

Département de l'Essonne, Commune de Verrières-le-Buisson

Enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local D'Urbanisme (PLU)

Arrêté du Maire n° 2017/271 en date du 18 décembre 2017

Enquête ouverte du lundi 22 janvier 2018 au vendredi 23 février 2018 soit pendant 33 jours consécutifs.

Avis et Conclusion Du commissaire enquêteur

Avril 2018

Pierre Yves NICOL commissaire enquêteur

PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

A la demande de M le maire de Verrières-le-Buisson, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, par décision n° 170000147/78 du 23/10/2017 a désigné Monsieur Pierre Yves NICOL en tant que commissaire enquêteur.

Le lancement d'une procédure d'enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), a été approuvé en séance du conseil municipal du 25/09/2017.

L'enquête publique a été ouverte par l'arrêté du Maire n° 2017/271 en date du 18 décembre 2017.

L'enquête s'est déroulée du lundi 22 janvier 2018 au vendredi 23 février 2018 soit pendant 33 jours consécutifs.

Objets de la révision du PLU

L'objectif de l'enquête était la mise en conformité et l'adaptation du PLU avec lois et règlements en vigueur et notamment :

- La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 qui vise à une meilleure protection des zones humides et de la continuité écologique.
- La loi ALUR du 26 mars 2014, qui entre autre supprime les Cos et les surfaces minimum constructibles, et lutte contre l'étalement urbain.
- La loi SRU renforcée par la loi 2013-61 du 18 janvier 2013 (loi Duflot) portant le seuil minimum des logements sociaux de 20% à 25% dans les zones tendues.

Ainsi que la mise en application des choix stratégiques de la municipalité. A ce titre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue l'une des pièces essentielles du PLU. Il traduit le projet d'ensemble d'aménagement de la ville pour les 10 à 15 années à venir ce faisant il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysages, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le rapport de présentation développe les objectifs du PADD, et au préalable établit un diagnostic territorial et un état initial de l'environnement.

Le règlement est le document opposable aux tiers qui fixe avec le plan de zonage les règles d'urbanisme applicables à chaque parcelle.

Ce projet rappelle également les délibérations du Conseil Municipal instaurant un périmètre d'étude sur la ZAE des Petits Ruisseaux, un autre sur le boulevard du Maréchal Foch et portant sur les orientations générales du PADD.

Apport des observations du public

L'enquête a donné lieu au total à 627 observations sur les 16 registres papier et le registre dématérialisé.

J'ai regroupés les observations du public en 12 thèmes :

Thème n°1. Information et concertation

Thème n°2. Opposition globale au projet de PLU, aux 3 OAP, et aux 2 périmètres de servitude.

Thème n°3. Opposition à l'OAP sur le square Léon Maugé

Thème n°4. Opposition à l'OAP sur le secteur Victor Hugo/Gabriel Péri/Ménoret

Thème n°5. Opposition à l'OAP sur le secteur du Bua

Thème n°6. Opposition au périmètre d'étude du secteur Foch

Thème n°7. Opposition au périmètre d'étude du secteur de la ZAE des Petits Ruisseaux

Thème n°8. Terrains urbanisables sur la commune. Modifications de zones

Thème n°9. Avis favorables ou globalement favorables

Thème n°10. Circulation, transports

Thème n°11. Commerces

Thème n°12. Observations Relatives au règlement

Bien entendu de nombreuses observations portent sur plusieurs de ces thèmes.

II. RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLU

Certains enjeux communaux n'ont donné aucune ou peu d'observations défavorables de la part du public, et pour ma part je suis favorable à la plupart de ces enjeux. Je commencerai donc par ce chapitre.

Au cours de l'étude du dossier, j'ai relevé quelques erreurs sur le rapport de présentation, et les divers documents du dossier. Cela fera l'objet du chapitre suivant.

Je ne respecterai pas l'ordre des thèmes retenus pour les observations du public dans mes avis.

Je suivrais les différents thèmes par ordre d'importance croissante de ces thèmes compte tenu de leur incidence pour la cohérence générale de ce projet de révision générale du PLU avec les objectifs déclarés et les enjeux communaux.

Le plan que je suivrais se résume donc au 10 point suivants :

II.1 Enjeux communaux dans le rapport de présentation.

II.2 Erreurs à rectifier et éléments à modifier dans le rapport de présentation.

II.3 Remarques concernant le règlement

II.4 Modifications de zones

II.5 OAP square Léon Maugé

II.6 OAP Ménoret/Victor Hugo/Gabriel Péri

II.7 OAP du Bua

II.8 OAP Dieudonné

II. 9 Périmètre de la servitude du boulevard Foch

II. 10 Périmètre de la servitude de la ZAE des Petits Ruisseaux

Suivi de l'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

II.1 ENJEUX COMMUNAUX DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Ce document de 411 pages, présente dans son préambule des explications afin d'informer le public sur ce qu'est un PLU et sur la nécessité de procéder à sa révision.

Il dresse un bilan de la concertation engagée auprès des personnes publiques associées et auprès des verriérois. Il est à noter que la réunion publique programmée fin 2017 sur les projets d'OAP n'a pas eu lieu. De nombreuses observations du public déplorent ce manquement.

Le diagnostic est très complet et présente au lecteur, qui, même en étant verriérois n'a pas toujours une idée globale de sa commune, le dynamisme sociodémographique, les caractéristiques de l'habitat, l'historique, l'organisation spatiale, le bâti et les équipements de la commune. Il traite des déplacements, de la circulation, et de l'activité économique de la commune.

Il cite les documents de référence, dont le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), qui détermine notamment la destination générale des différentes parties du

territoire, les objectifs de développement urbain et les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement.

L'état initial de l'environnement occupe un important chapitre de ce diagnostic qui démontre une volonté de protéger les paysages, les ambiances et le patrimoine bâti. Il fait une large place aux espaces naturels remarquables.

Je note particulièrement dans ce chapitre la liste des paysages remarquables de la commune, des arbres recensés protégés et des équipements publics ou privés d'intérêt collectif à protéger. Cela a demandé un travail d'investigation qui s'ajoute à l'inventaire floristique et faunistique, des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique Faunistique et Floristique, (ZNIEFF), de la forêt et de la vallée de la Bièvre présentes sur la commune.

Les risques naturels, les nuisances, les pollutions, les ressources en eaux et les déchets sont également traités.

En revanche, la révision du PLU a, entre autre, été faite pour répondre aux demandes du SDRIF, or le projet de PLU actuel ne répond en aucun cas aux deux points majeurs que sont la création de logements pour environ 2188 habitants supplémentaires, et la création de 517 emplois, (voir page 371).

Les objectifs de construction de logements sociaux sur Verrières-le-Buisson, pour répondre aux objectifs de la loi SRU, sont eux présentés page 375. Ils montrent qu'il manque aujourd'hui 371 logements sociaux pour atteindre le seuil de 25%.

L'ensemble du chapitre 6. « Les objectifs de construction » de la page 370 à la page 375, est présenté de façon absconse, sans un tableau de bord récapitulatif des hypothèses de répartition de ces logements - et des créations de ces emplois sur lesquels rien n'est dit - par secteur.

De la part des rédacteurs de ce document, dans l'ensemble bien rédigé, avec une conclusion claire en fin de chaque chapitre, il est surprenant que ce volet essentiel du projet ait été traité sans qu'il soit possible au lecteur de comprendre les moyens mis en place par la commune pour répondre aux enjeux.

L'analyse de ce chapitre m'amène à penser que les demandes du SDRIF et les exigences de la loi SRU, ne peuvent être atteints par ce projet de révision générale du PLU de la commune de Verrières-le-Buisson.

II.2 ERREURS À RECTIFIER ET ÉLÉMENTS À MODIFIER DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les justifications des choix retenus pour l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation, et les caractéristiques du zonage et du règlement auraient mérité de bénéficier d'un plan plus clair, et de plus de justification.

C'est principalement dans ces derniers chapitres que se portent les remarques ci-dessous :

3.1 Organisation spatiale de Verrières-le-Buisson et sa morphologie urbaine, (p 60),

Je remarque que la phase suivante : « *La commune souhaite d'ailleurs restaurer une activité agricole (agropastoralisme) sur une partie de ce site, notamment par la plantation de vignes* ». Cette phrase fait partie des objectifs de la commune et non du diagnostic, elle n'a donc pas à y figurer. Elle trouve sa juste place p327, Fondement de l'objectif 1 du PADD.

(p357) Dans les caractéristiques du zonage et du règlement : « *La commune souhaite renforcer les activités pastorales et viticoles sur ce secteur.* »

Les espaces de plein air (p 95 et p96),

« *Le square Léon Maugé offre un espace assez dégradé avec une aire de jeux pour jeunes enfants. C'est un espace aujourd'hui modérément fréquenté* ». Cette affirmation fait l'objet de nombreuses critiques dans les observations du public. Je confirme que la dégradation de ce site provenant de l'absence d'entretien par la commune qui en a la charge.

« *Le square des Epis est un espace situé au sein d'une copropriété privée. Il offre un espace de jeux de proximité* ». En contradiction avec cette phrase, le passage de cette parcelle de la zone N à la zone UCc figure dans le projet de révision du PLU. Ce changement de zone et la suppression de cet espace de plein air dans le projet de révision du PLU, ne sont pas justifiés dans le rapport, ils le sont dans la demande d'examen au cas par cas de la révision du Plan Local d'Urbanisme, mais ne sont pas repris.

Stade Robert Desnos (p 97)

Le stade Robert Desnos est présenté pour occuper une surface de 4846 m². Sachant que l'aire d'un terrain de football est d'environ 6800m², il y a manifestement une erreur de décimale dans ce chiffre.

Equipement de santé (p 98)

La Protection Maternelle et infantile figure dans cette liste, alors qu'elle est fermée depuis plus d'un an.

Je remarque dans cette même page que le diagnostic fait état d'une commune relativement moins bien dotée en professionnels de santé qu'au niveau départemental, et que dans le même temps le cabinet pédiatrique boulevard du Maréchal Foch est menacé par le périmètre de la servitude de ce secteur.

Desserte de Massy-Verrières (p 110)

Il y a une coquille à corriger :

- D'autre part, la SNCF qui exploite la ligne C2 du RER allant de la gare de Massy-Palaiseau à la branche ouest du RER C via Paris.

ZAE des Petits Ruisseaux

(p 144) « *C'est la plus vétuste des ZAE de la commune* »

(p 147) « *Globalement l'ensemble des zones d'activités présentes sur Verrières le Buisson fonctionne bien à l'exception de la zone des Petits Ruisseaux qui fait face à un problème de vieillissement, avec une voirie souvent en mauvais état et es espaces mal entretenus. Ceci est essentiellement dû à un manque notable d'investissement des propriétaires qui n'entretiennent pas suffisamment leur bien* ».

« *De plus, il existe une vacance en mouvement, c'est-à-dire que la rotation est importante notamment sur le ZAE des petits Ruisseaux qui concentre à elle seule 65% des locaux d'activité vacants sur la commune* »

(p 149) « *Quatre zones d'activité dont une vieillissante regroupant plus de 120 entreprises diverses.* »

(p 328) « *La zone d'activités économique des Petits Ruisseaux reste purement fonctionnelle sans traitement particulier des bâtiments et de leurs abords, où la voiture est reine et le piéton peu encouragé.* »

(p 329) « *Sur les quatre existantes du territoire, seule la ZAE des Petits Ruisseaux fait face à un ensemble de difficultés et a conduit la commune à réfléchir sur l'opportunité de son éventuelle reconversion* »

(p 330) « *Mettre en place une réflexion sur une éventuelle reconversion de la zone d'activités économiques des Petits Ruisseaux.* »

En page 9 de la « Demande d'examen au cas par cas dans le cadre de la révision du Plan local d'Urbanisme de Verrières-le-Buisson », on trouve également la phrase suivante « *Quatre zones d'activité économiques (...) dont une vieillissante, les Petits Ruisseaux* »

La proposition d'indicateurs de suivi concernant les orientations du PLU sur la thématique habitat (p 409), parle bien de « *Mettre en place une réflexion sur une éventuelle reconversion de la zone d'activités économiques des Petits Ruisseaux* »

En urbanisme le terme RECONVERSION signifie bien affecter à un autre usage, c'est-à-dire dans le cadre de ce projet de transformer la ZAE à destination d'écoquartier résidentiel.

Zones à urbaniser, AUH

(p 151) Dans le bilan de la consommation des espaces naturels, il aurait été intéressant de faire figurer sur le plan les surfaces consommées et les surfaces restantes. D'autant plus que les surfaces restantes en AUH, AULb et partiellement AUR, basculent en zone N dans le projet de révision du PLU.

(p 343) au chapitre justification des choix retenus pour l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation en 1.2 ne figure que la zone AUL destinée à accueillir l'extension du cimetière. Les zones AU passées en zone N dans le projet ont disparues sans être justifiées.

(p 352) La diminution des zones à urbaniser et leur justification figure à ce paragraphe, excepté pour la zone AUH pour laquelle aucune justification n'est donnée.

Parcelles vierges (p152)

« A noter qu'il n'existe pas, par ailleurs, de parcelles encore vierges au sein du tissu urbain pouvant faire l'objet d'une urbanisation. Le développement de la ville se fera donc par une densification du tissu urbain ».

Cette assertion est l'objet de nombreuses contre-propositions dans les observations du public. J'en reprendrais un certain nombre dans mes recommandations et réserves suivantes.

Densité humaine et de bâti du SDRIF

(p 158) « Pour les espaces urbanisés à optimiser, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux, doivent permettre une augmentation minimale de 10% »

(p 159) « *(La commune)*, devra se fixer comme objectif minimum une augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. »

(p 323) « Répondre aux objectifs du SDRIF de densité humaine et de bâti de 10% »

(p 371) « Le SDRIF fixe comme objectif une augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat ».

(p387) « Répondre aux objectifs du SDRIF de densité humaine et bâtie de 15%

(p162 et p 163) L'extrait de la carte du SDRIF concernant la commune de Verrières accompagné de l'explication des « pastilles » d'urbanisation et de leur légende ne fait pas état qu'il convient donc de densifier l'ensemble de la commune à hauteur de 15%, et pas seulement les quartiers situés à proximité des gares. La commune ne correspond donc pas aux critères du SDRIF qui lui permettraient de densifier son territoire à hauteur de 10% seulement. Les affirmations selon lesquelles la commune aurait la possibilité de densifier uniquement à hauteur de 15% les quartiers situés dans un rayon de 500 mètres autour des gares (seuls 2% du territoire sont concernés), et de 10% le reste du territoire communal (soit les 98% restants) sont donc erronées. Aucune dérogation n'est envisageable, malgré des discussions menées avec la Région en 2013 avant l'approbation du SDRIF.

Le rapport de présentation doit être corrigé, et les explications sur la densification globale de 15% des zones urbaines de la commune, qui ne correspondent pas à la lecture de la carte du SDRIF doivent être fournies au public.

OAP de Bua, Zone UCe

(p 337) La zone, dite UCe, située route de Bua est donnée pour environ 5500 m²

(p 350) Sur le tableau des superficies des différentes zones, elle est donnée pour 0.46 hectares soit 4600 m².

Page 15 du document 3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation – ce secteur est d'une superficie de 5556 m².

Selon les documents la surface de l'OAP du Bua varie de près de 21%

Ces incohérences sont à rapprocher avec un périmètre d'OAP mal défini.

Zones naturelles (p353)

Le basculement de la zone ULa correspondant à la coulée verte en zone N est justifié excepté pour la partie en tranchée ouverte où est implanté la Ligne à Grande Vitesse qui ne peut être considérée comme une zone naturelle.

A noter que le PLU de Châtenay-Malabry a également classé la coulée verte y compris la tranchée de la ligne LGV en zone N.

Le basculement de la zone AUH (Grenier à neige), en zone naturelle n'est pas justifié dans le rapport de présentation.

La liste des espaces verts actuellement en zone urbaine basculant en zone Np ne figure pas dans ce chapitre, mais elle figure à la page 388 sur les zones naturelles. Pour une meilleure lecture, il aurait été souhaitable de grouper ces deux chapitres.

La justification du basculement en zone UR de la parcelle 142, secteur constructible en zone N, ne figure dans aucun document. Pour ma part ce basculement est justifié car il s'agit d'une parcelle bâtie en limite communale et enclavée dans une zone urbaine d'Igny, mais il aurait dû être explicité.

2.4 Modification majeure du règlement (p 354)

Je note la phrase suivante : « *Concernant les constructions à usage d'habitation, il n'est plus possible de faire la distinction entre habitat individuel et habitat collectif. Cela permet d'assurer une meilleure mixité de l'habitat au sein du tissu urbain* »

Cette nouvelle disposition devra être rappelée dans le règlement en tête du chapitre « Dispositions réglementaires applicables à la zone UH », (ainsi que pour les autres zones urbaines), Cela aurait évité une partie des contestations concernant les zones UHa et UHb.

Emplacements réservés (p 359)

La justification des emplacements réservés ne figure pas dans ce document.

La réalisation d'un jardin public rue du Lavoisier/avenue des Princes tout en supprimant simultanément l'espace de plein air de l'autre côté de la rue ne me paraît pas rationnel.

Pour une ville durable qui accompagne son développement (p 396)

Le tableau incidences sur l'environnement dit ceci :

« *Le développement de l'habitat se fera par une densification maîtrisée du tissu urbain existant. Il n'y a donc pas de consommation de nouveaux espaces.* »

La densification maîtrisée du tissu urbain nécessite de ne pas retrancher du tissu urbain autant de parcelles classées en zone U pour les classer en zone N.

« *Programmation avec l'obligation d'au moins 40% de logements sociaux dans les programmes de construction et d'autre part dans le tissu urbain existant lors d'opérations nouvelles de construction* »

Pour que cet objectif ait une valeur réglementaire il est impératif qu'il figure dans le règlement, or il n'y figure pas. Il doit être aussi accompagné d'un nombre minimum de logements par opération. Cela peut être 6 logements pour une opération de 15 logements, 4 logements pour une opération de 10 logements, 2 logements pour une opération de 5 logements, cela peut s'appliquer à des opérations pour un seuil supérieur de logements, mais cela ne peut être raisonnablement appliqué pour une opération de moins de 5 logements.

II.3 REMARQUES CONCERNANT LE RÈGLEMENT

Les définitions en préambule du règlement, et annexes incluses constituent des informations précieuses pour le public, notamment pour les personnes désireuses de demander un permis de construire. Cependant, l'étude du dossier, la lecture de l'avis des PPA, et l'analyse des observations du public, me conduisent à suggérer les ajouts et les modifications au règlement du projet de révision du PLU suivants :

Titre 1 dispositions générales

En plus des articles cités dans le cadre du sursis à statuer, l'article L.151.41 du code de l'urbanisme, dont il est fait référence, devrait également être cité intégralement.

Dispositions réglementaires

La phrase suivante : « *Concernant les constructions à usage d'habitation, il n'est plus possible de faire la distinction entre habitat individuel et habitat collectif. Cela permet d'assurer une meilleure mixité de l'habitat au sein du tissu urbain* » devrait figurer en préambule des dispositions réglementaires notamment pour celles de la zone UH.

Dans les dispositions réglementaires de la zone UC devrait figurer le pourcentage de logements sociaux minimum applicable à partir d'une opération immobilière d'un certain nombre de logements.

Article UA.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Selon le décret du 28 décembre 2015, précisé par un arrêté du 10 novembre 2016, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » n'est pas divisible, et il n'est pas possible en zone UA d'interdire les constructions liées à l'artisanat, comme cela figure dans le projet de règlement.

Article 2. Occupation et utilisation du sol soumises à conditions

La commune devrait remettre à l'étude la hauteur de remblais autorisée dans les rues à forte pente, la déclivité des pentes d'accès au garage, (pour lesquelles il n'existe pas de degré maximum dans le présent règlement), obligeant certains futurs propriétaires à rehausser le niveau du rez-de-chaussée de leur projet de construction.

Article UC 10 hauteur maximum des constructions

L'article UC 10 devrait préciser la hauteur maximum des constructions à l'acrotère.

Article UCc 13 espaces libres et plantation

Dans ce sous-secteur qui correspond à la résidence du Moulin de Grais, réduire les surfaces libres qui doivent être végétalisées à hauteur d'au moins 20%, pour permettre à EMMAÛS HABITAT, de pouvoir réaliser son projet de réhabilitation de la résidence, à condition toutefois de conserver l'aire de jeux (parcelle 1) en zone N.

Article 15. Performances énergétiques et environnementales

Modifier les dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions, que l'on retrouve édictées au sein de l'article 15 des différentes zones urbaines du règlement du PLU, suite à la réserve émise par la DDT de l'Essonne à ce sujet dans son courrier du 29 décembre 2017 (avis sur le projet de PLU arrêté).

Liste du patrimoine bâti à préserver

Inclure dans cette liste :

- La maison Fournier au 64 rue d'Estienne d'Orves. Construite au XVIIème siècle en contrebas de l'église, la maison Fournier fait partie du bourg historique de Verrières-le-Buisson et a conservé son caractère d'origine. C'est un ancien relais de Poste.
- l'ancienne ferme Breuillet, rue du Lavoir, qui fait partie du patrimoine historique de Verrières

II.4 MODIFICATIONS DE ZONES

Passage de certaines zones du PLU actuel en zone N

Pour certaines de ces zones je n'émet aucune objection :

- Passage en zone Nh des parcelles situées entre la rue Marius Hue et le bassin de la Bièvre, sur la commune d'Antony.
- Passage en Nh de l'ensemble du rond-point du lac de Cambacérés.
- Passage du parc de la maison Vaillant en Nh.
- Passage en Np de la place du Poulinat
- Réduction de l'actuelle zone ULc du centre de recherche. Passage en zone N de la périphérie de la partie passant en zone UI.
- Passage du square Louise de Vilmorin en zone Np.
- Modification de l'emprise de la zone N rue de Paradis et passage en Np.
- Passage en zone A des terrains classés N vallée de la Dame et des Rinsoles. Suppression de la zone ULa rue des Coteaux.
- Passage en zone Nh de la zone actuellement classée en AULb, de la partie basse des parcelles 426 et 135, de la pointe ouest de la parcelle 285 actuellement classée en

UG, de la parcelle 101 actuellement classée en UE, et de la parcelle 264 actuellement classée en UKb. Cette modification de zone est justifiée pour la protection des zones humides de la vallée de la Bièvre.

Pour d'autres zones citées ci-dessous j'émetts les commentaires suivants :

- **Coulée verte**

Passage de la coulée verte en zone N. S'assurer que la tranchée ouverte qui supporte les voies de la ligne à grande vitesse puisse être classée en zone naturelle.

- **Mail rue d'Estienne d'Orves**

Conserver la parcelle 196, du mail rue d'Estienne d'Orves en zone UL, même s'il n'y a pas de projet d'urbanisation à moyen terme, pour ne pas hypothéquer l'avenir. Une partie de cette parcelle pourrait être construite et une autre conservée en sous-trame herbacée.

- **Maison Fournier**

Conserver l'ensemble de la parcelle 57, correspondant à la maison Fournier 64 rue d'Estienne d'Orves en zone UL, même s'il n'y a pas de projet d'urbanisation à moyen terme, pour ne pas hypothéquer l'avenir. Cette parcelle ne contient pas d'arbres remarquables répertoriés.

- **Terrains de l'Hexagone, rue de Chatenay**

D'une surface 6000 m². Ce terrain municipal est classé dans le PLU actuel en zone UCd (habitat collectif). Dans le projet de PLU il est classé en Np (Naturel Parc). Cette zone témoigne de la diminution des superficies à urbaniser, suite à sa transformation en zone naturelle de la totalité de la parcelle dans le projet de PLU. Le terrain de l'Hexagone n'est qu'à deux cent mètres de la forêt, accessible par un cheminement piéton et une voie à faible circulation. La forêt représente par principe un immense espace pour diverses activités sportives. Il est possible de construire un petit immeuble le long de la rue de Chatenay, donc de conserver une bande de terrain en zone UL, et de classer le reste de la parcelle en zone Np et de conserver le terrain multisports et un large espace engazonné autour en espace vert.

- **Aire de jeux du Moulin de Grais, emplacement réservé**

Compte tenu que l'opération de réhabilitation de la résidence du Moulin de Grais ne nécessite pas de construire sur la parcelle de l'Aire de jeux, je demande que cette parcelle actuellement classée en N soit classée en Nj dans le projet de révision générale du PLU.

L'ancienne ferme du Moulin de Grais que la commune a pour volonté et de préserver, ne figure pas dans la liste du patrimoine bâti à protéger. Cette inscription suffirait à protéger ce

patrimoine historique. Quant aux deux parcelles cadastrées AR623 et 624, la propriétaire, une personne âgée, en a fait donation à ses deux enfants. Ces parcelles sont viabilisées.

La commune s'engageant à conserver la parcelle AR1, incluant le terrain multisports en zone N, la réserve foncière sur les deux parcelles susvisées n'a plus lieu d'être. Donc les deux réserves foncières 2 et 3 pourraient être levées.

• Jardins familiaux

Ce terrain d'environ 8500 m² est favorable l'urbanisation.

La création d'un accès à cette parcelle par la route du Bua peut être envisagée et le parking de l'école réaménagé.

Ce terrain se trouve effectivement le long d'une voie de catégorie 3, secteur affecté sur 100 mètres. Un immeuble d'une certaine hauteur pourrait faire écran acoustique le long de l'avenue Georges Pompidou. Cet immeuble présentant une excellente isolation phonique, abriterait des logements traversants dont les pièces principales équipées de loggias ou de balcons seraient orientées coté Verrières c'est-à-dire au sud-ouest.

Le long des RN7 ou RN20 ou d'autres voies classées bruyantes du département de tels immeubles se construisent. Il n'y a là aucune impossibilité technique ou urbanistique.

La déchèterie peut être déplacée, sur une parcelle vacante d'une ZAE de la commune ou délocalisée.

Les jardins familiaux peuvent être déplacés dans la future zone A, de la vallée de la Dame. Les terres maraichères peuvent être décapées et redéposées dans les jardins recréés. L'achat de terrains agricoles sur la commune pour réimplanter ces jardins, est sans commune mesure avec le prix du foncier en zone urbaine déjà propriété de la commune.

On pourrait même dire que la commune aura acquis 8500 m² de terrains urbanisables pour le prix de 8500 m² de terres agricoles, (Une rapide consultation sur internet donne le prix du terrain constructible sur Verrières-le-Buisson à plus de 500 €/m², et le prix du terrain agricole à moins de 10 €/m²). Le coût de ce déplacement que la commune estime très important serait moins important que celui d'acquisition de pavillons pour les démolir ou d'indemnités de délocalisation d'entreprises de la ZAE des Petites Ruisseaux.

Sur ces 8500 m² il serait possible d'édifier 60 à 100 logements à l'hectare soit une fourchette de 50 à 85 logements.

En ce qui concerne les espaces verts et de loisirs à préserver et à valoriser, sur la carte du SDRIF on aperçoit effectivement une petite pointe qui correspondrait aux jardins familiaux. Sur cette même carte la ZAE de la Noisette est marquée comme une zone verte, et la coulée verte n'est pas verte. Sur la carte des trames vertes et bleues de Verrières-le-Buisson (page 289 du Rapport de Présentation), les jardins familiaux n'apparaissent ni en vert ni en jaune, et ils se trouvent à l'écart des corridors écologiques.

Compte tenu du degré d'imprécision de la carte du SDRIF, je suis incité à privilégier celle des trames vertes et bleues, et compte tenu de l'obligation de produire des logements sociaux sous peine de lourdes pénalités, les avantages attendus de l'opération tant financiers que sociaux pencheraient pour l'urbanisation des terrains des jardins familiaux.

AUTRES MODIFICATIONS DE ZONES

• Bâtiments du SIAVB et de la Maison des Arbres et des Oiseaux,

Ces bâtiments classés en zone N dans le PLU en vigueur, ont pu être déclassés pour permettre leur extension ou leur réhabilitation, après présentation du projet de PLU devant la Commission Départementale de Préservation des Espace Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 7 décembre 2017. Je suis favorable à cette décision.

• Parcelle 142 allée de la Forêt

Je considère que ce basculement en zone UR de la parcelle 142, actuellement secteur constructible en zone N, est justifié car il s'agit d'une parcelle bâtie en limite communale et enclavée dans une zone urbaine d'Igny.

• Parcelles rue de Paris, hameau d'Amblainvilliers

Le passage en zone urbaine de la partie nord de la zone AUR le long de la rue de Paris suivant le projet de révision du PLU, est graphiquement suivant le plan de zonage à environ 40 mètres de l'alignement. Il constitue une continuité du hameau d'Amblainvilliers. Mais dans ce cas, la partie nord de la rue de Paris étant classée en UAa car constitué d'une urbanisation dense en continuité, ne serait il pas plus logique pour maintenir une cohérence urbanistique et esthétique, de classer cette zone en UC - habitat collectif – qui aurait des caractéristiques de hauteur maximum : 7 mètres à l'égout du toit, et 10 mètres au faitage – identiques à celles de la zone UAa de l'autre côté de la rue de Paris ?

Il serait possible sur cette bande de terrain de créer une OAP. Le classement de cette zone en UC permettrait d'y inclure un pourcentage de logements sociaux. Je sou mets ces propositions à M le Maire.

• Foyer de l'alliance

Suite à la demande de la FONDATION DES AMIS DE L'ATELIER, je suis favorable au classement, des parcelles 122-225-226-227-228 actuellement en zone UH en zone UL dédiées aux équipements publics et privés pour permettre l'extension du foyer de vie l'Alliance actuellement construit sur des parcelles AO -229-230 déjà classées en UL et 122 classée en UH.

- **Parcelle 358 rue Marius Hue**

Je suis favorable au basculement de la parcelle 358 rue Marius Hue de U1a à UCb, la parcelle voisine accueille déjà un immeuble résidentiel. Cette parcelle pourrait accueillir un pourcentage important de logements sociaux.

- **Parcelles dans la ZAE des petits ruisseaux**

Les parcelles B 2080-2081 (numérotation selon les propriétaires) en limite de la ZAE rue Marius Hue, et qui contiennent un pavillon pourraient être détachées de la ZAE à la demande des propriétaires et intégrées en zone UH.

Le magasin Carrefour, ancien magasin DIA, à l'entrée de la ZAE des Petits Ruisseaux est menacé de fermeture. Je suggère que cette parcelle soit détachée de la zone UI et soit classée en zone UC, comme la parcelle située en face au n°358 rue Marius Hue.

Les parcelles 152, 155 et 87, sont situées à l'entrée de la zone rue Marius Hue. Elles correspondent à une ancienne entreprise de bâtiment qui n'est plus en activité. La propriétaire occupe un pavillon au sein de ce terrain d'environ de 2000 m². Il pourrait être également classé en zone UC.

Je suis favorable au reclassement de ces parcelles situées en périphérie de la ZAE, ce qui n'altère pas le caractère de zone d'activité du reste de ce secteur.

II.5 OAP SQUARE LÉON MAUGÉ

La commune rappelle que le square actuel, c'est-à-dire de sa partie végétalisée sera agrandie et réhabilitée. Ces arguments penchent en faveur du projet de l'OAP.

J'ai pris note que dans ses commentaires la commune précise que que les nouvelles constructions, d'une densité moins importante, seront édifiées en conformité avec les prescriptions du cahier des charges du lotissement, et le terme « *habitations bourgeoises* » sera repris dans l'OAP, qui sera modifiée avant l'approbation du PLU.

Au chapitre, « Modification majeure du règlement », du rapport de présentation, je relève la phrase suivante : « *Concernant les constructions à usage d'habitation, il n'est plus possible de faire la distinction entre habitat individuel et habitat collectif. Cela permet d'assurer une meilleure mixité de l'habitat au sein du tissu urbain.* » Cette nouvelle disposition s'applique donc à la zone UHa.

Si on considère la définition actuelle d'habitation bourgeoise, elle dit ceci :

« *En droit, la clause d'habitation bourgeoise désigne une clause d'un règlement de copropriété permettant au locataire d'utiliser les locaux privés pour l'habitation personnelle mais aussi pour l'exercice d'activités professionnelles libérales, à la différence de la clause d'habitation bourgeoise exclusive qui elle interdit purement et simplement toute activité professionnelle ou commerciale.* »

Le terme « *habitation bourgeoise* », pourra donc être repris dans cette définition.

Je souligne le fait que les enfants ont besoin de se retrouver, de se rassembler et de pratiquer des jeux collectifs, et de faire l'apprentissage du vélo du roller, de sports d'équipes etc. Ces activités ne sont pas praticables dans un jardin privé décoratif. Une aire multisports, comme il en existe plusieurs sur la commune devra être installée dans ce quartier à distance raisonnable du square.

II.6 OAP MÉNORET/VICTOR HUGO/GABRIEL PÉRI

La parcelle qui correspond à l'ancienne ferme du Ménoret, présente une très faible densité d'occupation, et un caractère de vétusté. Les bailleurs des commerces qui s'y trouvent semblent y avoir peu investi et ils sont facilement délocalisables. Cette OAP se trouve à environ 600 mètres de la gare de Massy-Verrières. Elle se prête donc judicieusement à l'urbanisation suivant les directives du SDRIF, et à la construction de logements sociaux dans le cadre de la loi SRU.

Le résultat de l'enquête publique montre que les deux propriétaires des pavillons rue Victor Hugo ont manifesté leur intention de ne pas se séparer de leurs biens. Comme l'écrit la commune la faisabilité de l'opération ne sera pas mise en cause, et dans ce cas celle-ci pourra alors seulement être envisagée sur la parcelle cadastrée AR n°290, avec création d'un accès sur l'avenue Gabriel Péri.

Je note que la commune peut réduire l'OAP à la parcelle AR.290. Je demande donc que le périmètre de cette OAP soit réduit à cette emprise qui correspond à l'ancienne ferme du Ménoret.

II.7 OAP DU BUA

L'emprise de cette OAP, qui occupe suivant le rapport de présentation une aire de 4600 m² à 5500 m², ne comprend que des parcelles communales. Si les projets d'OAP Léon Maugé et Le Ménoret/Gabriel Péri donnent directement sur des voies publiques de largeur suffisante, il n'en est pas de même pour l'OAP du Bua. L'accès d'une OAP sur la voie publique se traduit normalement par un fléchage sur son schéma d'orientation minimal La commune n'a pas encore pris de décision entre un accès par la rue des Mésanges, ce qui nécessiterait une mise en alignement de cette voie de largeur inférieure à 8 mètres, ou par la cession d'un pavillon le long de la rue du Bua, pour se conformer à l'article UC3 disposant que « *Les voies de dessertes nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres* ».

En conséquence le périmètre de cette OAP n'est pas pertinent. Il devrait inclure soit la rue des Mésanges alignée à 8 mètres, soit l'emprise de l'un des pavillons de la rue du Bua. En l'état l'OAP du Bua est enclavée donc inconstructible.

II.8 OAP DIEUDONNÉ

Je prends acte de la décision de la commune de créer une OAP qui figure sur les objectifs du PADD sur ce site, tel que le demandait la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne dans son avis du 27 décembre 2017.

Cette OAP devra comporter un nombre de logements à minima et un pourcentage important de logements sociaux.

II.9 PERIMÈTRE DE SERVITUDES DU BOULEVARD FOCH

Sur la pertinence du périmètre de servitude du boulevard Foch je souligne les éléments suivants :

Des pavillons ont été inclus dans ce périmètre pour, à terme, créer un front urbain le long du boulevard Foch.

La libération de ces pavillons permettra de concevoir ce projet par phases de travaux, successives pour faciliter les relocalisations notamment de l'Intermarché et la Poste, et exclure toute interruption d'activité.

Le phasage des travaux avec éventuellement des opérations tiroir, est une opération délicate mais un problème va se poser :

Si certains propriétaires accepteront de céder leur pavillon à la commune, il se trouvera toujours un ou plusieurs irréductibles qui pour « faire monter les enchères » ou par convenance personnelle resteront dans les lieux, en occupant une position stratégique au centre du périmètre d'étude.

Pour les particuliers, l'extension limitée des constructions existantes pour une durée de 5 ans ne constitue pas une contrainte importante, donc certains attendront la levée de cette contrainte.

La commune vient encore de rappeler qu'elle n'envisage en aucun cas de recourir à des expropriations pour faciliter la réalisation de ce projet.

Le délai de 5 ans échu, il est fort probable que le périmètre reconstructible ne permette pas de concrétiser une opération conforme à l'ambition de la commune.

Il conviendrait donc, peut être, de concevoir plus finement le périmètre d'étude avant d'établir un projet d'aménagement global de ce secteur.

II.10 PÉRIMÈTRE DE LA SERVITUDE ZAE DES PETITS RUISSEAUX

En introduction de mes conclusions sur la ZAE des Petits Ruisseaux je rappelle les assertions du Rapport de présentation sur l'état de la ZAE des Petits Ruisseaux :

« C'est la plus vétuste des ZAE de la commune (...) Globalement l'ensemble des zones d'activités présentes sur Verrières-le-Buisson fonctionne bien à l'exception de la zone des Petits Ruisseaux qui fait face à un problème de vieillissement, avec une voirie souvent en mauvais état et des espaces mal entretenus. Ceci est essentiellement dû à un manque notable d'investissement des propriétaires qui n'entretiennent pas suffisamment leur bien(...) De plus, il existe une vacance en mouvement, c'est-à-dire que la rotation est importante notamment sur le ZAE des petits Ruisseaux qui concentre à elle seule 65% des locaux d'activité vacants sur la commune(...) Quatre zones d'activités dont une vieillissante regroupant plus de 120 entreprises diverses (...) La zone d'activités économiques des Petits Ruisseaux reste purement fonctionnelle sans traitement particulier des bâtiments et de leurs abords, où la voiture est reine et le piéton peu encouragé (...) Sur les quatre existantes du territoire, seule la ZAE des Petits Ruisseaux fait face à un ensemble de difficultés et a conduit la commune à réfléchir sur l'opportunité de son éventuelle reconversion »

Le rapport de Mme DELBECQ, en séance du Conseil Municipal du 25 janvier 2016 concernant l'instauration d'un périmètre d'étude notait également :

« Certaines parcelles en déclin (...) il y a des hangars désaffectés qui ne servent plus à rien (...) »

Je me suis rendu sur place et je confirme les dires de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, ces assertions sont fausses.

La ZAE n'est pas vétuste. Dans la ZAE les espaces privés ne sont pas mal entretenus, les propriétaires et les locataires pour nombre d'entre eux investissent.

Les trottoirs exceptés ceux bordant la rue Marius Hue, sont suffisamment larges pour la circulation des piétons, même pour les personnes à mobilité réduite. Seuls leurs revêtements et celui des chaussées dont l'entretien appartient à la commune sont dans un état d'abandon. L'expression « La voiture est reine », est déplacée, elle n'a aucun fondement objectif pour décrire la situation de la zone. En outre le cœur de la zone est desservi par la ligne 8 du réseau de bus Paladin.

La Chambre de Commerce et de l'Industrie dans sa réponse des PPA (courrier du 22/12/2017) donne les chiffres suivants pour la ZAE établis avec la DDT 91 :

66 établissements et 554 salariés, constituant donc près de 15% des salariés de la commune. Le recensement de novembre 2017 des locaux inoccupés dans seulement 3 bâtiments au total donne :

- Une partie du 17, rue des Petits Ruisseaux
- La totalité du 19, rue des Petits Ruisseaux
- Une partie du 9, rue des Petits Ruisseaux.

Dans ses commentaires à mon procès verbal de synthèse, la commune ne reprend pas les chiffres de cette PPA, mais ceux contestables du rapport de présentation provenant de l'ancienne communauté d'agglomération des Hauts de Bièvres dissoute le 1/01/2016.

Elle met en doute qu'il y aurait environ 600 emplois dans la ZAE, ce chiffre fourni par l'INSEE aurait été surestimé.

Elle met en parallèle deux chiffres qui n'ont aucune relation directe :

- 45 entreprises présentes sur la ZAE
- 75% des entreprises de Verrières n'emploient aucun salarié. 19% emploient entre 1 et 9 salariés.

Si l'on suit le raisonnement implicite de la commune cela voudrait dire que :

$$45 \times 75\% = 34 \text{ entreprises de la ZAE n'emploient aucun salarié.}$$

On voit bien que ce raisonnement ne s'appuie sur aucune logique. Les entreprises qui n'emploient aucun salarié tel qu'artisans, auto-entrepreneurs, ou indépendants, sont disséminés sur la commune et possèdent leur lieu de travail sur leur lieux de résidence, et les zones d'activité accueillent des entreprises qui emploient des salariés.

Ce taux de vacance ne provient pas d'une offre de bureau déjà très développée au sein des communes limitrophes, car les entreprises de la zone, (au moins toutes celles qui se sont manifestées au cours de l'enquête), ne pratiquent pas d'activités de bureau.

En réalité les craintes de la municipalité, comme il est dit dans le rapport de présentation au conseil Municipal du 25 janvier 2016, concerne des biens qui mutent et qui ne sont pas forcément à vocation économique. « Il y a des cultes qui s'y déroulent, il y a des activités sportives qui s'y déroulent, des activités festives avec de la location de salles »

La ZAE des Petits Ruisseaux accueille effectivement les activités à vocation non économique suivantes :

- Un ensemble de diverses salles de sports et un centre d'aquagym, mais la ZAE des gardes accueille également un centre de remise en forme, et la plupart des zones d'activités du département en possèdent également.
- Une salle polyvalente de 600 m² pouvant accueillir 500 personnes. L'implantation d'une salle de fêtes et de réceptions à l'écart de toutes habitations permet d'éviter des nuisances sonores nocturnes pour les riverains
- Une église membre de la Fédération Protestante. Si un lieu de culte rayonnant sur les villes voisines n'a pas pour vocation de se tenir dans une ZAE, cette implantation a pour avantage de ne pas générer de trafic automobile ni de créer de rassemblement de personnes dans un quartier résidentiel, notamment le dimanche matin.

Ces craintes d'implantation de nouvelles activités qui ne sont pas forcément à vocation économique sont justifiées, mais la méthode employée pour contrecarrer ces projets ne me semblent pas pertinente.

Le périmètre de servitude qui limite les constructions ou installations autorisées à une superficie de surface de plancher de 30 m², peut au contraire décourager d'investir et de recruter des entreprises performantes qui ne pouvant s'étendre et se délocaliseront.

Si les bailleurs ne peuvent proposer que des locaux dans lesquels de nouvelles entreprises performantes n'oseront pas s'installer et investir, ce sera alors des dépôts et des grossistes qui occuperont pour des baux précaires et dévalués des hangars inoccupés, et la spirale du déclin de la zone sera alors enclenchée.

Le vote du Conseil Municipal du 25 janvier 2016, instaurant sur cette zone un périmètre d'étude assorti d'un sursis à statuer et à une limitation de constructibilité pendant 5 ans dans le but de retarder le transfert de facto de cette zone à la Communauté d'Agglomération Paris Saclay, avait pour but de préparer les futures orientations du PLU.

La loi NOTRe du 7 août qui prévoit pourtant le transfert obligatoire de l'ensemble des zones économiques au EPCI, aurait été ainsi contournée.

La Communauté d'Agglomération Paris Saclay dispose des capacités de manager le développement économique, d'accompagner des entreprises, et de requalifier des parcs d'activités, sans commune mesure avec celles d'une commune isolée.

Mais l'objectif de la commune est de profiter de la révision du PLU pour repenser l'aménagement de ce secteur. Par ailleurs Verrières-le-Buisson ne serait pas la seule commune de la Communauté Paris Saclay qui envisagerait la reconversion totale ou partielle d'une zone d'activités afin d'y réaliser de l'habitat. La question se pose alors de savoir pourquoi la commune a exclu la ZAE des Petits Ruisseaux des parcs d'activités gérés par la Communauté d'Agglomération, si celle-ci (qui dispose de services compétents pour animer le tissu économique local) possède la capacité d'accompagner la reconversion de sites.

Création d'un écoquartier

L'objectif de la commune en instaurant un périmètre de servitude sur le secteur de la ZAE des Petits Ruisseaux est de créer un écoquartier d'habitations mixtes pour accueillir des logements et de répondre ainsi aux objectifs du SDRIF.

La commune ne fait nullement allusion à la charte et au label écoquartier. Elle semble, ainsi que son bureau d'études, ignorer ce label en quatre étapes, dont le premier, étape N°1 est obtenu par la « Charte EcoQuartier » correspond à la phase d'étude du Projet. Je ne me référerais donc plus à cette notion d'écoquartier qui ne bénéficie pas d'un fondement précis pour l'élaboration de ce projet, mais uniquement au remplacement de tout ou partie des activités de la zone par des logements.

Qui est en mesure de mener cette étude sans l'appui de la CA Paris Saclay et nonobstant l'opposition de la Chambre de Commerce et de l'Industrie ?

Depuis janvier 2016, date de la création du périmètre d'étude de la ZAE, il n'y a pas eu à ma connaissance d'avancées dans ce domaine.

Cette servitude instituée par l'article L.151-41 alinéa 5 du code de l'urbanisme interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, il reste à la commune deux ans et huit mois pour approuver son projet en séance du Conseil Municipal, avant la fin de l'échéance de cinq ans.

Objectifs du SDRIF et de la loi SRU

Le SDRIF fixe comme objectif une augmentation de 15% de la densité humaine sur la commune, c'est-à-dire de créer 915 nouveaux logements, et la création de 500 nouveaux emplois d'ici 2030.

La loi SRU impose le rattrapage du taux de logements sociaux qui est de 19,22% pour la commune à 25% d'ici 2025. Compte tenu des programmes en cours il lui restera 284 logements à réaliser à l'instant t), répartis sur les programmes futurs.

La ville compte sur la réalisation des OAP mais aussi sur les périmètres de servitude dont celui de la ZAE pour atteindre ces objectifs.

Le PADD fixe comme objectif une éventuelle reconversion de la zone d'activités des Petits Ruisseaux.

Si la zone est entièrement reconvertie en quartier d'habitation ce sont près de 600 emplois qui disparaissent. Ils s'ajouteront aux 500 nouveaux emplois à créer qui ne pourront pas tous trouver place dans le tissu résidentiel de la commune. Le bilan économique d'une telle opération serait très important. La commune ne l'a pas chiffré mais sans être économiste, je présume qu'il serait supérieur à l'amende à laquelle la commune est assujettie pour sa carence en logements sociaux.

Si la zone n'est que partiellement reconvertie en quartier résidentiel, il convient très rapidement d'étudier avec la Chambre de Commerce, et en collaboration avec les entreprises présentes, celles dont la commune souhaite le maintien et celles qu'elle souhaiterait délocaliser. L'étude de l'aspect juridique et financier d'une telle opération, n'est pas de la compétence d'un commissaire enquêteur.

Je note que cette seconde hypothèse qui figure dans les commentaires de la commune en réponse à mon procès verbal de synthèse : « La superficie importante de la ZAE d'environ 10 hectares pourrait favoriser la production de nouveaux logements, y compris sociaux, tout en permettant à certaines entreprises, compatibles avec de l'habitat, de demeurer dans la ZAE et d'y trouver leur place. L'ensemble des entreprises n'a en effet pas vocation à disparaître. Une cohabitation habitat/entreprises/commerces est tout à fait envisageable, et même

souhaitée, dans le sens où elle permettrait de redynamiser ce secteur idéalement localisé en limite de la commune d'Antony, à proximité de l'avenue Georges Pompidou et de la coulée verte, et facilement accessible par les transports en commun (Paladin et RER B). » Ce commentaire est en contradiction avec l'un des objectifs du PADD cité ci-dessous :

« 3. Poursuivre la réalisation d'un habitat, notamment social de qualité dans des espaces adaptés.

Aujourd'hui, plusieurs sites de projets, répartis sur l'ensemble de la commune, sont à l'étude pour accueillir de l'habitat, notamment social. Il s'agit notamment :

- De la ZAE des Petits Ruisseaux, rue des Petits Ruisseaux, d'environ 10 ha. »

L'objectif de la Municipalité est-il donc de construire, suivant le PADD, des logements sur les 10 hectares de la ZAE, ou seulement sur une partie de celle-ci ?

Néanmoins ces deux hypothèses me paraissent l'une comme l'autre, difficiles et hasardeuses à mettre en œuvre, et certainement impossibles à réaliser dans les délais serrés dans lesquels la commune doit atteindre ses objectifs de planification.

Elles ne sont pas en mesure, l'une et l'autre de répondre aux objectifs du SDRIF à la fois en matière d'habitat et d'emplois.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

De nombreux éléments de ce dossier, devraient être modifiés.

J'assortis donc mon avis des recommandations suivantes :

- Procéder à la rectification des erreurs relevées et des informations erronées dans le rapport de présentation.
- Modifier le règlement suivant les indications ci-dessus en II.2
- Classer la Maison Fournier, dans la liste du patrimoine bâti à préserver.
- Se conformer aux directives de la DDT au sujet du classement des bâtiments du SIAVB et de la Maison des Arbres.
- Différer le passage du mail rue d'Estienne d'Orves et le terrain de la maison Fournier en zone N, pour ne pas hypothéquer l'avenir.
- Dans l'OAP Léon Maugé, veiller à construire un bâtiment qui s'insère dans le tissu pavillonnaire, et à maintenir une aire de jeux à proximité du square.
- Dans le sous secteur UCc, conserver les espaces de pleine terre à hauteur d'au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière.

- Associer la population de Verrières aux projets d'occupation de la zone A, Vallée de la Dame et des Rinsoles.
- Prendre contact avec l'Anha, pour étudier la réhabilitation de logements au centre ville et dans le hameau d'Amblainvilliers.
- Etudier la possibilité de construire des immeubles d'habitation sur les parcelles 189, et 190 place de l'Europe.
- Envisager la création d'une OAP sur la partie haute des parcelles 135 et 426 rue de Paris
- Etudier la possibilité de construire un immeuble d'habitation sur la parcelle de l'Hexagone, voie de Chatenay.
- Envisager le passage de parcelles en périphérie de la ZAE des Petits Ruisseaux de la zone UI dans les zones UH et UC.
- Publier à l'attention du public la liste exhaustive des terrains urbanisables et la liste des terrains bâtis et non bâtis propriétés de la commune.

Je considère que ce projet devrait faire l'objet des 10 réserves suivantes :

- 1)- Limiter le périmètre de l'OAP Ménoret/Victor Hugo/Gabriel Péri à l'ancienne ferme du Ménoret.
- 2)- Redéfinir une emprise de l'OAP du Bua permettant son désenclavement. L'emprise actuelle est inconstructible ne peut recevoir un avis favorable en l'état.
- 3)- Pour respecter les objectifs du PADD, créer une OAP sur le secteur Dieudonné.
- 4)- Redéfinir un périmètre de servitude du boulevard du Maréchal Foch qui impacte moins les maisons individuelles.
- 5)- Surseoir au classement en zone Nj (ou toute autre zone N), des jardins familiaux, et étudier un projet d'OAP pour développer l'offre d'habitat sur ce site.
- 6)- Classer en UL les parcelles propriétés du FOYER DE L'ALIANCE, pour permettre l'extension de cet établissement.
- 7)- Secteur du Grais. Conserver en zone N (ou Np), l'aire de jeux sur la parcelle cadastrée AR n°01. Supprimer les réserves foncières 2 et 3, rue du lavoir. Inclure l'ancienne ferme Breuillet dans la liste du patrimoine bâti à préserver.
- 8)- Faire figurer au règlement l'obligation d'un taux minimum de logements sociaux pour les opérations immobilières à partir d'un certain nombre de logements.
- 9) Réécrire l'article 15 du règlement « Performances énergétiques et environnementales » en fonction des observations émises par la DDT en tant que PPA.

10)- Etablir un diagnostic objectif et approfondi des infrastructures et des entreprises présentes sur la ZAE des Petits Ruisseaux. Prendre les mesures nécessaires à son intégration au sein des zones d'activités économiques transférées à la Communauté d'Agglomération Paris Saclay.

Le présent projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verrières-le-Buisson fait l'objet d'un nombre important de recommandations auxquelles la Municipalité n'est pas tenue de se conformer.

En revanche, il fait l'objet de 10 réserves. Parmi celles-ci l'OAP Dieudonné qui n'a pas été soumise à l'enquête publique, et trois concernant l'OAP du Bua et les deux périmètres de servitude, qui modifient l'économie du projet.

Mais surtout ce projet qui annonce dans le PADD : « Répondre aux objectifs de la loi Duflo (SRU), et par conséquent atteindre 25% e logements sociaux en 2025 », et qui annonce dans le rapport de présentation répondre également aux objectifs du SDRIF, ne fait pas la démonstration que ces objectifs puissent être atteints, ou tout au moins approchés.

En conséquence, je ne peux qu'émettre un avis défavorable au projet de révision générale du Plan local d'Urbanisme de Verrières-le-Buisson.

Breuillet le 7 avril 2018

Le commissaire enquêteur

Pierre Yves NICOL

