court termes des points techniques problématiques rencontrés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, afin de clarifier les règles vis-à-vis des porteurs de projet mais également pour garantir davantage la sécurité juridique des autorisations ou des refus délivrés. »

L'ASEVI partage également cette nécessité (*de clarifier les règles vis-à-vis des porteurs de projet*) qui traduit implicitement de la part de la municipalité des ambiguïtés et des manques dans le règlement de l'actuel PLU ; ambiguïtés et manques qui, à notre avis, ont été en partie introduits au cours des révisions successives du PLU et qui ont conduit à notre dénonciation de projets récents, en particulier dans la rue de Palaiseau (quartier de la Roche).

Exemple 1, dénoncé dans un article du bulletin municipal (VAV 162 – été 2018) en pièce jointe n°1.

La parcelle de 470 m² au 7 rue de Palaiseau (à l'angle de la rue Vanderbilt) était dans un secteur classé UG sur le PLU de 2007, comme dans le POS de 1999. C'est dans le PLU de 2013 que subrepticement cette parcelle s'est vue classée UC indice h, la seule sur Villebon avec ses règles propres.

Dans le PLU de 2007 (annulé par le TA de Versailles en 2010), comme dans le POS de 1999, la règle d'implantation des constructions dans les zones UG prévoyait : *au moins 5 mètres compté en tous points de la construction à partir de l'alignement*. Pour les zones UC, *toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 8,00 m comptée en tout point de la construction à partir de l'alignement*. Ces règles ont été reportées dans le PLU de 2013, **sauf pour la zone UCh, nouvellement créée, pour laquelle toute construction doit s'implanter soit à l'alignement soit en retrait d'au moins un mètre**.

De même, dans le PLU de 2013, *les espaces libres et les plantations doivent représenter au moins 25% pour les zones UG et 20% pour les zones UC des surfaces libres de toute construction*. Cette règle est portée à 20% pour les 2 zones UG et UH dans le PLU de 2016, **excepté pour la zone UCh où cette règle ne s'applique pas**.

Jusqu'au PLU de 2013, Les zone UG et UC disposaient d'un coefficient d'occupation des sols respectivement de 0,5 et 0,7, sauf pour la nouvelle zone UCh **où le COS est de 1**. En 2016, la loi ALUR abolit les COS et aucune règle n'est prescrite ni sur

l'imperméabilisation des sols ni sur la présence de sous-sol dans les secteurs où les nappes phréatiques peuvent-être affleurantes, comme cela peut-être le cas dans la vallée et sur les coteaux de l'Yvette en raison de la géomorphologie de ce territoire.

En 2017/2018, un immeuble de 734 m² de plancher avec parking en sous-sol est construit sur une cette parcelle de 470 m², formant une pointe au raccordement des rues de Palaiseau et Vanderbilt, avec les conséquences évoquées en pièce jointe n°1.

Exemple 2, objet d'un recours gracieux puis d'un recours contentieux au tribunal administratif de Versailles (pièces jointes n° 2,3,4)

Les parcelles du 22 -24 rue de Palaiseau sont situés dans un secteur UHa de la commune. Dans le POS de 1999 et dans le PLU de 2007, le caractère de la zone UH était : *cette zone correspond à un tissu d'habitat individuel caractérisé par l'homogénéité de sa vocation et de sa morphologie qu'il convient de préserver. Elle comprend notamment les résidences secondaires construites au début du XX^{ème} siècle.*

En 2013, le caractère de la zone UH devient : *cette zone se compose d'un tissu à dominante d'habitat individuel destiné à recevoir une densification mesurée des habitations ainsi que des services ou activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.* Cette zone dispose d'un COS de 0,4 et la hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+1+C et 7 m à l'égout du toit ou 7,5 m à l'acrotère pour les toitures végétalisées. Aucune règle n'est prescrite ni sur l'imperméabilisation des sols ni sur la présence de sous-sol. Contrairement aux communes voisines, aucune hauteur limite n'est imposée au pignon.

En 2016, les COS sont supprimés sans prescrire de règles ni sur l'imperméabilisation des sols ni sur la présence de sous-sol. Contrairement aux communes voisines, aucun coefficient d'emprise au sol n'est spécifié.

Le 11 février 2021 un arrêté municipal accorde, sur ces parcelles de 1839 m², un permis de construire d'un bâtiment de 27 logements pour une surface de plancher de 1948 m².

En jouant sur la pente prononcée du terrain et en réalisant un affouillement sur l'ensemble de sa surface, le porteur du projet propose **un bâtiment équivalent à R+3+C** ; en fait, R+1+C côté rue mais avec un sous-sol en R-1, pour les parkings, **et un niveau R-2 pour des appartements avec fenêtres côté jardin dans la zone excavée du terrain, formant cuvette par rapport aux terrains voisins ...**

Le recours sera rejeté faute d'avoir averti directement le promoteur mais celui-ci déposera un nouveau permis en supprimant le niveau N-2 ; peut-être après avoir réalisé une étude de sol ou après conseil de la DDT ? Bien que plus acceptable, ce nouveau permis ne nous semble toujours pas répondre au caractère d'une zone UH, mais Il a été bien sûr accordé.

L'ASEVI est donc favorable à l'essentiel des modifications proposées du PLU 2016 et aux précisions apportées à son lexique. Néanmoins, nous considérons que ces modifications ne vont assez loin et souhaiterions voir ajouter :

- Un coefficient d'imperméabilisation en fonction du caractère des zones et de la géomorphologie du secteur ou à défaut un coefficient d'emprise au sol ;
- Une hauteur maximale au pignon ;
- Des règles de gestion des eaux pluviales et de ruissellement homogène sur l'ensemble du bassin versant de l'Yvette (à voir au niveau de la CPS) ;
- Joindre une cartographie des zones phréatiques affleurantes avec des prescriptions adaptées à cette configuration ;
- Des prescriptions sur l'emplacement et les hauteurs des constructions les unes par rapport aux autres afin qu'aucune façade et toiture exposées au sud et au sud-ouest ne puissent être privées d'ensoleillement par une construction voisine (PCAET) ;
- Que les termes trop imprécis, tel que « à dominante » qui peuvent conduire à des dérives, soient supprimés.

Par ailleurs, dans l'intégration de dispositions réglementaires supra-communales, la modification du périmètre du droit de préemption urbain nous interpelle pour les raisons suivantes :

- les cartographies, avant et après modification, des zones soumises au droit de préemption urbain ne permettent pas de distinguer des différences.
- La délibération en conseil municipal sur cette question indique comme considérant l'intérêt de la commune d'étendre le droit de préemption urbain aux périmètres de la servitude d'utilité publique que constitue le Plan de Prévention des risques d'inondation (PPRi) de la Vallée de l'Yvette, afin de parfaire ses actions de veille foncière en faveur de la préservation de la restauration hydraulique des abords de l'Yvette et de la Boële.

Or, il nous semble que par définition la restauration hydraulique des cours d'eau (suppression d'ouvrages hydrauliques, reméandrage, restauration de zones humides, zones d'expansion des crues etc ...) n'est réellement possible que dans des secteurs non urbanisés.