



Corbeil-Essonnes-Environnement

Corbeil-Essonnes, le 16 décembre 2016

objet: enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villabé - arrêté n°135/2016 du 12/10/2016

Monsieur le Commissaire-enquêteur

L'association Corbeil-Essonnes-Environnement (C-E-E) a pour objet de préserver et d'améliorer le cadre de vie des habitants des communes qui composent l'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

A ce titre, elle fait partie du collectif "Le Cirque de l'Essonne à Cœur" et fait sienne sa contribution à cette enquête publique.

Le Cirque de l'Essonne, ensemble géomorphologique majeur, est un lieu exceptionnel situé sur trois communes – Corbeil-Essonnes, Lisses, Villabé – qu'il est urgent de préserver.

La poursuite de l'étalement urbain dans cette zone naturelle du coteau de Villabé géographiquement constitutif du Cirque, via la zone AUB, serait une décision qui contredirait les discours et les projets visant à sa préservation et méconnaîtrait gravement les dispositions de la loi ALUR relatives à l'étalement urbain et à la préservation de la biodiversité.

La réalisation de logements, telle qu'envisagée sur la zone AUB porterait atteinte à l'intégrité et à la qualité du site et altérerait les vues patrimoniales existantes sur le cirque de l'Essonne.

Ainsi, le maire a refusé d'accorder un permis de construire pour une maison individuelle sur une parcelle du site des Coudras (située en zone UB) adjacente à la zone AUB par un arrêté du 10 mars 2016 en excipant entre autres des arguments suivants :

«...Considérant que l'article UB 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords précise que les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages,

- Considérant le volume imposant de la construction qui porte atteinte au regard des constructions avoisinantes,

- Considérant que ce volume important porte atteinte à la vue sur le cirque de l'Essonne... ».

On voit mal comment, après un tel refus, des autorisations pourraient être données pour construire du logement collectif ou individuel groupé.

De plus la commune, dans un certain nombre de documents publics qui ne sont pas annexés à l'enquête, justifie l'obligation d'urbaniser la zone AUB par sa carence en logements sociaux.

L'arrêté préfectoral n° 448-2016-DDT-SHRU du 22 avril 2016 dispose la fin de la carence de la commune de Villabé en logements sociaux.

Il est particulièrement spécieux d'instrumentaliser la nécessité de construire des logements sociaux pour tenter de poursuivre le mitage du Cirque de l'Essonne.

La commune de Villabé, par une délibération de son conseil municipal du 06 décembre 2015, a signé une «CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE TRIPARTITE » avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France et la communauté d'agglomération Evry Centre Essonne.

Dans cette convention « le site industriel historique des papeteries de l'Essonne offre un potentiel foncier de 16 ha soit environ 1500 logements. Les études de faisabilités pour la création d'un éco-quartier seront lancées prochainement. »

La commune de Villabé est peuplée de 4832 habitants. Le site identifié ci-dessus lui permet donc d'envisager sereinement son développement futur.

La préservation du Cirque de l'Essonne, poumon vert de la commune et de l'agglomération de plus de 330 000 habitants dont elle fait partie, est donc d'une nécessité vitale.

De ce fait nous demandons que la zone AUB réintègre la zone N dont elle est issue et que des dispositions renforcées de préservation de cet espace naturel soient prises.

Dans cette attente, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Commissaire-enquêteur, nos salutations distinguées.

Pour Corbeil-Essonnes-Environnement

le président, Claude COMBRISSE

pièces jointes : arrêté de refus ; arrêté préfectoral ; préambule convention tripartite

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier	
Demande déposée le 21/10/2015 Complétée le 15/01/2016		PC 91659 15 10018	
Par :	XXXXXXXXXXXX	Surface de plancher :	606 m²
Demeurant à :	Construction d'une maison individuelle		
Pour :			
Sur un terrain sis à :	LES COUDRAS		

Le Maire

Vu le code de l'urbanisme,
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13/12/2013, modifié le 06/03/2014 et mis en révision le 20/06/2014,
 Vu le permis de construire présenté le 21/10/2015 par Monsieur XXXXX, et enregistrée sous le numéro : **PC 91659 15 10018**
 Vu le projet consistant en la construction d'une maison individuelle de 606 m² de surface de plancher sur un terrain sis LES COUDRAS (91659),
 Considérant que ce projet se situe en zone UB du Plan Local d'Urbanisme,
 Considérant que l'article UB 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords précise que les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysage,
 Considérant le volume imposant de la construction qui porte atteinte au regard des constructions avoisinantes,
 Considérant que ce volume important porte atteinte à la vue sur le cirque de l'Essonne,
 Considérant l'avis Défavorable du service Eau et Assainissement de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart en date du 11/02/2016,
 Considérant les avis Favorable des services Régie Eau Potable et Déchets de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart en date du 11/02/2016,
 Considérant l'avis Favorable de GrtGaz en date du 20/11/2015,
 Vu l'avis Favorable de ERDF en date du 17/02/2016,

ARRÊTE :

Article 1 : Le permis de construire est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

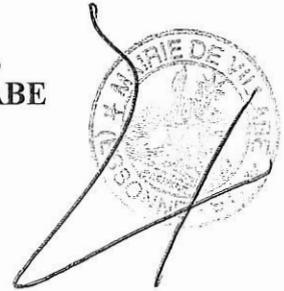
date d'adoption de l'arrêté : 21/02/2016 *Tecouit 21/02/2016* *Le stade de sol*

Article 2 : Le maire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles de droit privé telles que servitudes de vue, d'enseulement, de mitoyenneté ou de passage..., règles figurant au cahier des charges de copropriété) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

Fait à VILLABE, le 10 MARS 2016

Karl DIRAT,
Maire de VILLABE



Transmis en préfecture le : 14 MARS 2016

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

-COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

-DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

-DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enseulement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

-OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

-DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.



PREFET DE L'ESSONNE

**DIRECTON DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

SERVICE HABITAT ET RENOUVELLEMENT URBAIN
BUREAU POLITIQUES ET ETUDES DE L'HABITAT

ARRETE PREFECTORAL N° 448-2016-DDT-SHRU du 22 avril 2016

prononçant la fin de la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2011-2013 pour la commune de Villabé

LE PREFET DE L'ESSONNE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ;

VU la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;

VU la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement (DALO) et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale ;

VU la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et notamment la disposition transitoire prévue en son article 26 ;

VU le code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles L.302-5 à L.302-9-2 et R.302-14 à R.302-26 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment son article L.210-1 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements, modifié par le décret n° 2005-1621 du 22 décembre 2005 ;

VU le décret du 25 juillet 2013 portant nomination de M. Bernard SCHMELTZ préfet hors classe, en qualité de Préfet de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral n° 329-2014-DDT-SHRU du 13 août 2014 prononçant la carence définie à l'article 26 de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social au titre de la période triennale 2011-2013 pour la commune de Villabé ;

VU les décisions de financement pour la construction de 80 et 156 logements locatifs sociaux en date du 21 décembre 2015 et 24 décembre 2015 ;

VU le courrier du maire de Villabé reçu en préfecture le 21 mars 2016, demandant la sortie anticipée de l'état de carence de la commune ;

Considérant qu'en application de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH), l'objectif de réalisation de logements sociaux pour la période triennale 2014-2016 est de 71 logements sociaux ;

Considérant que le bilan triennal 2014-2016 fait état d'une réalisation de 236 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal supérieur à 100 % ;

Considérant le respect des obligations triennales de la commune de Villabé pour la période 2014-2016 ;

SUR la proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de l'Essonne,

ARRETE

ARTICLE 1er -

Les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 329-2014-DDT-SHRU du 13 août 2014 prononçant la carence définie à l'article 26 de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social au titre de la période triennale 2011-2013 pour la commune de Villabé sont abrogées.

ARTICLE 2 -

Monsieur le secrétaire général de la préfecture de l'Essonne et Monsieur le directeur départemental des territoires de l'Essonne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de l'État et notifié aux intéressés.


Bernard SCHMELTZ

Mention des délais et voies de recours :

Conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Versailles. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet de l'Essonne. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Projet non contractuel, n'engage pas l'EPFIF

PREAMBULE

La commune de Villabé (468 ha, 4 832 habitants) se situe dans le département de l'Essonne à 35 km de Paris, au Sud d'Evry.

Villabé fait l'objet d'un arrêté de carence en date du 13 oct 2014 et souhaite réaliser de nouveaux logements, avec une part importante de logements sociaux, pour répondre à ses obligations. Marquant sa politique volontariste en ce sens, elle a signé un contrat de mixité sociale en mars 2015 et recherché les opportunités foncières mobilisables.

Outre des opérations spécifiques ne rentrant pas dans les champs d'actions de l'EPFIF, elle a identifié deux secteurs dont le développement peut être accompagné par EPFIF :

Le site des Coudras, limitrophe de la zone naturelle du Cirque de l'Essonne et d'un quartier résidentiel, représente un potentiel de 100 logements sur un tènement d'1,3 ha non bâti. Les études préalables sont réalisées.

Le site industriel historique des papeteries de l'Essonne offre un potentiel foncier de 16 ha soit environ 1 500 logements. Les études de faisabilité pour la création d'un éco-quartier seront lancées prochainement.

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et créer les conditions de mise en œuvre des projets des collectivités publiques par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise et conseil utile en matière foncière.

L'EPFIF intervient dans le cadre des orientations et des dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions adopté par son Conseil d'Administration, comportant deux priorités, le soutien à l'offre de logement, notamment locatif social, et le développement économique.

Ces projets ont vocation à s'inscrire pleinement dans les objectifs, tant qualitatifs que quantitatifs de l'EPFIF, dans une démarche d'optimisation de l'espace urbanisé et de développement durable.

Les objectifs de la commune et de l'EPCI correspondent bien aux priorités et aux modalités d'intervention de l'EPFIF.

La commune de Villabé, la communauté d'agglomération Evry Centre Essonne et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des périmètres définis ci-après, dans le cadre d'une convention d'intervention foncière.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :